

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo planu nustatytą žemės sklypo (kad. Nr. 4103/0100:1648), esančio Braškių g. 17, Pikutiškių k., Avižienių sen., Vilniaus r. sav. statybos zonos ir statybos ribos koregavimas.



Ištrauka iš patvirtinto bendrojo plano brėžinio

Koreguojamas žemės sklypas yra 0,1000 ha ploto, žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Matavimai vykdyti Valstybinėje LKS-1994 koordinatų sistemoje. Žemės sklype įregistruoti tarnaujantys servitutai: Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 112 kv.m. ploto. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 112 kv.m. ploto. 2021-04-16 Servituto sutartis Nr. 3976.

Planuojamas sklypas suformuotas 2017-10-10 Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 4103/0100:1923) formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. 48FPĮ-1501-(14.48.123.) patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu.

Planuojamas žemės sklypas šiaurinėje, pietinėje ir rytinėje pusėje ribojasi su privačiais žemės sklypais, vakarinėje pusėje su D kategorijos Braškių gatve. Šiaurinėje pusėje yra 8 m pločio servitutinis akligatvis, kurio dalis patenka į planuojamo sklypo ribas.

Sklypui yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240723-00561, dvibučio gyvenamojo namo statyboms.

Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dalies („U“ žemės naudojimo funkcinės zonos Avižienių, Juodšilių, Nemėžio, Pagirių, Riešės, Rudaminos ir Zujūnų seniūnijoje) bendrojo planu, 2.6 dalies, 39 p. antžeminių pastatų ir inžinerinių statinių su stogu statybos zona ir riba yra nustatyta 3,00 m atstumu iki sklypo ribos ir 3,00 m atstumu iki servitutų zonų.

Šiuo metu yra rengiama projekto, kuriam išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LSNS-08-240723-00561, A laida, kuriuo siekiama:

1. Funkcinės logikos

- Esama pastato vidaus erdvių struktūra (virtuvės ir svetainės zona šiaurinėje dalyje) dėl riboto užstatymo ploto suformuota neracionaliai.
- Praplėtus užstatymo tinklį, būtų galima pagerinti šių erdvių planavimą, užtikrinant funkcionalumą bei ergonomiką.

2. Kokybiškų architektūrinių sprendinių

- Dėl užstatymo ribojimų architektūriniai sprendimai priverstinai kompromisiniai.
- Užstatymo praplėtimas leistų racionaliau išdėstyti patalpas, pagerinti pastato tūrį, natūralios šviesos patekimą ir ryšį su sklypo šiaurine dalimi.

3. Sklypo racionalaus panaudojimo

- Šiaurinė sklypo dalis šiuo metu nėra išnaudojama efektyviai.
- Praplėtus užstatymo zoną, sklypo erdvė būtų panaudota logiškiau, užtikrinant tiek pastato, tiek kiemo zonų subalansavimą.

4. Gyvenimo kokybės gerinimo

- Gyvenamosios erdvės (virtuvė, svetainė) yra pagrindinės namo zonos.
- Jų racionalus suplanavimas svarbus tiek gyventojų komfortui, tiek pastato architektūrinei vertei.

Išvada: užstatymo praplėtimo būtinybė kyla dėl neracionaliai suformuotų gyvenamųjų erdvių šiaurinėje pastato dalyje (virtuvės ir svetainės zona). Užstatymo tinklelio praplėtimas leidžia išspręsti funkcinio planavimo problemas, pagerinti architektūrinius sprendinius ir racionaliai išnaudoti sklypą.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus, koreguojama statinių statybos zona bei statybos riba:

- šiaurinėje pusėje statybos zona ir statybos riba padidinama, atsitraukiant 1,00 m nuo registruoto 4,00 m pločio kelio ir inžinerinių tinklų servituto ribos.
- Rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėje statybos zona ir statybos riba nekeičiama.

Statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 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 pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir 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.

Inžinerinės infrastruktūros (vandentiekis ir nuotekos) sprendiniai nekoreguojami. Kadangi šalia nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, numatyta galimybė įsirengti vietinius vandentiekio ir nuotekų tvarkymo įrenginius. Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentikiu (vandens gręžinys) bei buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugus geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Susisiekimo sprendiniai nėra koreguojami. Įvažiavimas į planuojamą sklypą numatytas iš patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu suplanuoto kelio ir inžinerinių tinklų servituto, sklypo šiaurinėje pusėje.

Insoliacijos normatyvai yra išlaikomi, projektuojamas 1 aukšto pastatas.

Išorės gaisrų gesinimas

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo gyvenamojo namo vakarinėje pusėje Braškių gatvė, šiaurinėje pusėje – 8m pločio servitutiniu akligatviu, kurio pabaigoje numatyta apsisukimo aikštelė 12,5m x 12,5m. 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, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, 1 priedu:

MAŽIAUSI LEIDŽIAMIE PRIEŠGAISRINIAI ATSTUMAI TARP STATINIŲ

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Rytinėje ir pietinėje pusėse atstumai tarp gretimų sklypų statybos ribų ir statybos zonų yra 6 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Šiaurinėje pusėje yra servitutinis kelias, vakarinėje pusėje – Braškių gatvė.

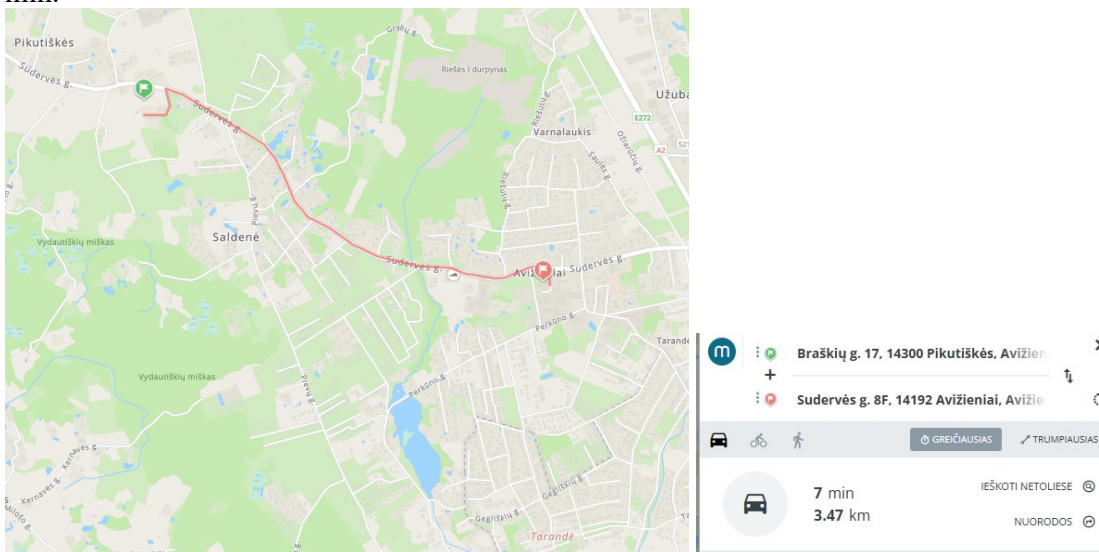
Besiribojančiuose žemės sklypuose šiuo metu pastatų nėra.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Teritorija bus užstatyta iki 10 m aukščio pastatais, todėl vandens poreikis vienam gaisrui gesinti – 10 l/s. Preliminarus vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³, kuris tikslinamas techninio projekto metu. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro (talpos) arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Techninio projekto metu gaisrų gesinimas numatomas nuo didesnių nei 110m³ vandens telkinių, kurie yra 0,4-0,9 km atstumu nuo planuojamo sklypo.



Ištrauka iš techninio projekto aiškinamojo rašto

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo valdyba - Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Avižienių ugniagesių komanda, nutolusi nuo planuojamos teritorijos 3,47 km. Atvykimo laikas – 7 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Projekto vadovė: G. Meidutė