

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės Tarybos 2011-10-21 sprendimu Nr. T3-402, (T00080509) [koregavimas](#).

Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-27 įsakymu "Dėl Žemės sklypų (kad. Nr.4107/0100:5, kad. Nr.4107/0100:6, kad. Nr.4107/0100:51, kad. Nr.4107/0100:56, kad. Nr.4107/0100:57, kad. Nr.4107/0100:103, kad. Nr.4107/0100:104, kad. Nr.4107/0100:128, kad. Nr.4107/0100:129, kad. Nr.4107/0100:130, kad. Nr.4107/0100:132, kad. Nr.4107/0300:66, kad. Nr.4107/0300:128, kad. Nr. 4107/0300:178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr.4107/0100:329, kad. Nr. 4107/0100:330, kad. Nr.4107/0100:331), esančių Vilniaus r., sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano keitimo" Nr. KADI-171.
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-09-20 įsakymu "Dėl klaidos ištaisymo Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-01-27 įsakyme Nr. KADI-171 " sklypų (kad. Nr.4107/0100:5, kad. Nr.4107/0100:6, kad. Nr.4107/0100:51, kad. Nr.4107/0100:56, kad. Nr.4107/0100:57, kad. Nr.4107/0100:103, kad. Nr.4107/0100:104, kad. Nr.4107/0100:128, kad. Nr.4107/0100:129, kad. Nr.4107/0100:130, kad. Nr.4107/0100:132, kad. Nr.4107/0300:66, kad. Nr.4107/0300:128, kad. Nr. 4107/0300:178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr.4107/0100:329, kad. Nr. 4107/0100:330, kad. Nr.4107/0100:331), esančių Vilniaus r., sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-10-21 sprendimu Nr. T3-402 „Dėl Žemės sklypų (sklypų (kad. Nr. 4107/0100:5, kad. Nr. 4107/0100:6, kad. Nr. 4107/0100:51, kad. Nr. 4107/0100:56, kad. Nr. 4107/0100:57, kad. Nr.4107/0100:103, kad. Nr.4107/0100:104, kad. Nr.4107/0100:128, kad. Nr. 4107/0100:129, kad. Nr. 4107/0100:130, kad. Nr.4107/0100:132, kad. Nr.4107/0300:66, kad. Nr.4107/0300:128, kad. Nr. 4107/0300:178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:329, kad. Nr. 4107/0100:330, kad. Nr. 4107/0100:331), esančių Vilniaus r., sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano patvirtinimo“ keitimo inicijavimo" Nr. 1747.
- 2023-01-27 Planavimo darbų programa.
- 2023-02-09 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-21-(3.35).
- 2024-10-01 pasirašytas Susitarimas Nr. AD-37-(3.35) prie 2023-02-09 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. AD-21-(3.35).
- 2023-02-22 Vilniaus rajono sav. administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265151;
- 2023-02-22 Vilniaus rajono sav. administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentams rengti Nr. TPS-15/2023;
- 2023-02-02 Vilniaus rajono sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus Techninėmis sąlygomis statiniams melioruotoje žemėje projektuoti Nr. ŽŪ21-15-(4.30);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-01-22 nutarimas Nr. 65 „Dėl nekilnojamųjų daiktų nurašymo“.

- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-01-27 išduota „Melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma“ Nr. A33(1)-706;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-03-17 išduota „Melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma“ Nr. A33(1)-2369;
- 2023-02-28 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG265631;
- 2023-02-14 Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG264102;
- 2023-02-20 Aplinkos apsaugos agentūros prie Aplinkos ministerijos planavimo sąlygomis Nr. REG 264686;
- 2023-02-13 AB “Energijos skirstymo operatorius” Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG263910;
- 2022-02-15 Valstybinės miškų tarnybos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG264315;
- 2023-02-20 AB “Telia Lietuva” Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG264748;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendruoju planu (T00049272).
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiuoju planu (T00075779).
- Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06 Nr. XIII-2166).
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
- Žilvino Norkaus IĮ „Trilaukis“ 2023-09-15 parengtu topografiniu planu (suderintu TIIS1-20230921-065674);

Vadovaujantis Bendruoju duomenų apsaugos reglamentu ir Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu (aktuali redakcija 2018-07-16), žemės sklypo savininkų bei projekto iniciatorių vardai ir pavardės nenurodomi.

1. ESAMA SITUACIJA

1.1. Vietovė:

Nagrinėjama **39,0097 ha teritorija yra suformuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-10-21 sprendimu Nr. T3-402** (toliau - Detalusis planas).

Detaliuoju planu buvo pakeista žemės sklypų paskirtis, nustatyti naudojimo būdai ir teritorijos tvarkymo reglamentai, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, suplanuoti servitutai.

Suplanuoti sklypai yra vaizdingoje gamtinėje vietovėje, kurios reljefas švelniai banguojantis, apribotas melioracijos griovių, kur niekur apaugantis nauju mišku, kai kur užpelkėjantis. Teritorijos centre yra neplanuojamas sklypas.

Galiojančiuose detaliojo plano sprendiniuose buvo suplanuoti 32 sklypai:

6 kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypai,

3 kitos paskirties, trumpalaikio poilsio statinių statybos žemės sklypai,

18 kitos paskirties, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos žemės sklypai,

2 miškų ūkio paskirties – ūkinių miškų žemės sklypai,

3 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai.

Visų suplanuotų sklypų dydžiai nuo 0,1652 iki 2,5434 ha.

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami visoje anksčiau parengto dokumento apimtyje;

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

planuojama ir nagrinėjama teritorija atitinka kvartalo apibrėžtį – teritoriją riboja gatvės, melioracijos grioviai, miškas.

Planuojamos teritorijos centre yra kaimyninis žemės ūkio paskirties žemės sklypas, esantis funkcinėse zonose Z1 ir M3 ir nepatenkantis į anksčiau suplanuotą teritoriją.



1 pav. Situacijos schema. — keičiama teritorija

Kvartale buvo suplanuoti visi inžineriniai tinklai, **parengti techniniai projektai ir gauti statybos leidimai (pridedami):**

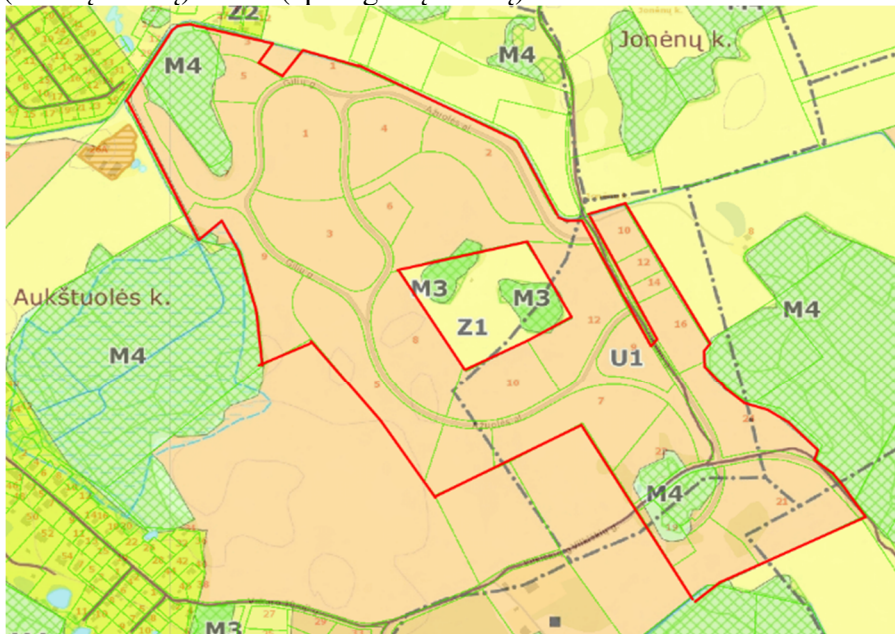
- (1) Inžinerinių tinklų statybos projektas (2012 m);
- (2) Melioracijos sistemų rekonstrukcijos techninis projektas (2012 m);
- (3) Susisiekimo komunikacijų techninis projektas (2012 m);
- (4) Elektros tinklų techninis projektas (2012 m);
- (5) Kelio nuo vietinės reikšmės kelio Bezdonys- Baldžio ežeras įrengimo į Jonėnų k. techninis projektas (2011 m);
- (6) Kraštovaizdžio projektas (2012 m);
- (7) Miško sklypų sutvarkymo projektas (2012 m).

Techniniai projektai nėra įgyvendinti.







Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)




Pagal Vilniaus rajono savivaldybės Kraštovaizdžio specialųjį planą nagrinėjami sklypai patenka į planuojamų gyvenamųjų vietovių zoną U1 ir į miškų ūkio teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonas M4 (ūkinių miškų) ir M3 (apsauginių miškų).



Urbanistinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  U1 - Planuojamų gyvenamųjų vietovių
-  U2 - Planuojamų gamybos ir sandėlių
-  U3 - Naudingų iškasenų
-  U4 - Bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijos
-  U5 - Atlieku saugojimo teritorijos
-  U6 - Rekreacinės teritorijos

Technologinių inžinerinių teritorijų kraštovaizdžio tvarkymo zonos

-  I1 - Susisiekimo
-  I2 - Inžinerinių tinklų
-  I3 - Krašto apsaugos

U1 Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas

2 pav. Ištrauka iš Vilniaus r. sav. Kraštovaizdžio specialiojo plano. — galiojančio detaliojo plano riba

Detaliojo plano sprendiniai atitinka TPI 17 str. 1 d. ir 4 d. - *Detalieji planai, išskyrus galiojančių detaliųjų planų korektūras, užtikrinančius atitiktį savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens bendriesiems planams, jeigu jie parengti, nerengiami.* Be to Kraštovaizdžio SP aiškinamojo rašto 3.1 poskyris „Prioritetai“ 2 dalyje nurodoma, kad *prioritetas teikiamas miškų plėtrai miškų ūkio paskirties žemėje ..., ypač gamtinio karkaso teritorijoje.*

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose padidinti miškų ūkio paskirties sklypai Nr. A21, Nr. F-21 ir Nr. G-1 atitinka Kraštovaizdžio SP.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą poveikį planuojamiems objektams. Teritoriją vakarinių pakraščiu kerta 10 kV elektros oro linija, kurią numatyta iškelti ir perkloti kabeliais Gilių gatvės sklype. Teritorijos pakraščiuose yra melioracijos grioviai, jiems taikoma 15 metrų griovio priežiūros juostos. *Melioracijos griovio priežiūros juosta – pagriovio ruožas, prasidedantis nuo griovio šlaito viršutinės briaunos, reikalingas melioracijos technikai (ekskaeratoriui, šienapjovei, krūmų smulkinimo mechanizmui ir kt.) dirbti ir iš griovio iškasamoms sąnašoms skleisti.*

Pagal 2012 metų Detalųjį planą ir tuomet galiojusius teisės aktus, sklypams prie melioracijos griovių buvo nustatytos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos.

Sklypuose išlikę šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos :

- 106 - Elektros linijų apsaugos zonos III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- 128 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis);
- 130 - Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis);
- 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);
- 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Sklypai yra urbanizuojamoje vietovėje ir pakankamai arti Vilniaus miesto. Iš visų pusių teritoriją riboja privatūs sklypai.

1.2. Želdiniai, kultūros vertybės

Nagrinėjami sklypai nėra nacionalinių parkų ar draustinių teritorijoje, dalinai ribojasi su miškų paskirties sklypais, yra Gamtiniame karkase, į Natūra 2000 teritoriją nepatenka.

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Tai grupės ir pavieniai geros būklės ąžuolai.

Į Raudonąją knygą įrašytų augalų rūšių augimvietės neaptiktos. Į Raudonąją knygą įrašytų gyvūnų rūšių vadaviečių nėra.

Žemės sklypai nepriskiriami nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, įregistruotų LR nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, teritorijai.

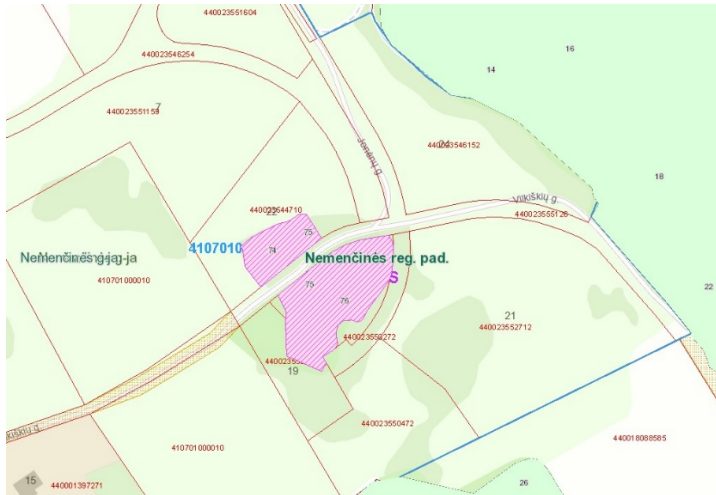
1.3. Esamas užstatymas

Esami sklypai statiniais neužstatyti.

1.4. Esama susisiekimo sistema

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)



3 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt su miškų kadastro duomenimis

1.5. Esami inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Visi magistraliniai inžineriniai tinklai suplanuoti susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų sklypuose – Ažuolės alėjoje, Gilių, Vilkiškių ir Jonėnų gatvėse. Yra parengtas planuojamoje teritorijoje esančios 10 kV elektros oro linijos iškėlimo projektas.

2. PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Sklypų formavimas

Planavimo tikslai: **Koreguoti** Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-10-21 sprendimu Nr. T3-402 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:5, kad. Nr. 4107/0100:6, kad. Nr. 4107/0100:51, kad. Nr. 4107/0100:56, kad. Nr. 4107/0100:57, kad. Nr. 4107/0100:103, kad. Nr. 4107/0100:104, kad. Nr. 4107/0100:128, kad. Nr. 4107/0100:129, kad. Nr. 4107/0100:130, kad. Nr. 4107/0100:132, kad. Nr. 4107/0300:66, kad. Nr. 4107/0300:128, kad. Nr. 4107/0300:178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:329, kad. Nr. 4107/0100:330, kad. Nr. 4107/0100:331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto bei Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-01-27 sprendimu Nr. T3-23 patikslinto detaliojo plano sprendinius.

Planavimo uždaviniai: suformuotuose žemės sklypuose nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą: konkretų teritorijos naudojimo būdą, leistiną pastatų aukštį, leistiną žemės sklypų užstatymo tankumą ir intensyvumą, užstatymo tipą. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, parengti eismo organizavimo schemą ir numatyti jai funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuojant inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros bei kitus žemės sklypus, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus. Nustatyti teritoriją ribojančių gatvių raudonąsias linijas.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius pagrindinė žemės sklypų naudojimo paskirtis nekeičiama, kei-

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

čiamas žemės sklypų naudojimo būdas, sklypų ribos ir plotai.

Perplanuojamos teritorijos išorinės ribos nekeičiamos, valstybinės žemės sąskaita nedidinamos.

Rengiant Detaliojo plano **koregavimą**, kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, patenkantys į gamtinio karkaso teritoriją, planuojami ne mažesni kaip 0,1500 ha.

2.2. Dėl Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo

Pirmajame teritorijos planavimo etape (2009 m.) planavimo organizatorius UAB „Herstėja“ ir SPAV atrankos dokumento rengėjas UAB „Nacionalinių projektų rengimas“ atliko SPAV atrankos procedūrą dėl UAB „Herstėja“ Specialiojo plano 33,9897 ha bendro ploto teritorijos Aukštuolės k., Vilkiškių k. ir Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r.“ (TPDR registracijos Nr. T00090545).

Institucijos, nagrinėjusios SPAV atrankos dokumentą: LR Aplinkos ministerijos Vilniaus regiono aplinkos apsaugos departamentas, Vilniaus rajono savivaldybės administracija, Vilniaus visuomenės sveikatos centras, Saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus teritorinis padalinys. Visos nurodytos institucijos pateikė išvadas, kad plano įgyvendinimas neturės reikšmingų neigiamų pasekmių aplinkai, todėl SPAV neprivalomas. Pagal Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) p. 3.4 Aprašas netaikomas rengiant ir tvirtinant detaliuosius planus toje savivaldybės dalyje, kurioje atliktas savivaldybės dalies bendrojo plano vertinimas, ir jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą. Rengiant Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialųjį planą SPAV atranka buvo atlikta (TPDR registracijos Nr. T00075779).

Įvertinus rengiamo teritorijų planavimo dokumento tikslus ir sprendinius yra atlikta SPAV atranka (*pridedama*).

2.3. Numatoma veikla planuojamoje teritorijoje

Sklypuose numatoma vykdyti ūkinę veiklą – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba, paslaugų, prekybos, maitinimo, viešbučių ar administracinės paskirties pastatų statyba, visuomeninių pastatų statyba - nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms dėl galimo neigiamo poveikio visuomenės sveikatai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, vadovaujantis LR seimo 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166 priimtu specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2, 3, ir 4 priedais.

Pagrindinė planuojamos teritorijos koncepcija grindžiama sistemingu požiūriu į detaliojo plano sprendinių įgyvendinimą ir apima izoliuoto ir saugaus gyvenamojo kvartalas bei viešai prieinamos socialinės ir komercinės teritorijos sukūrimą. Planuojamoje teritorijoje gali būti tokie objektai kaip: vaikų darželis, pradinė ar pagrindinė mokykla; medicinos kabinetas, sporto ir laisvalaikio centras, parduotuvė, mini kepyklėlė, kavinė, automobilių stovėjimo aikštelė ir kt., įskaitant visos teritorijos apsaugos punktą.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano **koregavimas**

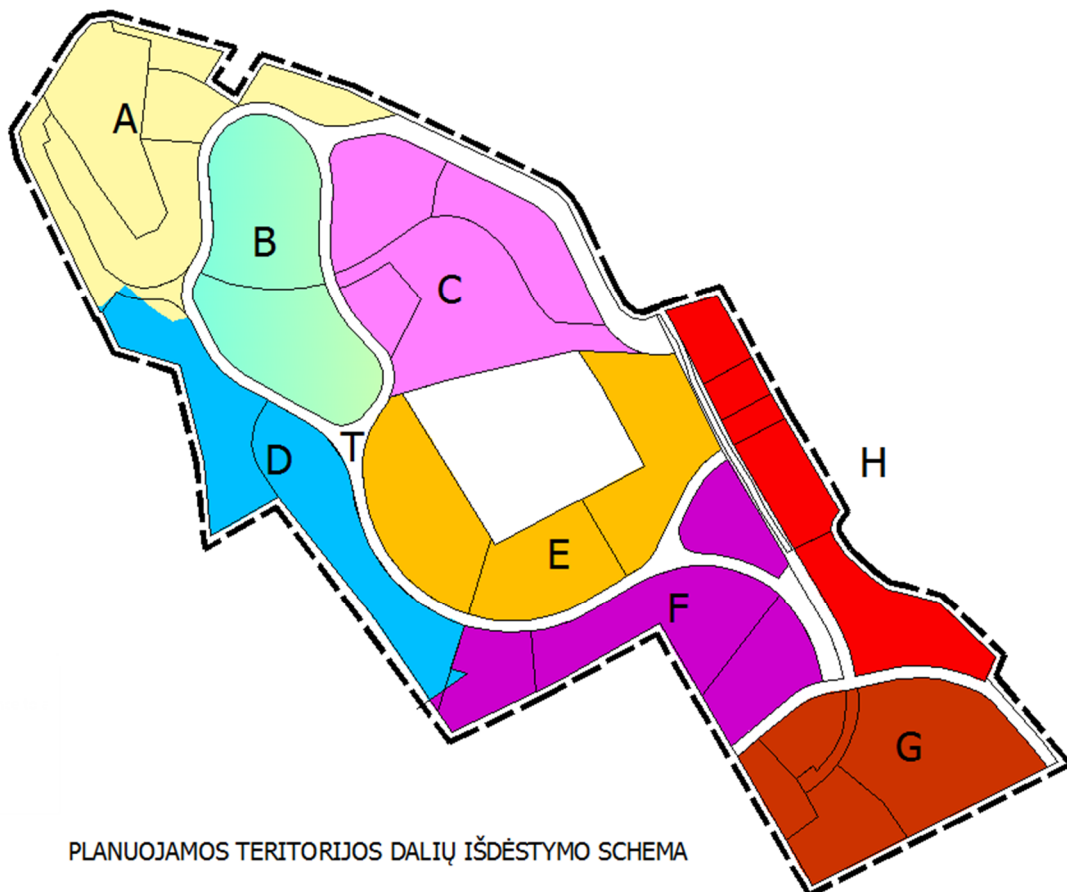
2.4. Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Atsižvelgiant į perplanuojamos teritorijos apimtį, konkretizuoti sprendiniai rengiami atskiromis dalimis (dalys A, B, C, D, E, F, G, H, Infrastruktūros dalis T), atitinkamai sudarant toms dalims atskirus sprendinių brėžinius A0 formatu M 1:500 masteliu (kaip nurodyta VRSA planavimo sąlygose), išskyrus gatvės sklypų brėžinį - jis parengtas A0 formatu M1:1000 mastelyje. Projekto grafinę dalį sudaro 12 brėžinių: 9 atskirų dalių pagrindiniai brėžiniai, bendras pagrindinis brėžinys, bendras suvestinis inžinerinių tinklų planas ir eismo organizavimo schema.

Bendrai suformuota :

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų 26,0493 ha
- Miškų ūkio paskirties žemės sklypų 2,3331 ha
- Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypų 1,5359 ha
- Visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypų 0,5227 ha
- Atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypų 4,2767 ha
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypų 4,2920 ha.

Visas planuojamas plotas sudaro 39,0097 ha.



4 pav. Planuojama teritorija

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

„A“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr. 4107/0100:0365 (Gilių g. 1), kad. Nr. 4107/0100:0370 (Gilių g. 7), kad. Nr. 4107/0100:0372, kad. Nr. 4107/0100:0376 (Gilių g. 3), kad. Nr. 4107/0100:0380 (Gilių g. 5), Aukštuolės k. ir dalis sklypo kad. Nr. 4107/0100:0358, Aukštuolės k., bei keičiama riba su sklypu, kurio kad. Nr. 4107/0100:0353 (Gilių g. 9), Aukštuolės k., sujungiami ir perdalijami taip:

Vienas miškų ūkio paskirties (M), IV miškų grupės ūkinių miškų žemės (M4) sklypas Nr. A21 (plotas 15963 m²) suformuotas taip, kad visi besiribojantys sklypai, kuriuose yra miškų kadastre įregistruoto miško, sujungiami į vieną sklypą tokiu būdu, kad miško plotas būtų nedalomas;

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0380, Gilių g. 5, NTR įregistruotas miško plotas 0,0360 ha, miškų kadastre įtraukta 0,0298 ha.

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0370, Gilių g. 7, NTR įregistruotas miško plotas 0,1220 ha, miškų kadastre įtraukta 0,1246 ha.

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0376, Gilių g. 3, NTR įregistruotas miško plotas 0,0000 ha, miškų kadastre įtraukta 0,0021 ha.

Miško sklype kad. Nr. 4107/0100:0372, NTR įregistruotas miško plotas 1,4535 ha, miškų kadastre įtraukta 1,4391 ha.

Formuojamas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės sklypas A22 (plotis 8 m, plotas 2132 m²), kuriam nustatomi šie servitutai:

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

Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Formuojami 4 (keturi) kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) žemės sklypai Nr. A17 (plotas 2243 m²), Nr. A18 (plotas 1663 m²) Nr. A19 (plotas 3192 m²) ir Nr. A20 (plotas 2653 m²). Žemės sklypams nustatomi sklypų dydžio servitutai – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantys daiktai).

Formuojama 16 (šešiolika) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. A1 - Nr. A16.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu – 21-25%.

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m; (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotos Gilių gatvės, iš sklypo A22, iš servitutinių privažiavimų; akligatviai su apsisukimo aikštelėmis 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 - Elektros linijų apsaugos zonos III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

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

Naikinamas apribojimas 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 128 - Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Nuo miško naudmenų statybos zona ir statybos riba sklypuose atitrukta 5 metrų atstumu.

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„B“ DALIS

Detalioju planu suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 4107/0100:0377 (Ažuolės g. 1) padalijamas į sklypus Nr. B1 - Nr. B13.

Detalioju planu suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 4107/0100:0378 (Ažuolės g. 3) padalijamas į sklypus Nr. B14 - Nr. B25.

Planuojamos teritorijos „B“ dalyje suplanuota:

25 (dvidešimt penki) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. B1 - Nr. B25.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis - 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu – 23-25%

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m; (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotų Ažuolės al. ir Gilių gatvės bei servitutiniais privažiavimais.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - naikinamas apribojimas

121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

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

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„C“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr.4107/0100:0360 (Ažuolės al. 4), kad. Nr. 4107/0100:0354 (Ažuolės al. 2), kad. Nr.4107/0100:0374, kad. Nr.4107/0100:0375 (Ažuolės al. 6), Aukštuolės k. sujungiami ir perdalijami taip:

Formuojamas vienas kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypas Nr. C29 (plotas 9605 m²). Žemės sklypui nustatytas servitutas – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas) plotas - 9605 m².

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0374 NTR įregistruotas miško plotas sudaro 0,0545 ha, miškų kadastre registruotas 0,0677 ha plotas (III miškų grupės Apsauginių miškų žemės (M3)).

Formuojamas vienas kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdo žemės sklypas Nr. C28, sklypo dydis 0,2778 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 1,00$.

Užstatymo tankumas - ≤ 30 .

Pastatų aukštų skaičius - 1-3 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 15 m; (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas.

Formuojamas vienas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdo (II) žemės sklypas Nr. C30 (plotas 100 m²), kuriam nustatytas šis servitutas:

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

Formuojami 27 (dvidešimt septyni) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo (G1) žemės sklypai Nr. C1 - Nr. C27.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu - 24-25%

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėse);

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto;

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotų Ažuolės al. ir Gilių gatvės, iš servitutinių privažiavimų, akligatviuose suplanuotos apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 - Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - naikinamas apribojimas

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

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

Naikinamas apribojimas 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„D“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr. 4107/0100:0353 (Gilių g. 9) ir kad. Nr. 4107/0100:0367 (Ažuolės al. 5) sujungiami ir perdalijami taip:

Formuojami 22 (dvidešimt du) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. D1 - Nr. D22.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu– 24-25%.

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėse).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0353, Gilių g. 9, NTR įregistruotas miško plotas sudaro 0,0000 ha, miškų kadastre registruota 0,0524 ha miško (IV miškų grupės ūkiniu miškų žemės (M4)). Žemės sklypas Nr. D2 suformuotas taip, kad visų (du atskiri) miškų kadastre įregistruotų miškų plotai nebūtų skaidomi ir būtų viename sklype.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotų Ažuolės al. ir Gilių gatvės bei servitutiniais privažiavimais; akligatviuose suplanuotos apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

106 - Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

130 - Pelkės ir šaltynai (VI skyrius, devintasis skirsnis)

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

Naikinamas apribojimas 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Nuo miško naudmenų statybos zona ir statybos riba sklypuose atitaukta 5 metrų atstumu.

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„E“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr. 4107/0100:0361 (Ažuolės al. 8), kad. Nr. 4107/0100:0371 (Ažuolės al. 10), kad. Nr. 4107/0100:0362 (Ažuolės al. 12) sujungiami ir perdalijami taip:

Formuojami 33 (trisdešimt trys) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. E1- Nr. E33.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu - 24-25%

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotos Ažuolės al. ir servitutiniais privažiavimais; akligatviuose suplanuotos apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Nuo miško naudmenų statybos zona ir statybos riba sklypuose atitaukta 5 metrų atstumu.

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„F“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr. 4107/0100:0368, kad. Nr. 4107/0100:0366 (Ažuolės al. 7), kad. Nr. 4107/0100:0355 (Vilkiškių g. 22) sujungiami ir perdalijami taip:

Formuojamas vienas miškų ūkio paskirties, apsauginių miškų (M3) žemės sklypas Nr. F21 (plotas 0,1774 ha) - tai miško plotas artimas įregistruotam.

Žemės sklype kad. Nr. 4107/0100:0355, Vilkiškių g. 12 NTR įregistruotas miško plotas 0,2200 ha, miškų kadastrė įregistruotas miško plotas sudaro 0,1768 ha.

Formuojami 2 (du) kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. F1 (plotas 0,4448 ha) ir F22 (plotas 0,1465 ha). Žemės sklypams nustatyti servitutai – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantys daiktai), servitutų plotai lygūs sklypų plotams.

Formuojami 23 (dvidešimt trys) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. F2 - Nr. F20, Nr. F23 - Nr. F26.

Detalioju planu suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 4107/0100:0369 (Ažuolės al. 9), padalijamas į sklypus Nr. F23 - Nr. F26.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu– 22-25%

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš anksčiau suplanuotos Ažuolės al., Vilkiškių gatvės ir servitutiniais privažiavimais; akligatviuose suplanuotos apsukimo aikštelės 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

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

121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„G“ DALIS

Detalioju planu suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kad. Nr.4107/0100:0359 (Vilkiškių g. 19), kad. Nr. 4107/0100:0364, Vilkiškių k., kad. Nr.4107/0100:0373 (Vilkiškių g. 21), kad. Nr.4107/0100:0363, Aukštuolės k., kad. Nr.4107/0100:0357, Vilkiškių k. ir kad. Nr.4107/0100:359, Aukštuolės k. sujungiami ir perdalijami taip:

Formuojamas vienas miškų ūkio paskirties, apsauginių miškų žemės (M3) sklypas Nr. G1 (plotas 0,5594 ha). Žemės sklype kad. Nr.4107/0100:0359, Vilkiškių g. 19 NTR įregistruotas miško plotas 0,0850 ha, miškų kadastre įtraukta 0,0561 ha (III miškų grupės apsauginių miškų žemės (M3)); žemės sklype kad. Nr.4107/0100:0357, NTR įregistruotas miško plotas 0,4400 ha, miškų kadastre įtraukta 0,4382 ha (III miškų grupės apsauginių miškų žemės (M3)). Todėl žemės sklypas Nr. G1 suformuotas taip, kad visų (du atskiri) į miškų kadastrą įregistruotų miškų plotai (0,4943 ha) būtų viename sklype.

Formuojamas vienas kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypas Nr. G2 (plotas 0,5841 ha). Žemės sklypui nustatytas sklypo ploto dydžio servitutas – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).

Formuojamas vienas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdo žemės sklypas Nr. G22 (plotis 8 m, plotas 0,1748 ha), kuriam nustatyti šie servitutai: Servitutas (222) - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Formuojama 19 (devyniolika) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypų Nr. G3 - Nr. G21.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu - 23-25%

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš esamos Vilkiškių gatvės ir servitutiniais privažiavimais; akligatviuose suplanuotos apsisukimo aikštelės 12m x 12m.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

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

Naikinamas apribojimas 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis).

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

„H“ DALIS

Detalioju planu anksčiau suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas, kadastro Nr.4107/0300:0451, Jonėnų g. 10 – planuojamas sklypas Nr. H1.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Detalioju planu anksčiau suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas kadastro Nr.4107/0300:0452, Jonėnų g. 12 – planuojamas sklypas Nr. H2.

Detalioju planu anksčiau suplanuoti ir įregistruoti žemės sklypai kadastro Nr.4107/0300:0449, Jonėnų g. 14; kadastro Nr. 4107/0300:450, Jonėnų g. 16; Aukštuolės k., kadastro Nr.4107/0100:0356, Vilkiškių g. 24, Vilkiškių k. sujungiami ir perdalijami į sklypus Nr. H3 - Nr. H11.

Vadovaujantis Kraštovaizdžio specialioju planu planuojant gyvenamuosius kvartalus būtina numatyti socialinei infrastruktūrai reikalingą vietų skaičių 1000-čiui gyventojų: ikimokyklinio ugdymo įstaigose (vaikų darželiuose) – 65 vietas; pagrindinio mokymo įstaigose (mokyklose) – 140 vietų.

Šiuo tikslu ir remiantis apytiksliais skaičiavimais, kad didžiausias galimas gyventojų skaičius planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje bus apie 1300 žmonių, šioje detaliojo plano dalyje numatyta visuomeninės paskirties teritorija - du žemės sklypai, skirti **bendrijų socialinei infrastruktūrai**:

- 1) vaikų darželiui, apie 80 vietų;
- 2) pagrindinei mokyklai, apie 180 vietų;

Šioje detaliojo plano dalyje numatyta komercinė teritorija, skirta taip pat **socialinei infrastruktūrai**:

- 1) gydymo paskirties pastatams: šeimos gydytojo ir odontologo medicinos kabinetai;
- 2) sporto paskirties pastatams: sporto ir laisvalaikio centras;
- 3) paslaugų paskirties pastatams: parduotuvė, mini kepyklėlė, kavinė ir kitos paslaugos.

Planuojamos teritorijos „H“ dalyje suplanuoti 2 (du) kitos paskirties, visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. H1 ir Nr. H2.

Planuojamų sklypų dydis 0,2242 ha ir 0,2985 ha;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 1,00$;

Užstatymo tankumas - ≤ 30 ;

Pastatų aukštų skaičius - 1-3 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 15 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Visuomeninės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto;

Nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas.

Sklypo Nr. H1 skirtas vaikų darželio statybai. Planuojamas 0,2242 ha plotas tenkina LR higienos normos „Ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programų vykdymo bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimus.

Šiame sklype gali būti pastatytas 2-jų aukštų, 1340 kv. m bendro ploto pastatas, kuriame gali būti 6-7 vaikų grupės po vidutiniškai 13-ka vaikų kiekvienoje; vienai vaikų grupei numatytas 120 kv.m. plotas. Likęs vaikų darželio pastato plotas skirtas sporto salei, aktų salei ir administracinėms patalpoms įrengti. Minimali neužstatyta sklypo dalis, skirta vaikų žaidimų aikštelėms, turi būti ne mažesnė kaip po 6 kv.m ploto vienam vaikui. Pastatius vaikų darželio pastatą būtų užtikrintas vaikų žaidimo aikštelėms reikalingas plotas ir 50 proc. priklausomųjų želdynų plotas sklype. Vaikų darželio pastate gali būti įrengta pradinė mokykla (1-4 kl).

Sklypas Nr. H2 skirtas pagrindinio mokymo įstaigai įrengti. Planuojamas 0.2985 ha plotas tenkina LR higienos normos HN 21:2017 „Mokykla, vykdanči bendrojo ugdymo programas. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ reikalavimus. Mokyklos sklypo dydis turi būti nustatomas atsižvelgiant į planuojamą mokinių skaičių. Minimali neužstatyta sklypo dalis (kvadratiniais metrais), skirta mokinių poilsui (pvz., želdiniams, takams, poilsio aikštelėms), apskaičiuojama taip: planuojamas mokinių skaičius padauginamas iš 3 ir pridedama 800. Planuojamai 180-ies mokinių mokykla minimali neužstatyta sklypo dalis turi būti 1250 kv.m. Į šį plotą neįskaičiuojama universali 1000 kv.m. sporto aikštelė.

Sklype Nr. H2 pastačius 2-jų ar 3-jų aukštų apie 900 kv.m. bendro ploto mokyklos pastatą būtų užtikrintas klasių bei kabinetų praktikos ir tiriamiesiems darbams (apie 350 kv.m.), sporto salės (150 kv.m.), pagalbinių patalpų poreikis; sklype pakanka vietos ne trumpesniai kaip 100 m bėgimo takui įrengti; būtų tenkinamas 50 proc. priklausomųjų želdynų plotas sklype.

Formuojamas vienas kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypas Nr. H13 (plotas 0,6773 ha). Žemės sklypui nustatytas servitutas – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).

Formuojami 6 (šeši) kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. H3 - Nr. H8.

Planuojamų sklypų dydis nuo 0,1571 ha iki 0,2985 ha;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 1,00$;

Užstatymo tankumas - ≤ 30 ;

Pastatų aukštų skaičius - 1-3 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 15 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėje).

Komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto;

Nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas.

Formuojami 4 (keturi) kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. H9 - Nr. H12.

Mažiausias leistinas planuojamų sklypų dydis 0,1500 ha.

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$.

Užstatymo tankumas nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu - 23-25%

Pastatų aukštų skaičius - 1-2 aukštai;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m (leistinų didžiausių altitudžių reikšmės nurodytos reglamentų lentelėse).

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotas ne mažesnis kaip 50 % sklypo ploto.

Nustatomas sodybinis užstatymo tipas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Įvažiavimas į sklypus suplanuotas iš esamų Jonėnų ir Vilkiškių gatvių.

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

- 120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 126 - Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);
- 149 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 121- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

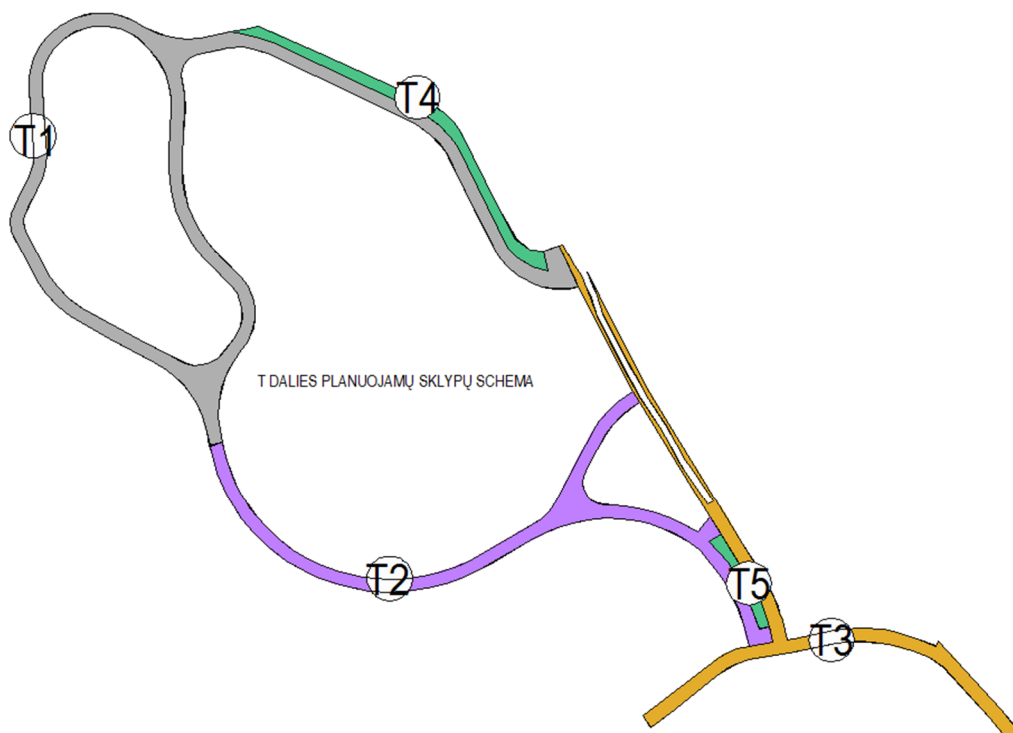
Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);
 Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Sklype kad. Nr. 1107/0300:0451 anksčiau įregistruoti servitutai projekte įvardyti kaip servitutai:
 sH1- Servitutas (kodas 222) - teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis) tarp taškų 5-6-59-60, plotas 229 m².
 sH1- Kelio servitutas (kodas 215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) tarp taškų 55-6-59-60, plotas 229 m².

Nuo miško naudmenų statybos zona ir statybos riba sklypuose atitaukta 5 metrų atstumu.

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

Infrastruktūros dalis T



5 pav. T dalies schema

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Detalioju planu suplanuoto ir įregistruoto žemės sklypo kad. Nr. 4107/0100:0358 didžioji dalis perdaliama į sklypus: Nr. T1 (plotas 1,9293 ha), Nr. T2 (plotas 1,0496 ha), T4 (plotas 0,3935 ha), T5 (plotas 0,0949 ha)

Detalioju planu suplanuotas ir įregistruotas žemės sklypas kad. Nr. 4107/0100:0379 nekeičiamas – sklypas Nr. T3.

Šioje teritorijoje planuojami 3 (trys) kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdo žemės sklypai Nr. T1 – Nr. T3. Sklypams nustatyti šie servitutai:

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

Kelio servitutas (215) - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

Formuojami 2 (du) kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdo žemės sklypai T4 (plotas 0,3935 ha) ir T5 (plotas 0,0949 ha). Žemės sklypams nustatytas sklypų dydžio servitutai – teisė lankyti saugomus kraštovaizdžio kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis daiktas).

Suplanuotiems sklypams nustatomos ir naikinamos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

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

109 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

120 - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

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



6 pav. Ištrauka iš kaimo plėtros projekto KPZP-18344.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Naikinamas apribojimas 121 - Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 152 - Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis);

Naikinamas apribojimas 164 - Paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Pastaba: naikinami apribojimai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi; naikinami anksčiau suplanuoti servitutai brėžinių reglamentų aprašomojoje lentelėje nenurodomi.

Anksčiau suplanuoti servitutai, patvirtinti nagrinėjamos 39,0097 ha teritorijos, detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-10-21 sprendimu Nr. T3-402 :

SK1 (plotas 162 m²) – komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinami**;

SK2 (plotas 59 m²) – modulinei transformatorinei aptarnauti - **naikinamas** (keičiama modulinės transformatorinės vieta);

SRn1 (plotas 336 m²) – pravažiuojimui į sklypą 4107/0300:0126;

SR1 (plotas 438 m²) – praėjimui, komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR2 (plotas 1260 m²) – praėjimui, pravažiuojimui, komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR5 (plotas 645 m²) – praėjimui, komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR11 (plotas 185 m²) – komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR12 (plotas 46 m²) – komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR13 (plotas 1120 m²) – komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SR2 (plotas 1260 m²) – praėjimui, pravažiuojimui, komunikacijų klojimui ir aptarnavimui - **naikinamas**;

SK3 (plotas 229 m²) – patekimui į sklypą 4107/0300:0122; (Žemės sklypo (kadastr. Nr.4107/0300:0122), esančio Aukštuolės k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti. Paslauga KPZP-18344)

SR17 (plotas 276 m²) – praėjimui ir pravažiuojimui į sklypą kad. Nr.4107/0300:0122 - **naikinamas**; (žr. 6 pav., žemės sklypo (kadastr. Nr.4107/0300:0122), esančio Aukštuolės k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr., kaimo plėtros žemėtvarkos projekto ūkininko sodybos vietai parinkti. Paslauga KPZP-18344);

Planuojami kelio servitutai ST1, ST2, ST3, SA12, SA13, SA14, SA22 (kodas 115) - viešpataujantys visiems planuojamiems sklypams.

Planuojami inžinerinių tinklų servitutai ST1, ST2, ST3, SA12, SA13, SA14, SA22, (kodas 218) – viešpataujantys visiems planuojamiems sklypams.

Planuojami rekreacinių objektų lankymo servitutai SA17, SA18, SA19, SA20, SC29, SF1, SF22, SG2, ST4, ST5 (kodas 111) viešpataujantys visiems planuojamiems sklypams.

Neapriboti priėjimo prie miškų ūkio paskirties žemės sklypų.

Gatvių važiuojamosios dalies plotis suplanuotas 5,5 m, akligatviuose suplanuotų apsisukimo aikštelių matmenys – 12m x12 m. Įvažiuojamųjų plotis į sklypus visur - 3,5 m, pėsčiųjų takų plotis 1,5 m.

Servitutai, suplanuoti kaip viešpataujančiais tapsiantys daiktai, bus nustatomi sandoriais (vidaus infrastruktūrai aptarnauti) ir administraciniais aktais (išorinei infrastruktūrai aptarnauti).

Visiems sklypams nustatomi apribojimai ir planuojami servitutai pateikti Pagrindinio brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Kitos paskirties, vienubučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos - **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai. Numatomas statinių aukštis iki 2 aukštų (iki 10 metrų).

Kitos paskirties, komercinės paskirties objektų teritorijos - **K** - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai. Numatomas statinių aukštis iki 3 aukštų (iki 15 metrų).

Kitos paskirties, visuomeninės paskirties objektų teritorijos - **V** - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma mokslo, kultūros, gydymo, sporto paskirties pastatai ir sporto inžineriniai statiniai, specialiosios paskirties statiniai. Numatomas statinių aukštis iki 3 aukštų (iki 15 metrų).

Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos - **I1** (žemės sklypas Nr. C30) - žemės sklypas, skirtas nuotekų valyklai ir transformatorinei pastotei.

Kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos - **I2** – žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, vandenvietėms, taip pat saulės šviesos energijos elektrinėms esamose vandenvietėse, esamų nuotekų valyklų statiniams.

Kitos paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos – **E** – žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti. Žemės sklypuose pastatų statyba nenumatoma.

Miškų ūkio, ūkinių miškų – **M4** – žemės sklypuose pastatų statyba nenumatoma.

Miškų ūkio, apsauginių miškų – **M3** – žemės sklypuose statinių statyba nenumatoma.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statybos riba iki sklypų ribų bei planuojamų servitutų planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu, iki gatvių raudonųjų linijų ne mažesniu kaip 3 ar 5 metrų atstumu.

Statybos linija nenumatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

Teritorijoje augantys vertingi medžiai (ąžuolai) saugomi, tvarkoma teritorija bus želdinama naujais vaismedžiais ir krūmais, dekoratyviniais augalais.

2.5. Kraštovaizdžio apsauga

Planuojama teritorija šiaurės vakarinėje pusėje ribojasi su sodininkų bendrija, kitose pusėse su privačios nuosavybės žemės sklypais, su miškais.

Planuojamose teritorijoje yra ūkinių miškų bei apsauginių miškų sklypų teritorijų, atskirai augančių sau-

gotinų medžių. Nuo į miškų kadastrą įtrauktų miško naudmenų ribų užstatymas galimas už 5 m. Aplinkos kokybei rengiamas detalusis planas neigiamos įtakos neturės.

Kitų svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Laipsniškai įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius (pastatus gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbūvį), bus sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), galinti teikti visavertį poilsį, gausiai apželdinta ir sutvarkyta.

Įgyvendinus planuojamos teritorijos sprendinius kraštovaizdžio kokybė pagerėtų.

2.6. Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas

Įvertinus rengiamo teritorijų planavimo dokumento tikslus ir sprendinius yra atlikta SPAV atranka (*pridedama*).

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Pagal Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, 10 p. nuostatas, <...> 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 naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai. Keičiant detaliojo plano sprendinius pagrindinė žemės sklypų naudojimo paskirtis nekeičiama.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti:

- vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją - ne mažiau kaip 35% sklypo ploto;
- visuomeninės paskirties teritorijos (vaikų darželiams, lopšeliams/bendrojo lavinimo mokykloms) žemės sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją ne mažiau kaip 50% sklypo ploto;
- komercinės paskirties objektų teritorijos žemės sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritoriją - ne mažiau kaip 20% sklypo ploto;

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymo Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ 11 p. nuostatomis užstatymo tankumas planuojamuose sklypuose neviršija 30 %.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiuoju planu sklypuose, didesniuose kaip 1,0000 ha, esančiuose gamtinio karkaso zonoje, kuriuose planuojamos kitos paskirties žemės – vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, numatyti ≥ 15 proc. ploto atskirųjų želdynų teritoriją, nustatant jai rekreacinių objektų lankymo servitutą. Visais atvejais bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) bei atskirųjų želdynų teritorijų plotas skaičiuojamas nuo KSP nurodytų užstatomų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų, išskyrus neužstatomas teritorijas, bendro ploto.

Detalioju planu suformuota kitos paskirties (išskyrus infrastruktūrai skirtus sklypus) sklypų plotų suma sudaro **28,1079** ha (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos plotas 26,0493 ha, komercinės paskirties teritorijos plotas sudaro 1,5359 ha; visuomeninės paskirties teritorijos plotas sudaro 0,5227 ha). Nuo šio ploto atskirųjų želdynų 15 % sudaro **4,2162** ha.

Atskirasis želdynas – parkas, miesto ar miestelio sodas, skveras ar kitoks želdynas, esantis žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų.

Želdynas – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų.

Želdynų statiniai ir įrenginiai – atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius.

Atskiriesiems želdynams (miškų plotai neįskaičiuoti) šiame projekte skirtas plotas sudaro **4,2767** ha, tai daugiau nei 15% nuo suplanuotų kitos paskirties sklypų suminio ploto.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Planuojamoje teritorijoje yra ūkinių miškų bei apsauginių miškų sklypų teritorijų, kurioms taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, trečiojo skirsnio apribojimai. Taip pat planuojamoje teritorijoje yra atskirai augančių saugotinių medžių.

2.7. Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstyti radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano **koregavimo** stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų. Pagal parengtą techninį projektą planuojama teritorija geriamu vandeniu bus aprūpinta iš penkių projektuojamų vandens gręžinių. Vandens gręžiniai planuojami teritorijos A, B, F, G ir T dalyse.

Planuojamoje teritorijoje įrengtų centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra, todėl pagal parengto techninio projekto sprendinius iš pastatų buitinės nuotekos bus nuvedamos į bendrus buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurie numatyti šiaurės vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje prie melioracijos griovio sklype Nr. T1. Į valymo įrenginius buitinės nuotekos savitakiniais tinklais tekės gana giliai. Įgilinimo sumažinimui teritorijoje planuojamos 5 buitinių nuotekų siurblynės. Siurblių pagalba buitinės nuotekos bus pakeltos ir nuvestos į buitinių nuotekų valymo įrenginius.

Išvalytos buitinės nuotekos nuvedamos į bendrus buitinių nuotekų išleistuvus ir išleidžiamos į atvirą melioracijos griovį, remiantis aplinkos ministro patvirtintą 2007 m spalio 8 d. D1-515 „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ 7.3 punktą „Buitinės komunalinės ir/arba gamybinės nuotekos po valymo (iki reikalavimų nustatytų išleidimui į gamtinę aplinką) apskaitos ir taršos kontrolės" gali būti nuvestos į gamtinę aplinką ir išleidžiamos į melioracijos griovį.

Lietaus nuotekos nuo kietųjų paviršių tekės gatvių trasomis ir bus išleidžiamos į melioracijos griovį A ir T dalyse. Teritorijoje suprojektuota viena lietaus nuotekų siurblynė sklype Nr. T1.

Vietiniai inžineriniai tinklai yra planuojami tik laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus rajono atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukiamą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeliama triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeliama triukšmą - HN 33:2011 1. lentelės 4-as punktas:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garsų lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}),
1	2		4	5
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) apylinkėse vykdomoje transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) apylinkėse vykdomą išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir planuojamų visuomeninės ir gyvenamosios paskirties pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32¹ lentelę.

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi techninio projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

2.8. Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vieną metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10l/s-15l/s. Numatoma kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.

Planuojamoje teritorijoje anksčiau techniniu projektu suplanuoti gaisriniai hidrantai, iki kurių atstumas nuo tolimiausios užstatyti leidžiamos teritorijos ne didesnis kaip 200 m.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

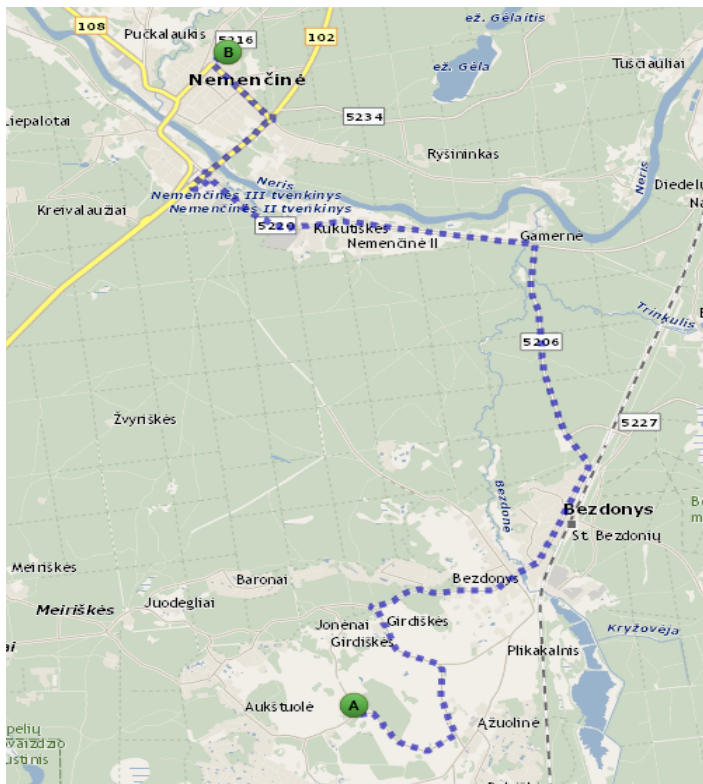
Rengiant statinių techninius projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.: Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas tarp planuojamų užstatymo zonų – 6 m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų)

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) 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.



Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG VII-oji komanda Švenčionių g. 65, Nemenčinė (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 14 km).

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66). Keliais privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, XV sk. "Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai" 148.6 p.)

7 pav. Gaisrinių automobilių privažiavimo kelias

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano koregavimas

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

1. Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Planuojama teritorija geriamu vandeniu bus aprūpinta iš penkių projektuojamų vandens gręžinių. Vandens gręžiniai planuojami A, B, F, G ir T teritorijos dalyse. Geriamojo vandens kokybę reglamentuoja Lietuvos higienos norma HN24:2003: „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“, todėl gręžinio vandens kokybė turi atitikti higienos normų reikalavimus. Atlikus geologinius gręžinio tyrimus, pagal vandens kokybę, turi būti parinkta vandens gerinimo įrenginių sudėtis. Vanduo bus tiekiamas ūkio ir buities tikslams ir gaisrų gesinimui. Gaisrų gesinimui papildomų vandens rezervuarų nereikės. Teritorijoje numatytas žiedinis vandentiekio tinklas, ant kurio, kas 150-200 m projektuojami priešgaisriniai hidrantai. Kilus gaisrui vanduo būtų imamas iš artimiausio priešgaisrinio hidranto. Įvadai į sklypus suplanuoti ir bus tikslinami pastatų techninio projekto metu.

Planuojamoje teritorijoje centralizuotų buitinių nuotekų tinklų nėra, todėl pagal iš pastatų buitinės nuotekos bus nuvedamos į bendrus buitinių nuotekų valymo įrenginius, kurie numatyti arti griovio, kuris ribojasi su planuojama teritorija šiauriniu pakraščiu ir toliau. Į valymo įrenginius buitinės nuotekos savitakiniais tinklais tekės gana giliai. Įgilinimo sumažinimui teritorijoje projektuojamos trys buitinių nuotekų siurblynės. Siurblynų pagalba, buitinės nuotekos bus pakeltos ir nuvestos į buitinių nuotekų valymo įrenginius.

Po valymo buitines nuotekas nuvedamos į vieną bendrą buitinių nuotekų išleistuvą ir išleidžiamos į atvirą melioracijos griovį, remiantis aplinkos ministro patvirtintą 2007 m spalio 8 d. D1-515 „Nuotekų tvarkymo reglamentas“ 7.3 punktą „Buitinės komunalinės ir/arba gamybinės nuotekos po valymo (iki reikalavimų nustatytų išleidimui į gamtinę aplinką) apskaitos ir taršos kontrolės gali būti nuvestos į gamtinę aplinką ir išleidžiamos į melioracijos griovį.“

Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas planuojamuose sklypuose bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

3.2 Elektros energijos tiekimas

Kvartalo apkrovimo centruose planuojamos teritorijos dalyje C ir planuojamame kelio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje žemės sklype Nr. T2 projektuojamos dvi modulinės tranzitinės transformatorinės. Planuojamoje teritorijoje esanti elektros oro linija bus iškelta ir paklota kabeliais. Planuojamas 10kV elektros oro linijos iškėlimas suderintas su UAB „ATP BALTIC“ projektu Nr. E1E1200071 „10kV OL L-100 ir L-200 iš SP-62 iš Verkiai TP rekonstravimas“, pagal kurį AB „ESO“ planuoja įvykdyti 10kV EOL perklojimą kabeliu.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

3.3 Lietaus nuvedimas

Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos šiuo metu nėra. Nuo pagrindinių kvartalo gatvių - Ažuolės al., Jonėnų g., Vilkiškių g., Gilių g. buvo suprojektuoti lietaus

nuotekų tinklai. Lietaus vanduo savitakinių linijų pagalba bus nuvestas į šalia teritorijos esamus atvirus melioracijos griovius. Lietaus vandens nuvedimas nuo pastatų stogų į bendrą lietaus nuotekų sistemą gali būti numatytas techninių statybos projektų sprendimais. 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 nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus.

3.4 Melioracija

Dalyje suplanuotų sklypų Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) apribojimas naikinamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-01-22 nutarimas Nr. 65 „Dėl nekilnojamųjų daiktų nurašymo“.
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-01-27 išduota „Melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma“ Nr. A33(1)-706;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2022-03-17 išduota „Melioracijos statinių ir melioruotos žemės išbraukimo iš apskaitos pažyma“ Nr. A33(1)-2369;
- 2023-02-20 Vilniaus rajono sav. administracijos Žemės ūkio skyriaus Techninėmis sąlygomis statiniams melioruotoje žemėje projektuoti Nr. ŽŪ21-15(4.30);

Melioracijos įrenginių ir suplanuotų inžinerinių komunikacijų susikirtimo vietose numatytas drenažo išsaugojimas - įrengiant važiavimo kelius keraminius drenažo tinklus numatoma pakeisti SN-8 klasės plastikiniais vamzdžiais ne mažesniu atstumu kaip 5 m nuo kelio briaunų. Sprendiniai pavaižduoti grafiškai sprendinių brėžiniuose.

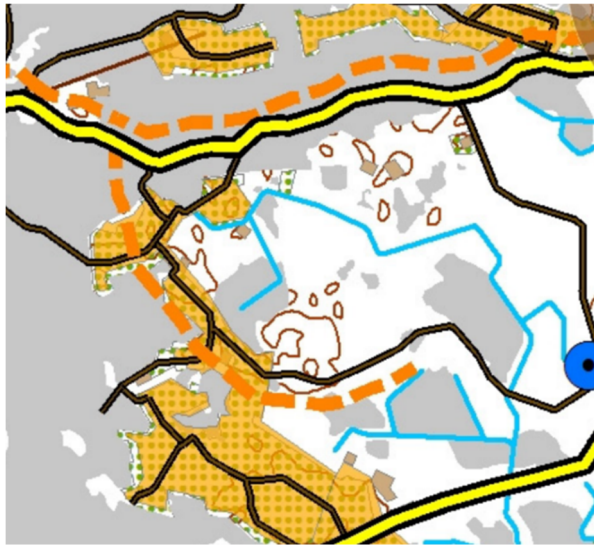
Pastatų techninio projekto ruošimui būtina gauti technines sąlygas projektavimui melioruotoje žemėje.

3.5 Šilumos tiekimas

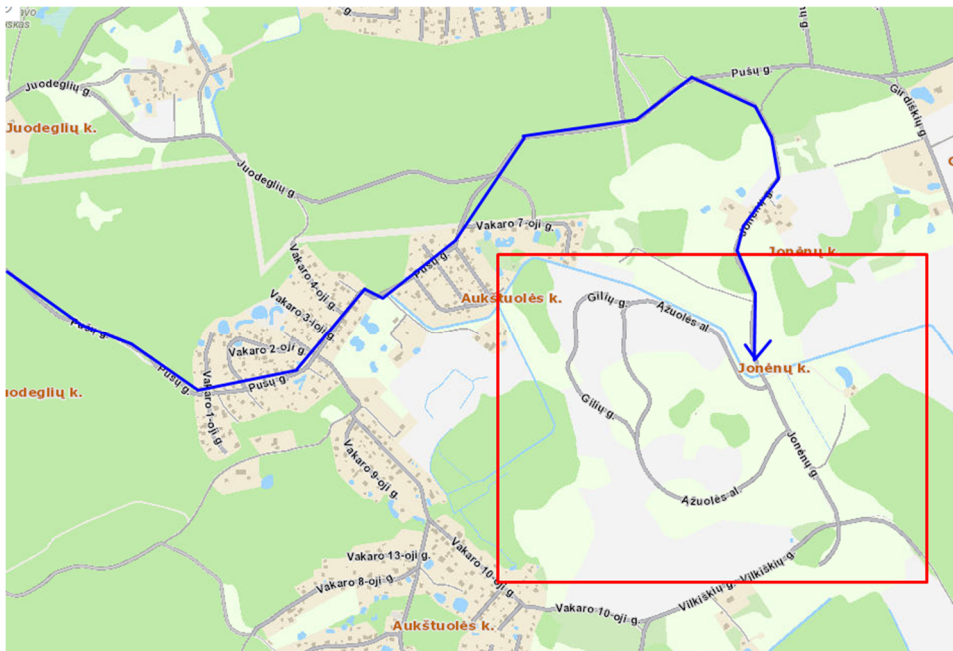
Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuoto šilumos tiekimo. Kiekvienas naujas vartotojas planuojamoje teritorijoje šildymu rūpinsis individualiai. Galimi šildymo būdai yra naudojant gamtines dujas, kietą kurą, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

3.6 Susisiekimo sistema

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros brėžinyje parodyti tik rajoniniai keliai ir vietinės reikšmės keliai, kurių vienas, kertantis planuojamą teritoriją, atitinka esamą Vilkiškių gatvę (VL8137, kategorija D, raudonųjų linijų plotis 13 m). Į planuojamą teritoriją susisiekimas numatytas iš Balžio gatvės Vilniaus mieste per Iv kategorijos kelią (juostos plotis >15m, važiuojamosios dalies plotis 6 m), Pušų g. (VL8113, raudonųjų linijų plotis 18 m), Jonėnų gatvę (VL8138 Jonėnų k., VL8139 Aukštuolės k., raudonųjų linijų plotis 12 m).



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros brėžinio



9 pav. Transporto organizavimo kryptis ir trasa

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nurodo, kad gatvių kategorija D (pagalbinės gatvės) - lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

Planuojamos teritorijos susisiekimo sistema susideda iš dviejų dalių, kiekvienai jų buvo parengtas techninis projektas:

1. Privažiavimo kelias iki planuojamos teritorijos.
2. Vidinis kvartalo kelių tinklas.

Paslaugos Nr. K-VT-41-23-89

Žemės sklypų (kad. Nr. 4107/0100:0005, kad. Nr. 4107/0100:0006, kad. Nr. 4107/0100:0051, kad. Nr. 4107/0100:0056, kad. Nr. 4107/0100:0057, kad. Nr. 4107/0100:0103, kad. Nr. 4107/0100:0104, kad. Nr. 4107/0100:0128, kad. Nr. 4107/0100:0129, kad. Nr. 4107/0100:0130, kad. Nr. 4107/0100:0132, kad. Nr. 4107/0300:0066, kad. Nr. 4107/0300:0128, kad. Nr. 4107/0300:0178), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Aukštuolės k., (kad. Nr. 4107/0100:0329, kad. Nr. 4107/0100:0330, kad. Nr. 4107/0100:0331), esančių Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Vilkiškių k., (kad. Nr. 4107/0100:0145), esančio Vilniaus r. sav., Bezdonių sen., Jonėnų k., detaliojo plano [koregavimas](#)

Privažiavimo kelias. Pagal parengtą techninį projektą TP-VRS-11/2/2011 „Kelio nuo vietinės reikšmės kelio Bezdony – Balžio ežero įrengimas į Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav.“ ir 2011-09-01 gautą statybą leidžiantį dokumentą Nr. 457 (*pridedamas*) suprojektuotas esamo kelio/gatvės rekonstravimas – kelio plotis 6 m, eismo juostos plotis 5 m, eismo juostų skaičius – 1, projektinis greitis – 30 km/val., danga – asfaltbetonis, kelio apšvietimas, suprojektuotas paviršinio vandens navedimas nuo kelio. Planuojamoje teritorijoje šiuo metu eismas beveik nevyksta.

Patvirtinus detaliojo plano keitimą privaloma atlikti vidinės miškotvarkos projektą pagal techninio projekto „Kelio nuo vietinės reikšmės kelio Bezdony – Balžio ežero įrengimas į Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav.“ sprendinius.

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos Kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius gretimose teritorijose, vakarų pusėje, yra nedidelė urbanizuojama teritorija, kurioje vyksta žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimas į kitą (vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų namų statybos). Ši teritorija aptarnaujama iš esamos D kategorijos (raudonųjų linijų plotis 13 m) Vilkiškių gatvės.

Planuojama teritorija apribota ir gana izoliuota nuo kitų besivystančių teritorijų natūraliais riboženkliais - iš kelių pusių apsupta miškų, griovių, joje minimaliai vykdoma žemės ūkio veikla, kuri nereikalauja intensyvaus transporto.

Planuojama eismo dalyvių sudėtis – dominuos lengvieji kvartalo gyventojų automobiliai ir kvartalo socialinės infrastruktūros lankytojų iš gretimų vietovių gyventojų ir jų svečių automobiliai; komercinio naudojimo būdo sklypuose planuojama kvartalo gyventojų kasdienių poreikių aptarnavimui skirti paslaugų pastatai, todėl sunkiojo transporto eismas planuojamas minimalus - tik specialusis transportas komunalinių paslaugų tiekimui ir specialiųjų paslaugų tiekimui – gaisrinėms, siurbiamosioms, avarinės tarnybos transportui. Statybų metu – statybiniam transportui.

Planuojamos teritorijos užstatymas vyks ne iš karto, o laipsniškai, todėl transporto srautų staigus padidėjimo nebus. Remiantis aukščiau pateiktais duomenimis ir žemiau pateikta pastaba, mūsų vertinimu, vidutinis metinis eismo intensyvumas abiem kryptimis gali siekti iki 500-600 transporto priemonių per parą.

Pastaba:

Eismo intensyvumas buvo apskaičiuotas remiantis šiais pradiniais duomenimis:

- *planuojamoje teritorijoje suprojektuota 169 gyvenamųjų namų statybos sklypai vienbučiams ar dvibučiams namams;*
- *numatoma, kad dvibučių namų skaičius sudarys ne daugiau kaip 30% viso sklypų skaičiaus, tai yra: 50 sklypai, kuriuose gyvens 100 šeimų; likusiuose 119 sklypų gyvens 119 šeimų; viso 219 šeimų;*
- *vidutinis automobilių skaičius šeimoje: 1 vnt.*

Bendras šeimų/transporto priemonių skaičius kvartale: 218.

Vidinis kelių tinklas. Pagal parengto „Susisiekimo komunikacijų Aukštuolės k. Vilkiškių k. ir Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus rajone, statybos projekto“ sprendinius kvartalo viduje gatvės su-

projektuotos D2(D) kategorijos: bendras gatvių ilgis 3,49 km, važiuojamosios dalies plotis 5,5 m, dvi eismo juostos po 2,75 m pločio, numatomas greitis 30 km/h.

Detaliuoju planu (2011 patvirtintu) suplanuotos gatvės trasos iš esmės nekeičiamos – gatvės turi suteiktus pavadinimus, jų pagrindu esami kitos paskirties žemės sklypai turi suteiktus adresus. Visgi planuojant didesnę kiekį gyvenamos paskirties sklypų inžinerinės infrastruktūros sklypai buvo optimizuoti, atidalinti tokiu būdu, kad nebūtų keičiama jų važiuojamosios dalies vieta ir skersiniai profiliai; suplanuoti papildomi smulkesnių sektorių vidaus keliai ir privažiavimai - servitutai prie gyvenamosios paskirties sklypų, pasibaigiantys akligatviais su 12mX12 m apsisukimo aikštelėmis

Planuojama eismo dalyvių sudėtis - pėstieji, lengvieji planuojamo teritorijos gyventojų automobiliai, dviračiai ir specialusis transportas.

Parengta eismo organizavimo schema.

Numatoma neapriboti, išlaikyti ir prižiūrėti pravažiavimus keliais-servitutais.

Numatytus inžinerinės infrastruktūros sprendinius įrengti savo lėšomis.

Tvorą planuoti sulig gatvės raudonąja linija.

Įvažiavimą ir išvažiavimą į kiekvieną naujai formuojamą sklypą numatyti iš gatvės tik vieną, įsirengiant jį (pagal techninius reikalavimus bei įvertinus esamą bei planuojamą eismo dalyvių sudėtį ir intensyvumą) savo lėšomis (pagal statybos rekomendacijos R-36-01 "Automobilių kelių sankryžos).

Žemės sklypo savininkas privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis esamiems ir projektuojamiems servitutams.

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami pastatų techninio projekto stadijoje pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

PV Daiva Jonikienė