
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-04 įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4162/0200:1272), esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Didžiasalio k., detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. KADI-88 patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00078292) statinių statybos zonų, statybos ribų, servitutų ir inžinerinio aprūpinimo koregavimas žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3.

Detaliojo plano koregavimai atliekami žemės sklypuose:

Nr. 1 – Gluosnių g. 9A, Didžiasalio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4162/0200:0852. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Sklypo plotas – 0,1500 ha. Detalioju planu suprojektuotas 95 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – teisė kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inž. komunikacijas, teisė važiuoti, eiti pėsčiųjų taku. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotos žymos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) – 0,0078 ha. Sklype statomas ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-6207-6432).

Nr. 2 – Gluosnių g. 9B, Didžiasalio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4162/0200:1366. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Sklypo plotas – 0,1500 ha. Detalioju planu suprojektuotas 133 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas – teisė kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inž. komunikacijas, teisė važiuoti, eiti pėsčiųjų taku ir 20 kv.m. ploto inžinerinių tinklų servitutas – teisė kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inž. komunikacijas. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotos žymos: požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis) – 0,0072 ha; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) – 0,0078 ha. Sklype registruoti trys ūkiniai pastatai (unikalus Nr. 4400-6155-2296, Nr. 4400-6206-9136, Nr. 4400-6498-3572).

Nr. 3 – Gluosnių g. 9C, Didžiasalio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4162/0200:732. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Sklypo plotas – 0,1500 ha. Detalioju planu suprojektuotas 70 kv.m. ploto inžinerinių tinklų servitutas – teisė kloti, eksploatuoti ir remontuoti požemines inž. komunikacijas, teisė įrengti, eksploatuoti ir remontuoti vandens gręžinį. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotos žymos: požeminio vandens vadenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis) – 0,0072 ha; vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) – 0,0078 ha. Sklype registruotas vienas ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4400-6235-6656).

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-04 įsakymu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4162/0200:1272), esančio Vilniaus r. sav., Nemėžio sen., Didžiasalio k., detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. KADI-88 patvirtintu detalioju planu (TPD Nr. T00078292) nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas) nekeičiami. Susisieikimo komunikacijos (privažiavimas iki planuojamų sklypų nekeičiamas). Įvažiavimo vietos nekeičiamos.

Kadangi statybos metu ūkiniai pastatai buvo pastatyti už patvirtintame detaliojame plane nustatytos statybos zonos ribų, siekiant ištaisyti situaciją ir įteisinti esamą padėtį, atliekamas detaliojo plano koregavimas.

Koreguojama statybos zona ir statybos riba, 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 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 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 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.

Sklype Nr. 1 – 3,0 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 10,0 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos, 3,0 m atstumu nuo pietrytinėje pusėje esančio servituto S1, 7,0 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, 15,41 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos.

Sklype Nr. 2 – 3,0 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 9,0 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos ir 3,0 m atstumu nuo rytinėje pusėje esančio servituto S4, 3,0 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, vakarinėje pusėje nekeičiama, paliekant 22,62 m ir 25,37 m atstumais.

Sklype Nr. 3 – 3,0 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, 3,0 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos, 10,46 m atstumu nuo pietrytinėje pusėje esančio sklypo taško Nr. 24, 4,0 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos, 12,0 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos.

Koreguojamas inžinerinis aprūpinimas vandeniu ir su tuo susiję servitutai

Pagal patvirtintą detalų planą, sklypai Nr. 1, 2, 3 vandeniu turi būti aprūpinami iš sklype Nr. 3 projektuojamo vandens gręžinio. Vadovaujantis topografinė nuotrauka, įrengtas vandens gręžinys yra sklypo Nr. 1 vakarinėje dalyje. Vandens gręžinio R-3m, AZ plotas – 28kv.m. Atsižvelgiant į įrengto vandens gręžinio vietą sklype Nr. 1, naikinama anksčiau suplanuota gręžinio vieta sklype Nr. 3, ir su vandens gręžinio apsaugos zona susiję servitutai sklypuose Nr. 2 ir Nr. 3. Kadangi vandens gręžinys skirtas trimis sklypams, sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra projektuojami inžinerinių tinklų servitutai S2-93 kv.m. ir S3-135 kv.m., kurie suprantami kaip 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriu.

Koreguojamos sklypuose buitinių nuotekų valymo įrenginių vietos, atsižvelgiant į sklypų savininkų poreikius.

Kadangi sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei vietiniu buitinių nuotekų surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų tvarkymą.

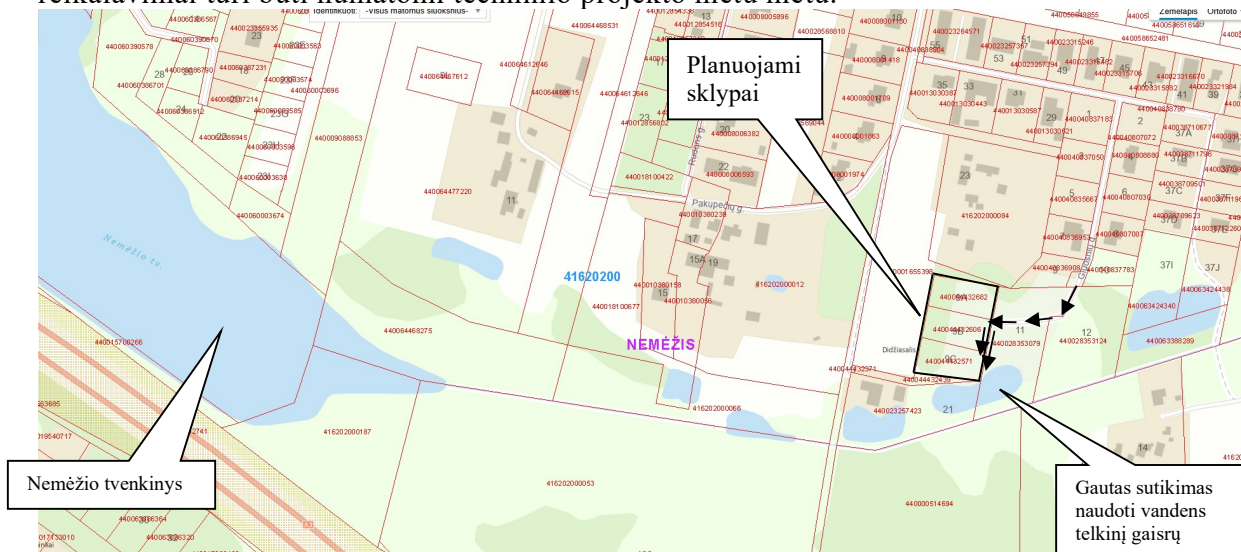
Išorės gaisrų gesinimas. Sprendiniai nėra koreguojami. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamuose sklypuose būsimų pastatų. Patekimas iki planuojamų sklypų yra numatytas kelio servitutais. Tarp sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 yra anksčiau suplanuota 12,5 m x 12,5 m apsisukimo aikštelė priešgaisriniam transportui. Nuo apsisukimo aikštelės iki sklypo Nr. 3 yra apie 22 m, t.y. mažiau nei 25 m, todėl papildomai apsisukimo aikštelė neplanuojama. 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

Kadangi gyventojų skaičius Didžiasalio kaime yra mažesnis nei 5000 gyventojų, reikalingas vandens kiekis gaisrui gesinti iš lauko – 10 l/s ir vienu metu gyvenamojoje vietovėje kilusių gaisrų

skaičius – 1. Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų, taip pat sodininkų bendrijose, kai pastatų išorės gaisrui gesinti vandens poreikis neviršija 10 l/s, gaisrams gesinti leidžiama, kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekiamą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu, gaisrų gesinimui tinkamas vandens telkinys – Nemėžio tvenkinys, kuris nuotolės nuo planuojamų sklypų iki 1 km atstumu. Papildomai šiuo projektu gautas sutikimas besiribojančio sklypo, Gluosnių g. 11, savininko dėl sklype esančio vandens telkinio naudojimo gaisro gesinimui. Vandens kiekis, paėmimo vieta, privažiavimas iki vandens telkinio, apsisukimo aikštelė ir kiti reikalavimai turi būti numatomi techninio projekto metu metu.

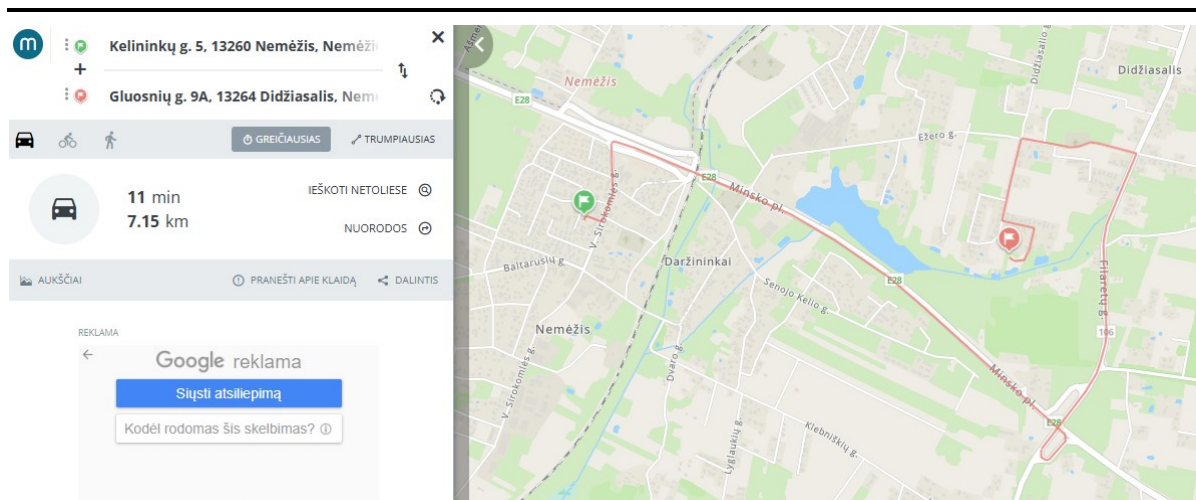


Ištrauka iš www.geoportal.lt

Lauko išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“.

Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus Rajono Savivaldybės Priešgaisrinė Tarnyba, Nemėžio Ugniagesių Komanda.
Atstumas – 7,15 km, atvykimo laikas – 11 min.

Insoliacija

Projektuojant statinius būtina, vadovautis 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:
vertikalūs kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);
horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklinto paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Techninių projektų (projektinių pasiūlymų) metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insoliuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninių projektų rengimo metu. Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Želdiniai

Patvirtintu detalioju planu sklypuose Nr. 1, Nr. 2 ir Nr. 3 yra išskirtos konkrečios priklausomųjų želdynų vietos. Kadangi statybos metu ūkiniai pastatai buvo pastatyti už patvirtintame detaliojame plane nustatytos statybos zonos ribų, dalinai patenkant į priklausomųjų želdynų zoną, siekiant ištaisyti situaciją ir įteisinti esamą padėtį, atliekamas sklypuose Nr. 1 ir Nr. 3 priklausomųjų želdynų vietų koregavimas, išlaikant buvusį plotą ir vientisumą.

Planuojami sklypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Želdynų norma nemažinama, išlaikomas minimalus reikalavimas – 50 proc.

Planuojamoje teritorijoje yra trys vertingesni medžiai (beržai, kurių skersmenys 1,3m aukštyje – 15cm, 17cm, 15cm), kuriems atliktas įvertinimas. Tačiau šie medžiai nėra priskiriami saugotiniams. Medžių patenkančių į statybos ribas ir statybos zoną kirtimui/ persodinimui privalo būti gautas leidimas iš Vilniaus rajono savivaldybės įstatymų nustatyta tvarka. Techninio/ statybos projekto metu siūloma numatyti naujų medžių sodinimą, įvertinti esamų medžių persodinimo galimybes.

Paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymas

Kadangi centralizuotų paviršinių (lietaus) nuotekų tinklų šiame rajone nėra, paviršinių (lietaus) nuotekų sutvarkymą reikia spręsti vadovaujantis 2007-04-02 Aplinkos ministro įsakymo

„Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ Nr. 1D-193 reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas). Šiuo projektu numatomi lietaus nuotekų infiltraciniai šuliniai, kurių talpa, gylis, skersmuo parenkama techninio/ statybos projekto metu. Atliktoje I-os geotechninės kategorijos projektinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitoje, 4 tekstiniame priede, nurodyti filtracijos koeficientai, kurie pagrindžia lietaus nuotekų tvarkymo sprendinius. Surinktas lietaus vanduo gali būti naudojamas vejos laistymui. Sprendiniai tikslinami techninio / statybos projekto metu.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė