
ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR. 4103/0300:210), ESANČIO VILNIAUS R. SAV., AVIŽIENIŲ SEN., BAJORŲ K., J. K. CHODKEVIČIAUS G. 88, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2013-08-30 SPRENDIMU NR. T3-358, KOREGAVIMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies ("U" žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477;
- Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:210), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., J. K. Chodkevičiaus g. 88, detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-08-30 sprendimu Nr. T3-358;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:210), esančio Vilniaus r. sav., Avižinių sen., Bajorų k., J. K. Chodkevičiaus g. 88, detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-08-30 sprendimu Nr. T3-358, keitimo inicijavimo“ Nr. KADI-2472, 2022-11-03;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl klaidos ištaisymo Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-03 įsakyme Nr. KADI-2472“ Nr. KADI-1408, 2023-09-26;
- Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-11-03 įsakymu Nr. KADI-2472 patvirtintų priedų tikslinimo“ Nr. KADI-1695, 2023-11-30;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-148, 2022-11-30;
- Susitarimu prie 2022-11-30 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. AD-148 Nr. AD-146-(3.35), 2023-10-16;
- Susitarimu Nr. 2 prie 2022-11-30 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties Nr. AD-148 Nr. AD-176-(3.35), 2023-12-08.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

1. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG262060, 2023-02-06;
2. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Statybos skyriaus Kelių planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui Nr. TPS-13/2023, 2023-01-26;
3. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260628, 2023-01-23;
4. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261463, 2023-01-27;
5. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG260975, 2023-01-25;
6. VĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261630, 2023-01-30;
7. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261794, 2023-01-31;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261931, 2023-02-01;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261469, 2023-01-27;
10. Lietuvos Kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG261937, 2023-02-01;
11. Aplinkos apsaugos agentūros Atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą Nr. REG261264, 2023-01-26.

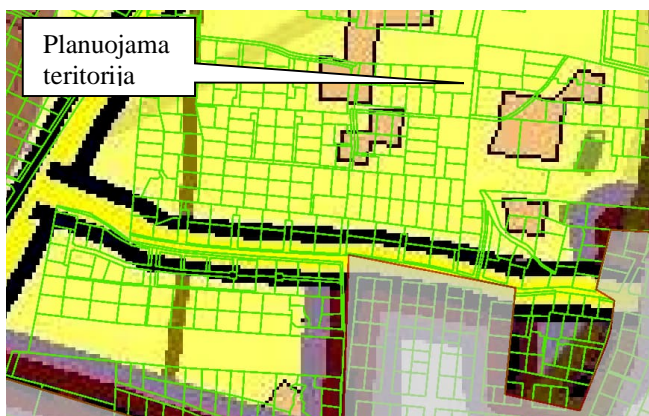
Detaliojo plano koregavimo tikslas - pakeisti Detalioju planu suformuoto žemės sklypo Nr. 10 (kad. Nr. 4103/0300:803), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., J. K. Chodkevičiaus g. 88, žemės ūkio paskirtį į kitos paskirties žemės – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, pakeisti ribas ir plotą (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais (taikant vienbučių ir dvibučių pastatų mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (GV) naudojimo tipo reglamentus).

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 funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.
- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai gali būti formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Teritorijos vystymo tendencijos

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Žemės naudojimas ir reglamentai“, planuojama teritorija patenka į zoną U – vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. U(u)R(r)mc – Aglomeruotas intensyvus ir dispersinis užstatymas, urbanizacija, įvairaus pobūdžio rekreacija, tausojantis miškų ūkis ir konservacija.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano

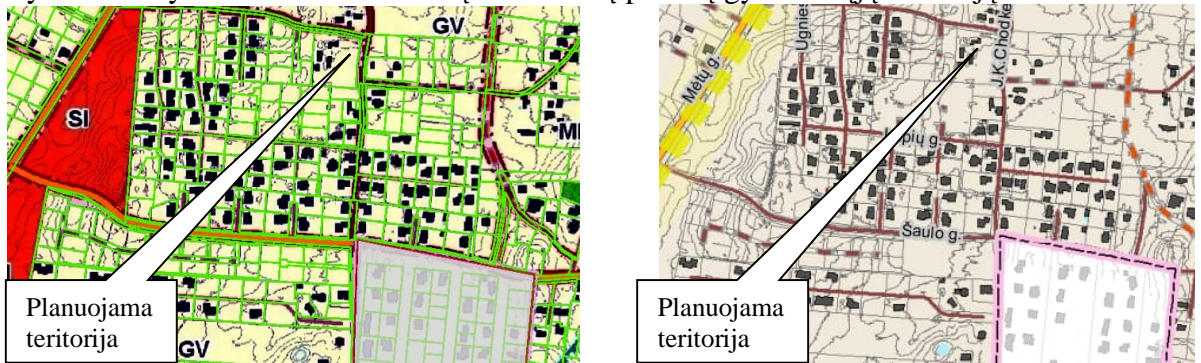
Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo planu Bajorų kaimas patenka į G1 gyvenvietės vystymo galimybių zoną. G1 – Aglomeruotas. Kaimo gyvenvietė plečiasi į visą kaimo teritoriją (užima 60 ir daugiau procentų kaimo teritorijos) ir susilieja į daugiau ar mažiau tęsinę užstatytą zoną, su gretimų kaimų gyvenvietėmis. Galimi visi sklypų žemės naudojimo būdai ir užstatymo būdai.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo planu (reg. Nr. T00075779, 2015-05-06), planuojama teritorija patenka į U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių tvarkymo zoną, kuri pažymėta kaip esama užstatyta teritorija.



Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano sprendiniais (reg. Nr. T00084195, 2019-12-27), planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo GV – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamąją teritoriją.



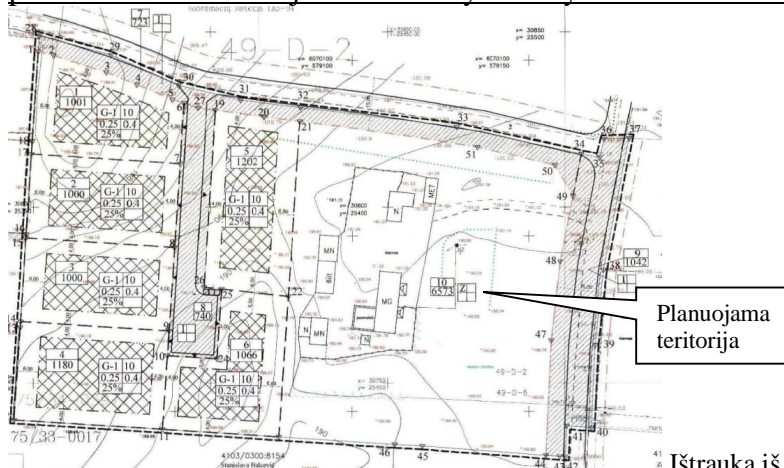
Ištraukos iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo plano, aiškinamojo rašto 8 puslapyje parašyta: „U“ zonos savivaldybės dalies vietovės lygmens bendrasis planas detalizuoja Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendinius. Šiuo planu patikslinamos Kraštovaizdžio specialiajame plane nustatytos kraštovaizdžio tvarkymo zonos U 1-6 ir reglamentai.“

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijose) bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2019-12-18 sprendimu Nr. T3-477, planuojamai teritorijai taikomi mažo užstatymo intensyvumo GV teritorijos naudojimo tipo reglamentai: leistinas pastatų aukštis, nuo žemės paviršiaus „ ≤ 10 m“, leistinas žemės sklypų užstatymo tankis „ $\leq 30\%$ “, leistinas užstatymo intensyvumas „ $\leq 0,4$ “, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal jo žemės sklypo naudojimo būdą, vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, užstatymo tipas – „sodybinis“, pastatų aukštų skaičius – „iki 2“, galimos vyraujančios statinių ar jų grupių paskirtys – „Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais“.

Rengiamas detaliojo plano koregavimas neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir yra suderintas su vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentais.

Planuojama teritorija suformuota Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:210), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., J. K. Chodkevičiaus g. 88, detalioju planu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-08-30 sprendimu Nr. T3-358:



Ištrauka iš patvirtino detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes planuojama ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: nerengiama.

Planuojamą 0,6573 ha teritoriją sudaro vienas žemės sklypas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas	Užstatymas
1	Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., Jono Karolio Chodkevičiaus g. 88 (kad. Nr. 4103/0300:803)	Žemės ūkio/ Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	6573 kv.m.	88,47 kv.m. ploto gyvenamasis namas (unik. Nr. 4194-8000-1013); 39 kv.m. ploto ūkinis pastatas (unik. Nr. 4194-8000-1024); 22 kv.m. ploto garažas (unik. Nr. 4194-8000-1035); 45 kv.m. ploto šiltnamiai (unik. Nr. 4194-8000-1046); 40 kv.m. ploto ūkinis pastatas (unik. Nr. 4194-8000-1057); 52 kv.m. ploto ūkinis pastatas (unik. Nr. 4194-8000-1068); 8 kv.m. ploto kiemo rūsiai (unik. Nr. 4194-8000-1079)

Dalis statinių yra neįregistruotų nekilnojamojo turto registre (detaliojo plano koregavimo brėžinyje yra išskirta atskiromis spalvomis).

Nagrinėjama teritorija atitinka Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0300:210), esančio Vilniaus r. sav., Avižienių sen., Bajorų k., J. K. Chodkevičiaus g. 88, detaliuoju planu, suplanuotą teritoriją, kuri apribota rytinėje pusėje J. K. Chodkevičiaus gatve, šiaurinėje pusėje Rūko gatve ir vakarinėje bei pietinėje pusėse antropogeniniais komponentais (urbanizuotomis teritorijomis).



Ištrauka iš www.regia.lt

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 1:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

užstatymo tankis – 24%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 200,75 m),

žemės sklypo plotas - 1613 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 2:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

užstatymo tankis – 29%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 201,00 m),

žemės sklypo plotas - 1000 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 3:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

užstatymo tankis – 29%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 201,00 m),

žemės sklypo plotas - 1000 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 4:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

užstatymo tankis – 25%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 200,50 m),

žemės sklypo plotas - 1480 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

užstatymo tipas – sodybinis.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 5:

teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

užstatymo tankis – 25%,

užstatymo intensyvumas – 0.4,

statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m, maksimali altitudė 200,50 m),

žemės sklypo plotas - 1480 m²,

priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.

užstatymo tipas – sodybinis.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" esami ir planuojami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypuose priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms“.

Esamų pastatų rodikliai formuojamuose sklypuose Nr. 2, Nr. 3 ir Nr. 4 neprieštaruoja formuojamų sklypų nustatomiems teritorijų naudojimo reglamentams (užstatymo tankiui, intensyvumui, aukštingumui ir kt.).

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais planuojamuose vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba 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 teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Planuojama statybos zona ir statybos riba:

Formuojamame sklype Nr. 1 – šiaurės vakarinėje, šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o pietvakarinėje pusėje atsitraukiant 2,50 m atstumu nuo planuojamų vandentiekio tinklų.

Formuojamame sklype Nr. 2 – vakarinėje, šiaurinėje ir pietinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o rytinėje sutapatinant su inžinerinių tinklų servituto 2s1 riba.

Formuojamame sklype Nr. 3 – vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o pietinėje pusėje, 1,8 m atstumu ties esamu pastatu pietvakarinėje dalyje; neužstatant esamo vandens gręžinio ir medžio, esančio sklypo pietvakarinėje dalyje, esamo gyvenamojo namo vietoje sutapatinama su sklypo riba pietinėje pusėje.

