

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-11-10 įsakymu Nr. A27-1547 "Dėl žemės ūkio žemės sklypo (kad. Nr. 4184/0400:134), esančio Vabalių k., Sudervės sen., Vilniaus r., detalaus plano patvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiami planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai bei įvažiavimo į sklypą vieta, detaliojo plano sklype Nr. 2, kadastro Nr. 4184/0400:327, esančiame Vilniaus r. sav., Sudervės sen., Vabalių k., Petronių g. 101 (toliau – Žemės sklypas). Proceso Nr. K-VT-41-26-87.

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre, reg. Nr. T00096528.



1 pav. Situacijos schema. ● - nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo Nr. 2, kadastro Nr. 4184/0400:327, plotas - 2176 m².

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje koordinačių sistemoje (LKS).

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 4184/0400:327 įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Įregistravimo pagrindas: 2025-07-01 Servituto sutartis Nr. 5231;

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis); Įregistravimo pagrindas: 2025-07-01 Servituto sutartis Nr. 5231;

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše žemės sklype kad. Nr. 4184/0400:327 yra žyma:

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis); Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711.

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

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra.

Nagrinėjamame sklype esamų ir / ar Nekilnojamojo turto kadastre įregistruotų statinių nėra.

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3, atsižvelgiant į sklype pasikeitusią melioruotos žemės plotą, gretimame sklype įrengtą elektros kabelį, nustatytą naują kelio ir inžinerinių tinklų servitutą, bei parengtus vienbučio gyvenamojo namo projektinius pasiūlymus, žemės sklype Nr. 2 (Petronių g. 101, kad. Nr. 4184/0400:327) koreguojama statybos riba ir statybos zona, aprūpinimo inžineriniais tinklais išdėstymas bei įvažiavimo į sklypą vieta.



2 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliojo plano pagrindinio brėžinio. ● - nagrinėjamas sklypas

Pagal išduotas technines sąlygas statiniams melioruotoje žemėje projektuoti:

- Negalima projektuoti pastatų ir įrenginių arčiau kaip 5 m iki drenažo sausintuvų; melioracijos griovio šlaite ir arčiau kaip 5 metrai iki melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos neprojektuoti statinių, įrenginių, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių bei medžių ir (ar) krūmų; projektuojant statinius, įrenginius, nepratekamus dirbtinius vandens telkinius bei medžius ir (ar) krūmus 15 metrų žemės sklypo ruože nuo melioracijos griovio šlaito viršutinės briaunos, užtikrinti tinkamą melioracijos statinių funkcionalumą ir užtikrinti, kad numatoma veikla nedarys neigiamos įtakos melioracijos grioviui.

- Projektuojant planuojamoje teritorijoje vadovautis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus, antro skirsnio, Melioracijos įstatymo ir melioracijos poįstatyminių teisės aktų apribojimais.

- Melioracijos įrenginių apsaugos zonoje statybos projektas turi būti suderintas su žemės ūkio skyriaus specialistu, atsakingu už melioracijos statinius, ir sklypų savininkais, kurių interesams gali būti daroma įtaka.

Galiojančiame detalajame plane buvo suplanuota statybos zona už 50 metrų nuo melioracijos griovio šlaito, nes melioracijos grioviui buvo nustatyta vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta. Vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo“ aktualia redakcija, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos nustatomos prie upių, ežerų, tvenkinių, kanalų, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių, kurie registruoti Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė. Kadangi melioracijos griovys esantis sklype Nr. 1 nėra registruotas LR upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrė, todėl sklypui Nr. 2 Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio ir 100 straipsnio reikalavimai netaikomi, todėl anksčiau suprojektuota paviršinio vandens telkinio apsaugos zona – 50 metrų yra naikinama.

Dėl pasikeitusio melioruotos žemės ploto ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo taikymo žemės sklypui Nr. 2 (kad. Nr. 4184/0400:327) koreguojama statybos zona ir statybos riba. Statinių statybos zona ir statybos riba didinama į rytų ir vakarų puses – 3 metrai nuo sklypo ribos, šiaurinėje ir pietinėje pusėse iki melioruotos žemės ribų, o pietvakarių pusėje nuo pietinės ribos kampo statmenai šiaurės vakarinei sklypo ribai.

Į sklypą Nr. 2 detalizajame plane buvo suplanuotas įvažiavimas per sklypą Nr. 1 greta melioracijos griovio šlaito. Atsižvelgiant į išduotas technines sąlygas statiniams melioruotoje žemėje projektuoti, įvažiavimas į sklypą Nr. 2 pakoreguotas pagal gretimame sklype Nr. 1 įregistruotą naują kelio ir inžinerinių tinklų servitutą (servituto sutartis Nr. 5231).

Kadangi šiame rajone centralizuotų inžinerinių tinklų nėra, sklype planuojama įrengti vietinius inžinerinius tinklus, kurių vietos koreguojamos pagal projektinių pasiūlymų sprendinius. Vanduo bus tiekiamas iš sklype įrengto individualaus vandens gavybos gręžinio, buitinių nuotekų išvadas nuvedamas į sklype projektuojamus buitinių nuotekų valymo įrenginius; paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo ir nuvedimo sprendiniai planuojami žemės sklype nuo pastato stogo ir kietųjų dangų į latakus ir lietvamzdžiais į sklypo ribose projektuojamas lietaus nuotekų infiltravimo šulinys. Užkertant lietaus nuotekų patekimą reljefo paviršiumi į gretimus žemės sklypus, planuojama įrengti lietaus surinkimo groteles prie įvažiavimo į sklypą.

Rengiant techninį darbo projektą inžinerinių tinklų vietos gali būti tikslinamos.

Nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus būtina prisijunti prie jų pagal išduotas technines sąlygas.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas.

Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeidžiami.

Detalioju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas) nekeičiami. Sklypas patenka į Gamtinį karkasą.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedu Priklausomųjų želdynų plotų normų lentelės, punktu Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, 35 proc.



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano
● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Nagrinėjamame sklype medžių ar krūmų nėra, todėl sklypui medžių taksacija neatkliekama, o LR nutarimas „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ priedas „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ pagal 4 punkto 4.2 papunktį netaikomas.



4 pav. Sklypo fotofiksacija nuo privažiavimo kelio.



5 pav. Fotofiksacija nuo sklypo į privažiavimą

Išorės gaisrų gesinimas

Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detalajame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra. Artimiausias vandens telkinys nuo planuojamo teritorijos nutolęs ~270 m atstumu.

Vadovaujantis *Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis* punktu 17.1. lauko gaisrinio vandentiekio leidžiama nenumatyti gyvenamosioms vietovėms, turinčioms iki 50 gyventojų, ir atskiriems už miestų gyvenamųjų vietovių ribų statomiems gyvenamiesiems namams. Kadangi Vabalių kaime gyvena mažiau nei 50 gyventojų, lauko gaisrinis vandentiekis nenumatytas.



6 pav. Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas> ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

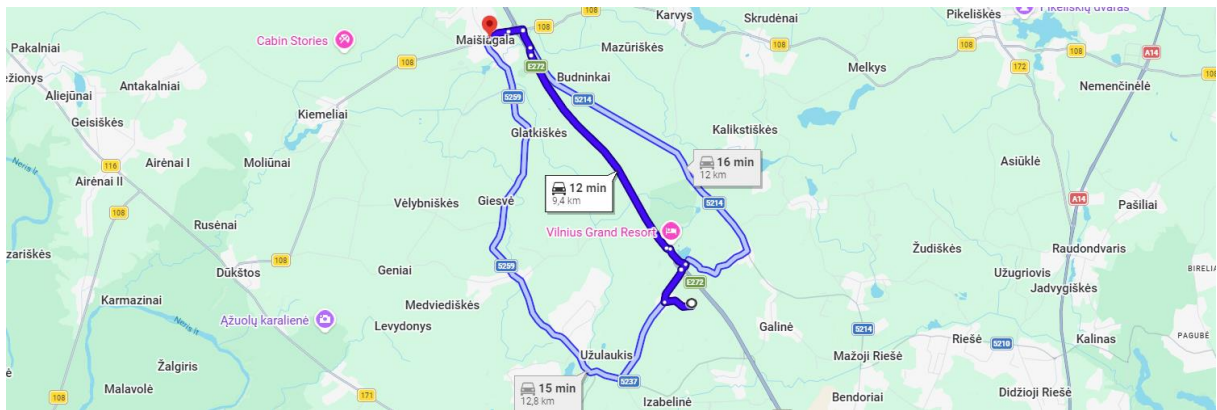
Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatytas iš esamos kietos dangos Petronių gatvės per jungiamąją gatvę VL2706 (IIv-12) ir servitutinį pravažiavimą iki projektuojamo akligatvio sklype.

Akligatvyje suplanuota gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė 12m x 12m, kuri nutolusi nuo projektuojamų pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiama ne didesniu kaip 25 m atstumu.

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių ir apsisukimo aikštelių įrengimas turi būti atliktas iki pastatų pripažinimo tinkamais naudoti.

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus r. savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Maišiagalos ugniagesių komanda, Šv. Antano g. 3, Maišiagala, Vilniaus r. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9,4 km).



7 pav. Privažiavimo schema iki artimiausių priešgaisrinių gelbėjimo padalinių.

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

PV Evelina Masiulytė