

## **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-41-23-444.

Esamos būklės pakoreguoti įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje 2023-08-16.

Bendrieji duomenys:

Žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas inicijavimo sutarties pagrindu rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009 m. rugsėjo 30 d. sprendimu Nr. T3-323 ir jo koregavimu;
2. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 17 d. sprendimu Nr. T3-571, T00075779, 2015-05-06
3. Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00049273, 2012-06-25;
4. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 6 skyriaus 6.3.4. punkto koregavimu ir 3 punkto pakeitimu 2012-06-25, T00049272, ir 2015-12-11 tarybos sprendimu;
5. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliuoju planu, patvirtintu patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-08-13 įsakymu Nr. KADI-485 (TPD registracijos Nr. T00076694);
6. 2023 m. gegužės mėn. 30 d. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-925 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;
7. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2023 m. birželio mėn. 1 d. sutartimi Nr. AD-80;
8. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023-06-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG283089;
9. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-06-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG282722;
- 10.. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-06-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG283594;

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

9. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-06-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG282753.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: privatus asmuo.

## **PLANAVIMO TIKSLAI**

koreguoti žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015-08-13 įsakymu Nr. KADI-485 (TPD registracijos Nr. T00076694) sprendinius, numatant pakeisti Detaliojo planu suformuoto kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, ribas pagal Amalgamacijos projekto sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

### **Papildomi planavimo uždaviniai:**

nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą

## **ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ**

Planuojama teritorija yra Vilniaus rajone, Avižienių seniūnijoje, Pikutiškių k., Grybo g. 12.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,23 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su miško žemės sklypu, kad Nr. 4103/0200:1220, rytų pusėje teritorija ribojasi su gyvenamosios paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu Grybų g. 10, kad. Nr. 4103/0200:1625, pietų pusėje – su privačiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 4103/0200:455, vakaruose – su žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kad. Nr. 4103/0200:2046, priklausančiu Detaliojo plano iniciatoriui.

Nagrinėjamo žemės sklypo Grybų g. 12 pagal NTR išrašą pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Žemės sklypo šiaurinėje dalyje yra 0,0060 ha ploto miško žemė.

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.regia.lt)

**Pagal galiojantį Vilniaus rajono Bendrojo plano „Žemės naudojimo ir reglamentų“ brėžinį (žr. brėž. 2), planuojamas sklypas priklauso M1 indeksu pažymėtai zonai – miškų ūkio žemės vyraujančios paskirties su žemės ūkio paskirties žemės mozaika ir rekeaciniu potencialu, m(M)rzcgR – Tausojantis ir intensyvus miškų ūkis, ekstensyvi priemiestinė rekreacija, tausojantis žemės ūkis, konservacija, kaimo gyvenviečių renovacija su intensyvio rekreacijos objektais.**

**Pagal galiojančio Vilniaus rajono Bendrojo plano „Urbanistinio karkaso su socialine infrastruktūra“ brėžinį, planuojama teritorija patenka į gyvenamųjų vietovių vystymo galimybių zoną G1. Tai aglomeruotas gyvenamųjų vietovių vystymo galimybių tipas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją ir jungiasi su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Ji turi dideles galimybes vystytis aglomeruotoje zonoje.**

**Remiantis Vilniaus rajono Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į perspektyvinę viešojo vandens tiekimo teritoriją. Ties planuojamu sklypu nenutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, todėl detaliojame plane numatyti vietiniai vandentiekio ir nuotekų tvarkymo įrenginiai. Kai bus nutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, numatyta prie jų jungtis.**

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav.,  
Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,4$ ;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas (so);


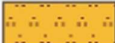


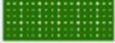

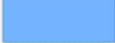

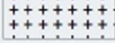
Leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 0,21

Leistinas pastatų aukštis metrais – 10m (2a.).

Priklausomųjų želdynų kiekis sklypuose - ne mažiau kaip 50% sklypo ploto.

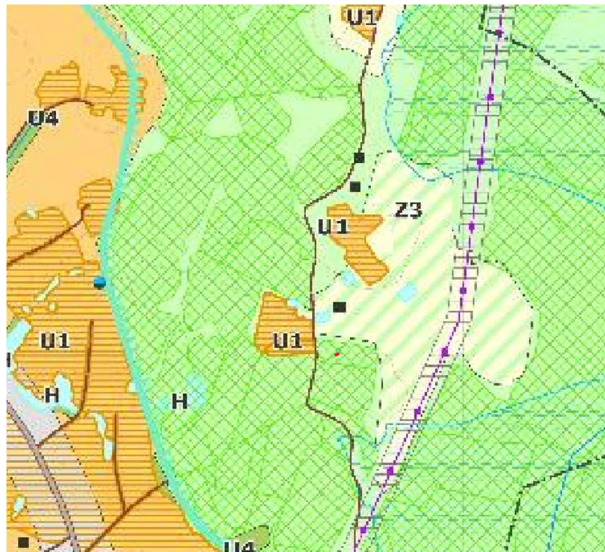


2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

	Užstatytos teritorijos
	Užstatytos vasarnamiais teritorijos
	Karjerai, durpynai, smėlynai, sąvartynai
	Pelkės
	Esami miškai
	Projektuojami miškai
	Vandenys
	Sodai
	Kapinės

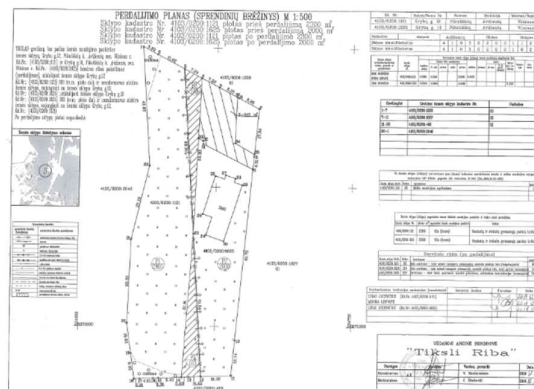
**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

**Pagal** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialųjį planą patvirtintą 2014 m. gruodžio 17 d. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T3-571 „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano patvirtinimo“ planuojamas sklypas patenka į U1 zoną. Šiaurinėje sklypo dalyje mažesnis nei 60 kv. m plotas, kuris yra miško žemės teritorija sklype, patenka į M4 – ūkinių miškų funkcinę zoną.



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

Vietovės lygmens žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121) Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detalusis planas patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. rugpjūčio 13 d. įsakymu Nr. KADI-485 „Dėl Vietovės lygmens žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121) Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano patvirtinimo“. Jo koregavimas yra rengiamas, kadangi 2020 m. gruodžio 8 d. buvo patvirtintas žemės sklypo Grybų g. 12 (kadastro Nr. 4103/0200:1121) ir Grybų g. 10 (kadastro Nr. 4103/0200:1625) amalgamacijos projektas, nekeičiant sklypų plotų, tik keičiamos jų ribos.



**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

*4 pav. Žemės sklypų perdalijimo (amalgamacijos) projektas*

## **UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ**

Grybų gatvės aplinkoje dominuoja vienbučiai gyvenamieji pastatai. Planuojamame žemės sklype būsimu užstatymo sprendiniai nedarys įtakos kraštovaizdžiui, suplanuotos urbanistinės struktūros derės prie aplinkinėje teritorijoje esančių, išlaikys kompozicinius ryšius su aplinka. Funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis numatomi per kelio servitutus iki Grybų gatvės. Kelio servitutai žemės sklypuose Grybų g. 10, 8 ir 6 yra įregistruoti VĮ „Registru centras“.

## **DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypui nekeičiama esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, teritorijos naudojimo būdas nekeičiamas, lieka vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GV), nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

2019 m. buvo atliktas žemės sklypo Grybų g. 12, Pikutiškių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4103/0200:1121 ir sklypo Grybų g. 10, kad. Nr. 4103/0200:1625, perdalijimo planas, pakeičiant sklypų ribas į racionalesnes. Pakitus sklypų riboms (atlikus amalgamaciją) koreguojant detalųjį planą yra keičiama statybos zona, įvertinant naujas sklypo ribas.

Taip pat yra gautas gretimo žemės sklypo Grybų g. 10, kad. Nr. 4103/0200:1625, savininko notarinis sutikimas statyti pastatus prie jo sklypo neišlaikant normatyvinio atstumo nuo sklypo ribos, bet ne arčiau kaip per 1 m nuo jos.

2022-10-07 žemės sklypo savininkai įsigijo gretimą žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kad. Nr. 4103/0200:2046, ir sutinka, kad statybos zona ir riba sklype Grybų g. 12 sutaptų su sklypo vakarine riba. Medžių 3 m atstumu šiame sklype nėra, todėl statybos zona yra galima iki sklypo ribos.

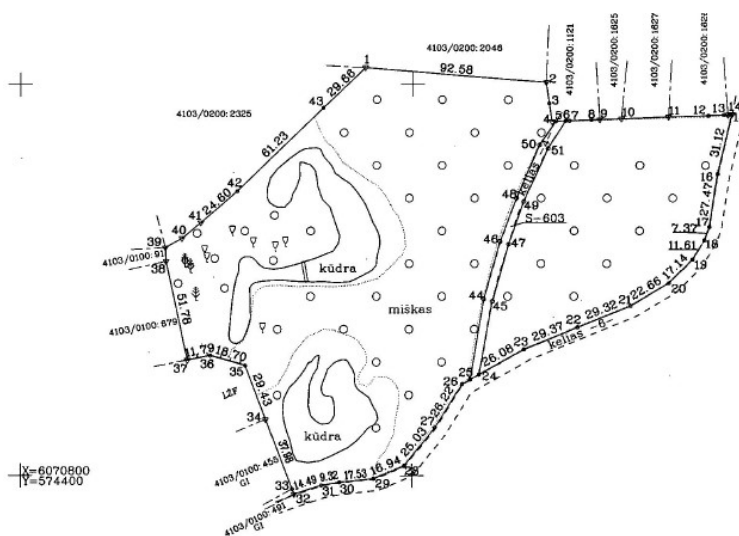
Įvertinus pietinėje sklypo pusėje, kaimyniniame miškų ūkio pagrindinės naudojimo paskirties žemės sklype, kad. Nr. 4103/0200:455, augančius medžius, nustatyta, kad jų atstumai nuo kamienų ir lajos nepatenka į žemės sklypą Grybų g. 12, todėl vadovaujantis Miškotvarkos darbų vykdymo instrukcijos, patvirtintos Valstybinės miškų tarnybos 2010 m. sausio 14 d. įsakymo Nr. 11-10-V 1 priedo 1.25 punkto reikalavimus ir siekiant išsaugoti miške augančių medynų gyvybingumą (nebūtų pažeistos šaknys), statinių užstatymo zona turi būti planuojama ne arčiau nei 3 m nuo žemės sklypo ribos ir ne arčiau nei šalia žemės sklypo augančio medyno lajų projekcijos.

Žemės sklypo Grybų g. 12 šiaurinėje dalyje yra 60 kv. m miško žemės naudmenų, tačiau joje nėra medžių, todėl statybos zona nuo miško žemės naudmenų taip pat atitraukiama per 3 m.

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo I skyriaus 2 straipsnio 9 p. nėra galimybės suformuoti miškų ūkio paskirties, ūkinių miškų žemės naudojimo būdo žemės sklypo, kadangi miškas – tai ne mažesnis kaip 0,1 ha žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių skalsumas turi būti ne mažesnis kaip 0,3 ir kurių aukštis natūralioje augimvietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, ir kita miško augalija, taip pat ne mažesnis kaip 0,1 ha žemės plotas, kuriame medynas išretėjęs ar dėl žmonių veiklos ar gamtinių veiksnių jame laikinai medžių nėra, todėl žemės sklype esančios miško naudmenos lieka gyvenamosios paskirties žemės sklypo sudėtine dalimi.

Iš pietinės sklypo pusės. gretimame žemės sklype, kad. Nr. 4103/0200:455 yra kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis daiktas), plotas 603 kv. m.



Ištrauka iš žemės sklypo, kad. Nr.4103/0200:455

**Žemės sklypas Nr. 1**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija <b>(GV)</b>
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	2300 kv. m.  Sklypo ribos naujai formuojamos.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos <b>(G1)</b>
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤10/202,50
<i>Leistinas užstatymo tankumas</i>	≤21
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	≤0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	sodybinis (su)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-2
<i>Statinių paskirtys</i>	Vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	50
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Vandens gręžinio SAZ – 28,3 kv. m

1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.

2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus (sutikimai yra gauti).

Požeminis užstatymas sklype galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.02:2004 XII skirsnio reikalavimais. Antžeminė automobilių saugykla projektuojama vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose.

4. Privažiavimai į žemės sklypą nekeičiami.

5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu.



## GAISRINĖ SAUGA

**Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-06-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG282722 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) *Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312); Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;*

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių J. Kairiūkščio, Biochemikų gatvėse.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

## Strateginio poveikio aplinkai vertinimo procedūrų poreikis

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta vienbučių ir dvibučių

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

gyvenamųjų pastatų statybai, kai buvo atliktas bendrojo plano vertinimas, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

**Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023-06-22 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG283089 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) *Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumento erdvinio objekto "Galiojimo riba" grafinio elemento attribute "Tekstiniai reglamentai" suvesti informaciją apie planuojamai teritorijai taikytinas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.*

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumento erdvinio objekto "Galiojimo riba" grafinio element attribute "Tekstiniai reglamentai" yra(bus) suvesta informacija apie planuojamai teritorijai taikytinas specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

- 2) *Rengimo etape parengti sprendinių brėžinį (-ius) pdf formatu, aprašant sprendinius teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje, nurodant skaitmeninio topografinio plano derinimą;*

Sprendinių brėžinyje yra aprašyti sprendiniai reglamentų aprašomojoje lentelėje, pagrindiniame brėžinyje nurodytas skaitmeninio topografinio plano derinimas;

- 3) *Detaliojo plano rengimo projektas turi būti pateiktas derinimui Avižienių seniūnijos seniūnui, VRSA Statybos skyriui, Žemės ūkio skyriui;*

Detaliojo plano sprendiniai pateikti derinti Avižienių seniūnijos seniūnui, VRSA Statybos skyriui, Žemės ūkio skyriui.

**Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023-06-21 kelių planavimo sąlygomis Nr. TPS-61/2023 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai**

- 1) *Parengti eismo organizavimo schema su gatvių raudonųjų linijų ir vietinės reikšmės kelių juostų pločiais, kelių apsaugos zonomis, numatomais kelių servitutais ir įvažiavimais į planuojamus žemės sklypus nuo Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių, patvirtintų Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu, ar valstybinės reikšmės kelių. Įvertinti esamą ir planuojamą eismo dalyvių sudėtį ir intensyvumą.*

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

Eismo organizavimo schema su Grybų gatvės raudonosiomis linijomis ir įregistruotais kelio servitutais. Esamas eismo intensyvumas žemės sklypuose Grybų g. 6,8 ir 10 yra apie 6 aut./d. Įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius, eismo intensyvumas padidės iki 8 aut./d.

- 2) *Rytinėje pusėje su nagrinėjama teritorija besiribojančios Grybų gatvės – D kategorijos, (Nr. VL7951) teritoriją tarp gatvės raudonųjų linijų planuoti ne mažiau kaip 12 m pločio vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymo 10 str. 8 d. 3 p. Ir STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“. Teritorijai, patenkančiai į gatvės raudonąsias linijas, sandoriu nustatyti kelio ir inžinerinių tinklų servitutus;*

Susisiekimo schemoje yra parodytos D kategorijos Grybų gatvės raudonosios linijos, tarp kurių yra 12 m plotis. Atliekant žemės sklypo Grybų g. 12 detaliojo plano koregavimą Grybų gatvė nepatenka į detaliojo plano galiojimo ribą, todėl jos sprendiniai nėra detaliojo plano koregavimo tikslas ir uždavinys.

- 3) *Projektuojant žemės sklypus, turi būti numatyta galimybė į kiekvieną žemės sklypą įvažiuoti (išvažiuoti) keliu/gatve. Numatyti po vieną įvažiavimą į kiekvieną projektuojamą žemės sklypą keliu/gatve vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir R36-01 „Automobilių kelių sankryžos“ 119-126 p.*

Į žemės sklypą Grybų g. 12 patenkama per kaimyninius žemės sklypus, kuriuose atitinkamai yra nustatyti kelio servitutai.

- 4) *Jeigu įvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus planuojami per kitus privačios nuosavybės žemės sklypus, pateikti dokumentus, pagrindiančius privažiavimą (žemės sklypų, per kuriuos numatomas privažiavimas, planus bei registru centro išrašus su įregistruotais servitutais, ištraukas iš žemės reformos projektų ir kt. Sprendinius dėl privažiavimo derinti su žemės sklypų savininkais, per kurių žemės sklypus numatomos gatvės/keliai;*

Servitutų dokumentai pateikiami. Su savininkais, per kurių sklypus yra įregistruoti servitutai, detaliojo plano korektūra suderinta.

- 5) *Išlaikyti esamus servitutus ir siūlyti naujus pagal Civilinio kodekso ketvirtosios knygos, II dalies, VII skyrių;*

Esami servitutai išlaikomi, nauji servitutai nesiūlomi.

- 6) *Vidaus kelių, skirtų transporto priemonėms ir inžinerinių tinklų teritorijos plotį numatyti: nuo 4,5 m, jei planuojamas įvažiavimas į vieną kitos paskirties žemės sklypą; nuo 6,0 m, jei planuojami įvažiavimai ne daugiau kaip į 4 kitos paskirties žemės sklypus; nuo 8,0 m ir atskiru kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu, jei planuojami įvažiavimai daugiau kaip*

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

*į 4 kitos paskirties žemės sklypus; nuo 12,0 m ir atskiru kitos paskirties susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypu, jei planuojami įvažiavimai į 10 ar daugiau kitos paskirties žemės sklypus; nuo 8,0 m, jei planuojami įvažiavimai į žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties žemės sklypus;*

*Vidaus kelių skirtų pėstiesiems, teritorijos plotį numatyti nuo 3,5 pločio; Minėtas teritorijas planuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30-33 d., X skyriaus 1 skirsnį, KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" V skyriaus IX skirsnio 51 d. ir VII skyrių, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.7 p., "Pėsčiųjų ir dviračių takų projektavimo rekomendacijos RPDP12" VIII skyrių;*

Nauji įvažiavimai į žemės sklypą Grybų g. 12 nėra sprendžiami detaliojo plano koregavimo metu, patekimai į jį buvo išspręsti ir teisiškai įforminti servitutais dar prieš rengiant detaliojo plano koregavimą.

- 7) *Pažymėti projekte, kad privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis;*

Pagrindiniame brėžinyje ši pastaba įrašyta Nr. 4.

- 8) *Statinių statybos ribą ir zoną planuoti ne mažesniu atstumu kaip 3,0 m nuo kelių servitutų ribos, projektuojamų žemės sklypų ribų ir gatvės raudonųjų linijų ribų;*

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1 p. yra gauti rašytiniai kaimyninių žemės sklypų savininkų sutikimai statybos zoną ir ribą planuoti neišlaikant normatyvinio atstumo nuo sklypo ribos.

- 9) *Neplanuoti kelių miško žemės, paviršinių vandens telkinių teritorijose, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos ir melioracijos griovių priežiūros juostose vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95, 98, 100 str., Melioracijos techninio reglamento MTR 1.12.01:2008 "Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklių" VI skyriaus 32 d. Taip pat neplanuoti naujų vandens telkinių, karjerų vietinės reikšmės kelių juostose, apsaugos zonose ir gatvių raudonųjų linijų teritorijose;*

Nauji keliai miško žemėje neplanuojami. Melioracijos įrenginių sklype ir gretimoje teritorijoje nėra. Vandens telkiniai nėra planuojami.

- 10) *Numatyti paviršinių lietaus nuotekų tvarkymo sprendinius;*

Lietaus nuotekos bus surenkamos savame žemės sklype.

- 11) *Planuojant teritoriją vadovautis parengtomis nagrinėjamos teritorijos koncepcinėmis schemomis, žemės reformos žemėtvarkos planais ir teritorijų generaliniais planais. Taip pat vadovautis planuojamoje teritorijoje ir gretimuose žemės sklypuose patvirtintais ar rengiamais žemėtvarkos ir teritorijų planavimo dokumentais.*

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

Rengiant žemės sklypo Grybų g. 12 detaliojo plano koregavimą vadovautasi Vilniaus rajono bendrojo plano, kraštovaizdžio specialiojo plano ir anksčiau patvirtinto detaliojo plano sprendiniais.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-06-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG283594 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;*

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepatenka į apsaugos zonas.

- 2) *Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;*

Planuojamame žemės sklype yra suplanuotas geriamo vandens gręžinys ir biologiniai buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Įrengus centralizuotus tinklus, jie bus perjungti į juos.

Buitinių atliekų tvarkymui bus įrengta atliekų konteinerių aikštelė prie vieno įvažiavimo į sklypą. Komunalinėms atliekoms bus numatyta vieta prie sklypo ribos. Susidarančios komunalinės atliekos yra rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

- 3) *Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;*

Rengiant pastato techninį projektą bus vadovujamasi STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais ir bus užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

- 4) *Įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį gyvenamajai aplinkai;*

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas.

- 5) *Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.*

**Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0200:1121), esančio Vilniaus r. sav.,  
Avižienių sen., Pikutiškių k., Grybų g. 12, detaliojo plano koregavimas**

Infrastruktūros objektai bus išdėstomi užtikrinant saugius atstumus iki planuojamo gyvenamojo pastato.

**Aprūpinimas inžineriniais tinklais**

Vadovaujantis AB “Energijos skirstymo operatorius” 2023-06-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG282753 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

0,4 kV elektros energijos tiekimas numatomas iš transformatorinės Rš-1268. Elektros skirstomieji tinklai nepateks po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.



Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo taikomi apribojimai žemės sklypui Grybų g. 12:

1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
2. Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

**Detalusis planas neprieštaruja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**