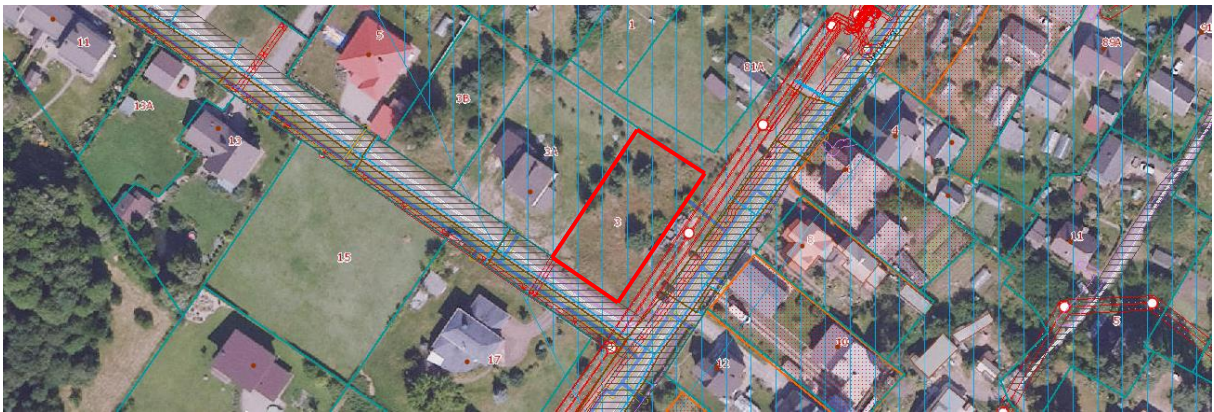


AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Atliekamas Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-08-30 įsakymu Nr. A27-1326 "Dėl Kitos paskirties individualiems namams / statiniams statyti ir eksploatuoti žemės sklypo (kad. Nr. 4160/0100:342), esančio Neries g. 3, Nemenčinės m., Nemenčinės sen., Vilniaus r., patvirtinto detaliojo plano koregavimas – keičiama statybos zona, statybos riba, įvažiavimo į sklypą vieta, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdas ir jam funkcionuoti reikalingas servitutas, taisoma techninė klaida žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 4160/0100:660, Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Neries g. 3. (toliau – Žemės sklypas).

Detalusis planas įregistruotas LR teritorijų planavimo dokumentų registre <https://tpdr.planuojustatau.lt/>, registro Nr. T00090899.



1 pav. Situacijos schema. — nagrinėjamas sklypas

Žemės sklypo plotas 1000 m², pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypas suformuotas detalioju planu, atliekant kadastrinius matavimus, matavimai vykdyti LKS – 94 koordinacių sistemoje.

Sklypui nustatytos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

Žemės sklypui servitutai nenustatyti.

Remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, patvirtintų "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių" 318.1.1 punktu, atliekamas detaliojo plano žemės sklype Nr. 1 (kad. Nr. 4160/0100:660) techninės klaidos - "statinio aukščio altitudė, m" taisymas - **125,97**. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje statinių aukščio altitudė yra nurodyta esama žemės sklypo vidutinė altitudė – 115,97, neįvertinant detalioju planu nustatyto < 10m leistino pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus, todėl taisoma "statinio aukščio altitudė, m" . Leistina didžiausia statinių aukščio altitudė taisoma iš 115,97 į 125, 97 m.

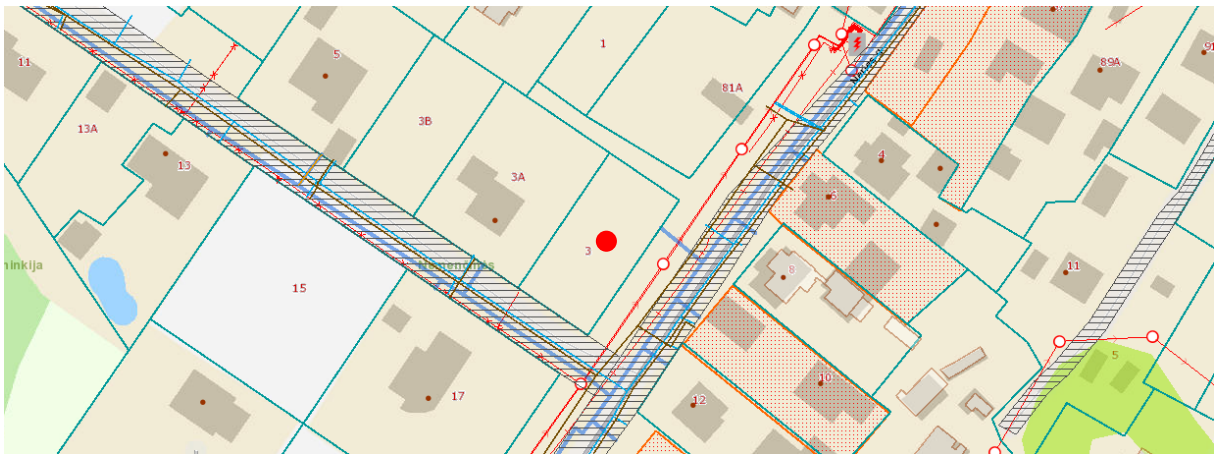
Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3.1. ir p. 318.3.6 rengiant dvibučio gyvenamojo namo techninį projektą atliekamas statybos zonos ir statybos ribos koregavimas, keičiami planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai bei susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (keičiama įvažiavimo į sklypą vieta).

Patvirtintame detalajame plane pietvakarinėje pusėje, kur sklypas ribojasi su keliu į kaimyninius sklypus, pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių statybos zona bei statybos riba buvo suplanuota 5,0 metrų atstumu nuo sklypo ribos, rytinėje, šiaurinėje ir vakarinėje pusėse po 3,00 metrus nuo sklypo ribos.

Pakeitus sklypo aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (naikinami anksčiau suplanuoti vietiniai nuotekų valymo įrenginiai ir jų apsaugos zona), koreguojama pastatų ar stogą turinčių inžinerinių statinių statybos zona bei statybos riba pietinėje sklypo pusėje ir planuojama 3,00 metrų atstumu nuo sklypo ribų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 23 straipsniu, viešojo vandens tiekimo teritorijoje privaloma prisijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Kadangi prie teritorijos nutiesti komunaliniai tinklai, todėl planuojama prisijungti prie jų pagal UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-01-15 išduotas prisijungimo sąlygas Nr. PS24-104 ir parengtą lauko vandentiekio ir nuotekų tinklų projektą.

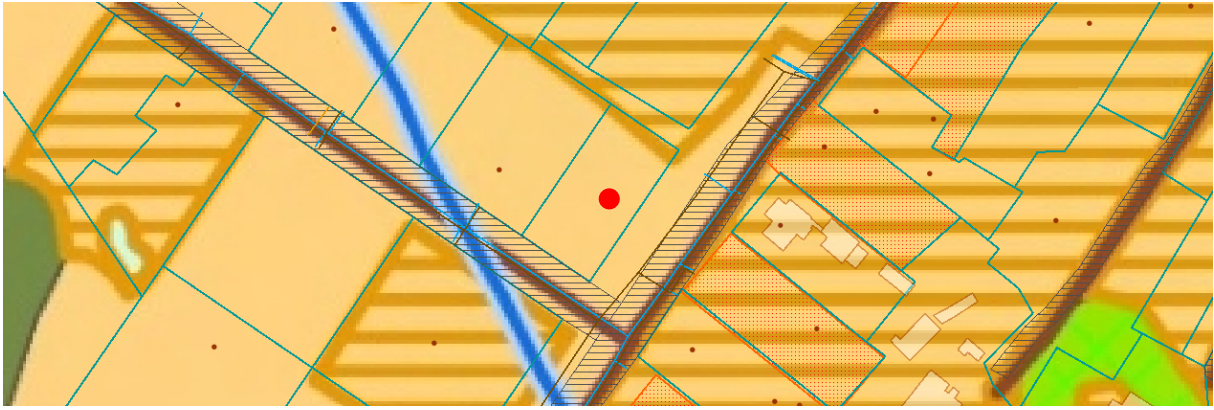
Detalajame plane suplanuotas vandens gręžinys neįrengtas, todėl vandentiekio tiekimas iš anksčiau suplanuoto vandens gręžinio (kaimyniniame sklype) naikinamas, kaip ir anksčiau suplanuotas vietinių inžinerinių tinklų ir jų funkcionavimui reikalingas servitutas.



2 pav. Ištrauka iš <https://regia.lt> ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Rengiant dvibučio gyvenamojo namo techninį projektą koreguojamas susisiekimo komunikacijų išdėstymo principas - įvažiavimas į sklypą. Detalajame plane pagrindinis įvažiavimas į žemės sklypą Nr. 1 buvo suplanuotas iš pietvakarinėje pusėje esančio kelio naikinamas, o planuojamas naujas iš rytinės sklypo pusės (iš Neries gatvės).

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005-08-30 įsakymu Nr. A27-132 detaliuoju planu nustatyti statybos reglamentai ir teritorijos tvarkymo bei naudojimo režimo privalomieji reikalavimai (leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas) nekeičiami. Sklypas į Gamtinį karkasą nepatenka.

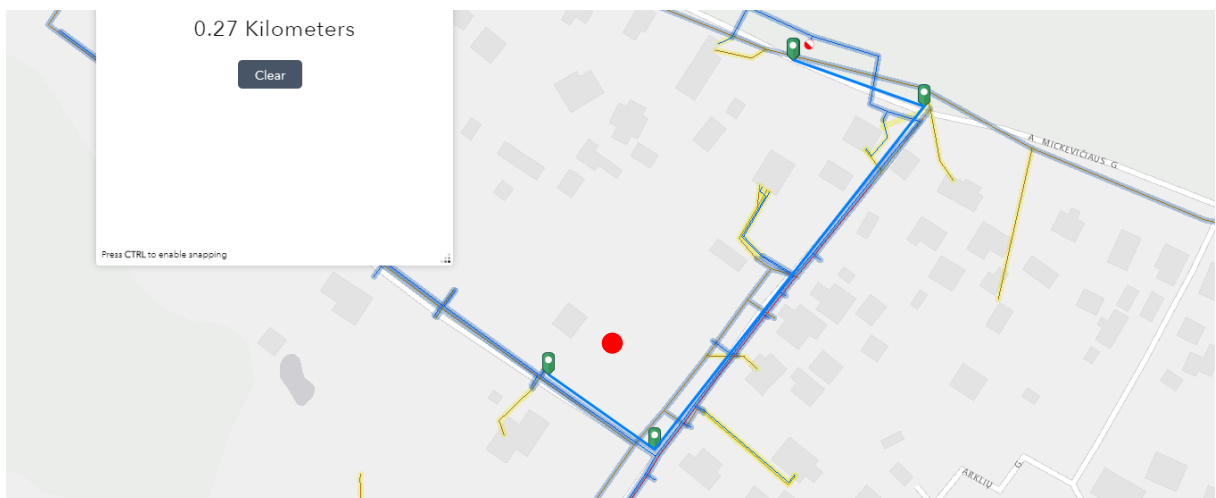


3 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano
● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

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, detalajame plane numatoma:

Lauko gaisrų gesinimui naudoti artimiausią gaisrinį hidrantą A. Mickevičiaus gatvėje, kuris nuo planuojamos teritorijos nutolęs ~0,27 km atstumu.



4 pav. Ištrauka iš <https://vandenys.maps.arcgis.com/> ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

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 projektuojamos teritorijos iki Neries upės ~0,67 km ir yra ne didesnis kaip 1000 m.



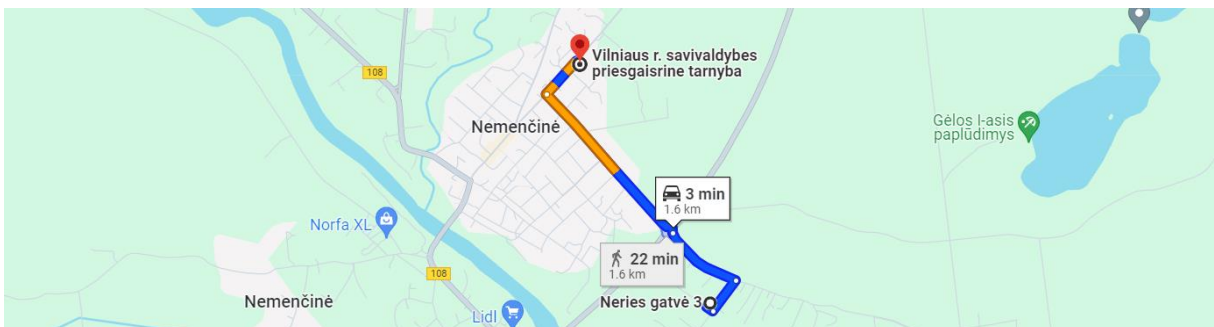
4 pav. Ištrauka iš <https://www.geoportal.lt/map/> ● nagrinėjamo žemės sklypo vieta

Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui numatomas iš Neries gatvės (įvažiavimo į sklypą plotis planuojamas 6 m, planuojama kieta kelio danga).

Reikalavimus atitinkančių privažiavimo kelių ir apsisukimo aikštelių 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 užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinė tarnyba, Švenčionių g. 65, Nemenčinė, 15168 Vilniaus r. sav. (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 1,6 km).



5 pav. Situacijos schema.

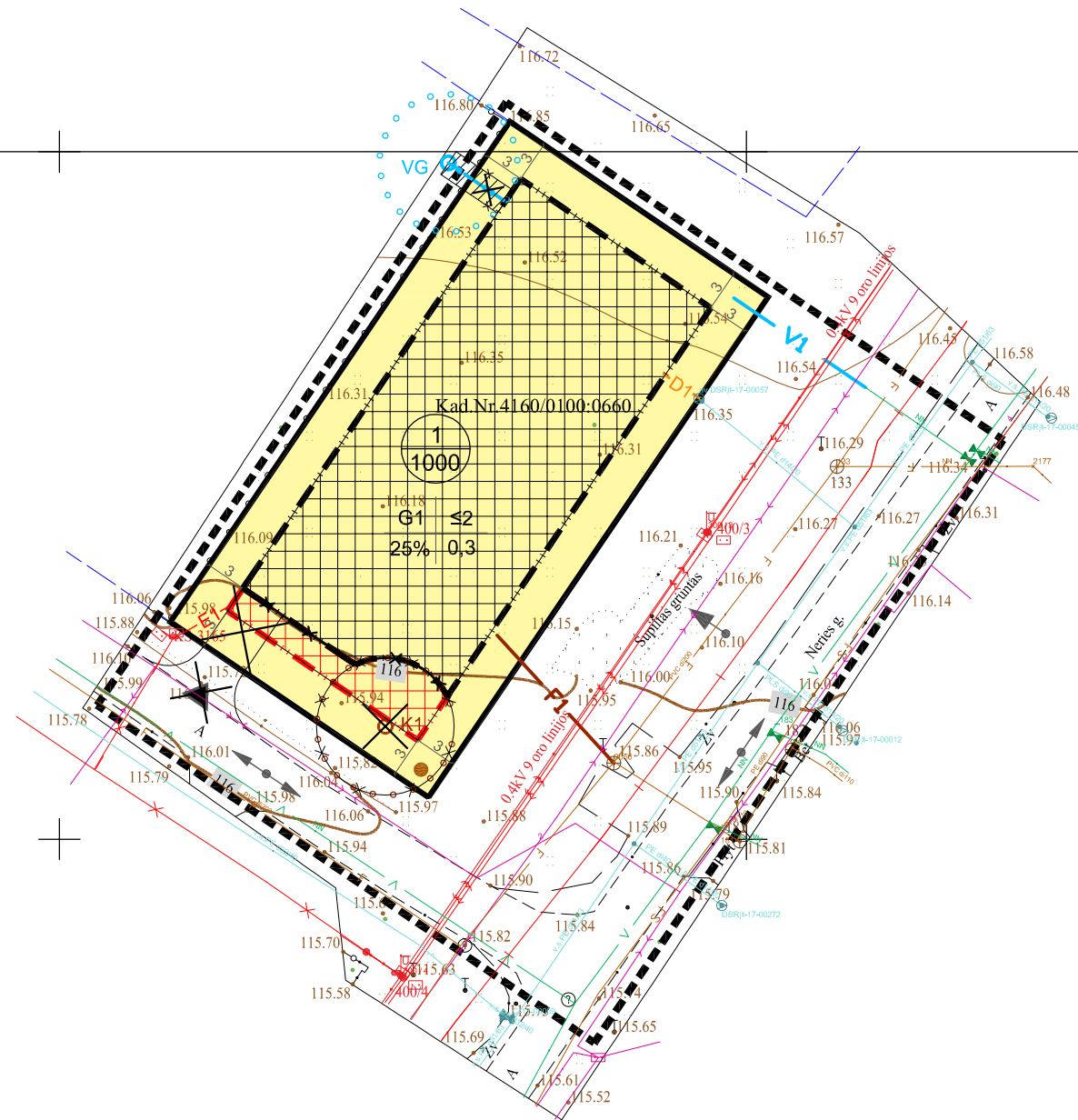
Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

PV E. Masiulytė *Smany*

Detaliojo plano teritorijos tvarkymo režimo pagrindinių sprendinių aprašymo lentelė

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies), kampų pažymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės		Sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai		
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas (pobūdis)	Statinių aukštų skaičius (nuo iki)	Užstatymo tankis %	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukštis o altitudė, m	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Statinio aukštis iki karinio, m
1	2	6079489.44	595201.57	1000	G1	≤ 2	25	0,3	125,97	10,0	7,5
	3	6079453.04	595176.87								
	5	6079502.20	595182.77								
	6	6079465.80	595158.07								

Topografavimo darbų teritorijos išsidėstymo schema



79/35 - 0021
79/35 - 0041
595250
6079500
79/35 - 0022
79/35 - 0042

1
1000

sklypo numeris
sklypo plotas, m²

1 | 2
3 | 4

1. Žemės naudojimo būdas (būdai)
2. Leistinas pastatų aukštis (metrais)
3. Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis
4. Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas

TERITORIJOS NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS:
VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ
TERITORIJA

G1

SUTARTINIAI ŽENKLAI, REGLAMENTAI, EKSPLIKACIJA:

- DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RIBA
- KAIMYINIŲ SKLYPŲ RIBOS
- ESAMO SKLYPO RIBOS
- NAIKINAMAS ANKSČIAU SUPLANUOTAS SERVITUTAS
- PATVIRTINTA STATYBOS RIBA
- NAUJAI NUSTATOMA STATYBOS RIBA
- NAIKINAMA STATYBOS RIBA
- ANKSČIAU NUSTATYTA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- PLANUOJAMA STATINIŲ STATYBOS ZONA
- EISMO KRYPTIS
- PLANUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMĖS SKLYPĄ
- NAIKINAMAS ANKSČIAU SUPLANUOTAS ĮVAŽIAVIMAS Į ŽEMĖS SKLYPĄ
- PLANUOJAMI ELEKTROS TINKLAI
- PLANUOJAMI DUJOTIEKIO TINKLAI
- PLANUOJAMI VANDENTIEKIO TINKLAI
- NAIKINAMI ANKSČIAU SUPLANUOTI VANDENTIEKIO TINKLAI
- PLANUOJAMI BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAI
- NAIKINAMI ANKSČIAU SUPLANUOTI BUITINIŲ NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIAI
- ANKSČIAU SUPLANUOTAS VANDENS GRĘŽINYS
- ANKSČIAU SUPLANUOTA VANDENS GRĘŽINIO APSAUGOS ZONA
- NAIKINAMA ANKSČIAU SUPLANUOTA NUOTEKŲ KAUPIMO REZERVUARO APSAUGOS ZONA
- Buitinių atliekų surinkimo (rūšiuojant) aištelė

Kval. dok. Nr.	UAB "Idea urbana" Sporto g. 10, Vilnius, tel. +370 5 2113331, info@ideaurbana.lt			Statybos zonos, statybos ribos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, servituto koregavimas žemės sklype, esančiame Neries g. 3, Nemenčinė, Vilniaus r. (kad. Nr. 4160/0100:0660)	
	Direktorė	A. Bernatavičienė		2024-06	Dokumento pavadinimas
A1492	PV	E. Masiulytė		2024-06	PAGRINDINIS BRĖŽINYS
					M 1:500
Etapas	Statytojas / Užsakovas			Dokumento žymuo	Lapas
DPK	D. G.			DPK-24-06.02	Lapų
					01

OBJEKTAS THIS prašymo numeris THISI-20231123-081860

Atsakymas į 2024.11.15 Nr. REG26046630 pastabas teritorijų planavimo dokumente „Statybos zonos, statybos ribos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, servituto koregavimas žemės sklype, esančiame Neries g. 3, Nemenčinė, Vilniaus r. (kad. Nr. 4160/0100:0660)“

K-VT-41-24-1020

Vilniaus rajono savivaldybės administracija

Pastabos Nr.	Pastaba	Komentaras
1.	Planuoti vandentiekio įvadus, prisijungiant nuo esamų privačių vandentiekio tinklų. Į teritorijų planavimo dokumento derintųjų sąrašą turi būti įtrauktos UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Nemėžio komunalininkas“	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 23 straipsniu, viešojo vandens tiekimo teritorijoje privaloma prisijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų. Vandentiekio ir nuotekų tinklai suprojektuoti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ išduotas 2024-01-15 prisijungimo sąlygas Nr. PS24-104.
2.	Pateikti koreguojamo žemės sklypo valdytojo raštišką pritarimą. Pateikti nuasmenintą žemės sklypo planą.	Pateiktas koreguojamo žemės sklypo valdytojo raštiškas pritarimas. Pateiktas nuasmenintas žemės sklypo planas.
3.	Aiškinamajame rašte trūksta informacijos, pagrindžiančios detaliojo plano koregavimo būtinybę (pvz., numatomi projektuojamo statinio (kai jis yra) architektūriniai sprendimai ir (ar) sklypo sutvarkymo planas ir kita). Pažymime, kad Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 321 punkte numatyta, kad Taisyklių 318.3 papunktyje nurodytu atveju koreguotą detalųjį planą gali parengti ne galiojančio detaliojo plano rengėjas, jeigu detalusis planas atitinkamai koreguojamas rengiant statinio projektą.	Aiškinamasis raštas papildytas informacija dėl detaliojo plano koregavimo būtinybės, pridėtas lauko vandentiekio ir nuotekų tinklų planas su projektuojamu pastatu.
4.	Nepateikti visi dokumentai, įrodantys, kad visuomenė informuota pagal Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų 26.1, 26.2 ir 26.3 papunkčiuose nustatytus reikalavimus supaprastinta viešinimo procedūrų tvarka (Pateikti viešinimo metu prie planuojamos teritorijos ribų įrengto informacinio stendo nuotrauką).	Pateikti visi dokumentai, įrodantys, kad visuomenė informuota pagal Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų 26.1, 26.2 ir 26.3 papunkčiuose nustatytus reikalavimus supaprastinta viešinimo procedūrų tvarka. Pateikta viešinimo metu prie planuojamos teritorijos ribų įrengto informacinio stendo nuotrauką (fotofiksacija). Viešinimo ataskaita papildyta.

Informuojame, kad parengtas 2005-08-30 įsakymu Nr. A27-1326 patvirtintame detalajame plane (reg. Nr. T00090899) statybos zonos, statybos ribos, aprūpinimo inžineriniais tinklais būdo, servituto koregavimas, techninės klaidos taisymas žemės sklype Nr. 1, kadastro Nr. 4160/0100:660, esančiame Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Neries g. 3 (TPD Nr. K-VT-41-24-1020) po institucijų derinimo.

Detaliojo plano organizatorius – Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius, internetinis adresas <https://vrsa.lt>, tel. +370 5 275 1990, el. paštas vrsa@vrsa.lt.

Planavimo iniciatorius – fizinis asmuo

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Idea Urbana“, Sporto g. 10-55, Vilnius, LT-09238, projekto vadovė architektė Evelina Masiulytė, el. paštas info@ideaurbana.lt, tel. +37052113331.

Planavimo tikslai: statybos zonos, statybos ribos, inžinerinio aprūpinimo, servituto koregavimas, techninės klaidos taisymas, nekeičiant patvirtintu detalioju planu nustatytų privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama, SPAV neatliekamas.

Susipažinti su parengtais detaliojo plano sprendiniais galima Lietuvos teritorijų planavimo ir statybos vartų informacinėje sistemoje (www.planuojustatau.lt) TPD K-VT-41-24-1020.