

**STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ
KOMUNIKACIJŲ RIBŲ, ŽEMĖS SKLYPUOSE VILNIAUS R., MICKŪNŲ SEN.,
KAIRĖNŲ K., MOKYKLOS G. 65, 67, KAD. NR. 4152/0300:0301, 4152/0300:0302,
KOREGAVIMAS (TPD Nr. K-VT-41-24-550)**

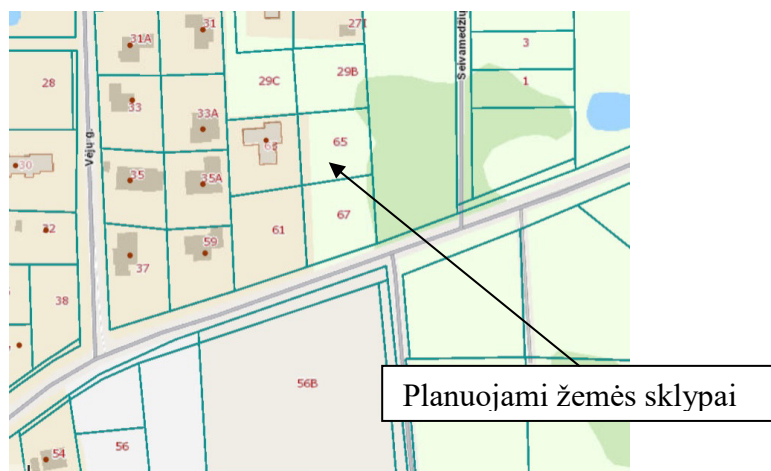
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

1. Planuojamos teritorijos adresas – žemės sklypai Mokyklos g. 65 (kadastro Nr. 4152/0300:0301), Mokyklos g. 67 (4152/0300:0302), esantys Kairėnų k., Mickūnų sen., Vilniaus rajono sav.
2. Bendras planuojamas plotas – 0,2817 ha.
3. Detaliojo plano tikslas: statybos zonos, statybos ribos koregavimas, susisieikimo ir inžinerinių komunikacijų ribų, skoregavimas, nekeičiant patvirtintu detalioju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų
4. Planavimo organizatorius - Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius
5. Planavimo iniciatorius – R. J.
6. Detaliojo plano rengėjas - Jurgitos Comienės individuali veikla, teritorijų planavimo vadovė Jurgita Comienė, atestato Nr. 0021, el. p. j.comiene@gmail.com, mob. 861738752.

II. ESAMA SITUACIJA

2.1 *Planuojamos teritorijos geografinė padėtis:* planuojami žemės sklypai Mokyklos g. 65 (kadastro Nr. 4152/0300:0301), Mokyklos g. 67 (4152/0300:0302) yra Kairėnų k., Mickūnų sen., Vilniaus rajono sav.



2.2 *Planuojamų žemės sklypo bendrieji kadastro duomenys:*
Žemės sklypų Mokyklos g. 65 (kadastro Nr. 4152/0300:0301), Mokyklos g. 67 (kadastro Nr.

4152/0300:0302) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.3 Kitos daiktinės teisės:

- Kelio servitutas (viešpataujantis, tarnaujantis daiktas);
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0126 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0126 ha;

2.4 Žemės sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 0,0497 ha.

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0237 ha.

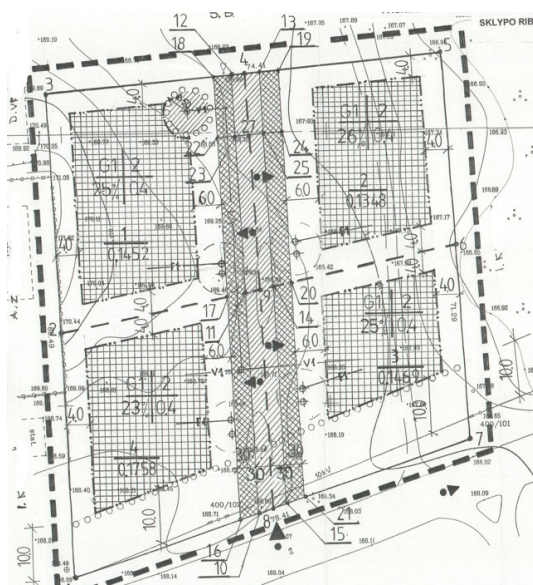
2.5 *Susisiekimas*: Patekimas į žemės sklypus iš Mokyklos gatvės. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Mokyklos gatvė planuojama kaip D kategorijos gatvė (unikalus Nr. 4400-5397-8648), raudonosios gatvės linijų plotis numatytas 24 metrų.

2.6 *Inžinerinė infrastruktūra*: Žemės sklype centralizuotų inžinerinių tinklų nėra. Planuojamą žemės sklypą (kad. Nr. 4152/0300:0301) eina 10 kV elektros oro linija.

2.7 *Gamtos ir kultūros paveldo objektai*: žemės sklype gamtos, ar kultūros paveldo, kitų saugomų objektų nėra.

2.8. Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Žemės sklypai Mokyklos g. 65, 67 suformuoti parengus žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad.Nr.4152/0300:35),esančio Kairėnų k., Mickūnų sen., Vilniaus r.,detalų planą, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. gegužės 25 d. įsakymu Nr. A27- 822 „Dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad.Nr.4152/0300:35),esančio Kairėnų k., Mickūnų sen., Vilniaus r.,detaliojo plano patvirtinimo, (registracijos Nr. T00086750).



Ištrauka iš žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kad.Nr.4152/0300:35),esančio Kairėnų k., Mickūnų sen., Vilniaus r., detaliojo plano (pagrindinis brėžinys)

Detalioju planu pakeista žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio paskirties į kitos paskirties, numatyti naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, kelio, inžinerinių tinklų koridorių servitutai.

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

3.1 Koreguojamo žemės sklypo pagrindiniai reglamentai nekeičiami. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Koreguojant detaliojame plane nustatytą užstatymo zoną ir ribą, keičiamas esama užstatymo zona palei vakarinėje sklypo pusėje esančius servitutus, kadangi numatomas automobilių parkavimo vietos statmenai planuojamo pastato.

Detaliojame plane numatyti servitutai kelio servitutas (tarnaujantis daiktas), servitutas – teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) yra išlaikomi ir nekeičiami.

Sklypo Nr. 2 plotas – 1348 m²

Maksimalus statinių aukštis iki kraigo (m) – 10 m;

Užstatymo tankis – (26%);

Užstatymo intensyvumas – (0,4);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiektimo komunikacijos aprašoma aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

Servitutas (S1.1): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas -0,0111 ha.

Servitutas (S1): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0148 ha;

Servitutas (S3): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 0,0050 ha;

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218);

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

- Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos;

Sklypo Nr. 3 plotas – 1469 m²

Maksimalus statinių aukštis iki kraigo (m) – 10 m;

Užstatymo tankis – (25%);

Užstatymo intensyvumas – (0,4);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Naudojimo būdas (turinys) – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos;

Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas;

Leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas, taip pat statinių statybos vieta ir

statybos riba nurodyti pagrindiniame brėžinyje;

Teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir susisiekimo komunikacijos aprašoma aiškinamajame rašte ir grafiniuose sprendiniuose;

Servitutas (S3): teisė važiuoti transporto priemonėms ir naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 0,0127 ha;

Servitutas (S3.1): teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas -0,0126 ha.

Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218);

Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 115);.

Servitutas (S3) -teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 218), plotas 0.0050 ha.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)
- Požeminio vandens vandenvietės ir jų apsaugos zonos;
- Kelių apsaugos zonos;

3.2 Teritorijos naudojimo reglamentai:

3.2.1 *Teritorijos užstatymas:* Žemės sklype galima vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba su priklausiniais. Statinių statybos zona ir riba koreguojama išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ planuojami statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. 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. Šie reikalavimai nebus pažeisti, nes projektuojamų pastatų aukštis iki 10,5 m.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų Ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ planuojami statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu).

Atsižvelgus į gretimybėse patvirtintus detaliojo plano sprendinius detaliojo plano koregavimu žemės sklypo Nr. 2 šiaurinėje pusėje statybos zona, riba planuojama 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos. Žemės sklypų Nr. 2, Nr. 3 vakarinėje pusėje statybos zona, riba planuojama 6 metrai nuo sklypo ribos.

3.2.2 *Susisiekimas:* Susisiekimo sistema nekeičiama, t. y., patekimas į padalintus žemės sklypus numatomas iš vietinės reikšmės kelių, naudojant valstybinės reikšmės keliuose jau esamas, teisėtai įrengtas sankryžas (nuovažas). Patekimas į žemės sklypus iš Mokyklos gatvės per suprojektuotą 6 metrų pločio kelio servitutą. Vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių sąrašu, patvirtintu Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020-06-05 sprendimu T3-170, Mokyklos gatvė planuojama kaip D kategorijos gatvė (unikalus Nr. 4400-5397-8648), raudonosios gatvės linijų plotis numatytas 24 metrų. Į planuojamus žemės sklypus patenkama per suplanuotą kelio servitutą. Planuojamame žemės sklype Nr. 2 ir besiribojančiame žemės sklype (4152-0300-0300) planuojamas akligatvis, kurio pabaigoje numatoma min. 12x12 m. automobilių apsisukimo aikštelė. Akligatvis numatytas pagal žemės sklypo Vilniaus r. sav., Mickūnų sen., Kairėnų k., Mokyklos g. 63 detaliojo plano koregavimo sprendinius.

Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

3.2.3 *Servitutai:* žemės sklypo dalyje, patenkančioje į projektuojamos gatvės raudonąsias linijas, numatomi servitutai, kurie registruojami administraciniu aktu, vadovaujantis Žemės

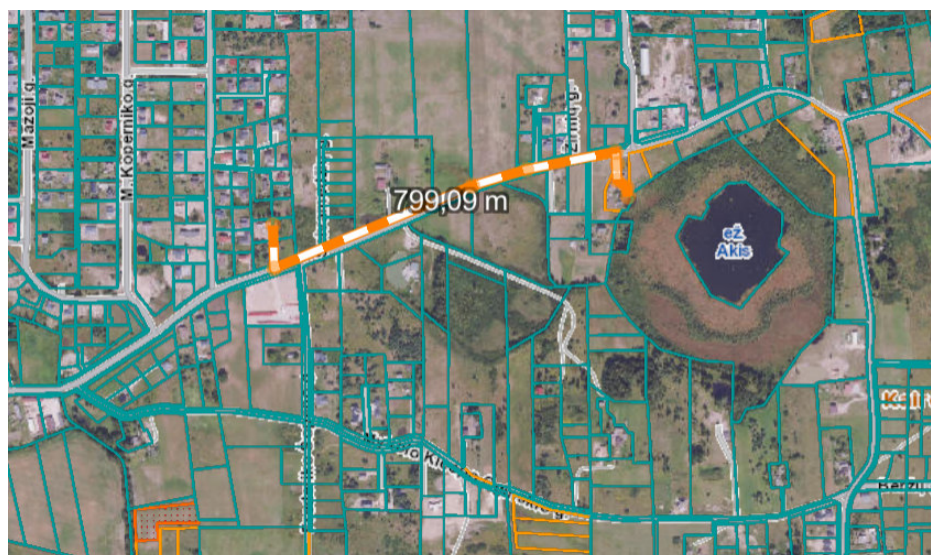
servitūtų nustatymo administraciniu aktu. Žemės sklypuose numatomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku bei servitutas teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Servituto zonoje tvora netveriamą.

Pastaba. *Planuojamų ir esamų inžinerinių tinklų specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai gali būti tikslinami/ nustatomi nutiesus ar pertvarkius inžinerinius tinklus techninio projekto rengimo metu ar kadastrinių matavimų metu.*

4. *Atliekos:* Žemės sklypų savininkai buitines atliekas laikinai kaupia savo sklypuose sandariuose konteineriuose ir jas perduoda komunalinių paslaugų teikėjams utilizavimui pagal sutartis. Siekiant palengvinti atliekų apdorojimą, atliekų turėtojai privalo rūšiuoti atliekas jų susidarymo vietoje atsižvelgiant į atliekų rūšį ir pobūdį, nemaišyti su kitomis atliekomis ar medžiagomis. Atliekų turėtojai susidariusias komunalines atliekas privalo rūšiuoti jų susidarymo vietoje savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklėse nustatyta tvarka ir naudotis savivaldybės organizuojamomis komunalinių atliekų tvarkymo sistemomis. Atliekų turėtojas privalo užtikrinti, kad laikinai laikomos aplinkos poveikiui neatsparios atliekos būtų apsaugotos nuo šio poveikio, iš laikinai laikomų atliekų ar jų laikymo talpų netekėtų skysčiai, jos neskleistų kvapų, dulkių ir pan. Atliekų laikymo talpos turi būti atsparios atliekų poveikiui.

5. *Želdynai:* Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatyta atsižvelgiant į Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, kur numatyta kad priklausomųjų želdynų kiekis vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos teritorijoje privalo būti ne mažesnis kaip 25 proc. Projektuojant pastatą turi būti įvertinami esamų žemės sklype medžių būklė. Saugotiniams medžiams, kurie turi būti šalinami bus paskaičiuota atkuriamoji vertė.

6. *Gaisrinės sauga:* Planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas išlaikant atstumus tarp pastatų. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu). Gaisrų gesinimo įranga turi tenkinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ (pakeitimas 2011-06-17 Nr. 1-201) reikalavimus. Gaisrinių automobilių įvažiavimas į žemės sklypus numatomas iš esamo 6 m pločio servitutinio pravažiavimo. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės“ 67.3 punktą nurodo, kad kai nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą 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. Gaisro atveju projektuojamas gyvenamasis namas bus gesinamas iš valstybinėje žemėje esančio telkinio, kuris nuo projektuojamų sklypų yra nutolęs apie 800 metrus.



Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 8 priedu).

7. Inžineriniai tinklai:

Ties žemės sklypais nėra nutiesti centralizuoti tinklai, todėl tikslinga suprojektuoti vietinius vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklus. Vandens gręžinys numatomas rytinėje sklypų pusėje. Vandentiekio gręžinys projektuojamas žemės sklypuose Nr. 2, Nr.3., numatoma 3 m apsaugos zona. Vandentiekio trasa klojama tokia gylje, kad vamzdžio viršus būtų įgilintas ne mažiau kaip 1,8 m nuo žemės paviršiaus.

Nuotekų tinklai. Buitinių nuotekų valymo įrenginys planuojamas žemės sklype Nr. 2 žemės sklypų Mokyklos g. 65, 67 naudojimui. Nuotekų valyklos priskyrimas tam tikrai statinių kategorijai priklauso nuo jos našumo.

Lietaus nuotekų tinklai. Artimiausiose teritorijose centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra, todėl prisijungti prie centralizuotų tinklų sistemos nėra galimybės. Lietaus nuotekos infiltruojamos į žemės sklypą. Lietaus vandens nuotekos tvarkomos vadovaujantis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų rengiant planavimo dokumentus lietaus nuotekų surinkimui bei nuvedimui. Draudžiama jungti lietaus nuotekas į buitinių nuotekų tinklus.

Šildymas numatomas kietu kuru, dujomis ar elektra. Šildymo būdas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu, STR nustatyta tvarka, gavus prisijungimo sąlygas.

Atsiradus teritorijoje centralizuotiems tinklams, vietiniai tinklai turi būti demontuojami.

8. Detaliojo plano sprendiniai aplinkos kokybės ir higieninės būklės požiūriu:

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės veiklos rūšis, kurioms numatomos sanitarinės apsaugos zonos, bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai.

Projektuojant planuojamoje teritorijoje gyvenamuosius pastatus bei gyvenamoji aplinka turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, 1 lentelėje nurodytus leidžiamus triukšmo ribinius dydžius.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos

teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Vadovaujantis 2019 m. birželio 6 d. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu planuojama veikla - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba ir eksploatacija, nėra tarši, SAZ nenustatoma. Aplinkos kokybė ir higieninė būklė, įgyvendinus numatytus sprendinius, atitiks nustatytas normas.

Projekto vadovė



Jurgita Comienė