

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 Teritorijos planavimo dokumento pavadinimas:

VIETOVĖS LYGMENS ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 4110/0300:743, 4110/0300:744, 4110/0300:745, 4110/0300:746, 4110/0300:747, 4110/0300:748, 4110/0300:749, 4110/0300:750, 4110/0300:751), ESANČIO PAPIŠKIŲ K., ZUJŪNŲ SEN., VILNIAUS R. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE MEDŽIAKALNIO G. 24 (KAD. NR. 4110/0300:1632

1.2 Detaliojo plano koregavimo iniciatoriai: Aira Pikčiūnienė, Nerijus Pikčiūnas (žemės sklypo Medžiakalnio g. 24, Papiškių k. (KAD. NR. 4110/0300:1632) savininkai)

1.3 Detaliojo plano rengėjai: UAB „DOPRO architektai“, Adresas: Laisvės pr.125, LT-06118 Vilnius, PV- Aistė Petruitytė A1942

1.4 Planavimo tikslai: Vietovės lygmens žemės sklypų (KAD. NR. 4110/0300:743, 4110/0300:744, 4110/0300:745, 4110/0300:746, 4110/0300:747, 4110/0300:748, 4110/0300:749, 4110/0300:750, 4110/0300:751), esančio Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. detaliojo plano nepagrindinių sprendinių (statybos ribos ir statybos zonos) koregavimas žemės sklype Medžiakalnio g. 24, Papiškių k. (KAD. NR. 4110/0300:1632).

1.5 Planavimo terminai: 2023 m. III ketv.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1 Teritorijos ribos:

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita, **žemės sklypo naudojimo būdas:** Vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos. Sklypo plotas- 1601 m² , Sklypas priklauso Aira Pikčiūnienė, Nerijus Pikčiūnas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės pagrindu.

Nagrinėjamas sklypas yra Medžiakalnio g. 24, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav., Susisiekimas į sklypą numatomas per numatytą įvažiavimą (pagal detaliojo plano sprendinius) iš Medžiakalnio gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypą:

- **Adresas** - Medžiakalnio g. 24, Papiškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav.,
- **Kadastrinis Nr.** - 4110/0300:1632
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** - kita
- **Naudojimo būdas** - gyvenamosios teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** - 0.1601 ha

2.3 Nuosavybės teisė - Aira Pikčiūnienė, Nerijus Pikčiūnas, Bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybė.

2.4 Sklypo naudojimo apribojimai (registruoti) - Nėra

2.5 Servitutai (registruoti) - Kiti servitutai: teisė tiesti bendrojo naudojimo kelius, eiti ir važiuoti bet kuriuo paros metu, bei pakloti ir eksploatuoti bendrojo naudojimo inžinerinius tinklus. Pirkimo pardavimo suartis SK3395. Teisė pakloti ir eksploatuoti bendrojo naudojimo inžinerinius tinklus. Servituto sutartis SK303

2.6 Teritorijos įvertinimas paminklosauginiu aspektu: Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

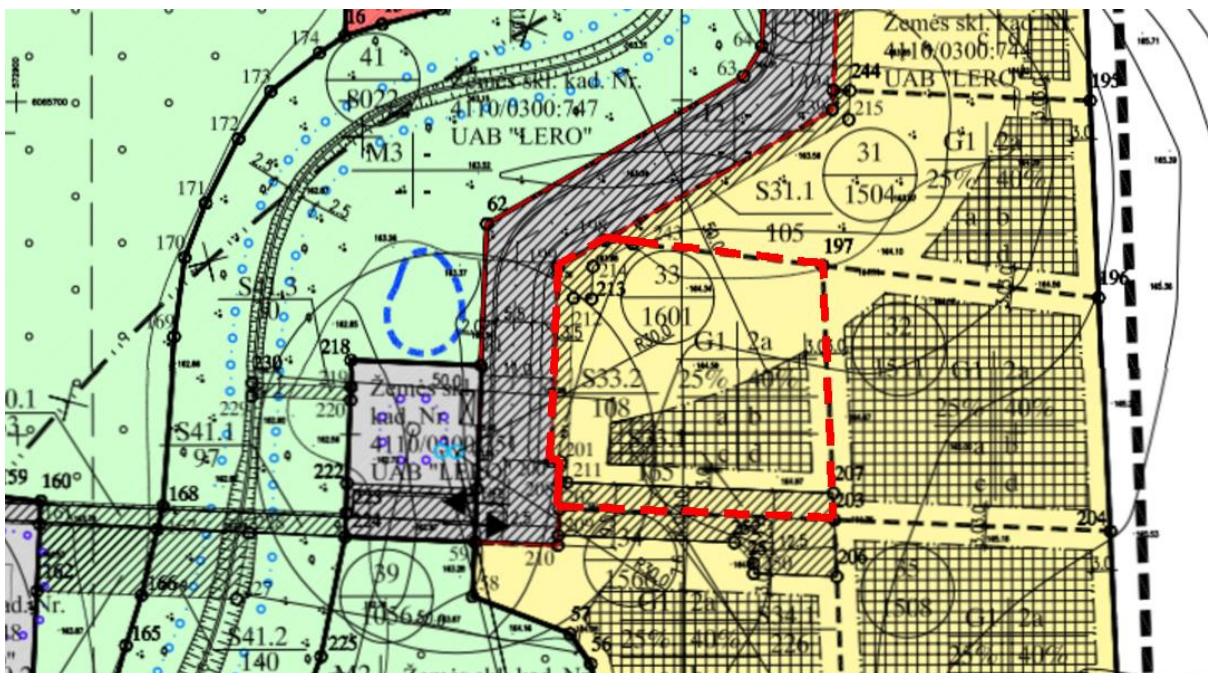
2.7 Kraštovaizdis - Planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

2.8 Vilniaus rajono bendrasis planas: Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus rajono bendrajam planui. Vilniaus rajono Bendrajame plane žemės sklypo teritorijos indeksas G1 – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorija.

3. NEPAGRINDINIŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo užstatymo reglamentai.

2014 m. buvo parengtas ir patvirtintas teritorijos detalusis planas, kuriuo aktualioje teritorijoje suformuoti sklypai vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų statybai, atskirųjų želdynų teritorijai ir infrastruktūros koridoriams- gatvėms. Patvirtintame detalajame plane sklypas pažymėtas numeriu 33. Detaliojo plano nepagrindinių sprendinių koregavimas žemės sklype Medžiakalnio g. 24, Papiškių k. rengiamas statybos projekto metu (pagal Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 8 punktą). Projektu numatyta vienbučio gyvenamojo namo statyba. Detaliojo plano nepagrindinių sprendinių koregavimo projektu koreguojama statybos riba ir statybos zona. Pagrindiniai detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.



3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Elektros tinklai - iš esamų elektros tinklų.

Geriamas vanduo - iš esamo šachtinio šulinio.

Buitinės nuotekos - į vietinius nuotekų tinklus.

Lietaus nuotekos - lietaus nuotekos sklypo lyginimo pagalba sklandžiai pasiskirsto į žalius plotus, link kelių, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Vietiniai vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai kaip laikinas sprendimas, įrengus teritorijoje centralizuotus vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklus, privaloma jungtis prie bendrųjų sistemų, pertvarkant laikinuosius tinklus.

Gaisrinė sauga. Šiuo projektu nekeičiami detalijame palne numatyti gaisrinės saugos sprendiniai. Išorės gaisrų gesinimui numatomos trys kūdros: Nr.1, 2 ir 3, kurių kiekvienos vandens tūris turi būti ne mažesnis kaip 162,0 m³ vandens ir septyni 3 m³ vandens talpos paėmimo šuliniai. Iš kūdros Nr.1 planuojami keturi 3 m³ vandens talpos paėmimo šuliniai, iš planuojamos kūdros Nr.2 vienas 3 m³ vandens talpos paėmimo šulinys ir iš planuojamos kūdros Nr.3 du 3 m³ vandens talpos paėmimo šuliniai. Iš vienos gaisrų gesinimui naudojamos vandens paėmimo vietos bus gesinami iki 200 m atstumu esantys statiniai pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją. Prie vandens paėmimo šulinių nustatyta 30 m zona, kurioje galima ne mažesnio kaip pirmo laipsnio ugniai atsparumo statinių statyba. Kiekviename žemės sklype nustatyta statybos riba atstumu 3 metrai nuo sklypo ribos yra taikoma ne mažesnio kaip pirmo laipsnio ugniai atsparumo statinių statybai. Statant žemesnio laipsnio ugniai atsparumo statinius atstumas nuo sklypo ribos nustatomas techniniame projekte.

4. TERITORIJOS TVARKYMAS, VERTIKALUS PLANAS

Planuojamo sklypo reljefas yra tinkamas statybai, projektuojant statinius numatoma dalį sklypo išlyginti.

4.1 Eismo saugumas

Patekimas į sklypą organizuojamas detalijame plane numatytu įvažiavimu iš Medžiakalnio gatvės. Patekimas į sklypą numatomas pagal detaliojo plano sprendinius.

4.2 Aplinkos apsauga

Jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotekos ir buitinės atliekos. Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų konteinerius.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Vykdam pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos bus perdirbamos pagal sutartis su organizacijomis, kurios turi teisę atlikti šių atliekų perdirbimą.

4.3 Numatomos poveikio aplinkai sumažinimo priemonės

Teritorija planuojama, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę aplinką. Statybos metu bus naudojamas priemonės dulkėtumui sumažinti (pvz. drėkinimas). Atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMO IŠVADOS

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus rajono bendrajam planui, kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeidžiamos. Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems gyvenamiesiems pastatams neturės. Nepagrindinių detaliojo plano sprendinių koregavimas nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai. Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad nepagrindinių detaliojo plano sprendinių koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

