

ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4117/0100:874, KAD. NR. 4117/0100:875), ESANČIŲ VILNIAUS R. SAV., RIEŠĖS SEN., ČIMBARIŠKIŲ VS., IR ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4117/0100:813, KAD. NR. 4117/0100:814, KAD. NR. 4117/0100:836), ESANČIŲ UŽUGRIOVIO K., DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2012-12-21 SPRENDIMU NR. T3-542, KOREGAVIMO ANKSČIAU SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detalusis planas parengtas vadovaujantis:

Vilniaus rajono savivaldybės bendruoju planu;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu „Dėl žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:874, kad. Nr. 4117/0100:875), esančių Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., ir žemės sklypų (kad. Nr. 4117/0100:813, kad. Nr. 4117/0100:814, kad. Nr. 4117/0100:836), esančių Užugriovio k., detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2012-12-21 sprendimu Nr. T3-542, koregavimo inicijavimo anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje“ Nr. KADI-3582, 2021-12-23;

Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-8-(3.35), 2022-01-21;

AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG217088, 2022-03-25; Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG218436, 2022-04-05;

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG216593, 2022-03-23;

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG219973, 2022-04-15.

Remiantis, aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir sutinkamai su darbo užduotimi šio darbo tikslai yra: sujungti detaliojo planu suformuotus kitos paskirties – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypus Nr. 2, Nr. 4 ir Nr. 6 (kad. Nr. 4117/0100:135, kad. Nr. 4117/0100:168 ir kad. Nr. 4117/0100:185), esančius Vilniaus r. sav., Riešės sen., Užugriovio k., Pamiškės g. 65, 69 ir 67, pakeisti ribas ir plotą (padalyti), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo uždaviniai: nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus pagal Teritorijų planavimo įstatymo 18 str. 1 d., 3 d., nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas. Planuojamoje teritorijoje išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, nustatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, nustatyti susisiekimą komunikacijų, skirstomųjų tinkle išdėstymą, servitutus, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymą.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Naujai planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms“; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose registruoti statiniai:

- Gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4195-9010-3011, statybos pabaigos metai – 1959) , ūkinis pastatas (unikalus Nr. 4195-9010-3033, statybos pabaigos metai – 1959), lauko virtuvė (unikalus Nr. 4195-9010-3044, statybos pabaigos metai – 1970), kiti statiniai - lauko tualetas, šulinys (unikalus Nr. 4195-9010-3055, statybos pabaigos metai – 1959) sklype,

esančiame Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 65 (kad. Nr. 4117/0100:135).

- Tvirtas (unikalus Nr. 4195-9010-3022, statybos pabaigos metai – 1959) sklype, esančiame Vilniaus r. sav., Riešės sen., Čimbariškių vs., Pamiškės g. 69 (kad. Nr. 4117/0100:168).

Žemės sklypuose nėra statinių, visi pastatai yra nugriauti. Pastatai bus išregistruoti, atlikus detaliojo plano koregavimą, formuojant kadastrines bylas.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Sprendiniai

Planuojami trys žemės sklypai apjungiami ir dalinami į šešis sklypus. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571, sprendiniais, žemės sklypai formuojami ne mažesni kaip 0,1000 ha.

Nustatomi žemės sklypams teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas, plotas:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;

Formuojamo žemės sklypo plotas - 423 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 24,5%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1600 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 3:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 24,5%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1600 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 4:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 25,3%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1469 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 5:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 25,3%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1469 m².

Formuojamam žemės sklypui Nr. 6:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

Numatomas sklypo užstatymo tankis – 25,3%, intensyvumas – 0.4, statinių aukštingumas – 2

aukštai (10 m). Formuojamo žemės sklypo plotas – 1469 m².

Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis nuo šiaurinės pusės (altitudė - 172,50 m) link pietrytinės pusės (altitudė – 167,50 m). Planuojamos teritorijos reljefas yra išsaugomas, nekeičiant žemės paviršiaus.

Užstatymo tankis:

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Detaliojo plano brėžiniuose sklypų užstatymo tankio reikšmės nurodomos su kableliu, siekiant tikslesnio paskaičiavimo. Tuo tarpu suvedant informaciją į sistemą www.tpdri.lt bus vedamas sveikas skaičius apvalinant (nuo 0,5 į didesnę pusę).

Užstatymo tipas

Sklypams numatomas „**sodybinis užstatymas** – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype“. Detalioju planu numatomas pastatų aukštų skaičius - iki 2 aukštų.

Statybos zona, statybos riba, linija

„Statybos zona – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių.“

Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą.

Statybos linija – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) kitų statinių, išskyrus kelius ar gatves ir inžinerinius tinklus, gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų.“

Detaliojo plano sprendiniais užstatymo zona 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 teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų:

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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Sklype Nr. 2 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiama šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu, o rytinėje pusėje – 16,00 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribų.

Sklype Nr. 3 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiama šiaurinėje, rytinėje ir pietinėje pusėse 3,00 m atstumu, o vakarinėje pusėje – 5,00 m atstumu nuo planuojamo sklype servituto Nr. 3s1 ribų ir neužstatant projektuojamo vandens gręžinio apsaugos zonos.

Sklypuose Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 projektuojama statybos zona ir statybos riba atitraukiama visose pusėse 3,00 m atstumu nuo projektuojamų sklypų ribų ir projektuojamų servitutų, bei neužstatant tarp sklypų Nr. 5 ir Nr. 6 projektuojamų bendrų buitinių nuotekų valymo įrenginių apsaugos zonos.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar

tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Želdiniai ir jų tvarkymas

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklype Nr. 2 yra 6 medžiai (klevai, kurių skersmenys: 35 cm, 34 cm, 42 cm., 39 cm, 43 cm, 50 cm), kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.2. ne mieste	ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens

Planuojant sklype Nr. 2 statybos ribą ir statybos zoną, atsižvelgiama į statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimus, išlaikyti minimalius atstumus nuo medžio kamieno ir krūmo.

Kituose sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių. Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Žemės sklypo naudojimo būdas [4.1]	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	25

Formuojamiems žemės sklypams Nr. 2 ir Nr. 3 numatomi priklausomųjų želdynų plotai po: 400 kv.m., o sklypams Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6 – po 367,25 kv.m.

Privažiavimai

Privažiavimas prie planuojamos teritorijos yra numatytas patvirtintu detaliuoju planu iš rytinėje pusėje esančios D kategorijos Pamiškės gatvės. Pamiškės gatvės raudonosios linijos – 18 m pločio. Teritorija patenkanti į Pamiškės gatvės raudonąsias linijas, formuojama atskiru susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 1, nustatant kelio ir inžinerinių tinklų servitutą Nr. 1S. Šiuo projektu Pamiškės gatvės parametrai neprojektuojami, o siūlomi: gatvės važiuojamosios dalies plotis – 5,5m-6,0m, šaligatviai po 1,5m abiejose gatvės pusėse.

Į planuojamus sklypus Nr. 2 ir Nr. 3 įvažiavimas/ išvažiavimas numatomas iš D kategorijos Pamiškės gatvės. Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, 29 punktu, atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų dešiniaisiais posūkiiais D kategorijos gatvėse nereglamentuojami.

Įvažiavimo / išvažiavimo vietoje turi būti užtikrintas matomumo laukas, kuriame neturi būti jokių pastovių kliūčių (didesnių kaip 0,80 m), trukdančių matomumą (statinių, medžių, krūmų ir kitų objektų), ir stovinčių automobilių.

Į planuojamus sklypus Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 įvažiavimas/ išvažiavimas numatomas iš patvirtintu detaliuoju planu suformuoto akligatvio. Šiuo projektu akligatvis yra platinamas iki 11,5 m pločio, nustatant sklypuose Nr. 6, Nr. 5, Nr. 4 ir Nr. 3 kelio ir inžinerinių tinklų servitutus Nr. 6s, Nr. 5s, Nr. 4s, Nr. 3s. Akligatvio pabaigoje suformuojama apsisukimo aikštelė 12,5 m x 12,5 m.

Siūlomi kvartalo vidinio akligatvio parametrai: gatvės važiuojamosios dalies plotis – 5,5m, šaligatvis - 1,5m pločio.

Tvoros sklypuose planuojamos sulyg sklypų ribomis ir neužtvėriant inžinerinių tinklų servitutų Nr. 3s, Nr. 4s, Nr. 5s, Nr. 6s, Nr. 1s.

Pastatų statybos zona numatoma 3 m atstumu nuo kelio ir inžinerinių tinklų servitutų. Paviršinio vandens surinkimas sprendžiamas individualiai kiekviename planuojamame žemės sklype.

Privažiavimo / vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Esamam eismo intensyvumui planuojami sprendiniai reikšmingos įtakos neturės, nes vietoje trijų sklypų bus penki sklypai. Patvirtintu detaliuoju planu akligatvis buvo suprojektuotas šešiems sklypams. Įgyvendinus sprendinius, automobilių skaičius padidės labai nežymiai 2-4 automobiliais. Transporto srautas bus nežymus, padidės tik rytinėmis bei vakarinėmis piko valandomis. Siekiant mažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eiles pagal anksčiau suformuotą akligatvį, nepažeidžiant važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Automobilių parkavimo vietos planuojamos techninio projekto metu, sklypo ribose, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Įvažiavimų vietose negalima planuoti atvirų vandens telkinių.

Techninio projekto metu turi būti užtikrinamas saugus pėsčiųjų ir transporto priemonių organizavimas.

Planuojami žemės sklypų servitutai

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti servitutai, pertvarkomi, planuojant:

Sklype Nr. 1 servitutas Nr. 1s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-423 m²), suprantamas kaip: 215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklype Nr. 2 servitutai neplanuojami.

Sklypui Nr. 2 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 1s-423 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 1s-423 m², 3s1-124 m².

Sklype Nr. 3 servitutas Nr. 3s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-17 m²), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

servitutas Nr. 3s1 – inžinerinių tinklų servitutas (3s1-124 m²), suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui Nr. 3 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 4s-112 m², 5s-101 m², 6s-99 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 4s-112 m², 5s-101 m², 6s-99 m².

Sklype Nr. 4 servitutas Nr. 4s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-112 m²), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui Nr. 4 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 5s-101 m², 6s-99 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 3s1-124 m², 5s-101 m², 6s-99 m².

Sklype Nr. 5 servitutas Nr. 5s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-101 m²), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

servitutas Nr. 5s1 – inžinerinių tinkle ir įrenginių servitutas (5s1-5 m²), suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui Nr. 5 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 4s-112 m², 6s-99 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 3s1-124 m², 4s-112 m², 6s-99 m², 6s1-5 m².

Sklype Nr. 6 servitutas Nr. 6s – kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-99 m²), suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas).

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

servitutas Nr. 6s1 – inžinerinių tinkle ir įrenginių servitutas (6s1-5 m²), suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui Nr. 6 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 4s-112 m², 5s-101 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) 3s-17 m², 3s1-124 m², 4s-112 m², 5s-101 m², 5s1-5 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Planuojama teritorija, esanti Vilniaus r., Riešės sen., Užugriovio k. nepatenka nei į Vilniaus, nei į kurio nors kito aerodromo apsaugos zonas.

Inžinerinė infrastruktūra

Vandentiekis – Buitinės nuotėkos

Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje ir šalia nėra centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu, sklype Nr. 3 tikslinama anksčiau suprojektuoto vandens gręžinio vieta (AZ - 5 m, AZ plotas – 78 kv.m.), kuris aprūpins vandeniu penkis naujai projektuojamus vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų teritorijų sklypus Nr. 2, 3, 4, 5, 6 ir anksčiau patvirtintu detaliuoju planu suplanuotus sklypus kadastro Nr. 4117/0100:116, 4117/0100:150 ir 4117/0100:115. Dėl vandens gręžinio apsaugos zonos, sklypui Nr. 3 taikomas apribojimas - Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vadovaujantis patvirtintu detaliuoju planu, tarp sklypo kad. Nr. 4117/0100:116 ir projektuojamo sklypo Nr. 3 išlaikomi anksčiau suprojektuoti buitinių nuotekų valymo įrenginiai (našumas iki 5 m³/d), kurie tarnaus projektuojamiems sklypams Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 ir anksčiau suprojektuotam sklypui Nr. 4117/0100:116. Valymo įrenginių apsaugos zona – 8,00 m, AZ plotas – 101 kv.m. Tarp sklypų Nr. 5 ir Nr. 6 projektuojami bendri buitinių nuotekų valymo įrenginiai sklypams Nr. 5 ir Nr. 6. Valymo įrenginių apsaugos zona – 8,00 m, AZ plotas sklype Nr. 5 – 101 kv.m., AZ plotas sklype Nr. 6 – 100 kv.m.

Vandens suvartojimo ir buitinių nuotekų surinkimo kiekiai skaičiuojami techninių projektų metu, žinant tikslius poreikius, pagal planuojamus statyti gyvenamus namus.

Pagal STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 42.5.3. punktą minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui.

Techninio projekto metu būtina įvertinti STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 2 priedo 5 punktą „Kai vietinė nuotekų valykla ir nuotekų kaupimo rezervuaras, lauko tualetas yra vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato priklausiniai, atstumas nuo vienbučio (vieno buto) gyvenamojo pastato iki vietinės nuotekų valyklos, nuotekų kaupimo rezervuaro ar lauko tualetu nenormuojamas, jei kiti teisės aktai nenustato kitaip“.

Techninio projekto metu būtina vadovautis 2012-04-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymo Nr. D1-281 „Dėl nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ reikalavimais. Techninio projekto metu, atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus, būtina įvertinti infiltracinio lauko dydžio parinkimą, tikslią jo įrengimo vietą.

Jei atlikus detalius žvalgybinius inžinerinius geologinius tyrimus bus nustatyta, kad grunto savybės yra netinkamos vietinių valymo įrenginių naudojimui bus projektuojami kaupimo rezervuarai.

Techninio projekto metu, būtina vadovautis LR AM 2006-05-17 d. įsakymo „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ Nr. D1-236 reikalavimais.

Kadangi projektuojami sklypai aprūpinami vietiniu vandentiekiu (vandens gręžinys) bei vietiniu buitinių nuotekų (buitinių nuotekų valymo įrenginiai su infiltracija) surinkimu, būtina atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Vietiniai inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai yra laikini. Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų.

Buitinės atliekos

Planuojamoje teritorijoje buitinės atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone, numatomi atskiri konteineriai. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

Šildymas

Šildymas parenkamas techninio projekto metu, įvertinus statytojo poreikius. Galimi šildymo būdai – elektra, geoterminis, dujomis ar kt.

Lietaus nuotekos

Centralizuotų paviršinių lietaus nuotekų tinklų, į kuriuos būtų galima nuvesti surinktas lietaus nuotekas šiame rajone nėra. Sklypuose susidarančios paviršinės nuotekos bus tvarkomos individualiai. Surenkamas lietaus vanduo nukreipiamas į būsimus infiltracijos šulinius, dirvožemį. Techninio projekto metu, paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų

tvarkymo reglamento, patvirtinto LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimais. Negalima pažeisti trečiųjų asmenų interesų.

Siūloma, akligatvio techninio projekto metu, spręsti kompleksiskai paviršinių nuotekų surinkimą ne tik nuo akligatvio, bet ir nuo detaliuoju planu suplanuoto kvartalo sklypų, nuvedant į bendro naudojimo teritoriją, sklypą Nr. 26. Bendro naudojimo sklype gali būti įrengimas filtracijos laukas, kūdra ar kiti sprendiniai reikalingi teisingam kvartalo funkcionavimui.

Priešgaisrinė sauga

Detaliojo plano koregavimas atliekamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (Nr. D1-995/1-312). Šalia planuojamos teritorijos nėra priešgaisrinių hidrantų. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų sklypų. 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

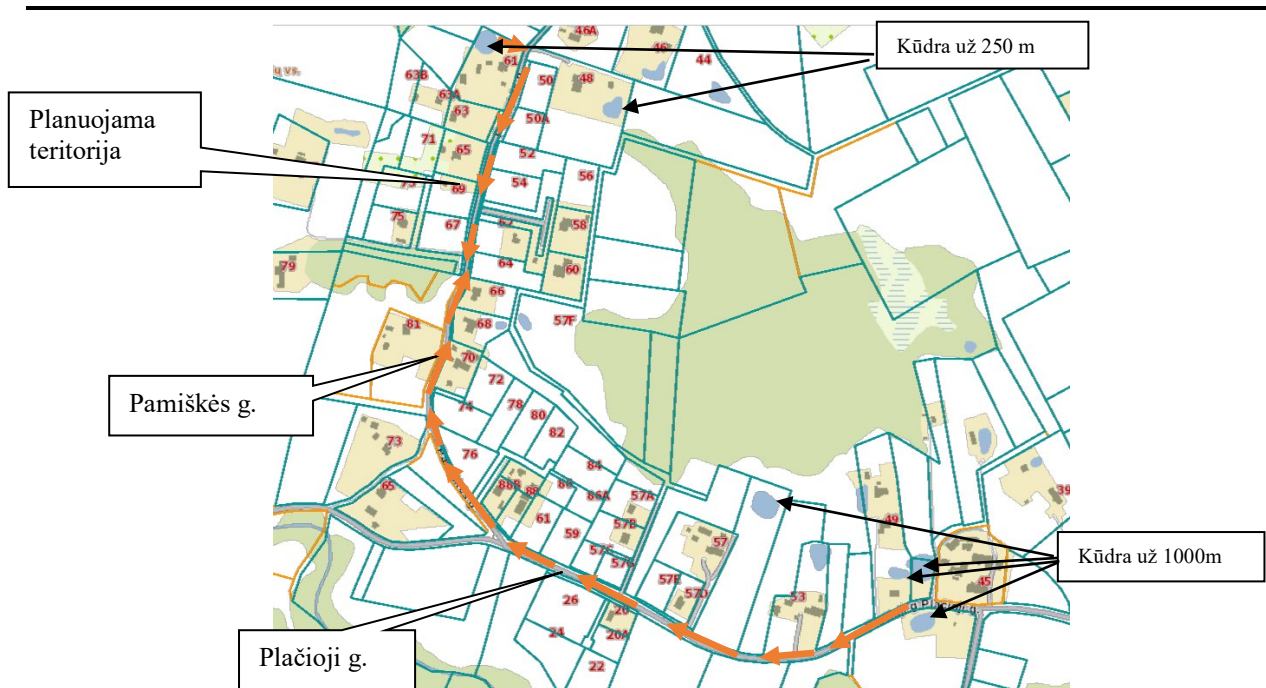
Atstumai tarp projektuojamų statybos ribų 6,00 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Šiuo metu, besiribojančiuose žemės sklypuose, vakarinėje pusėje, esantys pastatai nutolę nuo planuojamų statybos zonų ir ribų daugiau 15 m, kas atitinka III ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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.

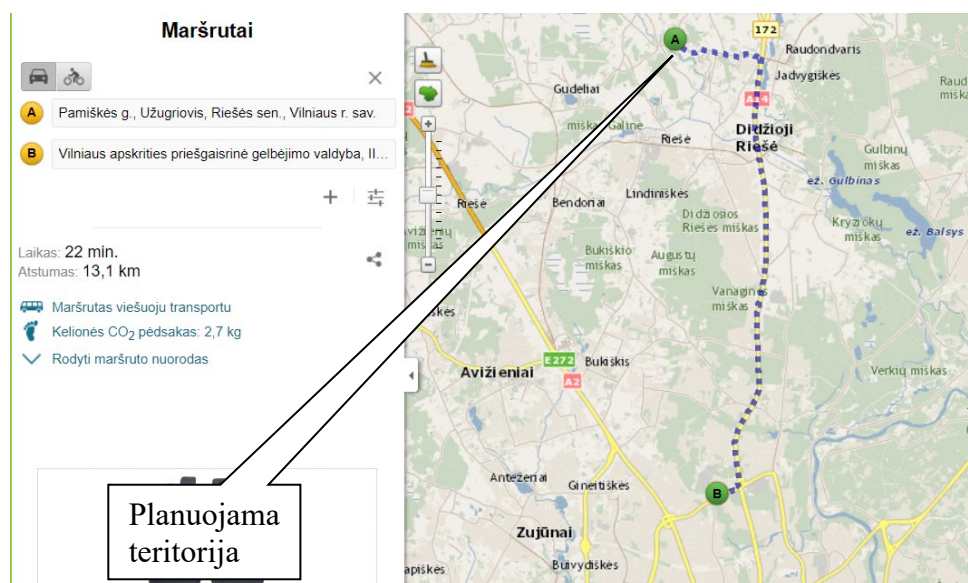
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 108 m³, 10 l/s. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ar dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo projektuojamame sklype Nr. 2, prie Pamiškės gatvės, projektuojamo priešgaisrinio rezervuaro (108 m³), kuris pripildomas gali būti lietaus vandeniu arba iš vandens gręžinio. Kaip alternatyva, gaisrų gesinimas gali būti iš kūdrų, esančių privačiuose sklypuose iki 1000 m atstumu, jei techninio projekto metu bus gautas pasirinktos kūdros savininkų sutikimas dėl kūdros naudojimo gaisrų gesinimo tikslais, įrengtas privažiavimas bei numatyta vieta vandens paėmimui.

Priešgaisrinės saugos įstatymo (Žin., 2002, Nr. 123-5518) 10 straipsnio 2 punkto 7 dalyje yra įtvirtinta nuostata, kad Lietuvos Respublikos gyventojai privalo leisti naudotis gaisrui gesinti ar gaisro gesinimui organizuoti jam priklausančiais vandens telkiniais, vandens tiekimo sistemomis, gamtiniais ištekliais (smėliu, žvyru ir kt.), transporto, ryšio priemonėmis bei kitais gaisro gesinimui ar jo organizavimui būtiniais daiktais, neatsižvelgiant į gaisro kilimo vietą.



Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad būtų tinkamas privažiavimas prie kūdros, vandens paėmimui. Techninio projekto rengimo stadijoje vandens kiekis išorės gaisrų gesinimui ir kiti parametrai (privažiavimas, vandens paėmimo vieta ir kt.) turi būti nustatomi vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ ir kitais galiojančiais dokumentais.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 3-ioji komanda, Ateities g. 17, Vilnius.
Atstumas – 13,1 km, atvykimo laikas – 22 min.

Elektros tinklai

Projektas parengtas remiantis AB Energijos skirstymo operatoriaus (ESO) išduotomis prijungimo sąlygomis 2022-03-25 Nr. REG217088. Prie kliento sklypo valdos ribos (laisvai klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomas komercinės apskaitos skydas KS/KAS. Komercinės apskaitos skydas prijungtas nuo kabelinės nuo KS-25384 iš transformatorinės Rš-706. Esamas požeminis kabelis Rš706-KS15254 (iki skydo KS-4275 iš Rš-706), nutraukiamas ir

prijungiamas prie naujai projektuojamo skirstomojo elektros tinklo (nuo KS-25384). Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Sklypas Nr. 1: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). 1s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-423 kv.m.).

Sklypas Nr. 2: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Sklypas Nr. 3: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 3s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (3s-17 kv.m.) . 3s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (3s1-124 kv.m.). Vandens gręžinys skirtas sklypams Nr. 2, 3,4,5,6, kad. Nr. 4117/0100:116, :150, :115 (AZ-5m,AZ plotas - 78kv.m.). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai skirti sklypams Nr. 2, 3, 4 ir kad. Nr. 4117/0100:116.

Sklypas Nr. 4: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 4s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-112 kv.m.).

Sklypas Nr. 5: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 5s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-101 kv.m.). 5s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (5s1-5 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai bendri sklypui Nr. 5 ir Nr. 6.

Sklypas Nr. 6: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). 6s- kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-99 kv.m.). 6s1- inžinerinių tinklų ir įrenginių servitutas (6s1-5 kv.m.). Buitinių nuotekų valymo įrenginiai bendri sklypui Nr. 5 ir Nr. 6.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166, 2019-06-06 nustatytiems reikalavimams.

Elektromagnetinis laukas

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei šalia jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane planuojamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis:

STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

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:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 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.”

Planuojamuose sklypuose pastatai numatomi iki 10 m aukščio. Detaliojo plano metu nustatomi atstumai tarp galimų statybos ribų – 6 m (kai pastato aukštis – 8,5 m).

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas atitinka normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus tikslinti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Detalaus plano sprendinių poveikio aplinkai vertinimas

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimas su sostine. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamajai statybai.

Planuojamuose sklypuose nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Pastatų statybos vietose saugomų želdinių nėra. Naujai sodinami želdiniai bus planuojami ir derinami atskirai techninio projekto metu.

Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštingumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykiant visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikštes, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Vykiant visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė