

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**PAGRINDINIAI SPRENDINIAI**

**Savivaldybės dalies bendrojo plano koregavimo tikslas** – atlikti Savivaldybės dalies bendrojo plano nustatytos žemės sklypo (kadastrinis Nr. 4103/0100:1361, adresas: Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Perluočių g. 2) (toliau – Žemės sklypas) statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimą.

**Koregavimo pagrindas** – LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir 10 d., Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 320 p.

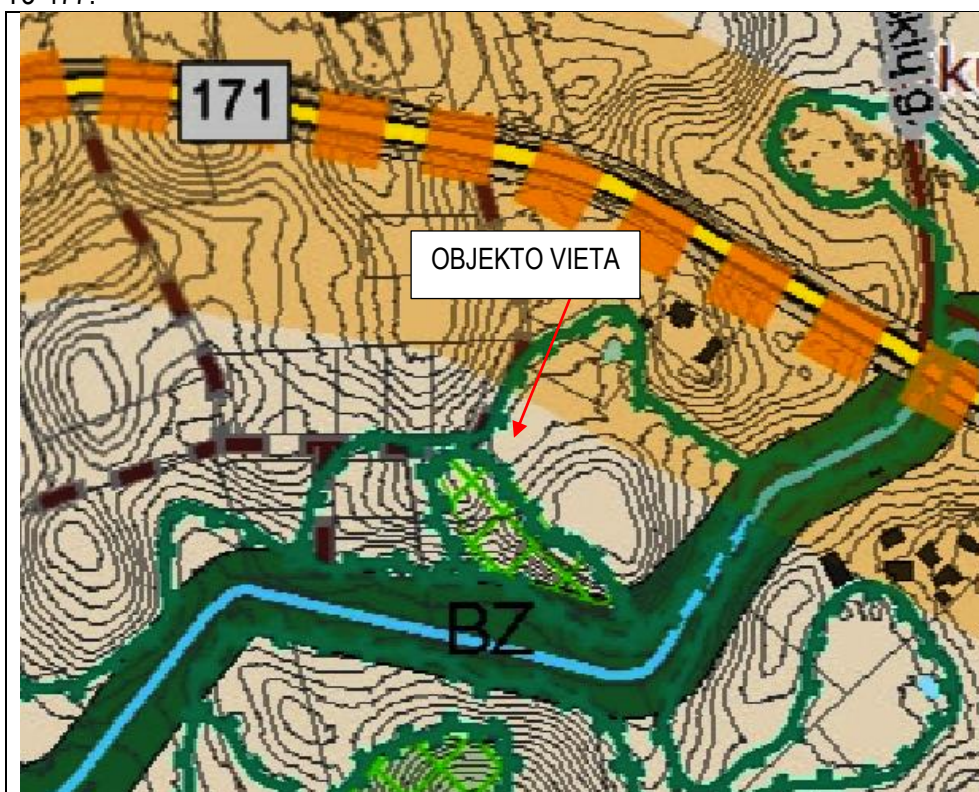
**Žemės sklypo adresas:** Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., Perluočių g. 2 (kad. Nr. 4103/0100:1361).

**Numatomas statyti objektas:** Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas (6.1).

**Numatomų statyti statinių kategorija:** Neypatingasis statinys.

**Taikomi galiojančių kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

Teritorijai galioja Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano (T00084195) (toliau – Savivaldybės dalies bendrasis planas), patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477.



Ištrauka iš Savivaldybės dalies bendrojo plano Urbanistinės struktūros brėžinio.

Žemės sklypas yra mažo intensyvumo užstatymo tipo GV zonoje – sodybinis gyvenamųjų teritorijų neintensyvus užstatymas.



Ištrauka iš Savivaldybės dalies bendrojo plano Teritorijų vystymo funkcinio zonavimo brėžinio. Žemės sklypas yra GV vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamojoje teritorijoje (kitos paskirties žemės).

Savivaldybės dalies bendrojo planu nustatyti Žemės sklypui taikomi **teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai**:

**Užstatymo tankumas (UT)** nedidesnis kaip 30 proc. (atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005),

**Užstatymo intensyvumas (UI)** nedidesnis kaip 0,4,

**Užstatymo tipas** – sodybinis (su)

**Leistinas pastatų aukštis** nuo žemės paviršiaus ne didesnis kaip 10 m,

**Pastatų aukštų skaičius** ne didesnis kaip 2 aukštai,

**Statinių paskirtys**: vienas vieno buto ar vienas dviejų butų gyvenamasis pastatas su jo priklausiniais (nesudėtingais I ar II grupės statiniais)

**Priklausomųjų želdynų plotas** turi sudaryti nemažiau kaip 25 proc., vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintu LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija).

**Statinių statybos zona ir statybos riba** (tekstinis reglamentas) aprašyti Savivaldybės dalies bendrojo plano aiškinamojo rašto 2.6. skyriaus „Bendri planavimo principai“ 39 p.

Savivaldybės dalies bendrojo plano aiškinamojo rašto 2.6 skyriaus „Bendri planavimo principai“ 39 p., nurodyta, kad šiuo bendrojo 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).

#### **Reljefas**

Sklypas yra netaisyklingo stačiakampio formos. Reljefas sąlyginai lygus, absoliutinės altitudės svyruoja nuo 184.95 iki 185.05. Rengiant statinio projektą siekiama prisitaikyti prie esamo reljefo nuolydžio, planuojamą žemės paviršių paliekant kuo artimesnį esamam.

### Sklype esantys statiniai.

Sklype statinių nėra.

### Inžineriniai tinklai ir įrenginiai.

Sklype esamų inžinerinių tinklų ir įrenginių nėra.

### Želdiniai.

Sklype esamų želdinių nėra. Žemės sklypas yra gamtinio karkaso dalyje, kurioje reikalingas natūralių kraštovaizdžio komponentų atstatymas ir gausinimas. Želdiniai kuriami pagal statinio projekto sprendinius parengtus vadovaujantis:

- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo 8 str. 3 d.;
- Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624, 10 p. ir 11 p., kitos paskirties - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, procentais – 50 %;
- 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.



### Gaisrinės saugos reikalavimai.

2 priede pateikta pagrindinė informacija iš statinio projekto (pridedama).

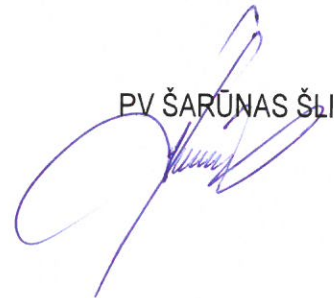
### Sklypui taikomos ir NTR įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Nėra.

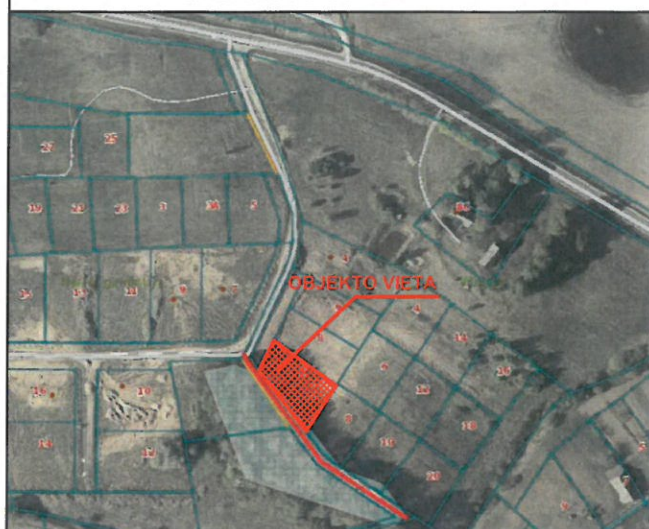
## STATINIŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMO SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

Žemės sklypas šiaurės vakarinėje dalyje ribojasi su Braškių gatve, iš kurios numatytas privažiavimas prie šio sklypo pagal patvirtintą Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0100:1309), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Pikutiškių k., formavimo ir pertvarkymo projektą. Pagal Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašą, patvirtintą Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu Nr. T3-170 (patikslintą 2022-05-27 sprendimu Nr. T3-164), Braškių g. priskirta D kategorijai ir jai nustatytas atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 m, Perluočių g. priskiriama D kategorijos akligatviui ir jam nustatytas 12 m atstumas tarp raudonųjų linijų. Perluočių gatvei skirtas plotas Žemės sklype numatytas kaip 0,0165 ha ploto servitutinė teritorija skirta kelio ir inžinerinių tinklų įrengimui (215, 222). Grafinėje dalyje Savivaldybės dalies bendrojo plano reikalavimus atitinkanti statybos zona ir statybos riba pažymėti grafiškai. Šiuo koregavimu atstumas nuo Perluočių g. RL iki statybos ribos sumažinimas iki 0,5 m, t. y. atstumas nuo Braškių GRL iki statybos ribos nekeičiamas ir sudaro - 3,0 m, nuo Perluočių GRL (kurios raudonosios linijos sutampa su kelio ir inžinerinių tinklų servitutu) – 0,5 m (vietoje 3,0 m), o atstumas nuo sklypo ribos (Perluočių g. pusėje) iki statybos ribos sudaro vidutiniškai apie 4,5 metro. Atstumas nuo gretimų sklypų ribų pietinėje ir rytinėje dalyse nekeičiamas ir sudaro po 3,0 m. Pagal Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro įsakymu (įsakymo redakcija), 3.1. p., aplink individualiai apsirūpinančiųjų geriamuoju vandeniu požeminio vandens vandenvietes (gręžinius), kai vandens ištekliams naudoti nereikalingas leidimas naudoti požeminio vandens išteklius, nepriklausomai nuo požeminio vandens vandenvietės grupės, vandenvietės apsaugos zona nustatoma 3 m spinduliu. Vandenvietė ir jos apsaugos zona iš statinių statybos zonos išskirta. Koregavimo sprendiniai neprieštarauja teisės aktų reikalavimams, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams, bei nepažeidžia trečiųjų asmenų teisėtą interesų.

PV ŠARŪNAS ŠLIUŽAS



SITUACIJOS SCHEMA



**SAVIVALDYBĖS DALIES BENDRUOJU PLANU NUSTATYTOS STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KAD. NR. 4174/0100:1802**

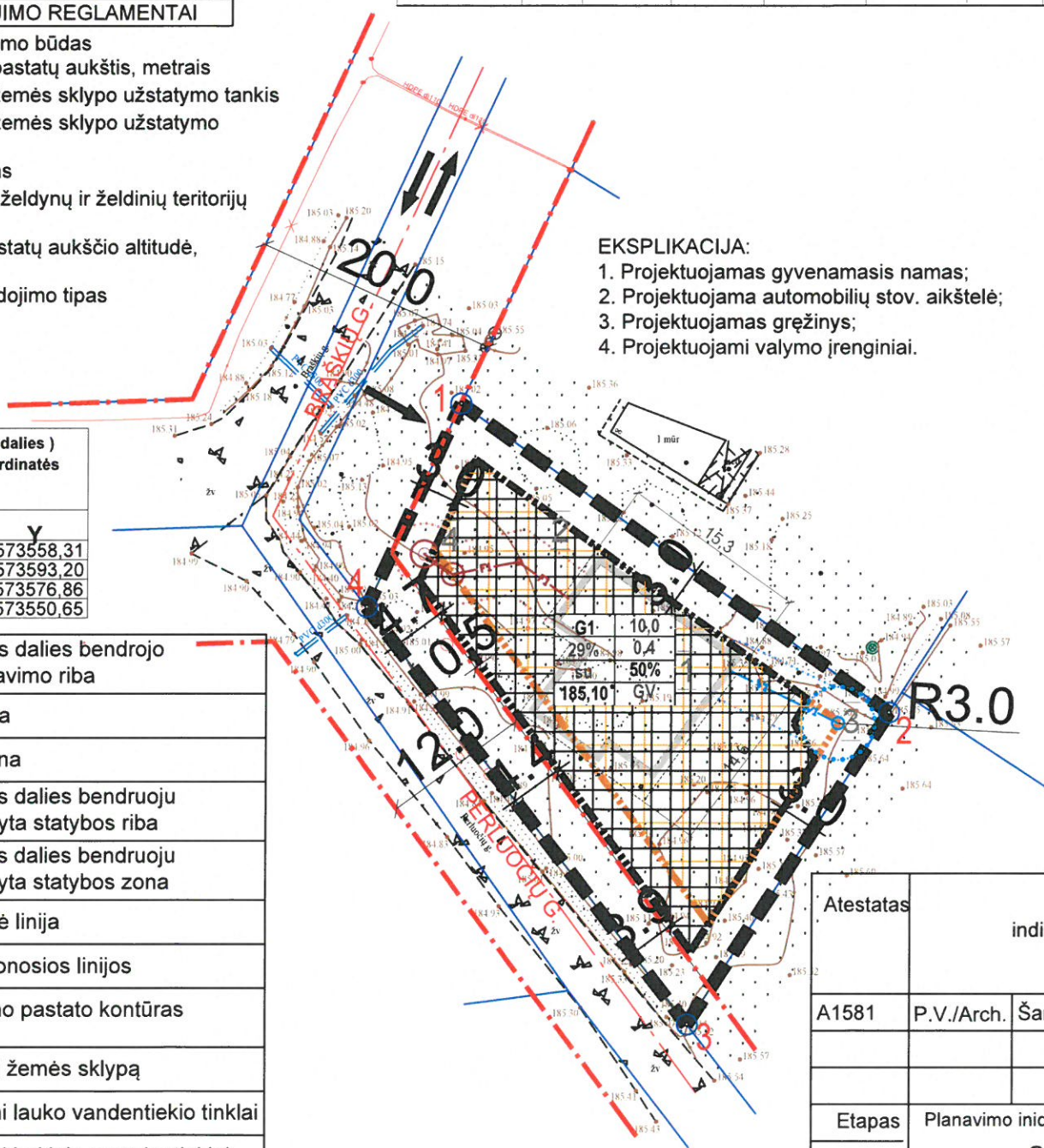
Žemės sklypo kad. Nr.	Žemės sklypo plotas kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdas	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai				Užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	pastatų aukštų skaičius	statinių paskirtys	kiti reglamentai
					Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas		mažiausi, kv.m	didžiausi, kv.m				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
4103/0100:1361	1000	GV	KT	G1	iki 10,0	185,10	29	0,4	su (sodybinis)	≥1000	≥8000	ne mažiau kaip 50 %	iki 2	vienas vieno buto ar vienas dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su jo priklausiniais	Kelio ir inžinerinių tinklų servitutas - 0,0165 ha (222,215)

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

1	2	1. Žemės naudojimo būdas
3	4	2. Leidžiamasis pastatų aukštis, metrais
5	6	3. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis
7	8	4. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas
		5. Užstatymo tipas
		6. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, proc.
		7. Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė, metrais
		8. Teritorijos naudojimo tipas

Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	
	X	Y
1	6071178,95	573558,31
2	6071153,72	573593,20
3	6071128,18	573576,86
4	6071162,33	573550,65

	Savivaldybės dalies bendrojo plano koregavimo riba
	Statybos riba
	Statybos zona
	Savivaldybės dalies bendruoju planu nustatyta statybos riba
	Savivaldybės dalies bendruoju planu nustatyta statybos zona
	Gatvės ašinė linija
	Gatvės raudonosios linijos
	Projektuojamo pastato kontūras
	Įvažiavimas į žemės sklypą
	Projektuojami lauko vandentiekio tinklai
	Projektuojami buitinių nuotekų tinklai



EKSPLIKACIJA:

1. Projektuojamas gyvenamasis namas;
2. Projektuojama automobilių stov. aikštelė;
3. Projektuojamas gręžinys;
4. Projektuojami valymo įrenginiai.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano koregavimo tikslas: Koreguoti Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendruoju planu (T00084195), patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, nustatyta statybos zona ir statybos ribą žemės sklype (kad. Nr. 4174/0100:1802), vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nustatytais atvejais ir tvarka.
2. Rengiant statinių projektus 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).
3. Minimalus leistinas atstumas tarp I ugniai atsparumo laipsnio pastatų yra 6 m.
4. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017. 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.
5. Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir tikslinamas statinio projekto stadijoje.
6. Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui, nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus būtina prisijungti prie jų.
7. Inžineriniai tinklai, patenkantys po važiuojamąja dalimi, klojami apsauginiuose vamzdžiuose.
8. Paviršinio lietaus nuotekos organizuojamos taip kad nepatektų į kaimyninius sklypus.
9. Pagal Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Aplinkos ministro įsakymu (įsakymo redakcija), 3.1. p., aplink individualiai apsirūpinančiųjų geriamuoju vandeniu požeminio vandens vandenvietes (gręžinius), kai vandens ištekliams naudoti nereikalingas leidimas naudoti požeminio vandens išteklius, nepriklausomai nuo požeminio vandens vandenvietės grupės, vandenvietės apsaugos zona nustatoma 3 m spinduliu.
10. Trečiųjų šalių interesai nepažeisti.

Atestatas	Šarūno Šliužo individualios veiklos pažymėjimas Nr. 229432			SAVIVALDYBĖS DALIES BENDRUOJU PLANU NUSTATYTOS STATINIŲ STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 4103/0100:1361), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., PIKUTIŠKIŲ K., PERLUOČIŲ G. 2		
A1581	P.V./Arch.	Šarūnas Šliuzas		2023-12	PAGRINDINIS BRĖŽINYS M1:500	
				2023-12		
Etapas	Planavimo iniciatoriai:				Lapas	Lapų
DP	S. Z., J. Z.				1	1