

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2016 m. kovo 16 d. teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. AD-46(3.3) ir Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Dėl žemės sklypo (kad. Nr. 4117/0400:55), esančio Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalino k., detaliojo plano keitimo inicijavimo žemės sklypuose kad. Nr. 4117/0400:27, kad. Nr. 4117/0400:79, kad. Nr. 4117/0400:105, kad. Nr. 4117/0400:106, kad. Nr. 4117/0400:110, kad. Nr. 4117/0400:111, kad. Nr. 4117/0400:130, kad. Nr. 4117/0400:136 ir kad. Nr. 4117/0400:146, esančiuose Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalino k., Miško g. 6C, 6B, 6E, 6F, 6G, 6H, 6I.

Planavimo organizatorius - Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorė.

Planavimo iniciatorius - UAB „Lero“, Olga Šamšina, Gleb Sazanov, Marta Aleksandra Sazanova, Monika Bechara, Soheil Bechara

Detaliojo plano rengėjas - UAB „Mibarsas“.

Tikslus pavadinimas - „Žemės sklypo Kad. Nr. 4117/0400:55, Kalino k., Riešės sen., Vilniaus r. detaliojo plano“ sprendinių keitimas kad. Nr. 4117/0400:27, kad. Nr. 4117/0400:79, kad. Nr. 4117/0400:105, kad. Nr. 4117/0400:106, kad. Nr. 4117/0400:110, kad. Nr. 4117/0400:111, kad. Nr. 4117/0400:130, kad. Nr. 4117/0400:136 ir kad. Nr. 4117/0400:146, esančiuose Vilniaus r. sav., Riešės sen., Kalino k., Miško g. 6C, 6B, 6E, 6F, 6G, 6H, 6I.

Planavimo tikslas - nekeičiant nustatytos žemės sklypų paskirties, esamus žemės sklypus kad. Nr. 4117/0400:130, kad. Nr. 4117/0400:111, kad. Nr. 4117/0400:106, kad. Nr. 4117/0400:79, kad. Nr. 4117/0400:27 padalinti į sklypus, ne mažesnius kaip po 10 a.; iš sklypų kad. Nr. 4117/0400:136 ir kad. Nr. 4117/0400:146 suformuoti tris naujus sklypus, sklypų kad. Nr. 4117/0400:110, kad. Nr. 4117/0400:105, kadastru duomenis ir nustatytus statybos reglamentus nekeisti.

Esama padėtis

Nagrinėjama teritorija yra Kalino k. Riešės sen., Vilniaus r. Šioje teritorijoje yra 2012 gruodžio 7 d. Vilniaus rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T3-498 patvirtintas „Žemės sklypo Kad. Nr. 4117/0400:55, Kalino k., Riešės sen., Vilniaus r. detalusis planas“.

Iš rytinės ir pietinės pusės planuojama teritorija ribojasi su Vilniaus rajono riba ir Verkių regioninių parku. Iš šiaurinės ir vakarinės pusės sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr. 4117/0400:202 ir kad. Nr. 4117/0400:203 (savininkė – Filomena Gasperovič).

Teritorija padalinta į 10 sklypų: 8 Gyvenamosios teritorijos G (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1)), 1 Inžinerinės infrastruktūros teritorijos I (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais (I2)), 1 Atskirųjų želdinių teritorijos E (Rekreacines paskirties želdinių (E1)).

1. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:27 savininkas UAB „Lero“.
2. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:79 savininkas Olga Šamšina ir UAB „Lero“.
3. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:106 savininkas UAB „Lero“, Monika Bechara ir Soheil Bechara.
4. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:111 savininkas UAB „Lero“.
5. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:130 savininkas UAB „Lero“.
6. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:136 savininkas UAB „Lero“.
7. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:146 savininkas UAB „Lero“.
8. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:105 savininkas UAB „Lero“.
9. Žemės sklypas kad. Nr. 4117/0400:110 savininkas UAB „Lero“.

Įvažiavimas į nagrinėjamą teritoriją vietinės reikšmės asfalto dangos keliu. Teritorijoje įrengta asfalto dangos gatvė ir apsisukimo aikštelė. Planuojamoje teritorijoje įrengti elektros tiekimo tinklai, pastatytos apskaitos spintos, transformatorinė pastotė. Įrengtas vandens gręžinys, pakloti vandens tiekimo tinklai į kiekvieną sklypą.

Žemės sklypuose kad. Nr. 4117/0400:93 ir kad. Nr. 4117/0400:92 ankstesnio detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

Planuojamos teritorijos šiaurės-vakarų dalis patenka į gamtinį karkasą.

Planuojamos teritorijos inžinerinis topografinis planas buvo atnaujintas 2016 03 01 d.

DETALIOJO PLANO ARCHITEKTŪRINĖ DALIS

Šis detalusis planas rengiamas vadovaujantis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Pagal bendrojo plano sprendinius planuojamas žemės sklypas patenka į U funkcinę zoną – vyraujančios kitos paskirties žemės, įtakojamos Vilniaus miesto aglomeracinio proceso. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano sprendiniai nėra vertinami, kadangi planavimo sąlygų sąvado išdavimo metu šioje teritorijoje jau buvo 2012 gruodžio 7 d. Vilniaus rajono savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T3-498 patvirtintas „Žemės sklypo Kad. Nr. 4117/0400:55, Kalino k., Riešės sen., Vilniaus r. detalusis planas“.

Į gamtinio karkaso teritoriją patenkančių žemės sklypų dalis apjungiamą į 0,2015 ha ploto žemės sklypą.

Naujai planuojamuose sklypuose 2-13 priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) plotas turi būti ne mažesnis kaip 25 proc. nuo viso sklypo ploto, žemės sklype Nr. 1 - ne mažesnis kaip 50 proc. nuo viso sklypo ploto.

Privažiavimas prie sklypų numatytas iš vietinės reikšmės kelio ankstesniu DP suplanuotu privažiavimu infrastruktūros paskirties sklype ir servitutiniais akligatviais.

Planuojamoje teritorijoje numatoma rūšiuojamų antrinių žaliavų surinkimo aikštelė. Buitinės - komunalinės atliekos iki išvežimo bus kaupiamos konteineriuose kiekviename sklype.

Teritorijoje planuojami:

15 sklypų - *kitos paskirties*, iš kurių:

13 sklypų - *Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);*

1 sklypas - *Atskirųjų želdynų teritorijos (E1);*

1 sklypas - *Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).*

Sklypams Nr. 1 -13 nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- *kitos paskirties žemė*, žemės naudojimo būdas - **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);**

Planuojamos teritorijos sklypų Nr. 1-14 nustatomi tvarkymo režimų reikalavimai:

1. pastatų aukštis;
2. užstatymo tankis;
3. užstatymo intensyvumas
4. užstatymo teritorijos ribos;
5. servitutų ribos;
6. apsauginės zonos;
7. sanitarinės zonos;

Sklypui Nr. 14 nustatoma ankstesniu DP numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- *kitos paskirties žemė*, žemės naudojimo būdas –*susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)*.

Sklypui Nr. 15 nustatoma ankstesniu DP numatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- *kitos paskirties žemė*, žemės naudojimo būdas:- *Atskirųjų želdynų teritorijos (E1)*;

Planuojamos teritorijos sklypo Nr. 15 nustatomi tvarkymo režimų reikalavimai:

1. servitutų ribos:

Šiame žemės sklype išlieka anksčiau suplanuota priešgaisrinė kūdra bei servitutai prieiti ir privažiuoti prie jos bei jau pastatytų gręžinio ir TP.

GAISRINĖ SAUGA

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomam statyti pastatui nustatant statybos ribą, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, parinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio techninį projektą.

Planuojamoje teritorijoje ankstesniu DP numatyta kūdra, galinti sukaupti daugiau kaip 200 kub. m. vandens, iš kurios numatyti du priešgaisrinio vandens paėmimo šuliniai, kurie užtikrins planuojamų sklypų Nr. 1-13 pastatų išorės gaisrų gesinimo poreikius. Kūdros užpildymo galimybė numatyta iš vietinio gręžinio.

TRANSPORTINĖ DALIS

Privažiavimas:

Privažiavimas į planuojamą gyvenamąjį kvartalą numatomas ankstesniu DP suplanuotu privažiuoju iš vietinės reikšmės kelio – Miško gatvės. Asfaltuota kelio danga jau yra įrengta pagal parengtą TP. Į planuojamus žemės sklypus Nr. 2, 3, 4, yra nustatyti atitinkami kelio servitutai.

Eismo organizavimas:

Gyvenamajame kvartale privažiavimui į sklypus yra ankstesniu DP suplanuotas atskiras infrastruktūrinis sklypai Nr.14, kuriame taip pat nustatomas kelio servitutas. Planuojamoje teritorijoje tarp gatvių raudonųjų linijų ankstesniu DP planu numatyta 10,5 m, važiuojamoji dalis numatoma asfalto dangos 5.5m pločio, šaligatvis 1.5m pločio iš vienos pusės, o techninis 0.5m pločio šaligatvis iš kitos pusės. Nuo kietųjų dangų paviršinių nuotekų surinkimas neorganizuojamas, natūraliai susigers į gruntą.

INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS DALIS

Ankstesniojo DP esminiai inžinerinės infrastruktūros sprendiniai yra nekeičiami.

Yra pastatyta pagal DP sprendinius ir išduotus leidimus statybai: TP, elektros tiekimo sistema, gręžinys ir kvartalinis vandentiekis, kvartalinis dujotiekis, gatvės asfalto danga.

Naujai suplanuoti sklypai, padalijant esamus sklypus, prijungiami prie anksčiau šiuose sklypuose suplanuotų inžinerinių tinklų ir įrenginių.

PV



G.Baranauskas