

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00090249) koregavimas pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., žemės sklype (kad. Nr. 4110/0400:0198), esančiame Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Platiniškių k., Viktoriškių g. 41.

TPD Nr. K-VT-41-25-782.

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės valdybos 2002-01-13 sprendimu Nr. V20-16 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0400:195; kad. Nr. 4110/0400:57; kad. Nr. 4110/0400:59; kad. Nr., 4110/0400:58), esančių Platiniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. detalaus plano patvirtinimo supaprastinta tvarka“, patvirtinto detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos ribos ir servituto koregavimas žemės sklype Nr. 1.

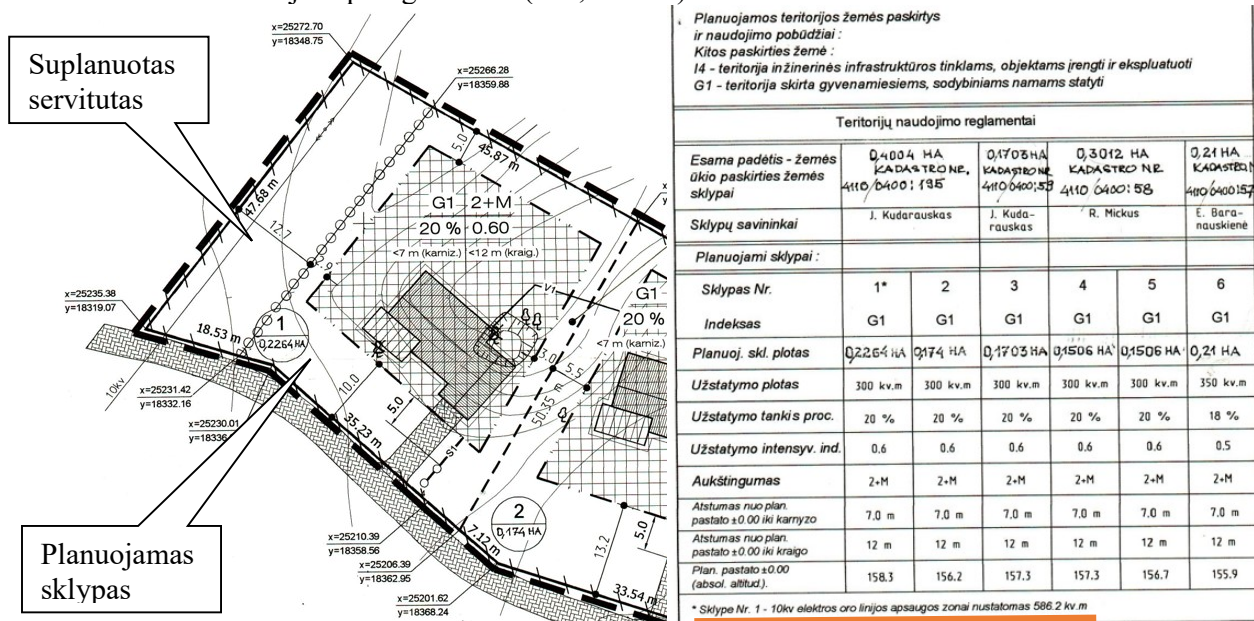
Statinių statybos zona, riba keičiama ir koreguojamas servitutas 2264 kv.m. ploto žemės sklype – Viktoriškių g. 41, Platiniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav., kad. Nr. 4110/0400:198. Nagrinėjamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos/ mažaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypas suformuotas, atliekant kadastrinius matavimus. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše registruotų statinių nėra.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše registruotas servitutas – kelio servitutas (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas – 2011-12-22 dovanojimo sutartis Nr. 3360. Dovanojimo sutartyje parašyta „kelio servitutas (tarnaujantis daiktas). Įregistravimo pagrindas: Apskrities viršininko įsakymas, 2003-06-06, Nr. 2901-41. Aprašymas: Teisė kitiems asmenims prieiti arba privažiuoti prie 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje, atlikti aptarnavimo bei remonto darbus, važiuoti ir kasti žemę. Įrašas galioja: Nuo 2003-10-10“.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše registruota žyma – Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) (0,0524 ha).

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše registruoti duomenys apie įregistruotas teritorijas, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) (0,0091 ha).

Vilniaus rajono savivaldybės valdybos 2002-01-13 sprendimu Nr. V20-16 „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0400:195; kad. Nr. 4110/0400:57; kad. Nr. 4110/0400:59; kad. Nr., 4110/0400:58), esančių Platiniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. detalaus plano patvirtinimo supaprastinta tvarka“, patvirtintu detaliojo planu planuojamame sklype suplanuotas servitutas – 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonai (586,2 kv.m.).



Ištrauka iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio ir inžinerinių tinklų suvestinio plano

Sprendiniai

1. Dėl demontuotos 10kV orinės elektros linijos ir nutiestos požeminės elektros linijos bei atsižvelgiant į projektinius pasiūlymus, planuojamame sklype Nr. 1, koreguojamas detaliuoju planu suplanuotas inžinerinių tinklų servitutas. Servituto plotas koreguojamas iš 586,2 kv.m. į 118,00 kv.m. Planuojamas servitutas 1s suprantamas kaip - 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė registruotas servitutas – kelio servitutas (tarnaujantis), kurio įregistravimo pagrindas – 2011-12-22 dovanojimo sutartis Nr. 3360. Servituto aprašymas: Teisė kitiems asmenims prieiti arba privažiuoti prie 10 kV elektros oro linijos apsaugos zonoje, atlikti aptarnavimo bei remonto darbus, važiuoti ir kasti žemę. Šis aprašymas atitinka servituto 222 aprašymą. Todėl turi būti tikslinamas ne tik servituto plotas, ribos, bet ir aprašymas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, atliekant kadastrinius matavimus.
2. Atsižvelgiant į demontuotą 10 kV orinę elektros liniją ir projektinius pasiūlymus, koreguojama statinių statybos zona bei statybos riba sklypo pietinėje ir vakarinėje pusėse. Statybos zona ir statybos riba koreguojama siekiant efektyviau išnaudoti sklypą, užtikrinant daugiau erdvės gyvenamajai teritorijai, vaikų žaidimų zonai, sodinimo ar kitoms veikloms.

Statinių statybos zona gretimų sklypų atžvilgiu 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 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.“

Statybos riba ir statybos zona planuojamame sklype Nr. 1:

3,00 m atstumu nuo rytinės sklypo ribos,

5,00 m atstumu nuo šiaurinės ir vakarinės sklypo ribos,

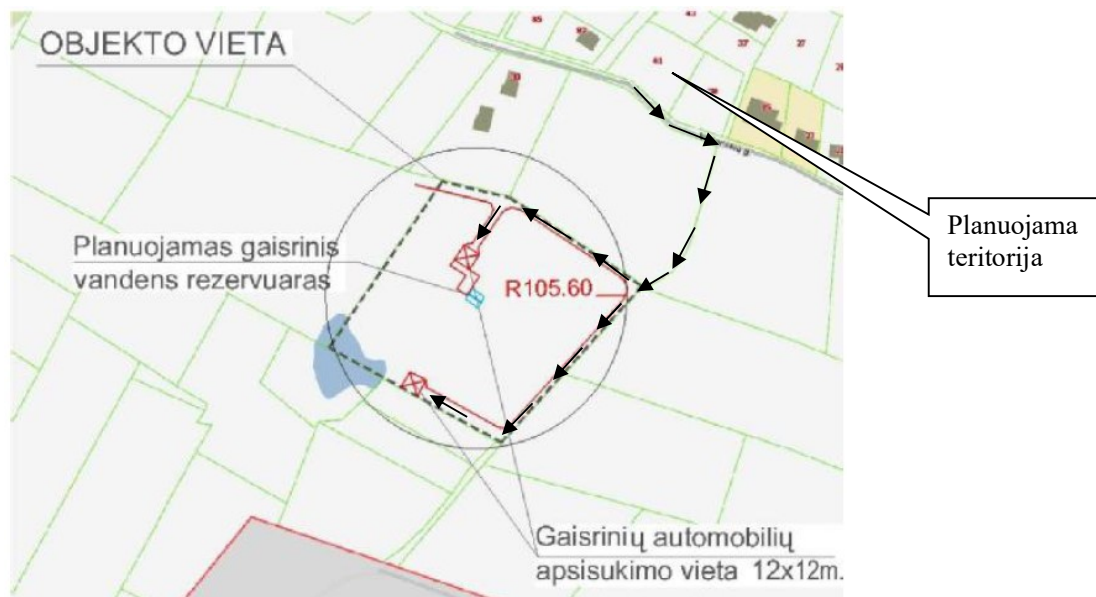
6,00 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos.

Detaliuoju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, intensyvumas) nekeičiami. Žemės sklypo ribos ir plotas, susisiekimo ir inžinerinis sklypo aprūpinimas, priklausomųjų želdynų norma nekeičiama, paliekant galioti patvirtinto detaliojo plano sprendinius.

Techninio/ statybos projekto metu būtina užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų tvarkymą.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamos statybos zonos žvyro dangos Viktoriškų gatve. Gaisrų gesinimas numatomas nuo anksčiau patvirtintu Žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0400:321) detaliuoju planu (TPD Nr. T00077333) suprojektuoto gaisrinio vandens rezervuaro. Prie statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio vandens rezervuaro turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti.



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano aiškinamojo rašto

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 brėžinyje mažiausi atstumai tarp projektuojamų statybos zonų ir ribų rytinėje pusėje, 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.

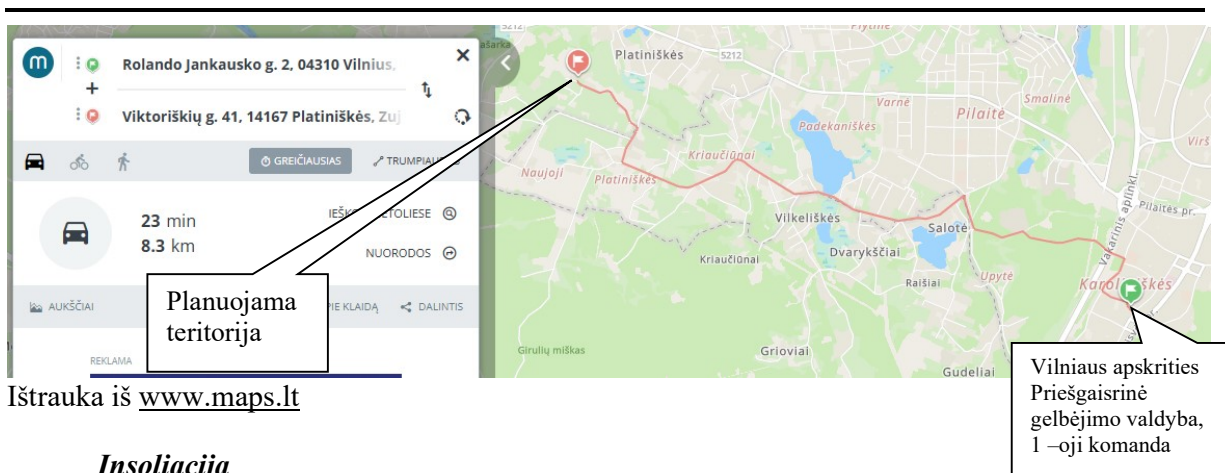
Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis, kurios užtikrintų, kad vienoje priešgaisrinės sienos pusėje kilęs gaisras neišplistų į kitoje pusėje esantį 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“.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2, Vilniuje.

Atstumas – 8,3 km, atvykimo laikas – 23 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Insoliacija

Projektuojant statinius būtina, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo 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);

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.”

Techninių / statybos 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

Planuojamame sklype yra atliktas augančių devynių medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas. Sklype auga vienas ąžuolas, 4 drebulės ir 4 paprastieji klevai. Keturi medžiai yra vidutinės būklės.

Medžių patenkančių į statybos ribas ir statybos zoną kirtimui/ persodinimui privalo būti gautas leidimas iš Vilniaus rajono savivaldybės įstatymų nustatyta tvarka.

Techninio projekto metu siūloma numatyti naujų medžių sodinimą, įvertinti esamų medžių persodinimo galimybes.

Dėl numatomų koregavimo sprendinių, poveikis aplinkai nesikeičia, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė