

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDROJI DALIS

Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliojo plano sklypo Nr. 5 (Ežero g. 12A, Užublendžių k., kad. Nr. 8907/0002:137) statybos zonos ir statybos ribos koregavimas atliekamas, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-80) 6 skyriaus 6 skirsnio 318.3 ir II skirsnio 253 punktu, 6 skirsnio 318.4.1. punktu.

Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detalusis planas patvirtintas 2001-06-21 Širvintų rajono Valdybos sprendimu Nr. 112.

Patvirtintas detalusis planas yra įregistruotas LR Teritorijų planavimo dokumentų registre (reg. Nr. T 00037154).

Detaliojo plano sklypo Nr. 5 koregavimo tikslas – padidinti statybos zoną ir statybos ribas techniniam projektui parengti, perklojus melioracijos rinktuvo liniją ir atsižvelgiant į šiuo metu galiojančius teisės aktus.

Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (patvirtintas Širvintų rajono savivaldybės tarybos 2009-05-29 sprendimu Nr. 1-117).
2. Žemės sklypų (kad. Nr. 8907/0002:39, 8907/0002:40) Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detalusis planas patvirtintas 2001-06-21 Širvintų rajono Valdybos sprendimu Nr. 112.

2. ESAMA SITUACIJA

Koreguojamas žemės sklypas yra Užublendžių k., Jauniūnų sen., Širvintų rajone. Šio sklypo žemės pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypo plotas – 0,4970 ha. Sklypas suformuotas padalijimo būdu. Sklype registruotas 235,0 kv.m ploto Kelio servitutas, teisė kitiems asmenims naudotis pėsčiųjų taku, vandens telkinio pakrantės apsaugos juostoje.

Žemės sklypui taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XII-2166):

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 4970,0 kv.m;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 235,0 kv.m;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 1,0 kv.m;
- Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius antras skirsnis) - 3490,0 kv.m;

Reljefas sklype raiškus, žemėjantis į pietinę pusę link Bartkuškio tvenkinio. Žemės paviršiaus aukščiai krinta nuo 116,5 m absoliutinės altitudės sklypo šiauriniame kampe iki 108 m pietiniame sklypo pakraštyje prie vandens.

2001 metais parengtu detaliuoju planu yra nustatyti šie statybų reglamentai:

Sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (gyvenamas sodybinis užstatymas), pobūdis – vienbučių ir dvibučių patatų statybos.

Leistinas pastatų aukštis - 8,5 m.

Leistinas užstatymo tankumas (procentais) – 10 proc.

Papildomieji reglamentai: a - pastatas su šlaitiniu stogu;

c - padengimas technogenine danga - 10 proc.

f - teritorija tvarkoma vadovaujantis vandens telkinių apsaugos zonų reikalavimais.

Kelio servitutas S1, kurio plotas – 235 kv. m. - teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) .

3. DETALIOJO PLANO KOREKTŪROS SPRENDINIAI

Žemės sklypo Ežero g. 12A, Užblendžių k., (kad. Nr. 8907/0002:137) Jauniūnų sen., Širvintų r. sav., detaliujo plano esminiai užstatymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami. Pastatus, kurių aukštis yra iki 8,5 m leidžiama statyti 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribos, todėl statybos riba nustatoma atsižvelgiant į šį pastato aukščio reglamentą.

Statybos zona ir statybos riba didinama, atsižvelgiant į šiuo metu galiojančius teisės aktus, t.y. 2019-06-06 priimtu LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XII-2166, kurio VI skyriaus, septinto skirsnio, 99 str. 8 punkto b ir c papunkčiuose numatyti atvejai, leidžiantys statyti pastatus mažesniu kaip 50 metrų atstumu iki paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos, išskyrus atvejus, kai:

b) statomi pastatai miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, sodybose, savivaldybių ar jų dalių bendruosiuose planuose numatytoje urbanizuoti teritorijose kaime;

Sklypas patenka į numatytą urbanizuoti teritoriją Širvintų rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane. Įvertinus gretimų sklypų užstatymo gyvenamaisiais namais liniją, nustatoma užstatymo pagrindiniais pastatais (gyvenamojo ir pagalbinio ūkio pastatų) riba.

c) už paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos išorinės ribos statoma ne daugiau kaip viena ne didesnė kaip 25 kvadratinų metrų bendrojo ploto ir ne aukštesnė kaip 4,5 metro asmeninio naudojimo pirtis be rūsio sodyboje ar kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype;

Paviršinio vandens telkinio, Bartkuškio tvenkinio pakrantės apsaugos juostos plotas šioje teritorijoje yra 235 kv. m.

Pagal konkrečius poreikius, koreguojama vandentiekio gręžinio vieta ir buitinių nuotekų valyklos vieta. Buitinių nuotekų valyklos vieta numatoma šiaurės vakarų kampe, išlaikant ne mažesnę 5 m atstumą nuo kaimyninio sklypo ribos.

Koreguojant statinių statybos ribą ir statinių zoną trečių šalių interesai nepažeidžiami.

4. PRIKLAUSOMIEJI ŽELDYNAI.

Sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją (Širvintų rajono savivaldybės teritorijos gamtinio karkaso teritorijų naudojimo specialusis planas, reg. Nr. T00077394), todėl priklausomųjų želdynų plotas turi sudaryti ne mažiau negu 50 procentus viso sklypo ploto (Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d., įsakymu Nr. D1-694).

5. POVEIKIO APLINKAI VERTINIMAS

Sklypo statybos zonos ir statybos ribos ir koregavimas poveikio aplinkai neturės, nes pagrindiniai reglamentai nekeičiami, o statybos zonos ir ribos praplėtimas nepažeidžia gretimų sklypų savininkų interesų.

6. PRIEŠGAISRINĖ SAUGA

Gretimuose sklypuose yra pastatytų pastatų – gyvenamieji namai, pagalbiniai ūkio paskirties pastatai, todėl projektuojant naujus pastatus būtina atsižvelgti į projektuojamų pastatų ugniaatsparumą ir priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Sklypas nuo artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos, esančios už Širvintų miesto yra nutolęs apie 15,0 km. Ugniagesių atvykimo laikas iki projektuojamų pastatų yra 20 min.

Įvykus gaisrui vandenį numatoma naudoti iš artimiausio gaisriniam transportui prieinamo telkinio - su sklypu ribojas Bartkuškio tvenkinys.

7. INŽINERINIŲ TINKLŲ SPRENDINIAI

Centralizuotų inžinerinių tinklų šioje teritorijoje nėra. Techninio projekto metu jie bus projektuojami laisvai pagal išduotas technines pasijungimo sąlygas, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų. Užsakovo iniciatyva, suderinus su savivaldybės administracijos atsakingais specialistais, perklotas PVC 110 mm diametro melioracijos drenažo rinktuvos, vietoj žemės sklype buvusio keramikinio 100 mm, parengta išpildomoji nuotrauka, schema pridedama. Šis faktas leidžia sumažinti esamų melioracijos statinių apsaugos zoną po 5 m abipus drenažo rinktuvo.

Projekto vadovas



Egidijus Vidrinskas