

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. PAGRINDINIAI DUOMENYS IR KOREGAVIMO APRAŠYMAS

Detaliojo plano koregavimas atliekamas remiantis „Sodininkų bendrijos „Šeškinė“ teritorijos Geležinio Vilko g. detaliojuoju planu“, patvirtintu 2003-02-26 Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 825.

Detaliojo plano planavimo tikslai nėra keičiami:

- Dalinis žemės naudojimo paskirties keitimas, žemės naudojimo būdo ir statybos reglamento nustatymas.

Numatomi detaliojo plano pakeitimai:

- Statybos zonos ir ribos koregavimas sklype Nr. 157 (Kolektyvo g. 177).

Sklype Nr. 157 numatoma statyti vieno buto gyvenamąjį namą (neypatingas statinys), pagalbinio ūkio paskirties pastatą (I gr. nesudėtingas statinys) bei kiemo aištelę (dangos plotas >100 m², II gr. nesudėtingas statinys).

Šiuo koregavimu yra siekiama patikslinti statybos zoną ir ribą prie laisvos valstybinės žemės, kurioje nesuformuoti žemės sklypai.

Koregavimo sprendiniuose numatoma, kad statybos zona ir riba bus nutolusi 2 metrų atstumu nuo laisvos valstybinės žemės, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, ribos.

Detaliojo plano aiškinamoju raštu yra numatyta galimybė statyti pastatus ir statinius mažesniu atstumu iki sklypo ribos: „Gyvenamajai teritorijai priskiriamuose sklypuose užstatyti leidžiama teritorija pažymėta taip, kad sklypų naudotojai, Miesto plėtros departamentui pateikę atitinkamus dokumentus, turėtų galimybę statyti pastatus ar statinius mažesniu atstumu iki sklypo ribos ir kitų statinių negu nurodyta normose, ...“. Tačiau privaloma vadovautis teisės aktais dėl trečiųjų šalių interesų nepažeidimo.

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu "Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai", Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose: 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kuriu 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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Keičiama statybos riba nutolusi nuo artimiausio kaimyninio sklypo 5 m atstumu. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai“, atitraukus papildomai 2 metrais maksimalus statinio aukštis gali būti padidintas, tačiau neturi viršyti detaliojuoju planu numatyto maksimalaus 11 m aukščio, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės (139,15).

Projektuojant kietas dangas arčiau nei per 1 metrą nuo sklypo ribos, yra būtina pateikti gretimų sklypų savininkų rašytinius sutikimus.

Statiniai projektuojami techniniu projektu: „Vienbučio gyvenamojo namo Kolektyvo g. 177, Vilniuje, statybos projektas“.

Kolektyvo g. 177 sklypas priklauso B. B. (dovanojimo sutartis) ir J. Z. (Valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis). Sklypų pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita; naudojimo būdas: Vlenbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Siekiant įvykdyti Užsakovo užduotis, techninio projekto rengimo metu atliekami Detaliojo plano neesminiai pakeitimai.

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315 punkte nustatyta, kad detaliojo plano sprendinių esmė keičiama, kai numatomiems detaliojo plano sprendiniams turi būti keičiami planavimo tikslai ir uždaviniai.

KVAL. PATV. DOK. NR.	Architektas Maksimas Zacharovas Individualios veiklos pažymos Nr. 607126 Tel. 8 606 97187 El. p.: maksimas@zacharovas.lt			Statinio projekto pavadinimas: SODININKŲ BENDRIJOS „ŠEŠKINĖ“ TERITORIJOS GELEŽINIO VILKO G. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE NR. 157 (KOLEKTYVO G. 177), KEIČIANT DETALIOJU PLANU NUSTATYTĄ STATYBOS ZONĄ IR RIBĄ		
A 2157	PV / PDV	Maksimas Zacharovas		Statinio numeris ir pavadinimas, dokumento pavadinimas:		Laida
BK018686	ARCH	Saulius Leliūga		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	Užsakovas: B. B.			Dokumento žymuo: MZ201944-TDP-D-AR		Lapas
						Lapų 1 3

Konkrečiu atveju numatomi atlikti Detaliojo plano sprendinių (statybos zonos ir ribos) pakeitimai laikytini Detaliojo plano sprendinių esmės nekeičiančiais pakeitimais, nes dėl jų nereikia keisti Detaliojo plano tikslų ir uždavinių. Sklypų užstatymo tankis ir intensyvumas, kiti nustatyti reglamentai nekeičiami. Neesminius sklypo naudojimo apribojimus norima keisti remiantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalimi bei Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų taisyklių 318.3 punktu.

2. PASTATO ARCHITEKTŪRINIAI - URBANISTINIAI SPRENDINIAI

Gretimas užstatymas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų, laisvas. Išlaikytas. Greta nėra paveldo vertybių.

Projektuojami pastatai modernios architektūros, tradicinių formų. Pastatų tūrinę kompoziciją sudaro švarios formos tūriai. Pagalbinio ūkio statinio (garažo) tūris su plokščiu stogu, gyv. namo - dvišlaičiu. Gyvenamasis namas pastatų aukštų, be rūšio su atskiru vieno aukšto pagalbinio ūkio statiniu (garažu). Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus yra 8.85 m – reikalaujamas aukštingumas išlaikomas (Keičiama statybos riba nutolusi nuo artimiausio kaimyninio sklypo 5 m atstumu. Atsitraukus papildomai 2 metrais maksimalus statinio aukštis gali būti padidintas, tačiau neturi viršyti detaliojuo planu numatyto maksimalaus 11 m aukščio). Pastatų išorės apdaila – baltos ir pilkos spalvos tinkas, tamsiai pilkos spalvos klinkerinės plytelės ir rudos spalvos horizontalios medinės dailylentės. Langai – mediniai, plastikiniai arba aliuminio (rėmai – tamsiai pilkos spalvos). Gyv. namo dvišlaičio stogo danga - klasikinio profilio skardos lakštai, tamsiai pilkos spalvos. Garažo stogo danga – prilidoma ruloninė hidroizoliacinė danga. Pastatų spalviniai ir apdailos sprendiniai pateikiami TDP vizualizacijose ir TDP fasadų brėžiniuose. Projektuojama lietaus nuvedimo sistema - išorinė, lietus surenkamas atvirais latakais ir išvedamas susigerti į veją sklype.

3. SKLYPŲ REGLAMENTAI – NEKEIČIAMAI

Sklypo Nr.	Sklypo plotas	Žemės sklypo naudojimo būdas	Statinių aukštų skaičius	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukštis iki karnizo
157	1064 m ²	G3	2	25%	75%	11 m

Detaliojo plano pagrindinio brėžinio pastaba: pagal dabar galiojančius reglamentus, indeksas G3 (gyvenamasis sodybinis užstatymas) atitinka indeksą G1.

4. GAISRINĖ SAUGA

Atstumas nuo projektuojamo pastato (II atsparumo ugniai laipsnio) iki aplinkinių projektuojamų (II laipsn) / esamų (II laipsn) pastatų normuojamas 8 m. Šis atstumas neišlaikomas tik sklypo viduje, todėl **vieno buto gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio paskirties pastatas apjungiami į bendrą gaisrinį skyrių**, kurio plotas yra 265 m², šis plotas mažesnis už leidžiamą 860,74 m².

Nuo bendro gaisrinio skyriaus 8 metrų atstumu nėra jokių esamų ar projektuojamų pastatų. Priešgaisrinis atstumas išlaikomas.

Gaisrinio skyriaus plotas $[F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90K_H)] = 1000 \times 1 \times \cos(90 \times 3,4/10) = 1000 \times 1 \times \cos(30,6) = 860,74$

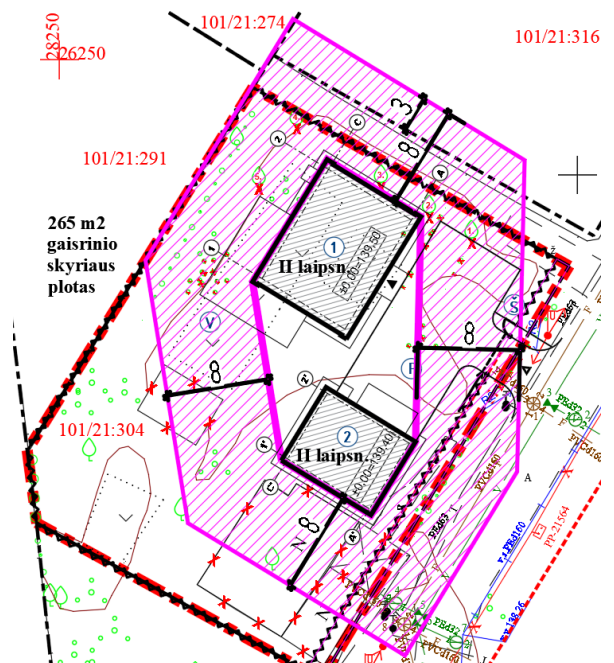
Bendras statinio plotas 130,51 m² neviršija maksimalaus gaisrinio skyriaus ploto, į gaisrinius skyrius pastatą skirstyti netikslinga.

Gaisro atveju projektuojamas namas bus geshinamas iš vandens hidranto esančio prie Kolektyvo g. 198, Vilnius sklypo. Atstumas nuo hidranto iki toliausio bendro gaisrinio skyriaus taško yra 60 m. 0,2 km atstumas iki gaisro geshinimo šaltinio išlaikomas.

Kelias skirtas gaisrų geshinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie projektuojamų pastatų yra motorizuoto susisiekimo kelias. Kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų (faktinis atstumas nuo kelio iki projektuojamo pastato 14,33 m).

Apsukimo aikštelė - nereikalinga, atstumas nuo Kolektyvo g. 14,33 m.

Tarp statinių ir kelių gaisrų geshinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Keliai gaisrų geshinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio). Gaisrinių mašinų privažiavimas iki sklypo galimas, ne mažesnio kaip 3,5 m pločio kieta danga.



5. ŽELDYNAI

Sklypuose priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) plotas turi būti ne mažesnis nei 25% nuo viso žemės sklypo ploto. Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“

Sklype saugotinių medžių nėra. Kertami medžiai – vaismedžiai, nepriskirtini saugotiniams. Vadovaujantis LRV 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ (2018-05-30 nutarimo Nr. 521 redakcija).

Sklypas užsėjamas veja. Rekreacinę zoną ateityje numatoma vietomis apželdinti dekoratyviniais augalais. Apželdinant teritoriją būtina išlaikyti tokius atstumus: krūmai ir gyvatvorės - 1 m nuo sklypo ribos; žemaūgiai medžiai iki 3 m aukščio - 2 m nuo sklypo ribos; kiti medžiai - 3 m nuo sklypo ribos.

6. SUSISIEKIMAS

Patekimas į sklypą planuojamas nuo Kolektyvo gatvės. Projektuojamas įvažiavimas bei patekimas pėstiesiems į sklypą, automobilių saugojimo / stovėjimo vietos.

7. LAUKO INŽINERINIAI TINKLAI

7.1 Elektra. Numatomas elektros įrenginių prijungimo prie operatoriaus elektros tinklų. Pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

7.2 Dujos. Numatomas dujų sistemos prijungimas prie Bendrovės dujų sistemos. Pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

7.3 Vandentiekis ir nuotekos. Numatomas prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

MZ201944-TDP-D-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	3	0