
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2015-02-19 sprendimu „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0300:631, kad. Nr. 4110/0300:632, kad. Nr. 4110/0300:633), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., ir žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0300:728), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., Draugų g. 53, detaliojo plano patvirtinimo“ Nr. T3-73 patvirtinto detaliojo plano, koregavimas žemės sklypuose:

- Nr. 12, esančiame adresu Balandžių g. 18, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus raj. sav., kad. Nr. 4110/0300:1027. Nagrinėjamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Servitutų nėra. Įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).
- Nr. 14, esančiame adresu Balandžių g. 22, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus raj. sav., kad. Nr. 4110/0300:1029. Nagrinėjamo sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus. Įregistruotų servitutų nėra. Įregistruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nėra.

Šiuo metu rengiamas vienbučio gyvenamojo namo sklype Nr. 12, Balandžių g. 18, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus raj. sav., statybos projektas.

Sprendiniai:

1. Statinių statybos zona bei statybos riba:

- 1.1. žemės sklype Nr. 12 statinių statybos zona ir riba didinama, numatant 3,00 m atstumu nuo visų sklypo ribų.
- 1.2. žemės sklype Nr. 14 statinių statybos zona ir riba didinama, numatant 3,00 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir rytinės sklypo ribų ir 5,00 m atstumu nuo pietinės sklypo ribos.

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 1.07.01:2010 „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.

2. Susisiekimo komunikacijos:

2.1 žemės sklype Nr. 12 koreguojama įvažiavimo / išvažiavimo vieta iš šiaurinės į rytinę pusę.

2.2 žemės sklype Nr. 14 įvažiavimo / išvažiavimo vieta nekeičiama.

3. Teritorijos naudojimo reglamentai:

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

3.2 sklype Nr. 14 taisoma teritorijų planavimo dokumento techninė klaida „faktinių duomenų neatitikimo klaida, kurią ištaisius nekinta patvirtinto teritorijų planavimo

dokumento sprendinio esmė ir jo atitiktis teritorijos planavimo sąlygoms, pateiktoms rengiant šį teritorijų planavimo dokumentą“. Detaliojo plano aiškinamajame rašte sklypo Nr. 14 užstatymo tankis – 25 proc. Detaliojo plano brėžinio grafinėje dalyje užstatymo tankis – 25 proc., o teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje – 23 proc. Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ užstatymo tankis nustatomas interpuliacijos būdu.

Ištaisoma techninė klaida, numatant sklypui Nr. 14 užstatymo tankį – 23 proc., kaip parašyta patvirtinto detaliojo plano brėžinyje, teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

4. Servitutai

4.1 žemės sklype Nr. 14 naikinamas patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas 27 kv.m. ploto inžinerinių komunikacijų servitutas Nr. S11, kuris buvo nustatytas/ skirtas, kaip „surūšiuotų buitinių atliekų pridavimui surinkimo konteinerių vieta“. Pridedami visų į patvirtinto detaliojo plano ribas patenkančių sklypų (Balandžių g. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22) savininkų sutikimai, kad būtų naikinamas servitutas S11, įsipareigojant buitinius konteinerius statyti kiekviename sklype atskirai.

Žemės sklypo kampų koordinatės nekeičiamos.

Žemės sklypų ribos ir plotas nesikeičia.

Anksčiau suplanuotas želdynų poreikis nekeičiamas.

Sklypo inžinerinis aprūpinimas nekeičiamas.

Vietiniai inžinerinių tinklų aprūpinimo būdai yra laikini. Paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, būtina prisijungti prie centralizuotų tinklų. Sklypo savininkai privalo atlikti visus tyrimus, kad užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą, saugų buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus.

Išorės gaisrų gesinimas. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamame sklype būsimų pastatų. Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotas akligatvis, kurio pabaigose yra apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m. 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

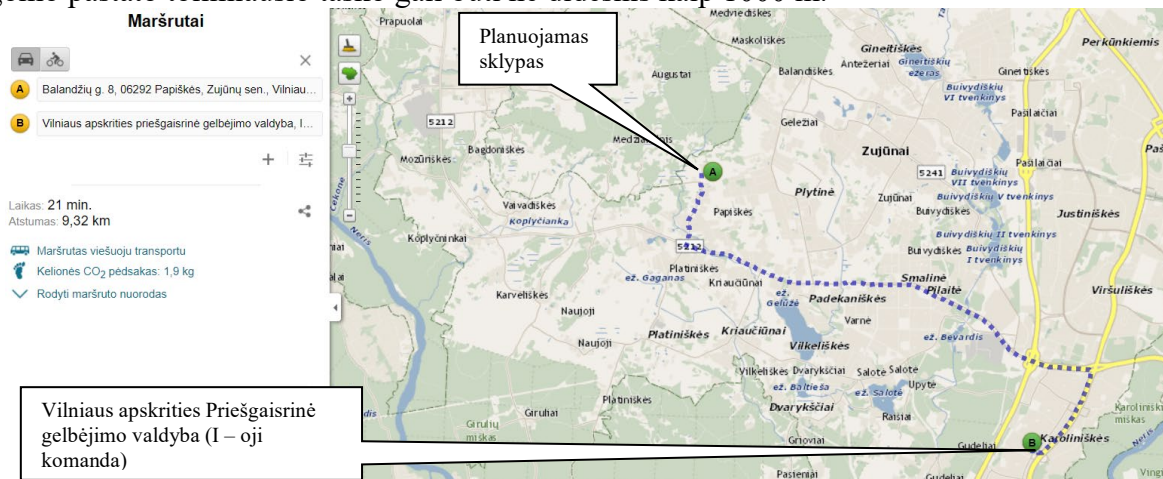
Tarp besiribojančiuose sklypuose suplanuotų statybos zonų yra 6 m, kas atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių.

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.

Gaisrų gesinimas numatomas nuo patvirtintu detaliuoju planu suplanuoto priešgaisrinio rezervuaro prie sklypo Nr. 12, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sklype, kuris nutolęs nuo planuojamo sklypo Nr. 12, suplanuotos statybos zonos 10 m (I ugniai atsparumo laipsnio pastatai).

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.



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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 – oji komanda, R. Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 9,32 km, atvykimo laikas – 21 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:

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

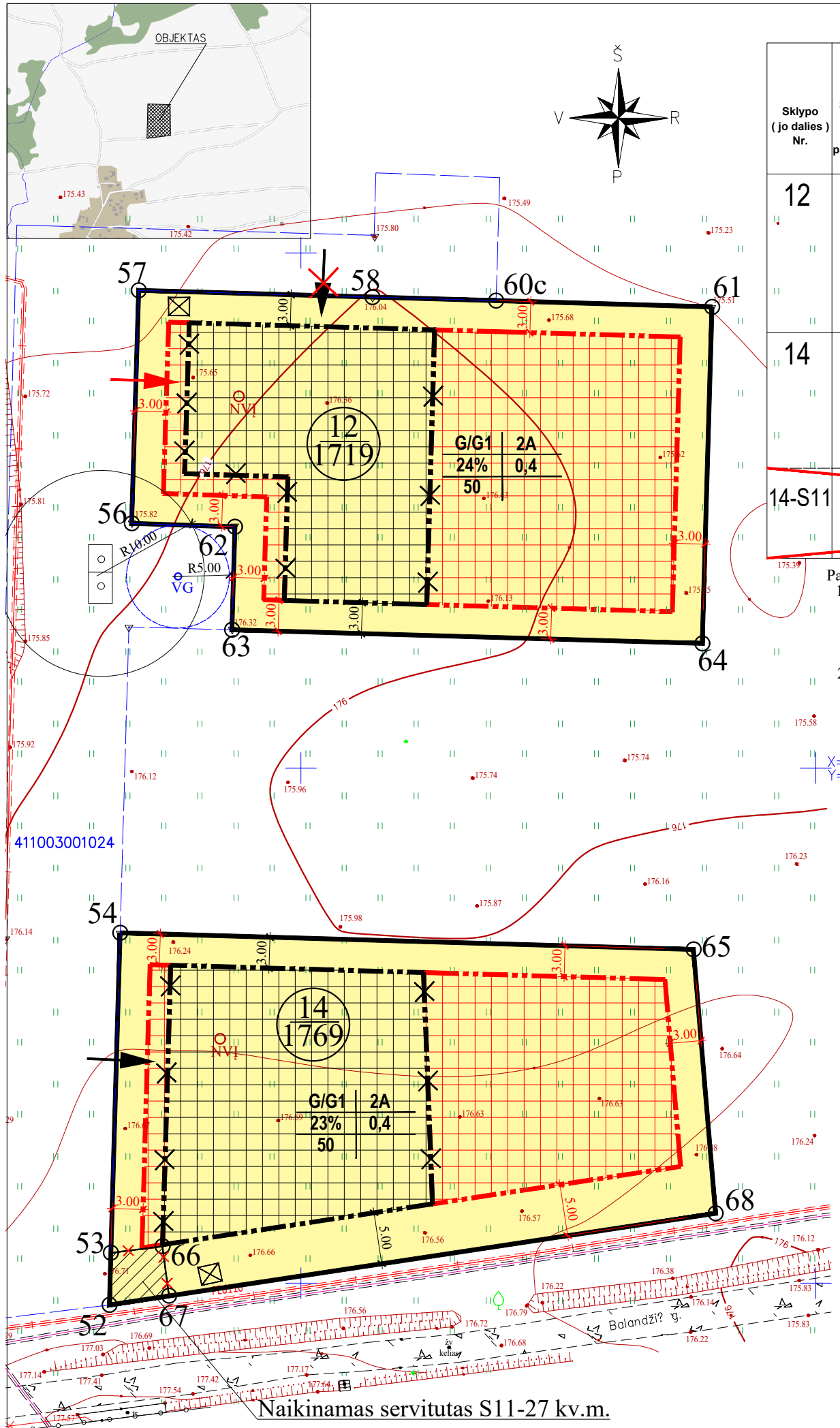
1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Techninių projektų 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.

Projekto vadovė: Gražina Meidutė

TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ



Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas kv.m	Konkretus teritorijos naudojimo tipas	Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai)	Privalomieji reikalavimai					Kiti reikalavimai				
		X	Y				Statinio aukštis			Užstatymo tankumas %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Servitutas	statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	Papildomi reikalavimai
							nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m	iki karnizo, m							
12	61	6066044.75	573489.92	1719	G/G1 Sklypai vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams statyti	G/G1 Sklypai vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams statyti	10.0	186,3	7,0	24%	0,4	Sodybinis	—	1-2	Vienbutis gyvenamasis namas (7.1) pagalbiniai ūkio pastatai	Želdynų plotas sklype 50 proc. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
	64															
	63															
	55															
	56															
	57															
	58															
14	61	6065982.39	573488.12	1769	G/G1 Sklypai vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams statyti	G/G1 Sklypai vienbučiams ir dvibučiams gyvenamiesiems namams statyti	10.0	186,8	7,0	23%	0,4	Sodybinis	14-S11- inžinerinių komunikacijų servitutas	1-2	Vienbutis gyvenamasis namas (7.1) pagalbiniai ūkio pastatai	Želdynų plotas sklype 50 proc. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).
	68															
	67															
	52															
	53															
	54															
14-S11	66	6065953.57	573436.57	27	—	—	—	—	—	—	—	14-S11- inžinerinių komunikacijų servitutas	—	—	—	—
	67															
	52															
	53															

Pastabos:

- 2015-02-19 Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimu "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0300:631, kad. Nr. 4110/0300:632, kad. Nr. 4110/0300:633), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., ir žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0300:728), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., Draugų g. 53 detaliojo plano patvirtinimo" Nr. T3-73, patvirtintu detalioju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo privalomieji reikalavimai nekeičiami.
- Šiuo projektu koreguojama statybos zona, statybos riba ir susisiekimo komunikacijos sklype Nr. 12, esančiame Balandžių g. 18, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav. ir koreguojama statybos zona, statybos riba, naikinamas servitutas S11 sklype Nr. 14, esančiame Balandžių g. 22, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav.

X=6066000
Y=573500

74/33 - 0335

Sutartinių ženklų lentelė

	Esamo sklypo riba
	Statybos riba, pagal patvirtintą detalų planą
	Statybos zona, pagal patvirtintą detalų planą
	Naikinama statybos riba, pagal patvirtintą det. planą
	Koreguojama (naujai nustatoma) statybos riba
	Padidinama (naujai nustatoma) statybos zona
	Anksčiau suprojektuotas įvažiavimas į sklypą
	Naikinamas anksčiau suprojektuotas įvažiavimas
	Projektuojamas naujas įvažiavimas
	Anksčiau surojektuotas vandens gręžinys
	Projekt. vandens gręžinio apsaugos zona
	Anksčiau suprojekt. buitinių nuot. valymo įrenginiai
	Naikinamas anksčiau suprojektuotas servitutas
	Anksčiau suprojekt. priešgaisrinis rezervuaras
	Esami elektros tinklai
	Esami ryšių tinklai
	Projektuojami atliekų rūšiavimo konteineriai

Teritorijos paskirtis ir naudojimo būdas

G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Reglamentų sutartinis žymėjimas

1	2	1. Teritorijos naudojimo būdas
2	3	2. Statinių aukštumas
3	4	3. Užstatymo tankis %
4	5	4. Užstatymo intensyvumas
5		5. Apželdinimo procentas

Sklypo numerio ir ploto žymėjimas

$\frac{m}{n}$	m - sklypo numeris n - sklypo plotas (kv. m.)
---------------	--

Atest. Nr.	UAB "MEIRISTA"				Patvirtinto Žemės ūkio paskirties žemės sklypų (kad. Nr. 4110/0300:631, kad. Nr. 4110/0300:632, kad. Nr. 4110/0300:633), esančių Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., ir žemės sklypo (kad. Nr. 4110/0300:728), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Papiškių k., Draugų g. 53 detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribų, susisiekimo komunikacijų koregavimas, servituto naikinimas sklypuose Nr. 12 ir Nr. 14, esančiuose Balandžių g. 18 (kad. Nr. 4110/0300:1027) ir Balandžių g. 22 (kad. Nr. 4110/0300:1029), Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r.	
	tel. 869947231, el. p. meiristaub@gmail.com Panerių g. 64, Vilnius					
TPV0047	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	PAGRINDINIS BRĖŽINYS SU KOREGUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA, STATYBOS RIBA, SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOMIS, NAIKINAMU SERVITUTU M1:500	Laida
19253	PV	G. Meidutė		2023-03		
	PDV	G. Meidutė		2023-03		
Etapas	Planavimo iniciatorius:				519-DPK-2023	Lapas
DPK	fiziniai asmenys					
						Lapų
						1
						1

Naikinamas servitutas S11-27 kv.m.