

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-09-27 įsakymu Nr. KADI-503 "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0400:333 ir kad. Nr. 4110/0400:547), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., Adomo Mickevičiaus g. 57, detaliojo plano patvirtinimo“ atliekamas patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statybos zona ir statybos riba, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas ir jam funkcionuoti reikalingas servitutas detaliojo plano sklype Nr. 3, esančiame kadastro Nr. 4110/0400:710, Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., Rūtų g. 4 (toliau – Žemės sklypas).

Detalaus plano korektūra buvo atlikta 2022-06-20 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-1357, sklype Nr. 5 buvo koreguojama statinių statybos zona ir statybos ribos, inžinerinių tinklų ir įvažiavimo vietos, servituto poreikio koregavimas.

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre www.tpdr.lt, (reg. Nr. T00080954).



1 pav. Situacijos schema. ● - nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo Nr. 3, kadastro Nr. 4110/0400:710, plotas - 1058 m². Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliojo planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti valstybinėje koordinatų sistemoje (LKS).

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kad. Nr. 4110/0400:710 įregistruotos šios daiktinės teisės (servitutai):

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) įregistravimo pagrindas 2021-04-23 Servituto sutartis Nr. 3678.

Kelio servitutas S (kodas 215) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) įregistravimo pagrindas 2021-04-23 Servituto sutartis Nr. 3678, plotas - 115m². Aprašymas: S.

Servitutas S-206 (kodas 206) – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) įregistravimo pagrindas 2006-06-12 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-5673-41; 2009-07-16 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-12172-(41); 2018-06-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48SK-1488-(14.48.111.), plotas – 0.0382ha. **Servitutas naikinamas.**

Kelio servitutas **S-203** (kodas 203) – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) įregistravimo pagrindas 2006-06-12 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-5673-41; 2009-07-16 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2.3-12172-(41); 2018-06-04 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 48SK-1488-(14.48.111.), plotas – 0,0063ha. **Servitutas naikinamas.**

Nagrinėjamame sklype Nekilnojamojo turto kadastre įregistruotas nebaigtas statyti gyvenamasis namas su stoginėmis (unikalus daikto Nr. 4400-5790-9607).

Gyvenamojo namo statybos metu, statybą leidžiančio dokumento registracijos Nr. LSNS-08-210610-01042, planuojant statyti pagalbinio ūkio pastatą ir aptverti sklypą tvora (vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3), atliekamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas bei koreguojamas sklypo servitutas skirtas inžineriniams tinklams.

Dėl neracionaliai suplanuoto servituto Nr. S3, patikslinus planuojamas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų vietas, atsižvelgiant į anksčiau pakoreguotus ir patvirtintus detaliojo plano sprendinius, žemės sklype Nr. 3 (kad. Nr. 4110/0400:710) koreguojamas (mažinamas) servitutas, suteikiantis teisę kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inžinerines komunikacijas Nr. S3 iš 330 m² ploto į Servitutą (kodas 222) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas - 295 m² ploto, kurio dalis praplečiama į detaliojo planu suplanuotą - **naikinamą** servitutą Nr. S3' - suteikiantį teisę kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inžinerines komunikacijas (ši inžinerinių tinklų servituto dalis prijungiama prie koreguojamo servitutu Nr. 3).

Pažymėtina, kad detaliojo planu suplanuotas kelio servitutas Nr. S3' (Įregistravimo pagrindas: 2021-04-23 Servituto sutartis Nr. 3678) nekeičiamas, juo planuojami įvažiavimai į 4 kitos paskirties žemės sklypus.

Atsižvelgiant į kaimyniniam sklype Nr. 5 pakoreguotas vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų vietas, sklype Nr. 3 koreguojama dalis planuojamos vandentiekio tinklų trasos. Vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 10 skirsnio 42 straipsnio 1 punktu - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos.

Kadangi šiame rajone centralizuotų inžinerinių tinklų nėra, sklype yra įrengti vietiniai inžineriniai tinklai. Vanduo tiekiamas iš sklype įrengto vandens gavybos gręžinio, o nuotekų išvadas nuvedamas į sklype įrengtą nuotekų valymo įrenginius.

Paviršinių (lietaus) nuotekų surinkimo ir nuvedimo sprendiniai planuojami žemės sklype pagal anksčiau parengtą techninį projektą, t. y. lietaus nuotekos surenkamos nuo pastato stogo ir kietųjų dangų į latakus ir lietvamzdžius nuvedamos į kiemo ribose projektuojamą lietaus nuotekų kaupimo talpą. Užkertant lietaus nuotekų patekimui reljefo paviršiumi į gretimuosius sklypus planuojama įrengti lietaus surinkimo groteles prie įvažiavimo į sklypą, o pagal servituto ribas tvorą su cokoliu, kad nebūtų suvaržyta teisė naudotis servitutu.

Nutiesus centralizuotus inžinerinius tinklus būtina prisijunti prie jų.

Žemės sklypo statinių statybos zona ir statybos riba didinama į vakarų, šiaurės - vakarų pusę iki pakoreguoto inžinerinių tinklų servituto Nr. S3. Minimalus atstumas statybos sklype iki kelio servituto Nr. S3' ribos - 3 m, o iki Rūtų gatvės raudonųjų linijų – 3.6 m.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Trečiųjų asmenų interesai nebus pažeidžiami.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos vystymo funkcinio zonavimo brėžinio
● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

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



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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

SAUGOTINŲ MEDŽIŲ IR KRŪMŲ KRITERIJAI

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4.2. ne mieste	ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens

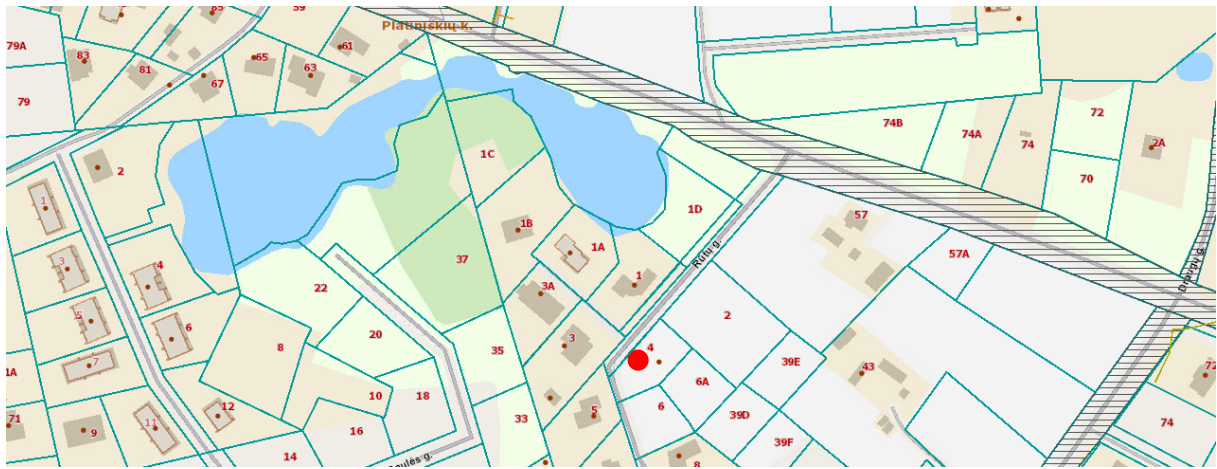
4 pav. Ištrauka iš Saugotinių medžių ir krūmų kriterijų lentelės

Vadovaujantis LR nutarimo „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ pagal 4 punkto 4.2 papunktį, sklypuose saugotinių medžių ir krūmų nėra.

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 (kūdra) nuo planuojamo teritorijos nutolęs ~50 m atstumu, prie Adomo Mickevičiaus gatvės.



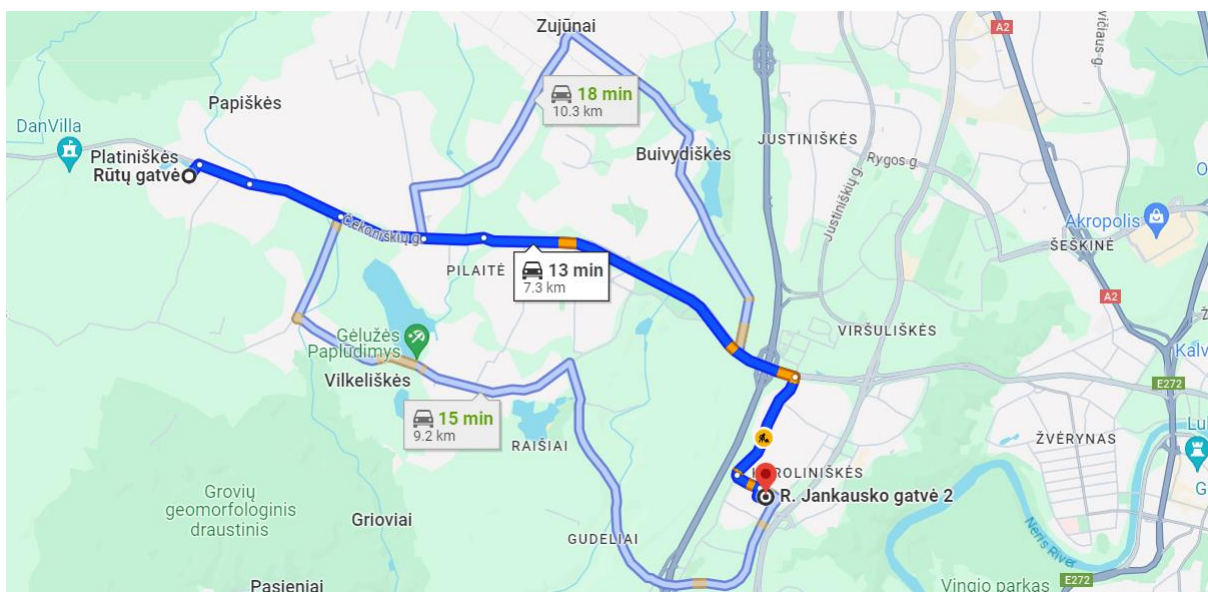
4 pav. Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas> ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatytas iš esamos kietos dangos Rūtų gatvės (važiuojamosios dalies plotis $\geq 3,5$ m).

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 užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus Apskrities Priešgaisrinė Gelbėjimo Valdyba, 1-oji komanda, Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, LT-04310, Vilnius. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 7,3 km).



5 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

Manys