

BENDRAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Nagrinėjama teritorija, kurią sudaro apie 5,5 ha plotas, tai anksčiau parengti ir patvirtinti besiribojančių žemės sklypų detalieji planai. Visa planuojama teritorija suskirstyta į 6-šias zonas:

T1 - žemės sklypo Eglių g. 18 (kad. Nr. 4152/0100:4157) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2014-10-13 įsakymu Nr. KADI-550, korektūros teritorija.

T2 - žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:1013) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2013-01-22 įsakymu Nr. KADI-36, korektūros teritorija;

T3 - žemės sklypo Eglių g. 11 (kad. Nr. 4152/0100:4154) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2014-04-15 įsakymu Nr. KADI-110, korektūros teritorija;

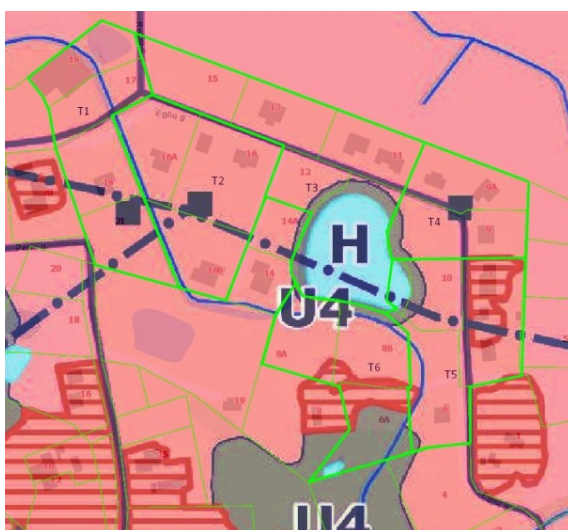
T4 - žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:1015) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2013-06-05 įsakymu Nr. KADI-344, korektūros teritorija.

T5 - žemės sklypo Eglių g. 6 (kad. Nr. 4152/0100:4150) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2014-04-04 įsakymu Nr. KADI-93, korektūros teritorija;

T6 - žemės sklypo (kad. Nr. 4152/0100:4151) Egliškių k., Mickūnų sen., Vilniaus r. sav. detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus r. sav. administracijos direktoriaus 2014-06-16 įsakymu Nr. KADI-285, korektūros teritorija.

Visai planuojamai teritorijai taikomi šie aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus r. sav. teritorijos bendrasis planas;
- 2) Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas ;
- 3) Vilniaus r. vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas.



Ištrauka iš Vilniaus r. sav. teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano



Situacijos schema. — planuojama teritorija ir zonos.

Koregavimas atliekamas vadovaujantis:

- 2014-12-05 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. KADI-665 dėl detaliojo plano korektūros inicijavimo ir planavimo darbų programa;
- 2015-02-23 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijos planavimo skyriaus išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. Tps-013-15;
- 2015-02-20 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos Vietinio ūkio skyriaus išduotomis planavimo sąlygomis Nr. A33(7)-126-(27.5);
- 2015-02-11 Vilniaus visuomenės sveikatos centro išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 12(12.22)-BSV-1595;
- 2015-02-18 Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. 83-17-21 (8.252.-17);

Detaliojo plano koregavimo tikslas – padalyti sklypus pagal bendraturčius priklausančias dalis. Atidalintose dalyse nekeisti detaliojo planu nustatyto teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo:

- konkretaus teritorijos naudojimo būdo (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos),
- leistino pastatų aukščio (iki 10 m),
- leistino žemės sklypų užstatymo tankumo (20% - sklype Nr.1, 21% - sklypuose Nr.2 ir Nr.3),
- leistino žemės sklypų užstatymo intensyvumo (0,4),
- užstatymo tipo (sodybinis),
- statinių aukštų skaičiaus (iki 2-jų aukštų),
- statinių paskirtis – vienas vienbutis gyvenamasis namas su priklausiniais,
- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypus formuoti $\leq 0,1000$ ha.

1. ESAMA BŪKLĖ

Nagrinėjama teritorija yra pakankamai urbanizuotoje vietovėje – greta esančios Galgių gyvenvietės ir Vilniaus miesto. Teritorija iš visų pusių ribojasi su privačiais sklypais, gretimuose sklypuose vyrauja mažaaukščiai vienbučiai gyvenamieji namai. Planuojamoje teritorijoje ir šalia jos nėra išdėstytų radiotechninių objektų ir mobiliojo ryšio stočių, galinčių daryti neigiamą poveikį planuojamiems gyvenamiesiems namams.

1.1. Esamas užstatymas

Planuojamoje teritorijoje yra baigtas statyti gyvenamasis namas ir statomi pagalbinio ūkio pastatai. Planuojama teritorija pakankamai lygi, aukščių lygis sklype vyrauja 167÷168 m virš Baltijos jūros lygio.

1.2. Esami inžineriniai tinklai ir susisiekimo sistema

Teritorija inžineriniais tinklais aprūpinta gerai – Eglių gatvėje yra paklotas elektros kabelių tinklas, įrengtas vidutinio slėgio dujotiekis, yra optinio ryšio tinklai. Nagrinėjamoje vietovėje centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra. Šiuo metu vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas – esamas vietinis – anksčiau įrengtas vandens gręžinys ir individualūs biologinio nuotekų valymo įrenginiai.

Eglių gatvėje įrengti apšvietimo ir lietaus nuotekų tinklai.

Į nagrinėjamą teritoriją patenkama iš esamų Mokyklos, Rožių ar Perlių gatvių. Planuojamą teritoriją kerta esama Eglių gatvė. Eglių gatvės danga – asfaltbetonis.

1.3. Esami želdiniai, kultūros vertybės

Sklypai neįeina į nacionalinių parkų ar draustinių teritoriją, nesiriboja su konservacinės ar miškų paskirties teritorijomis, į gamtinio karkaso ir *Natura 2000* teritoriją nepatenka. Planuojamuose sklypuose, greta esamos gatvės, auga keletas pavienių medžių, teritorija prižiūrima ir tvarkoma.

Nagrinėjama teritorija nepriskiriama nekilnojamųjų kultūros paveldo objektų, įregistruotų LR nekilnojamųjų kultūros vertybių registre, teritorijai.

2. PERTVARKOMOS TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAS

2.1. Naujai formuojamų sklypų ribos, plotai, jų tvarkymo ir naudojimo režimas

Šiuo planavimo etapu esami trys sklypai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, perplanuojami atsižvelgiant į sklypų bendraturčiams priklausančias nuosavybės dalis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai formuojami $\leq 0,1000$ ha.

Naujai formuojami 6-ši sklypai. Sklypų naudojimo paskirtis ir konkretus naudojimo būdas nekeičiami.

Detalioju planu suformuotas visuomeninės paskirties sklypas - esamas vandens telkinys, kurio kad. Nr. 4152/0100:313 ir gretimas sklypas, kurio kad. Nr. 4152/0100:309, nekoreguojami.

Atidalintose dalyse detalioju planu nustatyti reglamentai nekeičiami:

- leistinas pastatų aukštis - iki 10 m;
- leistinas žemės sklypų užstatymo tankumas - 20% ir 21%;
- leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas – 0,4;
- užstatymo tipas - sodybinis;
- statinių aukštų skaičiaus - iki 2-jų aukštų;
- statinių paskirtys – gyvenamoji, vieno buto pastatai su priklausiniais,
- priklausomieji želdynai sklype turi sudaryti >25 % sklypo ploto.

Sklypuose įregistruoti detalioju planu suformuoti servitutai, suteikiantys teises tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas), kelius bei takus, jais naudotis ir juos aptarnauti. Nustatytų servitutų neužverti.

Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai pateikti sprendinių brėžinyje.

Statinių statybos zona nustatoma už 5-kių metrų nuo Eglių g. raudonųjų linijų, įvertinti esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonų dydžiai.

Remiantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo 1.1 p., statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. O mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi tokiu būdu: pastatų (priestatų) iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

2.2. Teritorijos infrastruktūra

Vandentiekis/nuotekos. Šiuo metu nagrinėjamoje teritorijoje ir greta jos nėra nutiesti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos inžinerinių tinklų specialiajame plane yra numatyta, kad Egliškių kaimo vandens tiekimas numatomas iš Vilniaus miesto centralizuotų tinklų, o nuotekų valymas - Vilniaus nuotekų valymo įrenginiuose.

Rengiant detalų planą buvo suplanuotas vietinis vandens tiekimas ir vietinis nuotekų šalinimas. Anksčiau suplanuotų vandens gręžinių skaičius nedidindamas - nagrinėjamoje teritorijoje, sklype Nr. 2 yra įrengtas vandens gręžinys (gręžinio pasas pridedamas), sklype Nr. 1 yra esamas šulinys, o sklype Nr. 6 detalajame plane buvo numatyta vieta vandens gręžiniui įrengti. Į visus esamus ir statomus pastatus vandentiekio tinklai jau nuvesti.

Objekte susidarys būtines ir paviršines nuotekos. Prie esamų ir statomų statinių jau yra įrengti biologinio nuotekų balymo įrenginiai. Atdalintuose sklypuose buitinių nuotekų tvarkymas analogiškas.

Paviršinės (lietaus) nuotekos. Dalyje sklypų paviršinio lietaus nuvedinas išspręstas – įrengti lietaus nuotekų tinklai. Nuo pastatų stogų lietaus vandens kiekis bus nežymus. Sklype privaloma 25% žaliojo ploto, todėl

surenkamas lietaus vanduo nuo stogų bus nuleidžiamas ant žalios vejos ir infiltruosis į gruntus. Paviršinio lietaus nuvedimas galimas į esamą vandens telkinį. Rengiant statinių techninį projektą lietaus nuotekų sutvarkymą spręsti vadovaujantis Aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymo Nr.1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“ reikalavimais.

Įrengus centralizuotus vandentiekio ir nuotekynės tinklus objektą būtina prijungti prie jų

Elektros tiekimas. Elektros atvedimas iki naujai suplanuotų sklypų bus sprendžiamas statinių techninių projektų rengimo etape.

Pastatų šildymas. Esami statiniai aprūpinti dujotiekio tinklais, naujai projektuojamų statinių aprūpinimas dujomis bus sprendžiamas statinių techninių projektų rengimo etape.

Susisiekimo infrastruktūra. Įvažiavimas numatomas į nagrinėjamą teritoriją - iš teritoriją kertančios Eglių gatvės. Eglių gatvės raudonosios linijos (12 m pločio) nustatytos patvirtintu detaliuoju planu anksčiau. Į dalį sklypų privažiavimas numatytas anksčiau nustatytais servitutiniiais pravažiavimais. Automobilių parkavimo vietos numatomos sklypų ribose antžeminėje aikštelėje ir statinio požeminiame garaže. Rengiant statinių techninį projektą užtikrinti norminį automobilių stovėjimo – saugojimo vietų skaičių pagal galiojančio STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius transporto srautas, kurį šiuo metu sudaro ir ateityje sudarys individualus lengvasis transportas, nagrinėjamoje ir besiribojančiose teritorijose padidės nežymiai, triukšmo ir oro tarša ženkliai nepadidės. Pravažiuojančio transporto keliamo triukšmo ir oro taršos mažinimui sklype greta esamos Eglių gatvės siūlomas apželdinimas medžiais ir krūmais.

Lauko 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, detaliojo plano korektūroje numatoma:

1. Lauko gaisrų gesinimui gali būti naudojama esanti apie 42 arų dydžio kūdra. Vandens telkinys yra greta Eglių gatvės, todėl gaisrinių automobilių privažiavimas prie jo užtikrintas. Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio užstatyti galimo taško yra ne didesnis nei 200 m.



2. Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimas prie statinių ir gaisrų gesinimui galimas Eglių gatve, gatvės danga – asfaltbetonis, važiojamosios dalies plotis 5,0 m.
3. 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 užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.
4. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APGV 4-oji komanda – Pergalės g. 31 (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 6 km).

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.1-66). Minimalus leistinas atstumas tarp I ugniai atsparumo laipsnio pastatų yra 6 m.

Buitinių atliekų tvarkymas. Susidarančias buitines atliekas numatoma rūšiuoti ir surinkti į konteinerius sklype. Konteineris turi būti pastatytas patogioje privažiuoti vietoje, periodiškam atliekų išvežimui. Susidarysiančių atliekų kiekį ir atliekų tvarkymą tikslinti techniniu projektu. Buitinių atliekų išvežimui privaloma sudaryti sutartį su atliekas surenkančia tarnyba.

PV Daiva Jonikienė