

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., Avižienių sen., Lindiniškių k., Astrų g. 106 (kad. Nr. 4174/0200:8686) (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. 4174/0200:8686), esančiame Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškių k., Astrų g. 106.

Planuojama teritorija – 0,1009 ha.

TPDRIS bylos Nr. K-VT-41-25-1463.

Savivaldybės dalies bendrojo plano koregavimo tikslas – atlikti Savivaldybės dalies bendroju 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.

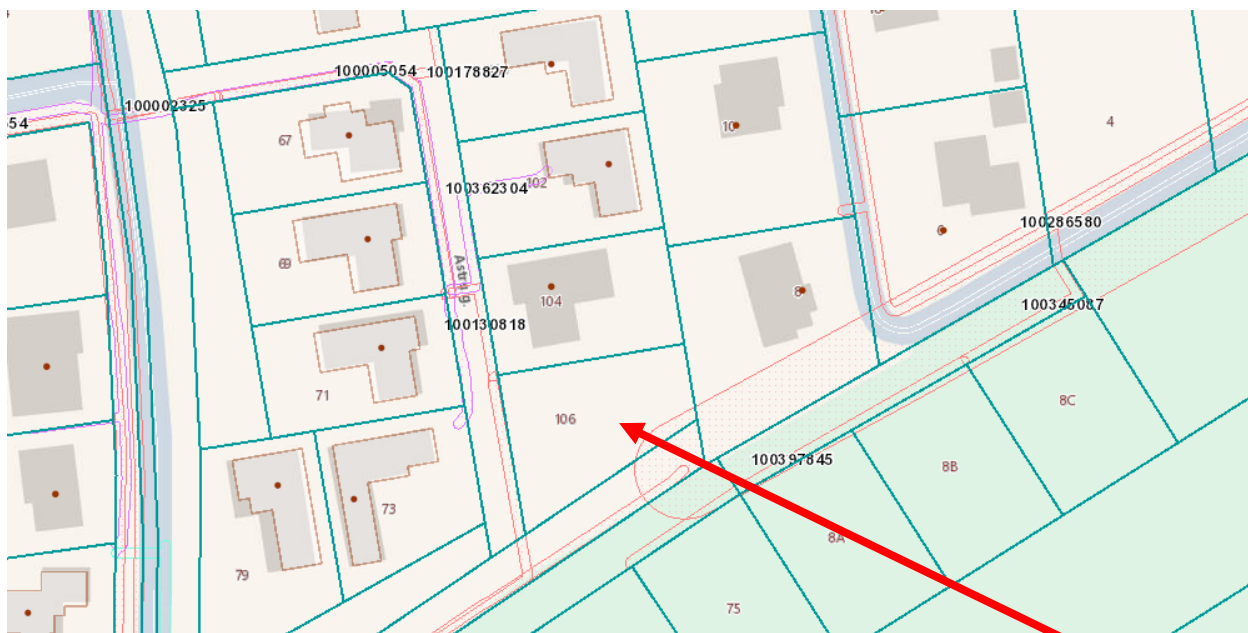
Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu ZSFP-31137. Sklypo kontūras trapecijos formos su 8 metrų pločio privažiavimu Astrų gatve (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija) iš Mėtų gatvės. Žemės sklypas vakarinėje dalyje ribojasi su Astrų gatve, iš kurios numatytas įvažiavimas į sklypą pagal patvirtintą Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) Plotas: 196 kv. m. **SŽNS naikinama.**

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: įrašų nėra

Sklype įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Teritorijos unikalus numeris: **100758705**; Žemės sklypo plotas, patenkantis į Teritoriją: 42 kv. m. (plotas tikslinamas atlikus kadastrinius matavimus).



1 pav. Ištrauka iš www.regia.lt apie Žemės sklypui taikomus apribojimus

Reljefas. Reljefas turi nedidelį nuolydį į pietus. Absoliutinės altitudės svyruoja nuo 201.76 iki 201.35. 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 yra mažo užstatymo intensyvumo vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų užstatymo funkcinėje zonoje GV – gyvenamųjų teritorijų sodybinis užstatymas, kai 1-2 aukštų (pastato aukštis neviršija 10 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 0,4; sklypo plotas ne mažesnis kaip 0,1000 ha ir ne didesnis kaip 0,8000 ha, priklausomųjų želdynų plotas sudaro ne mažiau 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 parametru



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono Savivaldybės Kraštovaizdžio specialiojo plano



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 bendroju 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 Astrų gatve, iš kurios numatytas privažiavimas prie šio sklypo pagal patvirtintą Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą žemės sklypui kad. Nr. 4174/0200:0877, esančiam Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškių k. (PASLAUGOS_NR: ZSFP-31137). Šiuo koregavimu statybos zona ir statybos riba pietinėje sklypo dalyje nustatoma su sklypo riba (gautas besiribojančio žemės sklypo savininkų sutikimas). Koreguojamo sklypo šiaurinėje, vakarinėje ir rytinėje dalyse statybos riba ir statybos zona nekeičiamos.

Žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškių k., Astrų g. 106 (Kad. Nr. 4174/0200:8686) 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.

Inžineriniai tinklai ir įrenginiai. Žemės sklype esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių nėra. Kadangi šiame rajone centralizuotų inžinerinių tinklų nėra, sklype planuojama įrengti vietinius inžinerinius tinklus. Vandenį į pastatą planuojama tiekti iš gretimame sklype esamo vandens gavybos gręžinio, o nuotekų išvadą planuojama nuvesti į sklype įrengiamus individualius nuotekų valymo įrenginius. Žemės sklypo viduje paviršinės nuotekas planuojama nuvesti į nuotekų kaupimo/filtravimo talpas lietaus nuotakynu. Filtracijos šulinio padas turi remtis į smėlio inžinerinį geologinį sluoksnį. Perteklinės paviršinės nuotekos turi būti išvežamos. Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193.

Tikslios inžinerinių tinklų vietos gali būti tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu.

Nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus būtina prisijunti prie jų.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principas užtikrintas.

Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeidžiami.

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 – 28 %*;
- 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 Astrų gatvės per šiaurės vakarinėje sklypo pusėje projektuojamą nuovažą.

Gaisrinės saugos reikalavimai.

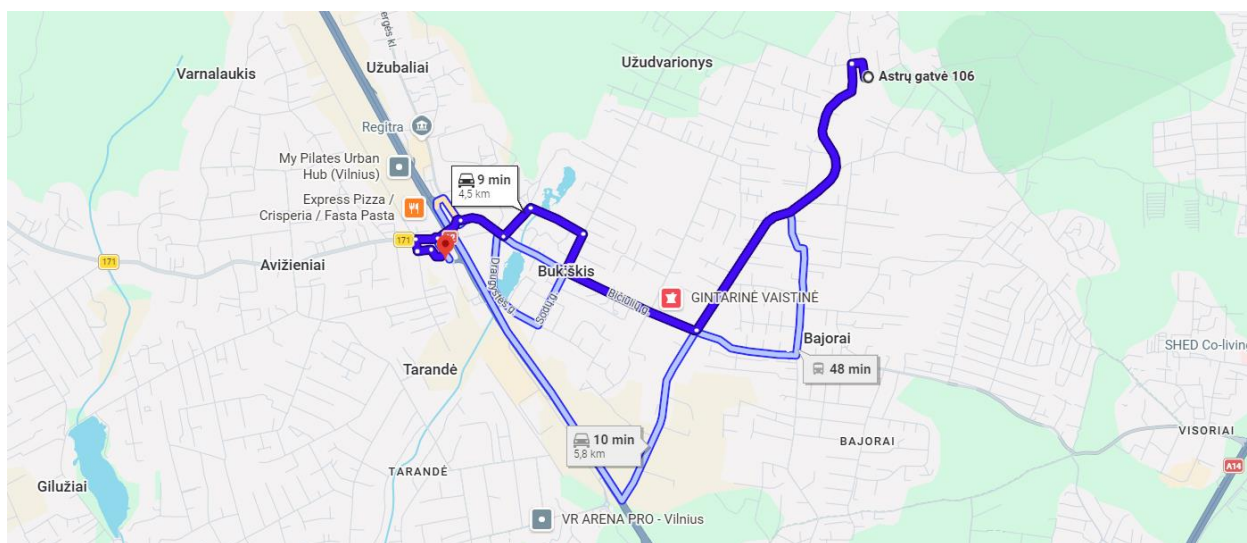
Statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas atitinka *normatyvinių dokumentų reikalavimų*:

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 tinklą 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.*

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus rajono priešgaisrinės tarnybos **Avižienių ugniagesių** komanda Sudervės d. 8F-2, Avižieniai, Vilniaus r. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 4,5 km)

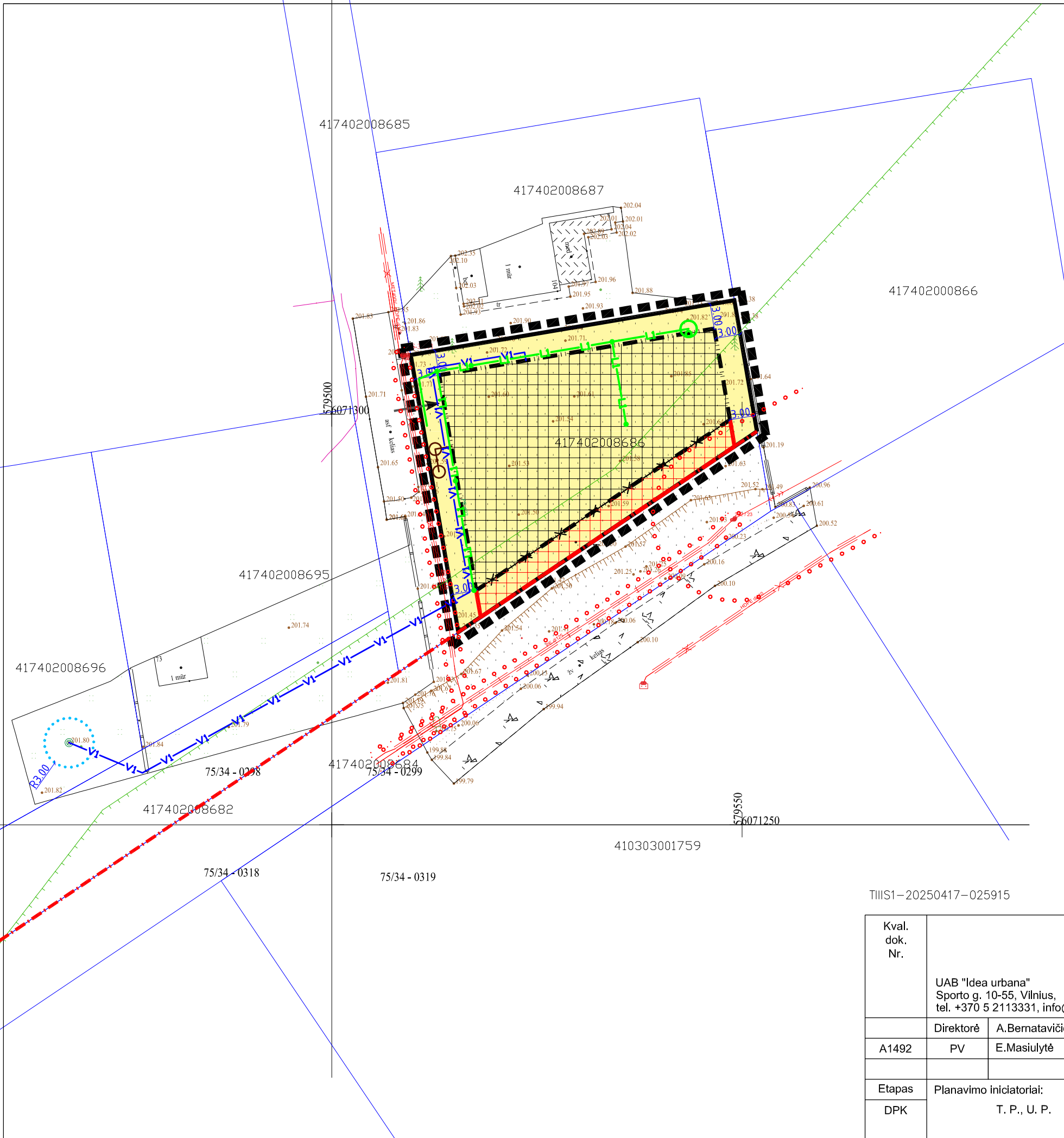
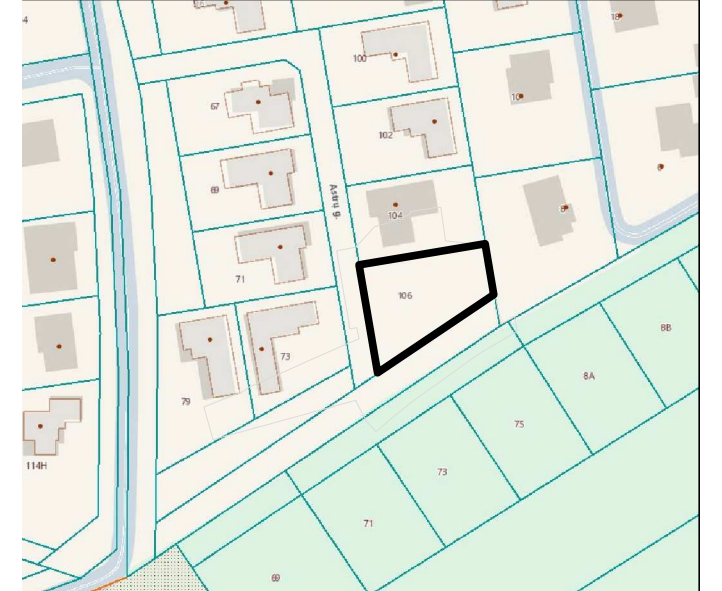


4 pav. Situacijos schema.

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 tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

PV E. Masiulytė

Topografavimo darb? teritorijos išsid?stymo schema



SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA:

TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS IR BŪDAS:

- G1 VIENUOČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJA
- DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
- KAIMYNINIŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMO SKLYPO RIBOS
- GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS
- GAMTINIO KARKASO RIBA
- ĮVAŽIAVIMAS - IŠVAŽIAVIMAS, EISMO KRYPTIS
- Savivaldybės dalies bendruoju planu nustatyta statybos riba
- NAIKINAMA STATYBOS RIBA
- PLANUOJAMA STATYBOS RIBA
- Savivaldybės dalies bendruoju suplanuota statybos zona
- PLANUOJAMA STATYBOS ZONA
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos riba
- ESAMAS 0,4kV ELEKTROS KABELIS ĮDEKLE
- ESAMA APSKAITOS SKLYDO VIETA KS/KAS
- ESAMAS VANDENS GRĘŽINYS
- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI
- PLANUOJAMI VANDENTIEKIO TINKLAI
- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI
- PLANUOJAMI LIETAUS NUOTEKYNŲ TINKLAI

TIISI1-20250417-025915

Kval. dok. Nr.				Projekto 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. 4174/0200:8686), esančiame Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškių k., Astrų g. 106.	
A1492	Direktorė PV	A. Bernatavičienė E. Masiulytė	2026-01 2026-01	Dokumento pavadinimas PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500	Laida 0
Etapas DPK	Planavimo iniciatoriai: T. P., U. P.			Dokumento žymuo K-VT-41-25-1463	Lapas 01

Atsakymas į 2026.03.15 Nr. REG50641603 pastabas teritorijų planavimo dokumente „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. 4174/0200:8686), esančiame Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Lindiniškių k., Astrų g. 106.“

KVT-41-25-1463

Vilniaus rajono savivaldybės administracija

Pasta bos Nr.	Pastaba	Komentaras
1.	<p>Nepagrįsti paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai. Nėra atliktų skaičiavimų, atliktų geologinių tyrimų, kurie pagrįstų planuojamus sprendinius. Pagrindiniame bei inžinerinės infrastruktūros brėžinyje turi būti aiškiai pavaizduoti visi paviršinių nuotekų surinkimo įrenginiai nurodant planuojamas jų vietas taip pat planuojamas paviršinių nuotekų tinklas turi turėti tęstinumą (nuvedimo / prijungimo vietą). Taip pat turi būti pateikti visi inžinerinių tinklų ir įrenginių sprendiniai bei jie turi būti visi pavaizduoti inžinerinės infrastruktūros brėžinyje pagal aiškinamąjį raštą, kuriame nurodoma, kad „Žemės sklype esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių nėra. Rengiant vienbučio namo projektą numatoma pastatą prijungti prie vietinių 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.“</p>	<p>Pridėtas paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinių pagrindimas: atlikti skaičiavimai, atlikti geologiniai tyrimai. Papildomai pateiktas inžinerinės infrastruktūros brėžinys su pavaizduotais visais paviršinių nuotekų surinkimo įrenginiais nurodant planuojamas jų vietas, taip pat planuojamas paviršinių nuotekų tinklas pagal numatomų projektuojamo statinio projektinių pasiūlymų planą. Taip pat pateikti visi planuojami inžinerinių tinklų ir įrenginių sprendiniai.</p>