

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-11-04 įsakymu Nr. KADI-706 "Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4144/0400:274), esančio Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Slabados k., detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statinių statybos zona ir statybos riba žemės sklype Nr. 1 (kad. 4144/0400:54), Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Slabados k., Užupio g. 3. (toliau – Žemės sklypas).

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre www.tpdr.lt, Nr. T00068524.



1 pav. Situacijos schema. — nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo plotas 2300 m², pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas suformuotas detaliuoju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinacių sistemoje.

Sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

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

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Žemės sklypui nustatyti šie servitutai:

Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

Patvirtintame detalajame plane pietinėje pusėje, kur sklypas ribojasi su Užupio gatve, statinių statybos zona bei statybos riba buvo suplanuota 10,0 metrų atstumu nuo sklypo ribos, rytinėje ir vakarinėje pusėse po 3,00 metrus, o šiaurinėje pusėje nuo upės Vilnia 50,00 metrų atstumu.

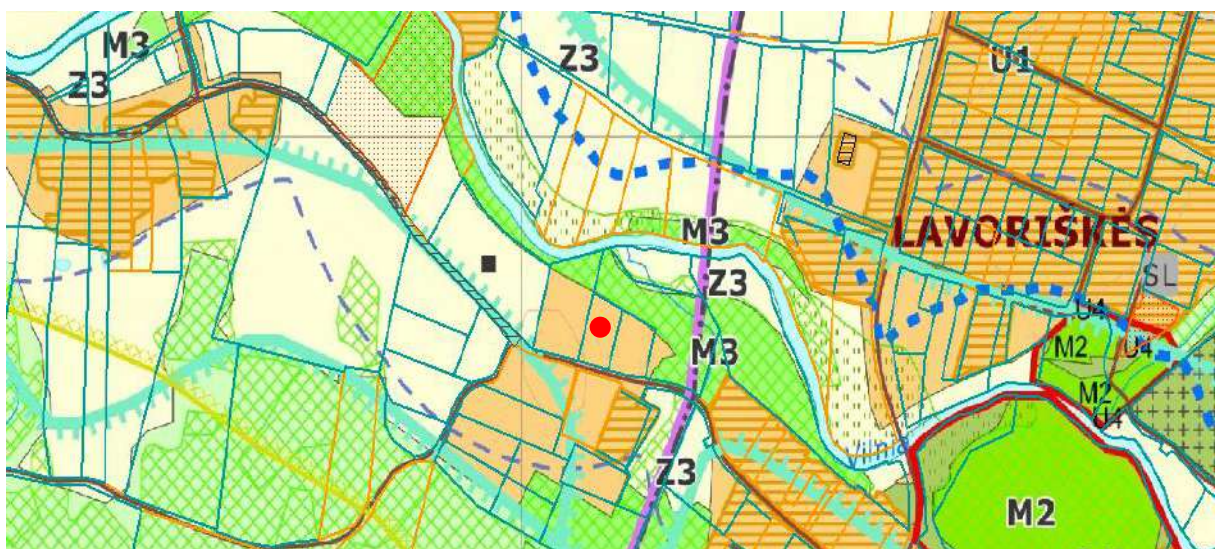
Rengiant vienbučio gyvenamojo namo techninį projektą (vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3.1.) atliekamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas – pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių statybos zona bei statybos riba pietinėje sklypo pusėje planuojama 3,00 metrų atstumu nuo servituto ribos, o pietinėje, rytinėje ir vakarinėje pusėse 3,00 metrų atstumu nuo sklypo ribos.

Statinių statybos zona sklypo šiaurinėje pusėje keičiama vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punkto b) dalimi: statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytose urbanizuoti teritorijose kaime. Visas nagrinėjamas sklypas pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius patenka į funkcinę zoną U1 – planuojamų gyvenamųjų vietovių.



3 pav. Ištrauka iš geoportal.lt/map/ ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Detalioju 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. Želdynų plotas pagal gamtinio karkaso nuostatų 10. punktą „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias bendrieji planai numato urbanizuoti, turi būti formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančios ne mažiau kaip 50 % teritorijos ploto, turi būti užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomos kitos bendrųjų planų sprendiniais nustatytos kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.“, $\geq 50\%$.



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Želdinių tvarkymas ir saugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206.

Vadovaujantis LR nutarimo „Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ priedu „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ pagal 4 punkto 4.2 papunktį, sklype augantys medžiai nėra priskiriami saugotiniams želdiniams, todėl, kol nepasiekė 30 cm ar didesnio skersmens, gali būti šalinami sklypo savininko nuožiūra vykdant veiklą savo sklype (pavyzdžiui, rengiant statybos projektą gali būti šalinami) arba toliau formuojami, jei netrukdo tretiesiems asmenims.

| | |
|----------------|--|
| Augimo vieta | Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai |
| 4.2. ne mieste | ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 30 cm ir didesnio skersmens |

5 pav. Ištrauka iš Saugotinių medžių ir krūmų kriterijų lentelės

Sklypo vakarinėje pusėje auga geros būklės šešių medžių eilė – paprastoji pušis (pinus sylvestris L).



6 pav. Ištrauka iš google.com/maps/ Vaizdas į sklypą nuo privažiavimo kelio

Želdinių įvertinimo Užupio g. 3, Slabados k., Lavoriškių sen., Vilniaus r. sav. teritorijoje lentelė

| Eil. Nr. | Medžio pavadinimas | Aukštis, m | Diametras, cm | Medžio kokybė | Ūkinės priemonės |
|----------|--|------------|---------------|---------------|------------------|
| 1 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 3 | 12 | gera | Formuoti lają |
| 2 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 3 | 6 | gera | Formuoti lają |
| 3 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 5 | 19 | gera | Formuoti lają |
| 4 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 5 | 22 | gera | Formuoti lają |
| 5 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 4 | 15 | gera | Formuoti lają |
| 6 | Paprastoji pušis <i>Pinus sylvestris L.</i> | 4 | 19 | gera | Formuoti lają |



Nr. 1



Nr. 2



Nr. 3



Nr. 4



Nr. 5



Nr. 6

7 pav. Medžių fotofiksacija sklype su nurodytais diametrais 1,3 m aukštyje.

Saugotini medžiai (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems“) nustatomi techninio projekto sprendiniuose, o esamų saugomų medžių šalinimas galimas tik gavus statybą leidžiantį dokumentą.

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis užtikrintas. Nepažeidžiami trečiųjų asmenų interesai.

Planuojamą teritoriją aprūpinti inžineriniais tinklais planuojama prisijungiant prie vietinių vandentiekio, nuotekų tinklų. Žemės sklype anksčiau suplanuoto vandens gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio įrengimo vietos bus tikslinamos pagal techninį projektą.

Vandens gręžinys ir nuotekų valymo įrenginiai planuojami laikinam naudojimui. Nutiesus centralizuotus vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo tinklus, būtina prie jų prisijungti.

Pagrindinis įvažiavimas į Žemės sklypą suplanuotas pietinėje pusėje iš Užupio gatvės.

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, detaliojame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui greta sklypo gaisrinių hidrantų nėra. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius lauko gaisrų gesinimui gaisriniai rezervuarai buvo suplanuoti sklype, tačiau

koreguojant detalų planą gaisriniai rezervuarai neprojektuojami, o lauko gaisrų gesinimas numatomas iš dirbtinio vandens telkinio esančio kaimyniniame sklype.

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.

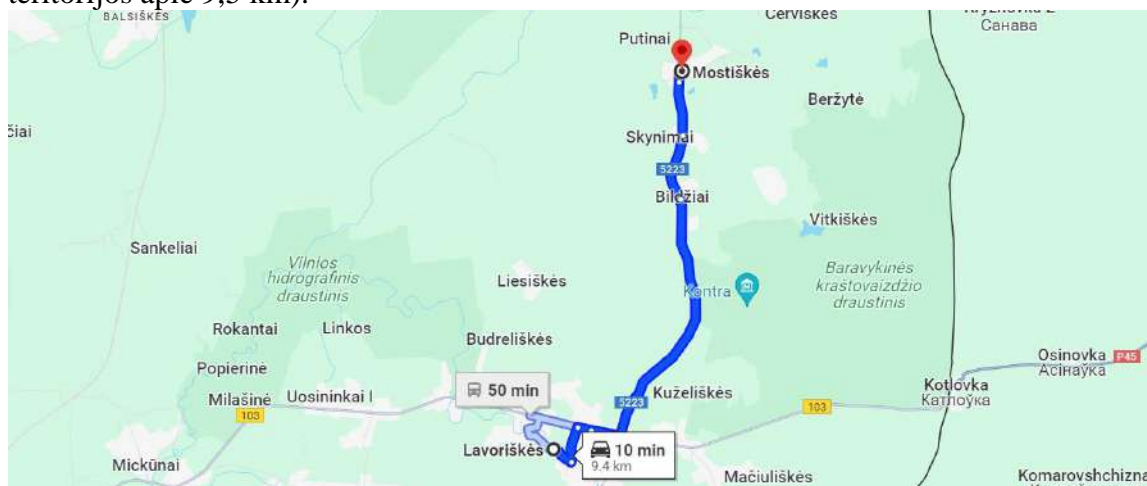
Atstumas nuo esamo dirbtinio vandens telkinio iki projektuojamo vienbučio gyvenamojo namo ne didesnis kaip 1000 m.

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimas prie statinių ir dirbtinio vandens telkinio gaisrų gesinimui numatomas iš Užupio gatvės, pietinėje sklypo pusėje.

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių įrengimas turi būti atliktas iki pastato pripažinimo tinkamu naudoti.


Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. 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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Mostiškių ugniagesių komanda, LT-15222, Mostiškių k., Lavoriškių sen., Vilniaus r. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 9,5 km).



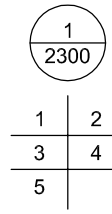
8 pav. Privažiavimo prie artimiausių priešgaisrinių gelbėjimo padalinių situacijos schema.

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).

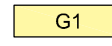
PV E. Masiulytė 

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRASOMOJI LENTELĖ

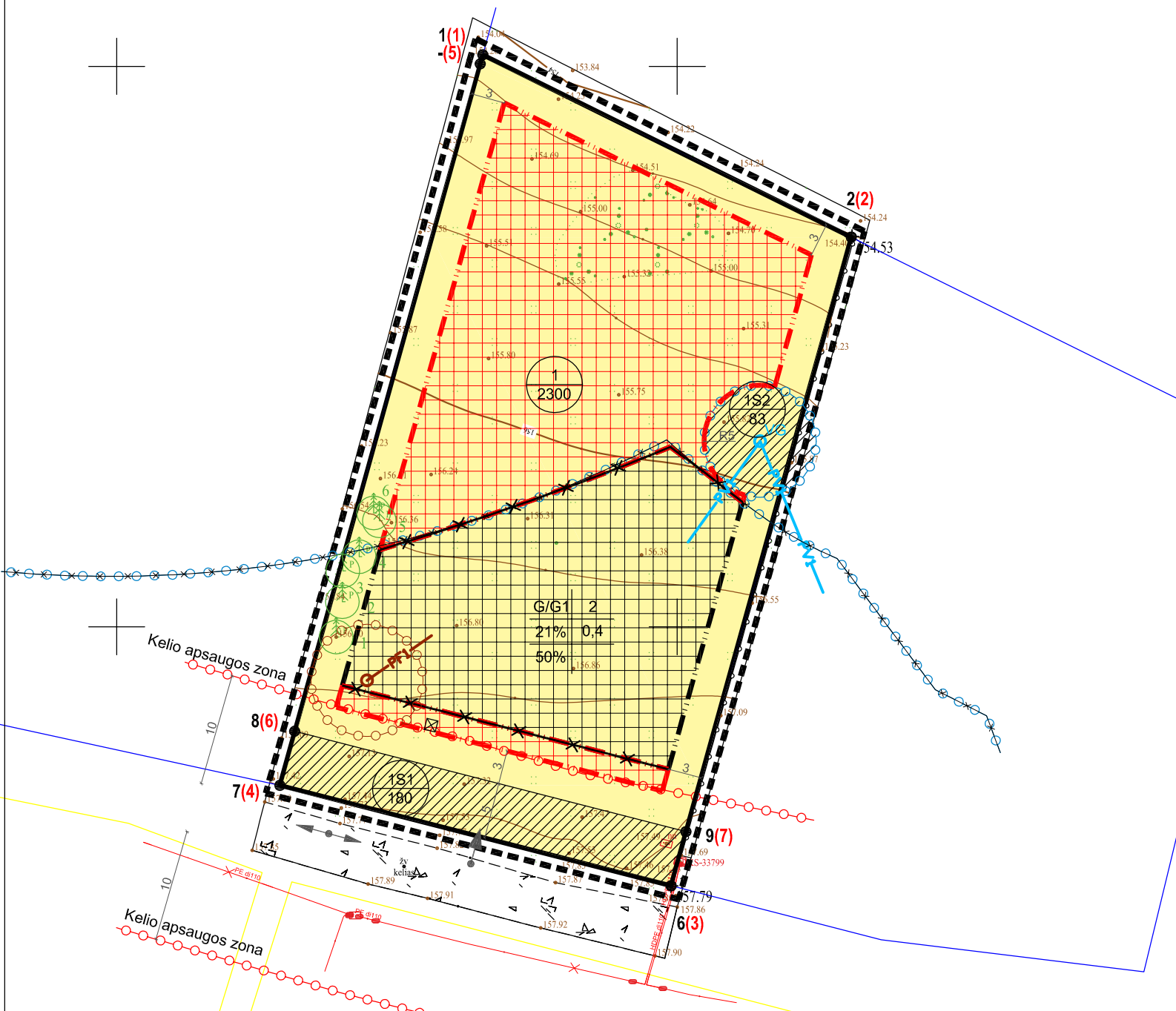
| Sklypo (jo dalies) Nr. | Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės | | Sklypo (jo dalies) plotas kv. m. | Privalomieji reikalavimai | | | | | | | Kiti reikalavimai | | | | |
|------------------------|--------------------------------------|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------|-------------|----------------|----------------------|------------------------|---|---|--------------------------------------|---|--|
| | X | Y | | Konkretus teritorijos naudojimo tipas | Galimi žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) | Statinių aukštis | | | Užstatymo tankumas % | Užstatymo intensyvumas | Užstatymo tipas | Servitutai | Statinių aukštų skaičius (nuo - iki) | Statinių paskirtys | Papildomi reikalavimai |
| | | | | | | Nuo žemės paviršiaus, m | Altitudė, m | Iki karnizo, m | | | | | | | |
| 1 | 6064851.03 | 605042.65 | 2300 | G/G1 | G1 | 10 | 167.00 | 8.5 | 21 | 0.4 | Sodybinis užstatymas | 1S1, 1S2 (tamaujančios daiktas) 1S2-numatomas servituinis vandens gręžinys, bendram naudojimui | 2A | Vienbutis gyvenamas namas, pagalbinių ūkio pastatai | L.R.V. 1992-05-12 nuostatais, Nr.343 dėl specialiojo žemės ir miško naudojimo sąlygų 1. Žemės naudojimo būdas 2. Leistinas pastatų aukštų skaičius 3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas 5. Priklausomųjų želdynų plotas TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IRPOBŪDIS: VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJA SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA: DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA KAIMYNIŲ SKLYPŲ RIBOS ESAMO SKLYPO RIBOS SERVITUTAS PATVIRTINTA STATYBOS RIBA NAUJAI NUSTATOMA STATYBOS RIBA NAIKINAMA STATYBOS RIBA ANKSČIAU NUSTATYTA STATINIŲ STATYBOS ZONA PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA ATLIEKŲ SURINKIMO VIETA ESAMI MEDŽIAI, RŪŠIS, NR. PLANE EISMO KRYPTIS PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMĖS SKLYPĄ SKLYPO KAMPŲ ŽYMĖJIMAS PAGAL DETALŲJĮ PLANĄ (PAGAL SKLYPO PLANĄ) NAIKINAMA ANKSČIAU SUPROJEKTUOTA VANDENS TELKINIO APSAUGOS ZONA - 50m PLANUOJAMA VANDENS GRĘŽINIO APSAUGOS ZONA - 5m PLANUOJAMAS VANDENTIEKIS PLANUOJAMA BUITINĖ NUOTEKYNĖ PLANUOJAMAS VANDENS GRĘŽINYS PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI |
| 2 | 6064834.76 | 605115.52 | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 6064776.90 | 605099.43 | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 6064785.86 | 605064.53 | | | | | | | | | | | | | |
| 1S1 | 6064790.68 | 605065.87 | 180 | | | | | | | | Servitutas - teisė liesti kely ir pasėčių takus ir eksploatuoti požeminius ir antžeminius tinklus, jais naudotis ir juos prižiūrėti | | | | |
| 9 | 6064781.72 | 605100.77 | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 6064776.90 | 605099.43 | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 6064785.86 | 605064.53 | | | | | | | | | | | | | |



- 1 sklypo numeris
- 2300 sklypo plotas, m²
- 1. Žemės naudojimo būdas (būdai)
- 2. Leistinas pastatų aukštų skaičius
- 3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis
- 4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
- 5. Priklausomųjų želdynų plotas



- DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
- KAIMYNIŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMO SKLYPO RIBOS
- SERVITUTAS
- PATVIRTINTA STATYBOS RIBA
- NAUJAI NUSTATOMA STATYBOS RIBA
- NAIKINAMA STATYBOS RIBA
- ANKSČIAU NUSTATYTA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- ATLIEKŲ SURINKIMO VIETA
- ESAMI MEDŽIAI, RŪŠIS, NR. PLANE
- EISMO KRYPTIS
- PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMĖS SKLYPĄ
- SKLYPO KAMPŲ ŽYMĖJIMAS PAGAL DETALŲJĮ PLANĄ (PAGAL SKLYPO PLANĄ)
- NAIKINAMA ANKSČIAU SUPROJEKTUOTA VANDENS TELKINIO APSAUGOS ZONA - 50m
- PLANUOJAMA VANDENS GRĘŽINIO APSAUGOS ZONA - 5m
- PLANUOJAMAS VANDENTIEKIS
- PLANUOJAMA BUITINĖ NUOTEKYNĖ
- PLANUOJAMAS VANDENS GRĘŽINYS
- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI



PASTABOS:

1. Detaliojo plano koregavimo tikslas: koreguoti statinių užstatymo ribą ir zoną žemės sklype (kad. Nr. 4144/0400:54), esančiame Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Slabados k., Užupio g. 3. 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 direkoriaus 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 direkoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).
3. Gaisro plitimas į gretimus statinius turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų (esamų ir projektuojamų).
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. Vietiniai inžineriniai tinklai gali būti įrengiami tik laikinam naudojimui. Greta sklypo paklojus centralizuotus vandentiekio ir nuotekų tinklus, prisijungti prie jų.
6. Konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.
7. Trečiųjų šalių interesai nebus pažeisti.
8. Servitutų neužverti.

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Topografinių ir inžinerinių tinklų planų erdvinio duomenų teikimas tikrinti ir tvarkyti TIIS paslaugos sistemoje | Data | Suteiktas Nr. |
| | 2023-10-26 | TIIS1-20231016-072138 |

| | | | |
|----------------|---|---------------------------------|--|
| Kval. dok. Nr. | UAB "Idea urbana" Sporto g. 10, Vilnius, tel. 8-5 2113331, info@ideaurbana.lt | idea urbana | Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad. Nr. 4144/0400:274), esančio Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Slabados k., detaliojo plano koregavimas keičiant statybos zoną, statybos ribą, esmės nekeičiantis pakeitimas žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 4144/0400:54), esančiame Vilniaus r. sav., Lavoriškių sen., Slabados k., Užupio g. 3. |
| Direktorė | A. Bernatavičienė | 2023-11-17 | Dokumento pavadinimas PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:500 |
| A1492 | PV E. Masiulytė | 2023-11-17 | |
| Etapas | Statytojas / Užsakovas | Dokumento žymuo DPK-23-11.01 | Lapas |
| DPK | T. J., F. J. | | Lapų |
| | | | 01 |