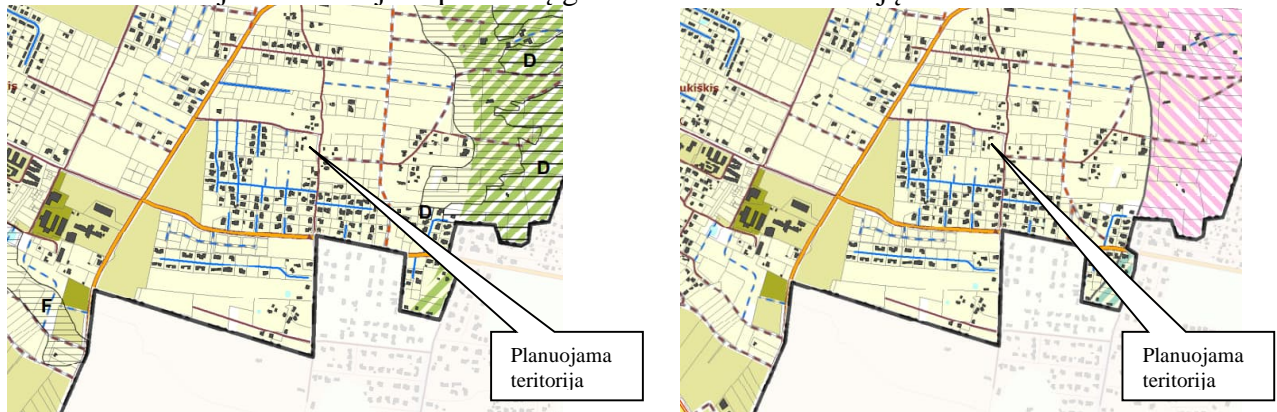
Formuojamame sklype Nr. 4 – vakarinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, pietrytinėje pusėje neužstatant 12 m x 12 m apsisukimo aikštelės, šiaurės vakarinėje pusėje 4,20 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos išlaikant minimalų 6,00 m atstumą tarp planuojamos statybos zonos sklype Nr. 4 ir Nr. 3; šiaurės rytinėje pusėje 6,00 m atstumu nuo sklypo ribos.

Formuojamame sklype Nr. 5 – vakarinėje, šiaurinėje ir rytinėje pusėse planuojama 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų, o pietinėje pusėje atsitraukiant 3,00 m atstumu nuo planuojamo kelio ir inžinerinių tinklų servituto 5s.

Esami pastatai, nepatenkantys į statybos zonos ribas, turi būti griaujami.

Želdiniai

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



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

Planuojamame sklype Nr. 3 yra klevas (d-28 cm), kuris nėra priskiriamas saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206. Kituose sklypuose yra vaismedžių, kurie numatomi kirsti planuojamų statybos zonų ribose. Rengiant techninius projektus, būtina įvertinti ar medžiai priskiriami saugotiniams, vadovaujantis 2008-03-12 d. LRV nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 ir būtina įvertinti statybos

techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimus.

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams nustatoma po 25 proc. priklausomųjų želdynų norma.

Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūloma suformuoti želdinių eiles pagal esamą Šaulio gatvę, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Privažiavimai

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su žvyro dangos, D kategorijos (VL0911) Rūko gatve. Rūko gatvės raudonųjų linijų plotis – 15 m pločio. Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojasi su žvyro dangos, D kategorijos J. K. Chodkevičiaus gatve. J. K. Chodkevičiaus gatvės raudonųjų linijų plotis – 16 m pločio.

Planuojama teritorija suformuota Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2013-08-30 sprendimu Nr. T3-358 patvirtintu detaliuoju planu, kuriame buvo suformuota šiaurinėje pusėje 15 m pločio tarp raudonųjų linijų teritorija gatvei ir rytinėje pusėje 16 m pločio tarp raudonųjų linijų teritorija gatvei. Šiuo projektu gatvėms skirta teritorija neplatinama. 723 kv.m. ploto kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:735, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r., skirtas Rūko gatvės plėtrai ir 1042 kv.m. ploto kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas kad. Nr. 4103/0300:754, Bajorų k., Avižienių sen., Vilniaus r., skirtas J. K. Chodkevičiaus gatvės plėtrai priklauso planavimo iniciatoriams, todėl sutikimai naudotis šiais sklypais nereikalingi.

Planuojami įvažiavimai / išvažiavimai:

Į sklypą Nr. 1 iš rytinėje pusėje esančios J. K. Chodkevičiaus gatvės.

Į sklypą Nr. 2 iš šiaurinėje pusėje esančios Rūko gatvės.

Į sklypą Nr. 3 iš šiaurinėje pusėje esančios Rūko gatvės, per sklype Nr. 2 projektuojamą 4,5 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutą 2s.

Į sklypą Nr. 4 iš rytinėje pusėje esančios J. K. Chodkevičiaus gatvės, per sklype Nr. 5 projektuojamą 4,5 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servitutą 5s.

Į sklypą Nr. 5 iš rytinėje pusėje esančios J. K. Chodkevičiaus gatvės.

Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VIII skyriumi, motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu. Akligatviais gali pasibaigti tik D kategorijos gatvės. Akligatvių pabaigoje turi būti įrengtos automobilių apsisukimo aikštelės.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 148.2. punktu, 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.

Sklype Nr. 2 kelio ir inžinerinių tinklų servituto 2s ilgis iki sklypo Nr. 3 yra 22,97, todėl neprojektuojama servituto gale apsisukimo aikštelė.

Sklype Nr. 4 yra paliekama neužstatoma 12 m x 12 m teritorija gaisrinių automobilių apsisukimui, nes kelio ir inžinerinių tinklų servituto 5s ilgis iki sklypo Nr. 4 yra apie 38 m (>25 m).

Šiuo projektu Rūko gatvės ir J. K. Chodkevičiaus gatvės parametrai nėra keičiami.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis. Vidaus keliai, ir šaligatviai pėstiesiems projektuojami techninių projektų metu. Kadangi yra nustatomi kelio servitutai, žemės sklypų savininkai privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

Detaliojo plano sprendiniai garantuoja ir nepažeidžia saugaus pėsčiųjų ir transporto priemonių eismo organizavimo. Trečiųjų asmenų teisėti interesai, susiję su detaliojo plano koregavimu ir planuojamų objektų statyba nepažeidžiami.

Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos sklypų ribose. Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentele, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Projektuojami servitutai

Sklype Nr. 1 formuojamas servitutas Nr. 1s – „inžinerinių tinklų servitutas (1s-70 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-70 m².

Sklype Nr. 2 formuojamas servitutas Nr. 2s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (2s-104 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 2s-104 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-104 m².

Sklype Nr. 2 formuojamas servitutas Nr. 2s1 – „inžinerinių tinklų servitutas (2s1-70 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s1-70 m².

Sklype Nr. 3 servitutai

Sklype Nr. 1 formuojamas servitutas Nr. 3s – „inžinerinių tinklų servitutas (3s-36 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 3s-36 m².

Sklype Nr. 4 servitutai neplanuojami.

Sklype Nr. 5 formuojamas servitutas Nr. 5s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-170 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 5s-170 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s-170 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

$x=6069793$, $y=579151$), su esamais $d90$ mm vandentiekio tinklais Šaulio g. (prel. koord. $x=6069755$, $y=578864$).

-Vandens tiekimą numatyti nuo projektuojamų žiedinių vandentiekio tinklų.

-Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus $d160$ mm nuotekų tinklus J. K. Chokevičiaus g., (atstumas ~ $0,2$ km), (prel. koord. $x=6069798$, $y=579152$).“

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje parodomos perspektyvinių vandentiekio ir nuotekų tinklų trasos – koridoriai ir tinklų apsaugos zonos po $2,5$ m abipus vamzdžio. Vandentiekio tinklų ilgis ~ 750 m, buitinių nuotekų tinklų ilgis ~ 400 m. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu, gavus prisijungimo sąlygas.

Preliminarus vandens / buitinių nuotekų poreikis – $2,5$ m³/d, $0,9$ m³/hmax.

Kadangi vandens/ buitinių nuotekų poreikis yra labai mažas, projektuojamų sklypų skaičius tik 5 , prisijungimo atstumai labai dideli - prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų yra ekonomiškai nepagrįstas (per didelės išlaidos), tinklai tiesiami privačioje žemėje, kuri dar neperduota Vilniaus rajono savivaldybei, laikinam naudojimui numatomi vietiniai įrenginiai: vandens gręžiniai ir buitinių nuotekų valymo įrenginiai.

Sklype Nr. 3 yra esamas vandens gręžinys, kuris bus naudojamas sklypams Nr. 3 ir Nr. 4. Sklype Nr. 1 yra projektuojamas vandens gręžinys sklypams Nr. 1, 2, 5. Vandens gręžinio R-3m, AZ plotas 28 kv.m. Sklypams, kuriuose yra vandens gręžinys ar vandens gręžinio apsaugos zona, nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Sklype Nr. 1 esamas vandens šulinys numatomas demontuoti. Sklype Nr. 1 projektuojamas inžinerinių tinklų servitutas (vandentiekio tinklams) iki sklypų Nr. 2 ir Nr. 5.

Sklype Nr. 3 yra įrengti buitinių nuotekų valymo įrenginiai. Sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 ir Nr. 5, projektuojami atskiri individualūs buitinių nuotekų valdymo įrenginiai su infiltracija į gruntą, kurie vėliau, atsiradus centralizuotiems nuotekų tinklams bus demontuoti.

Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Kadangi projektuojami sklypai laikinam naudojimui aprūpinami vietiniu vandentiekiu bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, turi būti užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugus buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Atliekos

Atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelės numatomos gyvenamosios paskirties sklypuose. Įgyvendinus sprendinius, reikia sudaryti sutartis su atliekų perdirbimo įmone, kuri suderintu grafiku pilnus kontenerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Planuojamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypams šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, dujomis, geoterminiu ar kitais atsinaujinančiais šaltiniais.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų šiame rajone nėra. Planuojamoje teritorijoje numatyta paviršinių nuotekų surinkimą spręsti kiekvieno sklypo ribose, individualiai. Atsižvelgiant į inžinerinių geologinių tyrimų ataskaitos duomenis, infiltracijos koeficientas yra geras. Surenkamas lietaus vanduo nukreipiamas į būsimus infiltracijos šulinius, dirvožemį. Techninio projekto metu, paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimais. Negalima pažeisti trečiųjų asmenų interesų. Surinkto paviršinių nuotekų dalis vandens gali būti panaudojama želdinių laistymui (sausuoju metų laiku). Rengiant techninį projektą, susidarantis lietaus nuotekų kiekis turi būti tikslinamas pagal reikalavimus ir paviršinių nuotekų surinkimo sprendiniai konkrečiai sprendžiami įvertinus teritorijos vertikalinį planiravimą, įvertinus vartotojus, tinklų gylius, stogų ir kietų dangų

plotus. Ateityje atsiradus centralizuotiems paviršinių nuotekų tinklams, reikia prisijungti prie centralizuotų lietaus nuotekų tinklų.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų Rūko ir J.K. Chodkevičiaus gatvėmis bei vidiniais 4,50 m pločio servitutiniiais keliais. Sklype Nr. 4 numatoma 12m x12m apsisukimo aikštelė, nes kelio servituto 5s ilgis >25 m. Sklype Nr. 2 kelio servituto 2s ilgis nesiekia 23 m, todėl apsisukimo aikštelė neplanuojama.

Teritorijos gaisrų gesinimui yra numatomi priešgaisriniai rezervuarai šalia planuojamos teritorijos, ties sklypu Nr. 1, Rūko ir J.K. Chodkevičiaus gatvių sankryžoje. Priešgaisriniai rezervuarai gali būti pripildomi lietaus vandeniu, o esant trūkumui iš vandentiekio tinklo.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, priešgaisriniai atstumai tarp pastatų turi būti nustatomi pagal „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“, patvirtintus 2010-12-07 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. 1-338, 6 lentelę:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų:

PASTATO ATSPARUMO UGNIAI LAIPSNIS	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Detaliojo plano koregavimo brėžinyje mažiausias atstumai tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų tarp sklypų 6,00 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

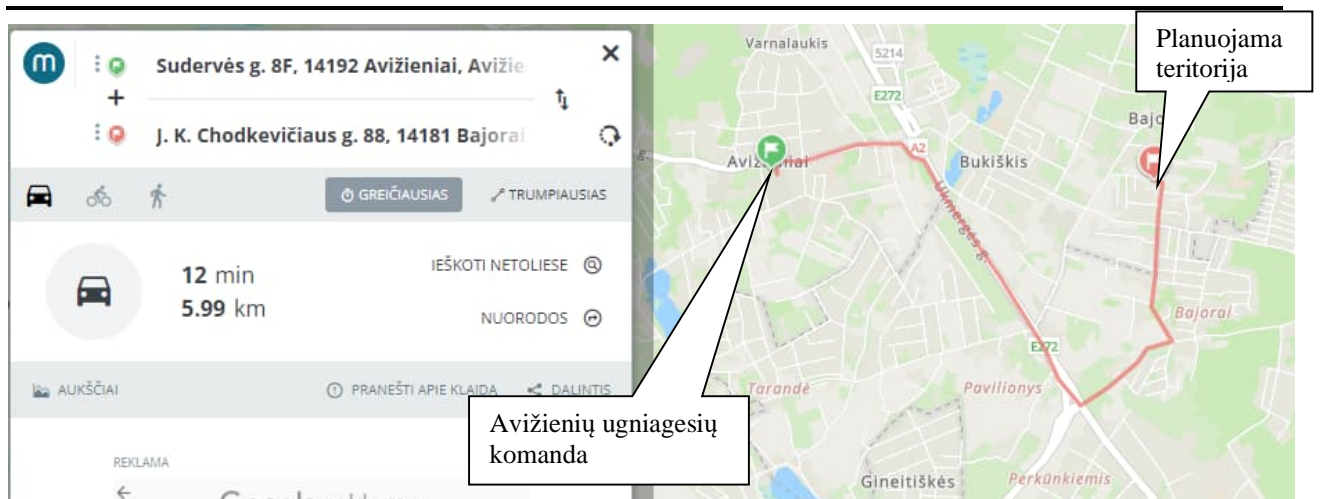
Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį gretimą statinį. Arba numatyti gaisrinio skyriaus apjungimą, gaunant žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto savininkų sutikimus.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Techninių projektų rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kt. normatyviniais dokumentais.

Artimiausia Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Avižienių ugniagesių komanda (Sudervės g. 8F-2, Avižienių k., Vilniaus r.) nutolusi nuo planuojamos teritorijos yra 5,99 km. Atvykimo laikas – 12 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Elektros tinklai

Elektros projektas parengtas remiantis 2023-01-23 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260628. Prie kliento sklypo valdos (laisvai klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomi komercinės apskaitos skydai (KS/KAS). KS/KAS prijungtas nuo kabelinės nuo esamų 0,4 kV elektros tinklų. Nereikalinga 0,4 kV oro linijos atšaka demontuojama. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Dėl esančių ir projektuojamų elektros tinklų, visiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Ryšių tinklai

Planuojamos teritorijos dalis yra užstatyta. Į gyvenamąjį namą yra atvestas ryšių įvadas. Planuojamiems sklypams, per kuriuos eina ryšių kabelis, nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis). Visi ryšių tinklai išsaugomi. Techninio projekto metu, elektroninių ryšių daliai reikia vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu bei Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos patvirtintomis taisyklėmis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės“.

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detalioju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio sklype Nr. 2 ir Nr. 3 - altitudė 201,00 m, nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG261630 nustatytų reikalavimų. Visiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, XI skirsnis).

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nurodytus reikalavimus.

Insoliacija

Planuojamų vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai turi būti projektuojami ir užstatomi pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (18,19 p. Namų 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.“

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Detalioju planu nustatomas galimas didžiausias pastatų aukštis – 10 m. Atsižvelgiant į tai, kad detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona projektuojama pagal STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, norint statyti pastatus 10 m aukščio, būtina atsitraukti nuo sklypų ribų ne mažiau kaip 3,75 m.

Planuojamuose objektuose techninio projekto metu turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos, bei atsižvelgta į greta esančių statinių natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jų darbo sąlygos. Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį).

Radiotechniniai objektai

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje paslaugų teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus. Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:

1. Vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 14, 15, 16, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatas). Plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

2. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatas.

3. Vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatas.

4. Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių (ir jo pakeitimų) (<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/52fb4fc1d58011e59019a599c5cbd673?jfwid=-fxdp80pu>) teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl plano sprendiniuose reikėtų nurodyti, kad **planuojamame sklype yra nustatyta Specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus Antrame skirsnyje 135 str. minima teritorija, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, apsaugos zona.**

Visuomeninės, socialinės paskirties objektų poreikis

Dalinant esamą žemės sklypą, įvertinamas visuomeninės, socialinės paskirties objektų (švietimo, asmens sveikatos priežiūros įstaigų, sporto, laisvalaikio ir kitų objektų) poreikis. Detaliojo plano metu formuojamos trys namų valdos. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės internetiniu puslapiu www.vilniaus-r.lt :

Avižienių seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurės vakarus nuo Vilniaus, ribojasi su Sudervės, Riešės, Maišiagalos, Zujūnų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 27 kaimai, kurie užima 4660 ha žemės.

Seniūnijoje veikia: 4 vaikų darželiai – Avižienių, Bukiščio ir Riešės kaimuose, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Vilniaus automechanikos ir verslo mokyklos Bukiščio skyrius, 3 degalinės, 2 viešbučiai, 4 kavinės, 6 parduotuvės, gaisrinė, du žirgynai, hipodromas, kultūros namai, kuriame veikia lenkų dainų ir šokių ansambliai, vaikų dramos būrelis, vokalinis ansamblis. Avižienių seniūnijos pastate gyventojams teikia paslaugas Lietuvos paštas.

Seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Urban HUB“, UAB „Darbo pagreitis“, UAB „Skardos sprendimai“, UAB „Topros technika“, UAB „Somlita“, UAB „Altas komercinis transportas“, UAB „Investata“, UAB „Saločiai ir partneriai“, UAB „Ortima“, UAB „Baltijos realizacijos centras“, UAB „Transekspedicija Invest“, UAB „Aj produktai“, UAB „Eternitex LT“, UAB „Arken Estate“, UAB „Sejico“, UAB „Kentek Lietuva“, UAB „TS Vilnius“, UAB „Avesco Rent Vilnius“.

Avižienių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žirgininkystė, augalininkystė, sodininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, statyba, vystomos paslaugos gyventojų aptarnavimo srityje.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai statybai. Planuojamoje teritorijoje nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji plėtra atitinka esamą kontekstą. Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu.

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualiniuose ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikštes, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai siejami su racionali teritorijos planavimu, sudarys sąlygas darniai vidinei teritorijos plėtrai, nedarant neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė