

INICIATORIUS: I J

OBJEKTAS: Žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0400:12),
esančio Vilniaus r., Mickūnų sen.,
Dievoniškių k., detalaus plano koregavimas
keičiant statinių statybos zoną, statybos
ribą, aprūpinimo inžineriniais tinklais
būdus ir susisiekimo komunikacijų
išdėstymo principus, joms funkcionuoti
reikalingų servitutų poreikis žemės
sklypuose Nr. 1, 2, 4

PROJEKTO NR. : AT-DPK-2022-012

RENGĖJAS: UAB „Architektūros tonas“

Dir. Rimantas Kariniauskas

PV Asta Kariniauskienė (A2006)



Vilnius, 2023

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004-04-29 įsakymu Nr. A27-523 "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0400:12), esančio Dievoniškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r., detalaus plano patvirtinimo" patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona, statybos riba, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis žemės sklypuose Nr. 1, 2, 4 (kad. Nr. 4152/0400:558, kad. Nr. 4152/0400:559 ir kad. Nr. 4152/0400:561), esančiuose Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Egliškių g. 66, 64, 58 (toliau – Žemės sklypai).

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre, Nr. T00076403.



1 pav. Situacijos schema. — nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypų plotas 6113 m², pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypai suformuoti detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinacių sistemoje.

Sklypui (kad. Nr. 4152/0400:558), esančiam Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Egliškių g. 66, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Sklypui (kad. Nr. 4152/0400:559), esančiam Vilniau r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Eglėškių g. 64, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Sklypui (kad. Nr. 4152/0400:561), esančiam Vilniau r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Eglėškių g. 64, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)

Žemės sklypui (kad. Nr. 4152/0400:558), esančiam Vilniau r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Eglėškių g. 66, nustatytas servitutas:

Nenustatytas.

Žemės sklypui (kad. Nr. 4152/0400:559), esančiam Vilniau r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Eglėškių g. 64, nustatytas servitutas:

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) – plotas 0,0308 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) – plotas 0,0308 ha.

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – plotas 0,0354 ha.

Kelio servitutas (tarnaujantis) – plotas 0,0157 ha.

Žemės sklypui (kad. Nr. 4152/0400:561), esančiam Vilniau r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Eglėškių g. 58, nustatytas servitutas:

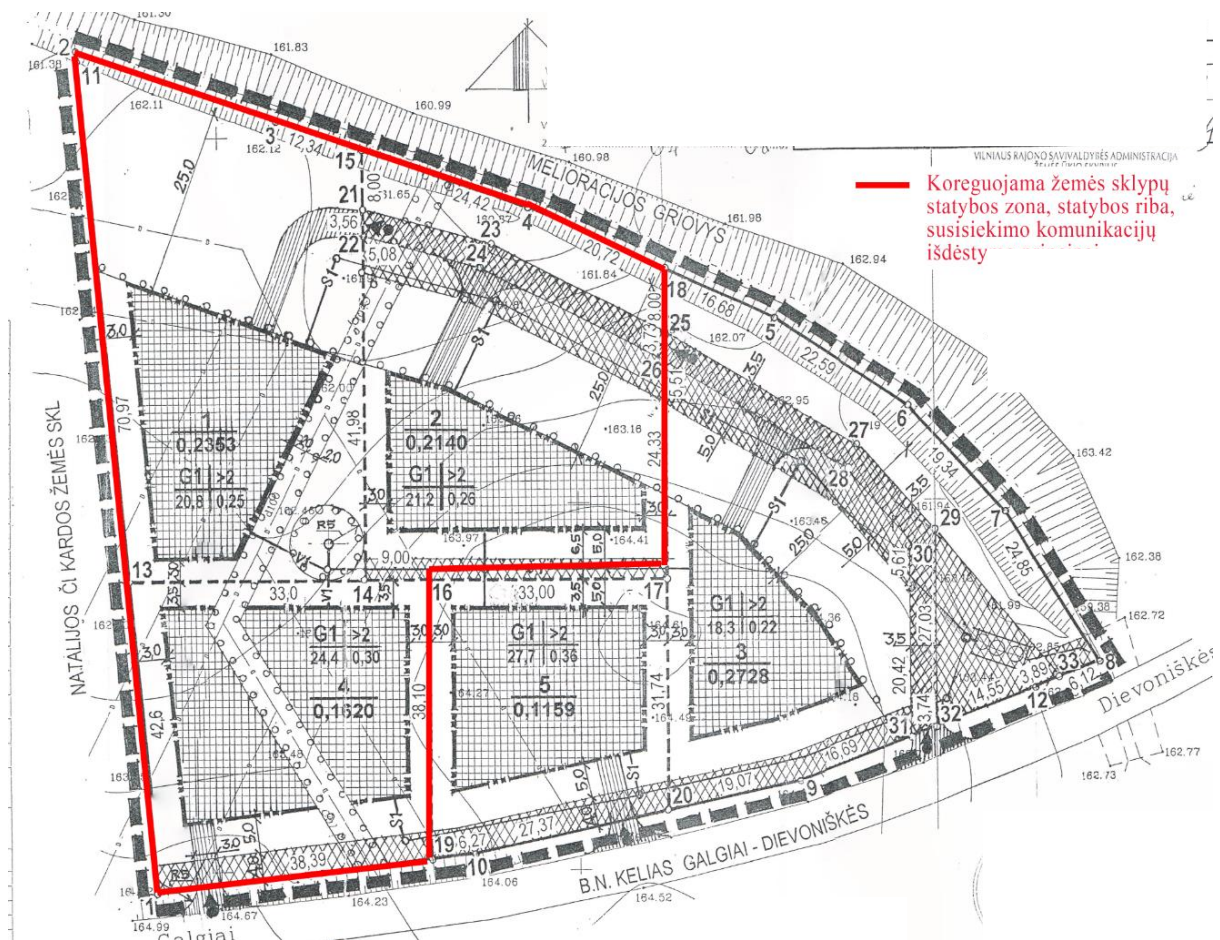
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – plotas 0,0308 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – plotas 0,0308 ha.

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – plotas 0,0308 ha.

Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – plotas 0,0154 ha.

Patvirtintame detaliajame plane žemės sklypuose Nr. 1, 2, 4 buvo nustatyta statybos zona, statybos riba, suplanuoti įvažiavimai, servitutiniai keliai, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Suplanuoti vietiniai inžineriniai tinklai.



2 pav. Ištrauka iš galiojančio detaliajo plano.

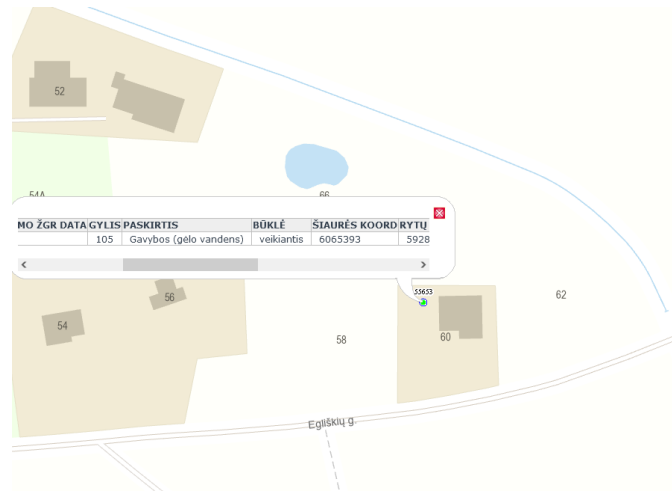
Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3.1., 318.3.6 p., atliekamas statinių statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, tai pat koreguojami aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis.

Planuojamoje teritorijoje melioracijos statiniai buvo nurašyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014-01-22 nutarimu Nr. 65. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 93 str. 1 d., *Melioracijos griovio apsaugos zona – žemės juosta išilgai šio griovio, kurios ribos yra 15 metrų nuo griovio šlaito viršutinės briaunos.*

Žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 statinių statybos zona ir statybos riba didinama šiaurinės pusės link, nepažeidžiant LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų. Žemės sklypuose Nr.1 ir Nr. 4 statybos zona ir statybos riba planuojama toje vietoje, kur buvo nurašyti melioracijos statiniai. Planuojant statybos zoną ir statybos ribą yra išlaikomi visi normatyviniai atstumai iki sklypo ir esamų, planuojamų servitūtų ribos.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikis užtikrintas.

Kadangi detaliuoju planu suplanuotame žemės sklype Nr. 5 yra esami vietiniai inžineriniai tinklai, žemės sklype Nr. 4 suprojektuoti vietiniai inžineriniai tinklai, tai planuojamas bendras vandens gręžinys sklypams Nr. 1 ir N. 2 sklype Nr. 2. Yra suplanuoti reikalingi inžinerinių tinklų servitutai. Yra gautas žemės sklypo Nr. 3 savininko sutikimas dėl detaliojo plano koregavimo sprendinių.

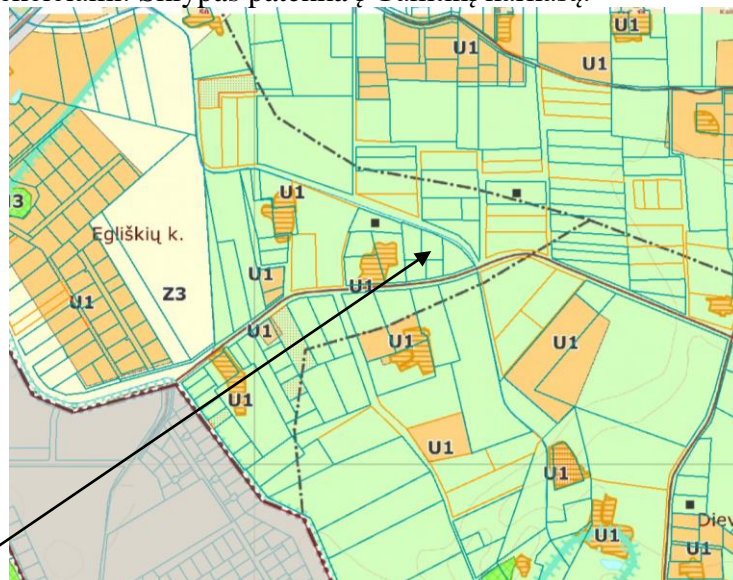


3 pav. Ištrauka iš <https://www.lgt.lt/epaslaugos/elpaslauga.xhtml>.

Anksčiau patvirtintu detaliuoju planu įvažiavimai į sklypus Nr. 1, 2, 3 buvo suplanuoti šiaurinėje pusėje melioracijos apsaugos zonoje. Vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 92 str., servitutinis kelias šiaurinėje pusėje yra naikinamas. Įvažiavimai į žemės sklypus planuojami iš D kategorijos Egliškių gatvės. Įvažiavimui į sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 yra planuojamas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas žemės sklype Nr. 1, 2, 4. Servitutas žemės sklype Nr. 4 yra nustatytas servitutų nustatymo sutartimi.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" atstumai D kategorijos gatvėse nėra reglamentuoti.

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



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano

Nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

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:

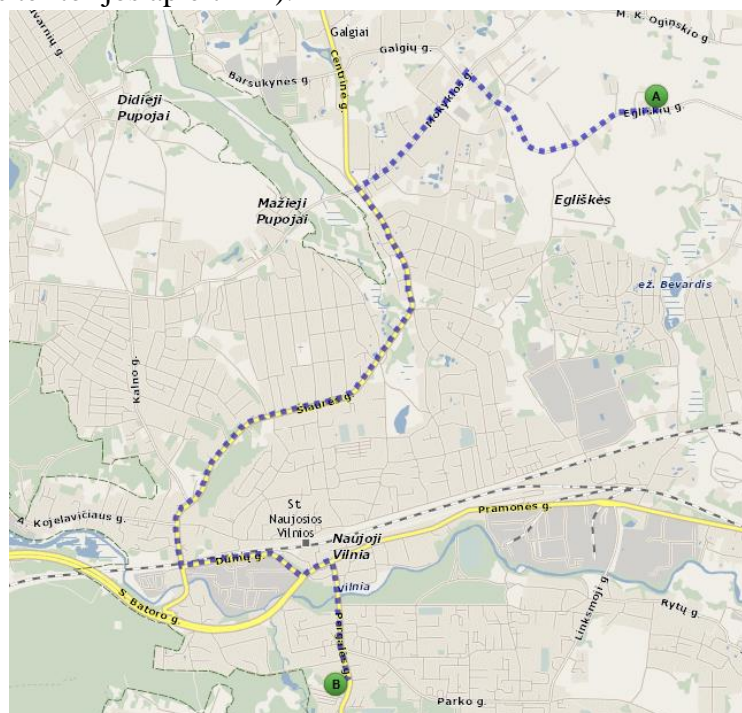
Lauko gaisrų gesinimui planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra įrengtų gaisrinių hidrantų. Lauko gaisrų gesinimui gali būti naudojami ne didesni kaip 1000 m atstumu planuojamoje apsisukimo aikštelėje planuojami gaisriniai rezervuarai: du vienetai 8m ilgio, 4m pločio, gylis apie 4m, bendra talpa apie 254m³. Rezervuarų dydį ir reikalingą talpą būtina tikslinti techninio projekto metu. Vandens lauko gaisrų gesinimui paėmimo vieta planuojama greta apsisukimo aikštelės. Gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė (12m x 12m) planuojama žemės sklypuos Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4.

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, 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.

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas nuo Egliškių gatvės pietinėje planuojamos teritorijos pusėje (važiuojamosios dalies plotis planuojamas 5,5 m, kelio danga žvyras);

Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. 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 APVG 4-oji komanda Pergalės g. 31, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 7 km).



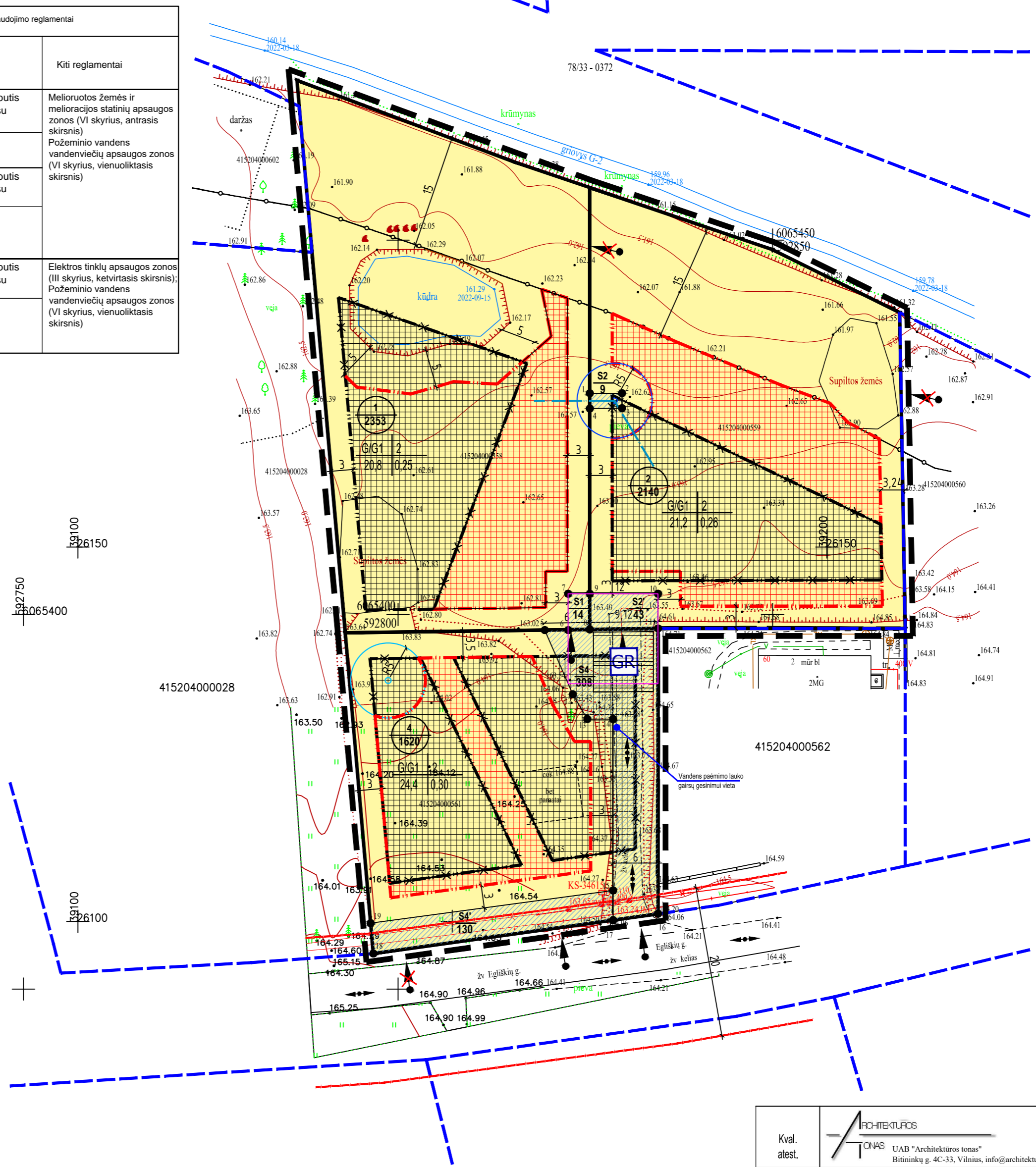
Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

PV Asta Kariniauskienė

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
		Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Servitutai	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
					nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m²	didžiausi, m²					
1	2353	GV	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	≤10	≤172.50	≤ 20,8	≤ 0,25	Sodybinis (su)	-	-	50	S1 - tarnaujantis S2, S2' S4 - viešpataujantys	≤ 2	Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
S1	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S1 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (215, 222)	-	-	-
2	2140	GV	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	≤10	≤173.00	≤ 21,2	≤ 0,26	Sodybinis (su)	-	-	50	S2, S2' - tarnaujantys S1, S4 - viešpataujantys	≤ 2	Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais	-
S2	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S2 - inžinerinių tinklų servitutas (222)	-	-	-
S2'	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S2' - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (215, 222)	-	-	-
4	1620	GV	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	≤10	≤173.50	≤ 24,4	≤ 0,3	Sodybinis (su)	-	-	50	S4, S4' - tarnaujantys S1, S2' - viešpataujantys	≤ 2	Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)
S3	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	S4 - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (215, 222) S4' - kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (215, 222)	-	-	-

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	
		X	Y
S1	6	X 6065397.97	Y 592822.70
	7	X 6065402.77	Y 592822.70
	9	X 6065402.77	Y 592825.58
	8	X 6065398.01	Y 592825.58
S2	1	X 6065429.54	Y 592825.58
	2	X 6065429.55	Y 592829.89
	3	X 6065427.55	Y 592829.89
	4	X 6065427.51	Y 592825.58
S2'	9	X 6065402.77	Y 592825.58
	10	X 6065402.77	Y 592834.70
	11	X 6065398.13	Y 592834.70
	8	X 6065398.01	Y 592825.58
S4	5	X 6065397.92	Y 592819.57
	6	X 6065397.97	Y 592822.70
	8	X 6065398.01	Y 592825.58
	11	X 6065398.13	Y 592834.70
	16	X 6065360.04	Y 592834.70
	17	X 6065359.20	Y 592828.70
	15	X 6065363.15	Y 592828.70
	14	X 6065386.05	Y 592828.70
S4'	13	X 6065386.05	Y 592825.25
	12	X 6065389.34	Y 592823.32
	19	X 6065358.80	Y 592796.33
	15	X 6065363.15	Y 592828.70
	17	X 6065359.20	Y 592828.70
	18	X 6065354.73	Y 592796.71

- PASTABOS:
1. Detaliojo plano koregavimo tikslas: koreguoti statinių statybos zoną ir statybos ribą, įvažiavimų vietas, servitutus žemės sklypuose (kad. Nr. 4152/0400:561, kad. Nr. 4152/0400:559, kad. Nr. 4152/0400:558), esančiuose Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Dievoniškių k., Egliskių g. 58, 64, 66. Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai ir teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.
 2. Rengiant statinių techninius projektus 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.1-06).
 3. Gaisro piltimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų (esamų ir projektuojamų). Statant statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį.
 4. Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais ir tikslinamas techninio projekto stadijoje.
 5. Trečiųjų šalių interesai nepažeisti.



1 sklypo numeris
2000 sklypo plotas, m²

1	2	1. Žemės sklypo, teritorijos naudojimo būdas (būda)
3	4	2. Statinių aukštų skaičius 3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

G1 VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIA

SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA:

- DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
- KAMYBINIŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
- PATVIRTINTA STATYBOS RIBA
- NAUJAI NUSTATOMA STATYBOS RIBA
- NAIKINAMA STATYBOS RIBA
- ANKŠČIAU NUSTATYTA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ ŽEMES NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYME NURODYTŲ TERITORIJŲ, KURIOSE TAIKOMOS SPECIALIOSIOS ŽEMES NAUDOJIMO SĄLYGOS RIBA
- GATVĖS RAUDONDOSIOS LINIJOS
- SERVITUTAS
- AUTOMOBILIŲ APSISUKIMO AKŠTELE (12 m x 12 m)
- EISMO KRYPTIS
- PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMES SKLYPĄ
- NAIKINAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMES SKLYPĄ
- PLANUOJAMAS VANDENS GREŽINYS
- ANKŠČIAU SUPLANUOTOS VANDENS GREŽINYS
- PLANUOJAMŲ VANDENTIEKIO TINKLŲ
- SERVITUTO KAMPŲ ŽYMĖJIMAS
- PLANUOJAMŲ GAISRIŲ REZERVUARAI

Kval. atest.	ARCHITEKTŪROS TŪMAS UAB "Architektūros tonas" Butiminkų g. 4C-33, Vilnius, info@architekturomonas.lt			Žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0400:12), esančio Vilniaus r., Mickūnų sen., Dievoniškių k., detalus plano koregavimas keičiant statinių statybos zoną, statybos ribą, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis žemės sklypuose Nr. 1, 2, 4
	Dir.	R. Karniauskas	2023-06	
A2006	PV	A. Karniauskienė	2023-06	Laida 0
Elapas	INICIATORIUS: I.J.			
DPK	ŽYMUO			Lapas 01
AT-DPK-2022-012				