

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Naudojami sutrumpinimai:

BP – Vilniaus rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323 (registracijos Nr. T00049272);

Kraštovaizdžio SP – Vilniaus rajono teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571 (T00075779), kuris tuo pačiu sprendimu pripažintas BP sudėtine dalimi.

Savivaldybės dalies bendrasis planas – Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477 (T00084195).

Žemės sklypo adresas: Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Nemėžio k., Sodų g. 2A (kad. Nr. 4162/0100:3600) (toliau – *Žemės sklypas, ar Planuojama teritorija*).

TPD pavadinimas – „U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose bendrojo plano koregavimas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklype (kad. Nr. 4162/0100:3600), esančiame Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Nemėžio k., Sodų g. 2A.

Planuojama teritorija – 0,1000 ha.

TPDRIS bylos Nr. K-VT-41-25-652.

Savivaldybės dalies bendrojo plano koregavimo tikslas – atlikti Savivaldybės dalies bendrojo planu nustatytos statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimą *Žemės sklype*.

Koregavimo pagrindas – LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 320 punktu.

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-58549. Žemės sklypas vakarinėje dalyje ribojasi su Sodų gatve, iš kurios numatytas privažiavimas prie šio sklypo pagal patvirtintą Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.

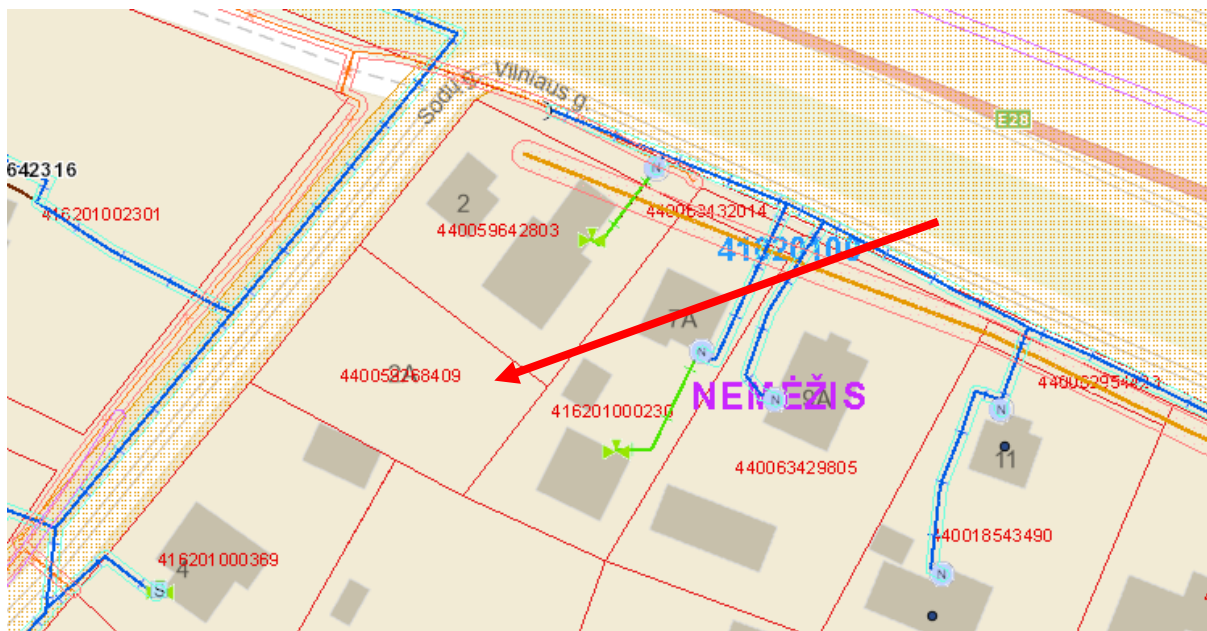
Sklypai taikomų ir NTR įregistruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų - nėra.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) Plotas: 22.00 kv. m

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Plotas: 1000.00 kv. m

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis). Plotas: 514.00 kv. m.



1 pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt apie Žemės sklypai taikomus apribojimus

Reljefas. Sklypo kontūras netaisyklingas su 5,5 metro pločio privažiavimu nuo Sodų g. pusės. Reljefas aukštėja šiaurės vakarų kryptimi, absoliutinės altitudės svyruoja nuo 196.80 iki 197.80. Rengiant statinio projektą siekiama išsaugoti esamą reljefą.

Statiniai. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių šiame sklype nėra.

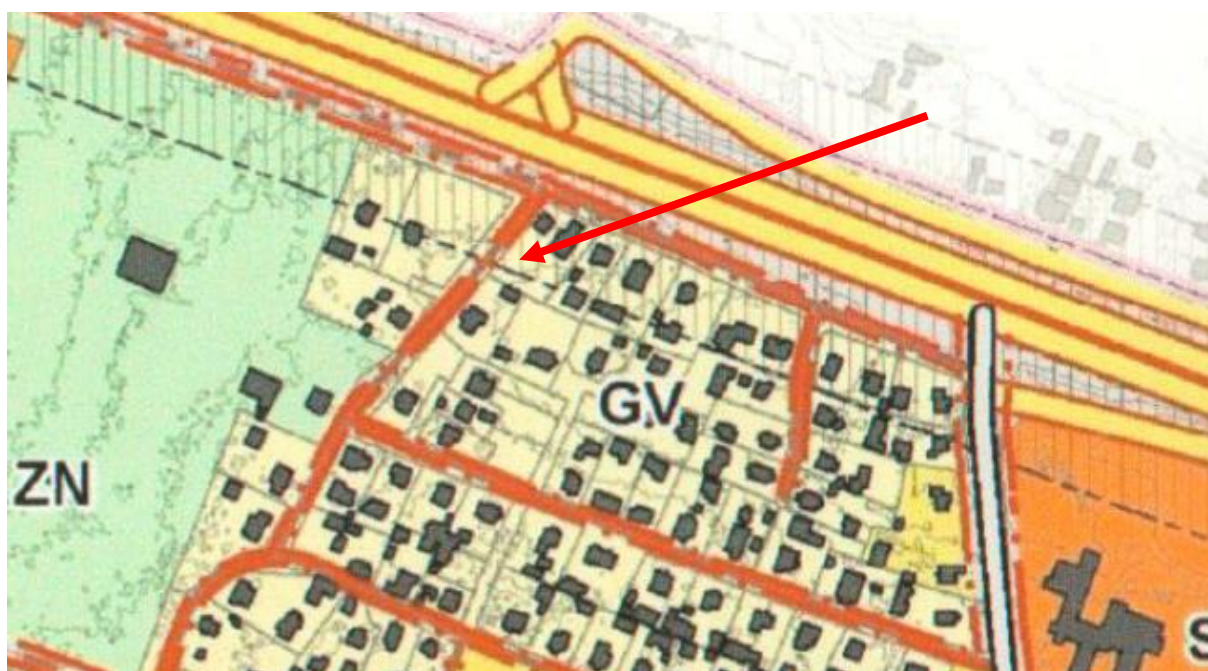
Taikomi galiojančių kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Planuojamai teritorijai galioja Savivaldybės dalies bendrasis planas. Žemės sklypas vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijoje. Vidutinio intensyvumo vienučių dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų užstatymo funkcinėje zonoje GV – gyvenamųjų teritorijų sodybinis užstatymas, kai 1-2 aukštų (pastato aukštis neviršija 14 m) vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype, neblokuojamas su gretimų sklypų užstatymu, UT nedidesnis kaip 30 proc. (atsižvelgiant į statybos techninį reglamentą STR 2.02.09:2005), UI nedidesnis kaip 0,5, sklypo plotas nemažesnis kaip 0,1000 ha ir nedidesnis kaip 0,3500 ha, priklausomųjų želdynų plotas sudaro nemažiau kaip 25 proc. (priklausomųjų želdynų plotas kituose teritorijos naudojimo būdo sklypuose nustatomas pagal

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą). Pagalbinio ūkio paskirties pastatai turi atitikti nesudėtingųjų (I ar II grupės) statinių kategoriją pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ taikomus parametrus.



2 pav. Ištrauka iš Savivaldybės dalies bendrojo plano Urbanistinės struktūros brėžinio



3 pav. Ištrauka iš Savivaldybės dalies bendrojo plano Teritorijų vystymo funkcinio zonavimo brėžinio

Savivaldybės dalies bendrajame plane nustatyti Žemės sklypui taikomi teritorijos naudojimo privalomieji reglamentai.

Statinių statybos zona ir statybos riba (tekstinis reglamentas) aprašyti Savivaldybės dalies bendrojo plano aiškinamojo rašto 2.6. skyriaus „Bendri planavimo principai“ 39 p.: *šiuo bendruoju planu antžeminių pastatų ir inžinerinių statinių su stogu statybos zona ir riba kitos paskirties žemės sklypuose nustatoma nuo sklypo ribos 3 m atstumu, antžeminių pastatų ir inžinerinių statinių su stogu statybos zona ir riba nuo gatvės raudonųjų linijų ribų, servitutų zonų – 3 m atstumu, nuo miško ribos ir medžio kamieno – 5 m atstumu, bet visais atvejais atsižvelgiant į sklypui taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, laikantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 ir nepažeidžiant gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįstų interesų.*

Ši nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba gali būti koreguojama, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu. Prieš tai šiam koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija, jai pateikiant statinio projekto sklypo sutvarkymo dalį (sklypo planą).

Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimo sprendinių aprašymas

Žemės sklypas vakarinėje dalyje ribojasi su Sodų gatve, iš kurios numatytas privažiavimas prie šio sklypo pagal patvirtintą Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą žemės sklypui kad. Nr. 4162/0100:0462, esančiam Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Nemėžio k., Sodų g. 2 (PASLAUGOS_NR: ZSFP-58549). Šiuo koregavimu statybos zona ir statybos riba nuo Sodų gatvės pusės dalyje sklypo nustatoma 1-no metro atstumu (gautas VRSA sutikimas), taip pat keičiamas atstumas nuo gretimų sklypų ribų šiaurinėje dalyje (gautas kaimyno sutikimas) ir sudaro 1 metrą. Koreguojamo sklypo pietvakarinėje, pietinėje ir pietrytinėje dalyje statybos riba ir statybos zona nekeičiamos.

Žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Nemėžio k., Sodų g. 2A (Kad. Nr. 4162/0100:3600) U zonos bendrojo plano statybos zonos ir statybos ribos keitimo sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų, statybos techninių reglamentų, higienos normų, gaisrinės saugos reikalavimų bei trečiųjų asmenų interesų.

Numatomas statyti objektas: Vienbutis namas ir ūkinis pastatas.

Inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Žemės sklype esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių nėra. Rengiant vienbučio namo projektą numatoma pastatą prijungti prie centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų surinkimo tinklų. Žemės sklypo viduje paviršinės nuotekos nuvedamos į nuotekų kaupimo/filtravimo talpas lietaus nuotakynu. Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193. Paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai bus tikslinami Vienbučio namo techninio darbo projekto

rengimo metu. Pastatui elektros energija bus tiekama pagal AB "ESO" išduotas prisijungimo sąlygas. Pastato šildymui bus įrengta oras-vanduo sistema.

Želdiniai. Vadovaujantis Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, medžiai ir krūmai skirstomi į saugotinus želdinius ir į želdinius, nepriskiriamus saugotiniams želdiniams. Vadovaujantis LR Želdynų įstatymo 13 straipsnio 1 dalimi, *saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius (toliau – leidimas) ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo (toliau – sprendimas) ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius, kai šalinami Vyriausybės nustatytus kriterijus dėl augimo vietos, rūšies, matmenų ir būklės atitinkantys saugotini želdiniai, <...> apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją.*

Žemės sklype esamų saugotinių želdinių nėra.

Želdynai Žemės sklype įrengiami pagal statinio projekto sprendinius, parengtus vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 8 str. 3 d.;
- Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kitos paskirties - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos *priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, procentais – 25 %*;
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 3 priede „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ nustatytu reglamentuojamu atstumu.

Susisiekimas. Įvažiavimas / išvažiavimas į / iš sklypą galimas nuo Sodų D kategorijos gatvės (VL 7157) gatvės (atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų 15 metrų) per šiaurės vakarinėje sklypo pusėje projektuojamą nuovažą valstybinėje žemėje. Nuovažai įrengti yra gautas Nacionalinės žemės tarnybos prie AM pritarimas (pridedamas TPDRIS byloje).

Gaisrinės saugos reikalavimai.

Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas atitinka *normatyvinių dokumentų reikalavimų*:

1. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338;
2. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės,

patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 20 d. įsakymu Nr. 1-547 /2024 (1.4 E);

3. Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2005 m. vasario 18 d. įsakymu Nr. 64;

4. Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės, patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymo „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ 1 lentelės reikalavimais, priimtas vandens kiekis gaisrams gesinti 10 l/s.

Pagal LR Priešgaisrinės saugos įstatymo 10 str. 2 d., 7 p., *LR gyventojai privalo leisti naudotis gaisrui gesinti ar gaisro gesinimui organizuoti jam priklausančiais vandens telkiniais, vandens tiekimo sistemomis, gamtiniais ištekliais (smėliu, žvyru ir kt.), transporto, ryšio priemonėmis bei kitais gaisro gesinimui ar jo organizavimui būtinais daiktais, neatsižvelgiant į gaisro kilimo vietą.*

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis prie sklypo planuojama *įrengti gaisrinius hidrantus.*

Reikalingas vandens kiekis bus užtikrintas.

PV E. Masiulytė