

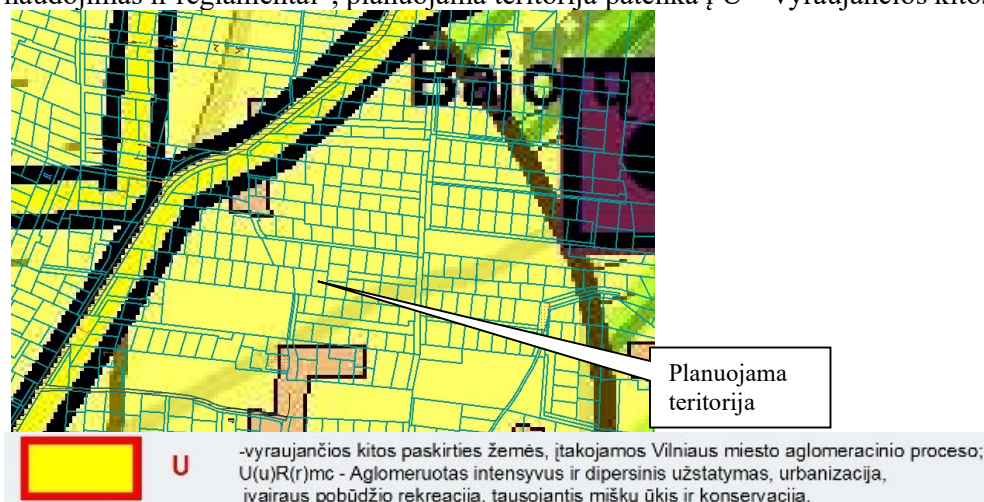
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės valdybos 2002-12-09 sprendimu „Dėl E. M. ir J. B. žemės sklypo, esančio Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., detalaus plano patvirtinimo bendra tvarka“ Nr. 940 patvirtinto detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, inžinerinio aprūpinimo koregavimą žemės sklype Nr. 25.

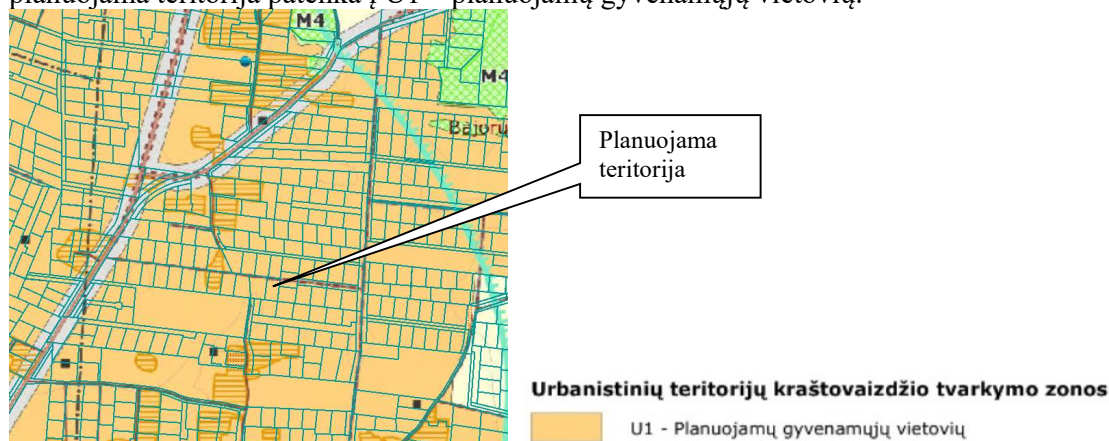
Statinių statybos zona, riba bei linija ir inžinerinis aprūpinimas keičiamas 1100 kv.m. ploto žemės sklype – Algirdo Juliaus Greimo g. 25, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4103/0300:661. Nagrinėjamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotų statinių nėra. Registruoti servitutai: Kelio servitutas (tarnaujantis) – 0,0075 ha ploto, teisė kitiems asmenims eiti arba važiuoti keliais bei tiesti ir aptarnauti komunikacijas; Kelio servitutas (viešpataujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotų žymų nėra. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į U – vyraujančios kitos paskirties žemės.



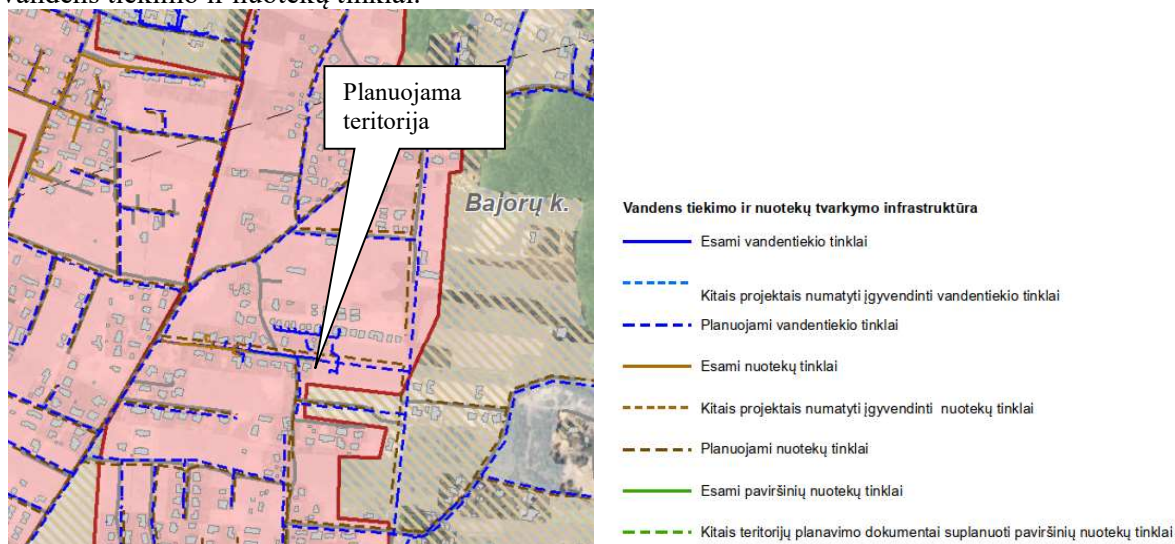
Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių.



Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Bajorų kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo

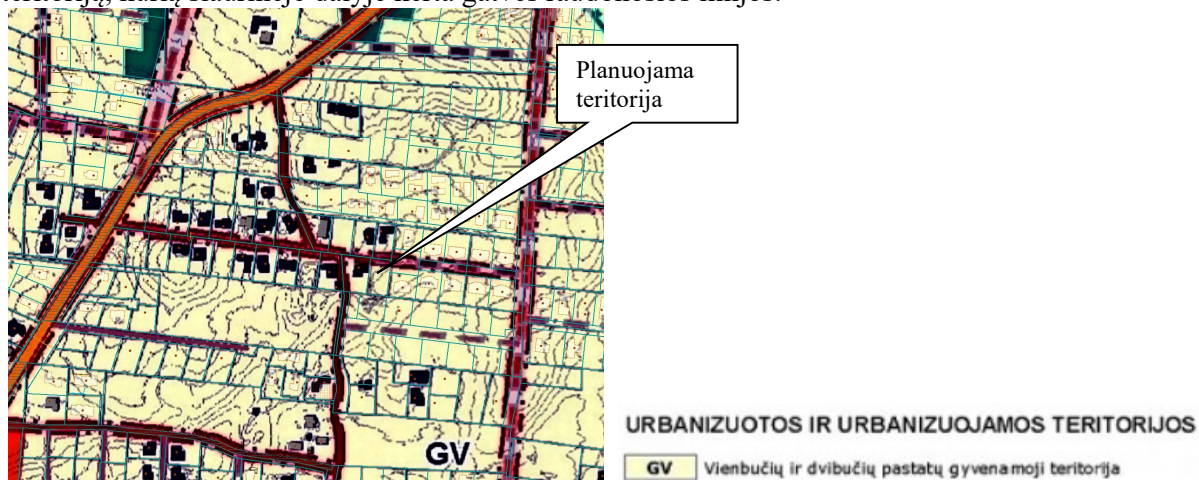
teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tęsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Vadovaujantis Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiuoju planu (reg. Nr. T00090709, 2024-03-29), planuojamoje teritorijoje su suplanuoti vandens tiekimo ir nuotekų tinklai.



Ištrauka iš Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiojo plano atnaujinimas „Sprendinių konkretizavimas“

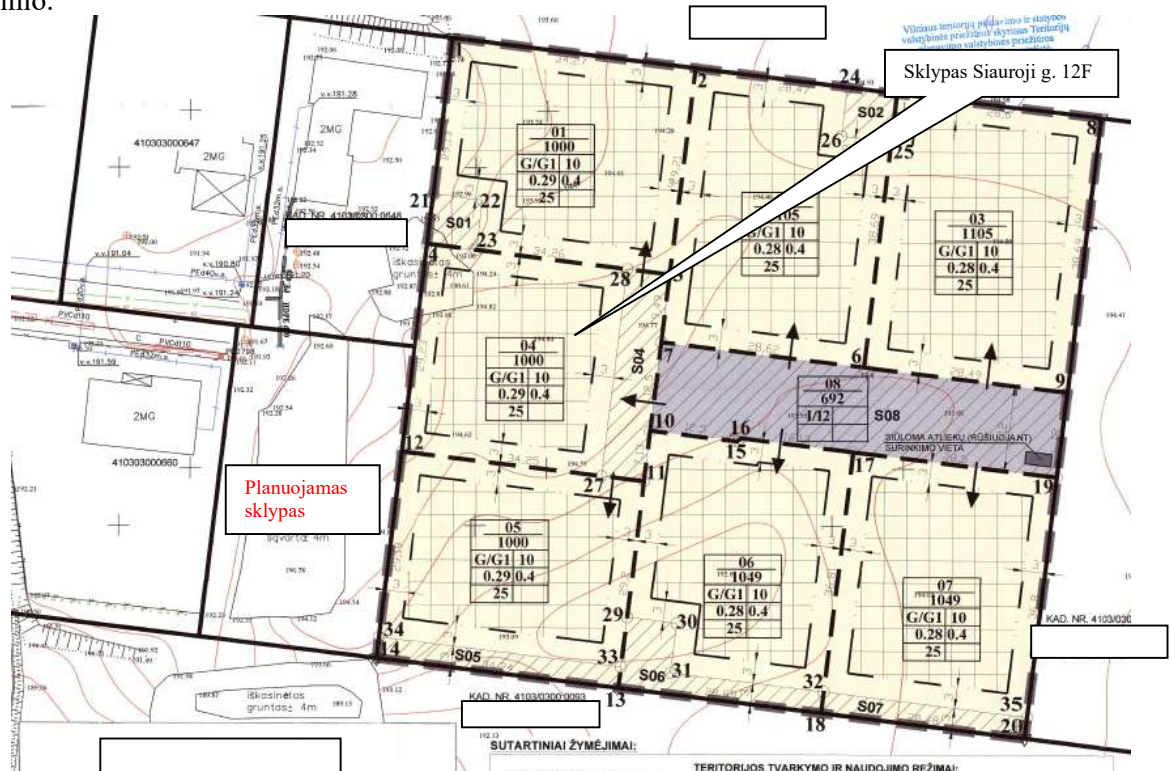
Remiantis ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, planuojama teritorija patenka į GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją, kurią šiaurinėje dalyje kerta gatvės raudonosios linijos.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano

Bendrajame plane suplanuota A. J. Greimo gatvė turėtų būti jungtis tarp Mėtų ir Jazminių gatvių. Planuojamame sklype nėra suplanuoto ir suformuoto kelio servituto, kaip gatvės pratęsimo į rytų pusę. A. J. Greimo gatvė suplanuota kaip akligatvis, kuris baigiasi ties planuojamu sklypu. Rytinėje, planuojamos teritorijos, pusėje 2016-04-29 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-166 yra patvirtintas Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:289), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., detalusis planas, kuriuo A. J. Greimo gatvės tęsinio vietoje suformuotas 1000 kv.m. ploto, kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų

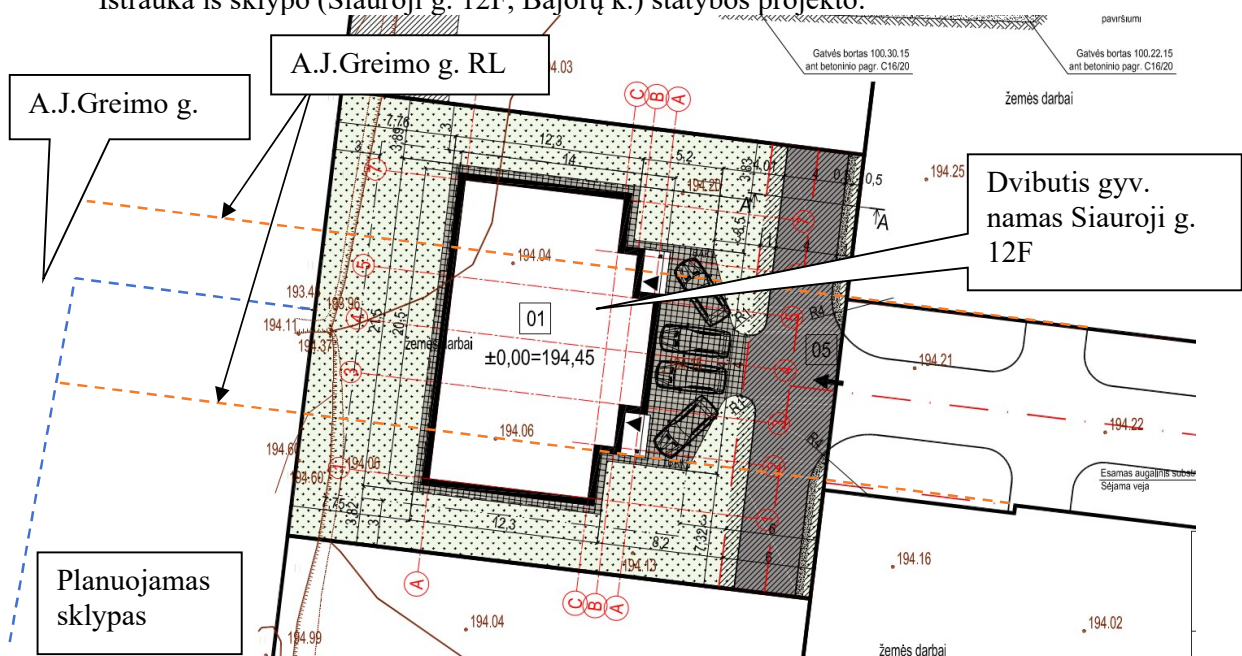
teritorijos sklypas (Siauroji g. 12F, Bajorų k.), nenumatant kelio servituto - A. J. Greimo gatvės tęsinio.



Ištrauka iš 2016-04-29 d. VRST sprendimu Nr. T3-166 patvirtinto detalaus plano

2019 m sklypui Siauroji g. 12F, Bajorų k. yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas, kurio pagrindu pastatytas dvibutis gyvenamasis namas.

Ištrauka iš sklypo (Siauroji g. 12F, Bajorų k.) statybos projekto:



Atsižvelgiant į patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus (detaliuosius planus) ir gautą statybą leidžiantį dokumentą sklype Siauroji g. 12F, Bajorų k., nėra galimybės įgyvendinti Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių,

Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendinių ir suformuoti A. J. Greimo gatvės tęsinio.

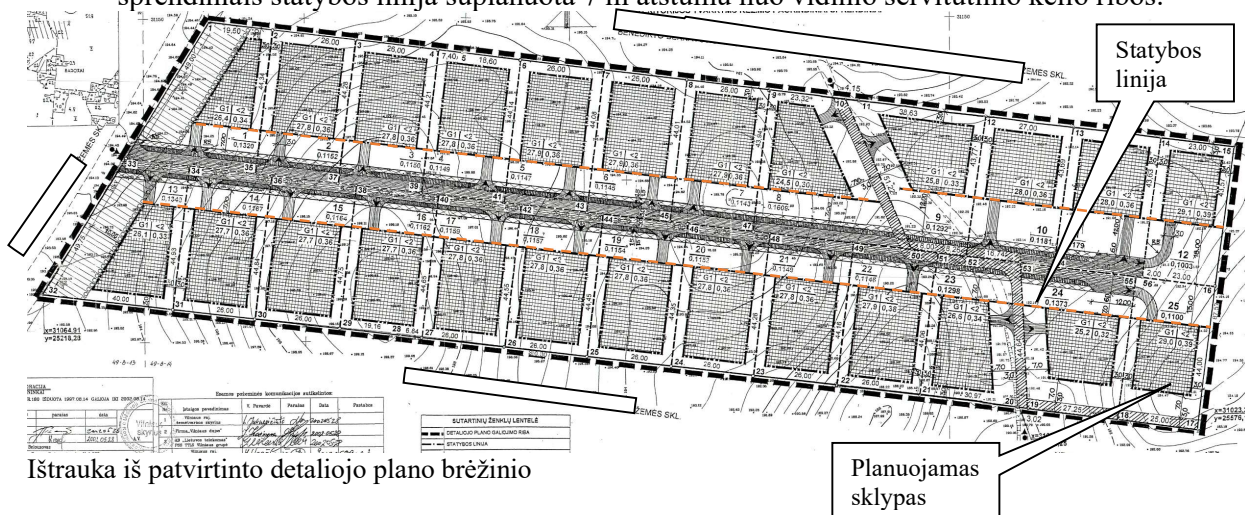
Sprendiniai

- 1) **Statinių statybos zona bei statybos riba** koreguojama tik sklypo šiaurinėje pusėje, atsižvelgiant į planavimo iniciatorių norą racionaliau išnaudoti sklypo šiaurinę dalį, projektuojant ir statant gyvenamąjį namą su garažu. Statinių statybos zona, statybos riba gretimų sklypų atžvilgiu projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.“

Statybos riba ir statybos zona planuojamame sklype praplečiama tik šiaurinėje pusėje: 5,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 11,00 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos, 3,00 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos.

- 2) **Statybos linijos** dalis naikinama nuo praplečiamos statybos ribos. Patvirtinto detaliojo plano sprendiniais statybos linija suplanuota 7 m atstumu nuo vidinio servitutinio kelio ribos.

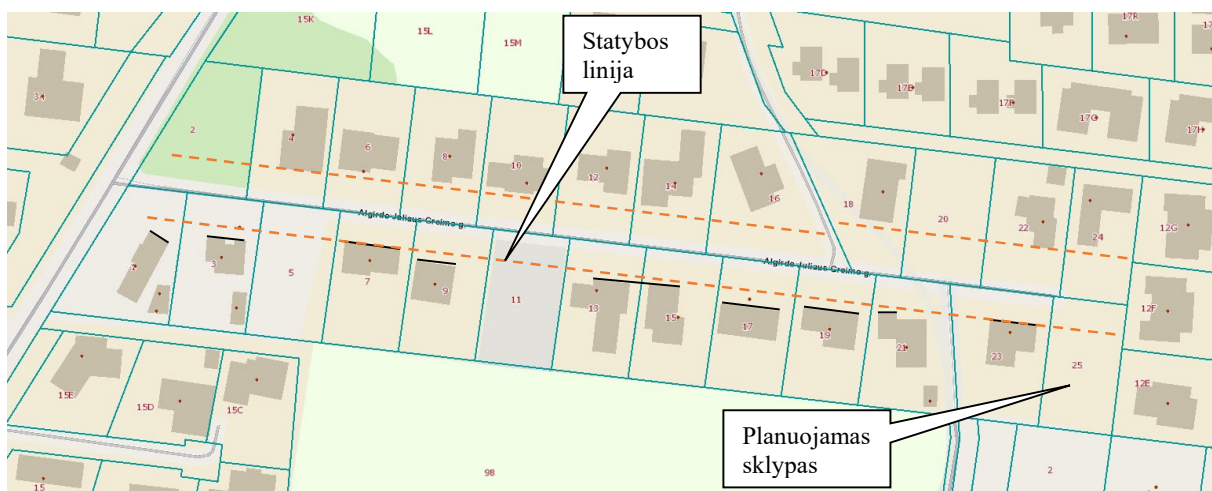


Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymu, **statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.

Patvirtintu detaliojo planu suplanuotas kvartalas yra beveik visas užstatytas. Likę penki neužstatyti sklypai, tarp kurių vienas yra šiuo projektu koreguojamas.

Vadovaujantis Registrų centro duomenimis, matome, kad esamas kvartalo užstatymas daugumoje sklypų neišlaiko statybos linijos, ko pasekoje atliekamas statybos linijos koregavimas.



Ištrauka iš Registrų centro žemėlapis

3) Inžinerinis sklypo aprūpinimas

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas pasijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra keičiamas. Tačiau vadovaujantis 2025-11-12 982-oji gyvenamųjų namų statybos bendrijos „Bajorų valda“ Sutikimu, matome, kad kvartale yra įrengti centralizuoti tinklai, bet jie neveikiantys, neprijungti prie miesto tinklų. Kvartalo gyventojai šiuo metu naudoja vietinius tinklus. Toponuotraukoje taip pat yra matomi esami vandentiekio ir nuotekų tinklai.

Vadovaujantis 2025-01-21 UAB „Vilniaus vandenys“ Pažyma apie atstumą iki tinklų objektui Algirdo Juliaus Greimo g. 25, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., artimiausi esami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra nutolę virš 0,53 km. Atsižvelgiant į tai, kad centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai yra toli, **laikinam naudojimui (iki atsiras centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai) projektuojamas individualus vandens gręžinys (AZ R-3m, AZ plotas – 28 kv.m.) sklypo pietinėje pusėje ir buitiniai nuotekų valymo įrenginiai sklypo šiaurinėje pusėje.** Gautas šiaurinėje pusėje besiribojančio sklypo, Greimo g. 24, bendrasavininkų sutikimas dėl projektuojamų nuotekų valymo apsaugos zonos patekimo į Greimo g. 24 sklypą.

Kadangi sklypas bus laikinai aprūpinamas vietiniu vandens tiekimu, bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, techninio/ statybos projekto metu būtina užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų tvarkymą.

Kadangi greta planuojamos teritorijos nėra centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų, projektuojami infiltraciniai tuneliai lietaus vandeniui surinkti sklypo vakarinėje dalyje, žemiausioje vietoje. Surinktas lietaus vanduo bus infiltruojamas į gruntą, įrengiant filtracinį sluoksnį. Sprendiniai tikslinami techninio/ statybos projekto metu.

Prijungus kvartalo tinklus prie centralizuotų tinklų, būtina prisijungti prie jų.

Detaliuoju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas) nekeičiami. Žemės sklypo ribos ir plotas, susisiektimo ir priklausomųjų želdynų norma nekeičiama, paliekant galioti patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Insoliacija

Projektuojant statinius būtina, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

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

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

Techninių/ statybos projektų (projektinių pasiūlymų) metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninių projektų rengimo metu. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Dėl numatomų koregavimo sprendinių, poveikis aplinkai nesikeičia, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė