
INDIVIDUALIOS VEIKLOS VYKDYMO PAŽYMA NR. 109767
TEL: +370 615 41646
raisutism@gmail.com

PLANAVIMO
ORGANIZATORIUS: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PLANAVIMO
INICIATORIUS: J. R.

PLANUOJAMOS
TERITORIJOS ADRESAS: VILNIUS, MEŠKERIOTOJŲ G. 25A (skl. Kad. Nr.
0101/0011:158

TPD PAVADINIMAS: SKLYPO MEŠKERIOTOJŲ G. 23 NEDIDELIŲ VEIKLOS
MASTŲ DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
SKLYPE MEŠKERIOTOJŲ G. 25A (KADASTRO NR.
0101/0011:0158) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

ETAPAS: DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA

LYGMUO: VIETOVĖS

OBJEKTO NR: MR.JP.20220725-DP

METAI: 2022

Projekto vadovas:  Mindaugas Raišutis
(AM atest. Nr. A1868, KPD atest. Nr. 2218)

Projekto dalies vadovas/
Architektas:  Mindaugas Raišutis
(AM atest. Nr. A1868, KPD atest. Nr. 2218)

Vilnius 2022

DETALIOJO PLANO DOKUMENTŲ SUDĖTIS

	Detaliojo plano dokumentų sudėtis	2
1.	Bendrieji duomenys	3-4
2.	Aiškinamasis raštas	
	Esamos būklės įvertinimas	5-19
	Detaliojo plano sprendiniai	20-25

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškerojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškerojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

1. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1 PLANAVIMO ORGANIZATORIUS

Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

1.2 PLANAVIMO INICIATORIUS

J. R., pagal 2022-04-11 įgaliojimą (Notarinio registro Nr. 1847)

1.3 PLANAVIMO DOKUMENTO RENGĖJAS

Mindaugas Raišutis, individualios veiklos pažyma nr. 109767, adresas: Smolensko g. 5, Vilnius.

1.4 DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas: „Dėl leidimo koreguoti sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinius sklype Meškeriojų g. 25a (kadastro nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu ir teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis.

1.5 RENGIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Koreguoti Vilniaus miesto valdybos 2000 m. birželio 8 d. sprendimu Nr. 1201V „Dėl sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057213) sprendinius sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158): nustatyti sklypo užstatymo zoną, ribą, užstatymo intensyvumą, užstatymo tankumą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

1.6 PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO ESAMOS BŪKLĖS DUOMENYS

Žemės sklypo adresas: Vilnius, Meškeriojų g. 25A
Žemės sklypo kad. nr.: 0101/0011:158
Naudojimo paskirtis: Kita
Naudojimo būdai: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0,2271 ha.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas 2271m².
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas 50m².
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); plotas 6m².
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas 2271m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas 8m².

Nuosavybės teisė: J.P.

Juridiniai faktai: asmeninė nuosavybė

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

1.7 IŠDUOTOS TERITORIJŲ PLANAVIMO SĄLYGOS

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos REG226566.
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18 teritorijų planavimo sąlygos REG230301
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto sav., Kalvarijų g. 153 teritorijų planavimo sąlygos REG230313
- Aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus miesto sav., A. Juozapavičiaus g. 9 teritorijų planavimo sąlygos REG230172.

1.8 PLANUOJAMAI TERITORIJAI TAIKOMI AUKŠTESNIO IR ATITINKAMO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI, VIENOS AR KELIŲ VALDYMO SRIČIŲ PLĖTROS PROGRAMOS, STRATEGINĖS VEIKLOS PLANAI IR KITI STRATEGINIAI DOKUMENTAI:

Bendrieji planai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28.
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastr. Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2. RENGIMO ETAPAS ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

2.1 ESAMA PADĖTIS

Planuojamas sklypas - teritorija yra šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, Antakalnio seniūnijoje, Rukeliškių rajone. Nagrinėjamas sklypas buvo suformuotas detaliuoju planu: „Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detalusis planas“. Dabartinis sklypo adresas Vilnius, Meškeriojų g. 24A, skl.kad. nr. 0101/0011:0158. Sklypo naudojimo paskirtis: Kita; Naudojimo būdas: Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Planuojama teritorija iš šiaurės, pietų ir vakarų ribojasi su gyvenamos paskirties sklypais. Rytinę sklypo dalį skiria Meškeriojų gatvė. Už Meškeriojų gatvės, rytuose taip pat suformuoti gyvenamos paskirties sklypai. Artimiausia aplinkinė teritorija yra suformuota ir užstatyta gyvenamaisiais namais. Šiaurinėje pusėje prateka pagrindinė Vilniaus upė Neris.

Nagrinėjamame sklype yra esamas, negyvenamos paskirties statinys. Unikalus daikto nr. 1094-0232-8020. Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: pagalbinio ūkio. Bendras plotas 66.15m². Daugiau esamų statinių nagrinėjamame sklype nėra.

2.1.1 pav. Planuojamos teritorijos schema



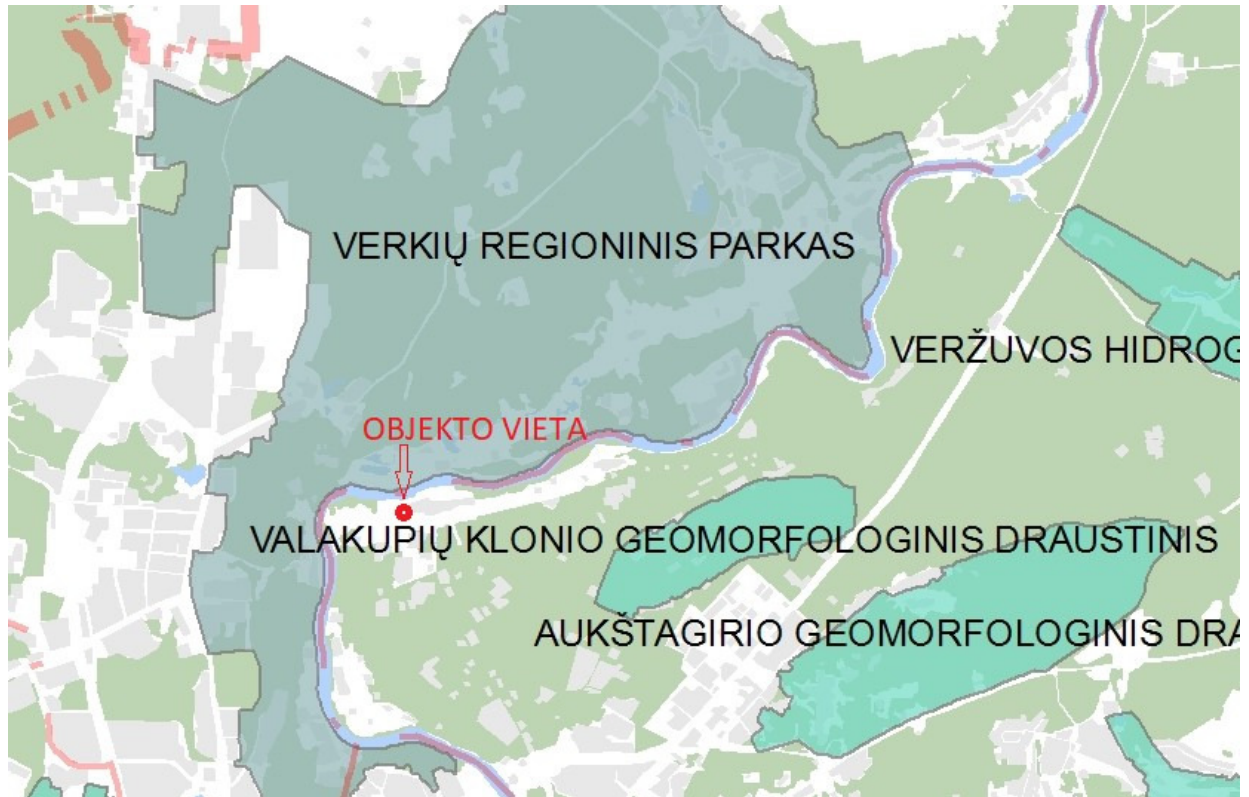
OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliuojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Nekilnojamyjū kultūros vertybių planuojamoje teritorijoje nėra. Kitame Neries krante artimiausios nekilnojamos vertybės - Verkių dvarvietė (kodas 17140) atstumas iki nekilnojamos kultūros vertybės ~660m, Verkių dvaro sodyba (kodas 756) atstumas iki nekilnojamos kultūros vertybės ~250m, Vilniaus Kalvarijų kompleksas (kodas 4097) atstumas iki nekilnojamos kultūros vertybės ~1000m.

2.1.2 pav. Saugomos teritorijos



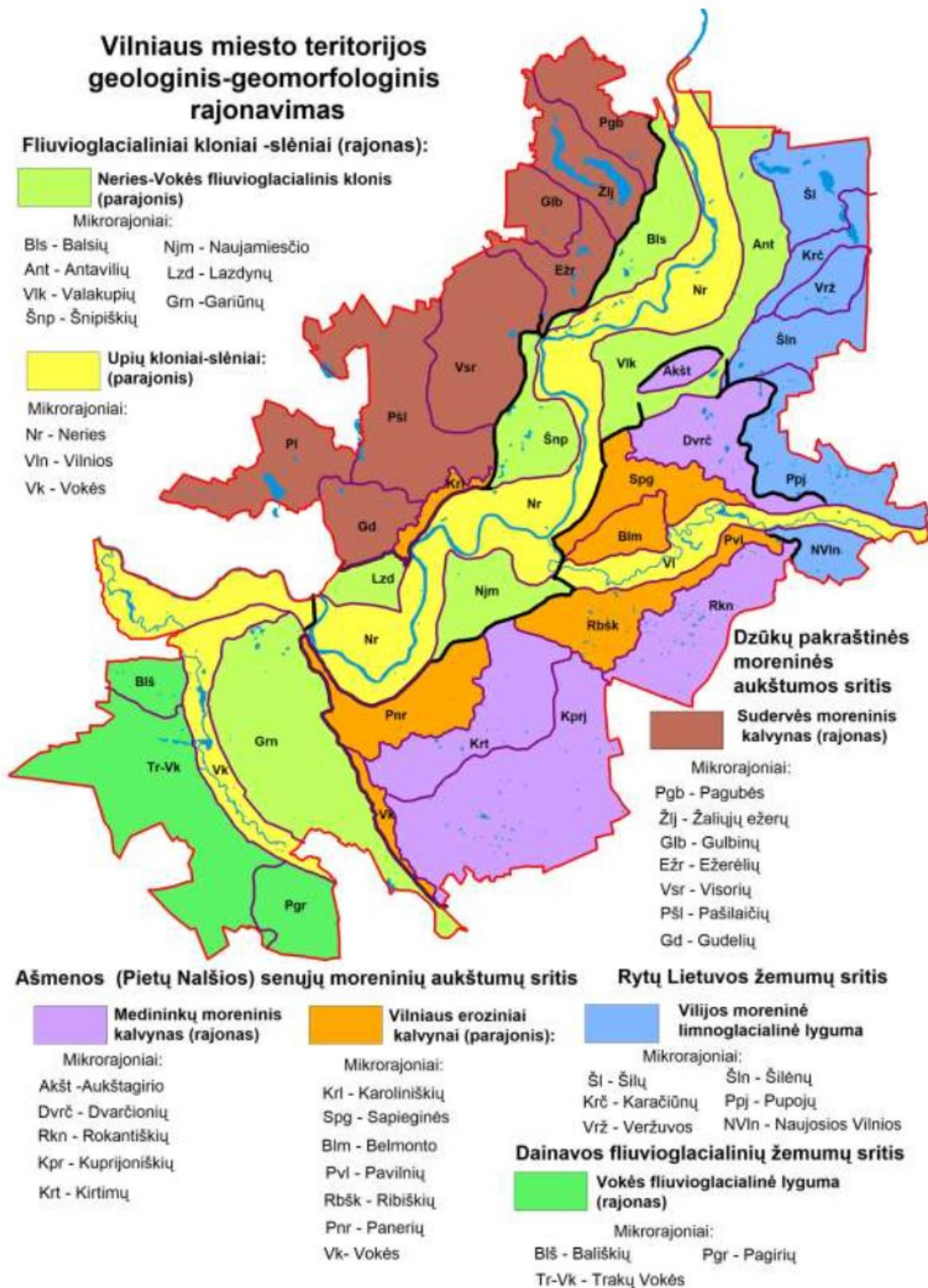
Artimiausios saugomos teritorijos – Verkių regioninis parkas atstumas iki saugomos teritorijos ~200m, Valakupių klonio geomorfologinis draustinis atstumas iki saugomos teritorijos ~2000m (2.1.2 pav.).

Teritorijoje esamų skaitmeninio ryšio tinklo bazinių stočių nėra.

2.2 Geologija, ir geomorfologija

Pagal Vilniaus miesto teritorijos geologinį-geomorfologinį rajonavimą (2.2.1 pav.), planuojama teritorija patenka į: Upių kloniai ir slėniai (parajonis), Neries mikrorajonas, terasinis poledynmečio slėnis. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: Neries II ir III viršsalpinės terasos.

2.2.1 pav. Vilniaus miesto teritorijos geologinis – geomorfologinis rajonavimas



Planuojamoje teritorijoje vidutinis santykinis aukštis nežymiai didėja iš šiaurės į pietus nuo 99m virš jūros lygio iki 100m virš jūros lygio (2.2.2 pav.).

2.2.2 pav. Planuojamos teritorijos reljefas



OBJEKTAS

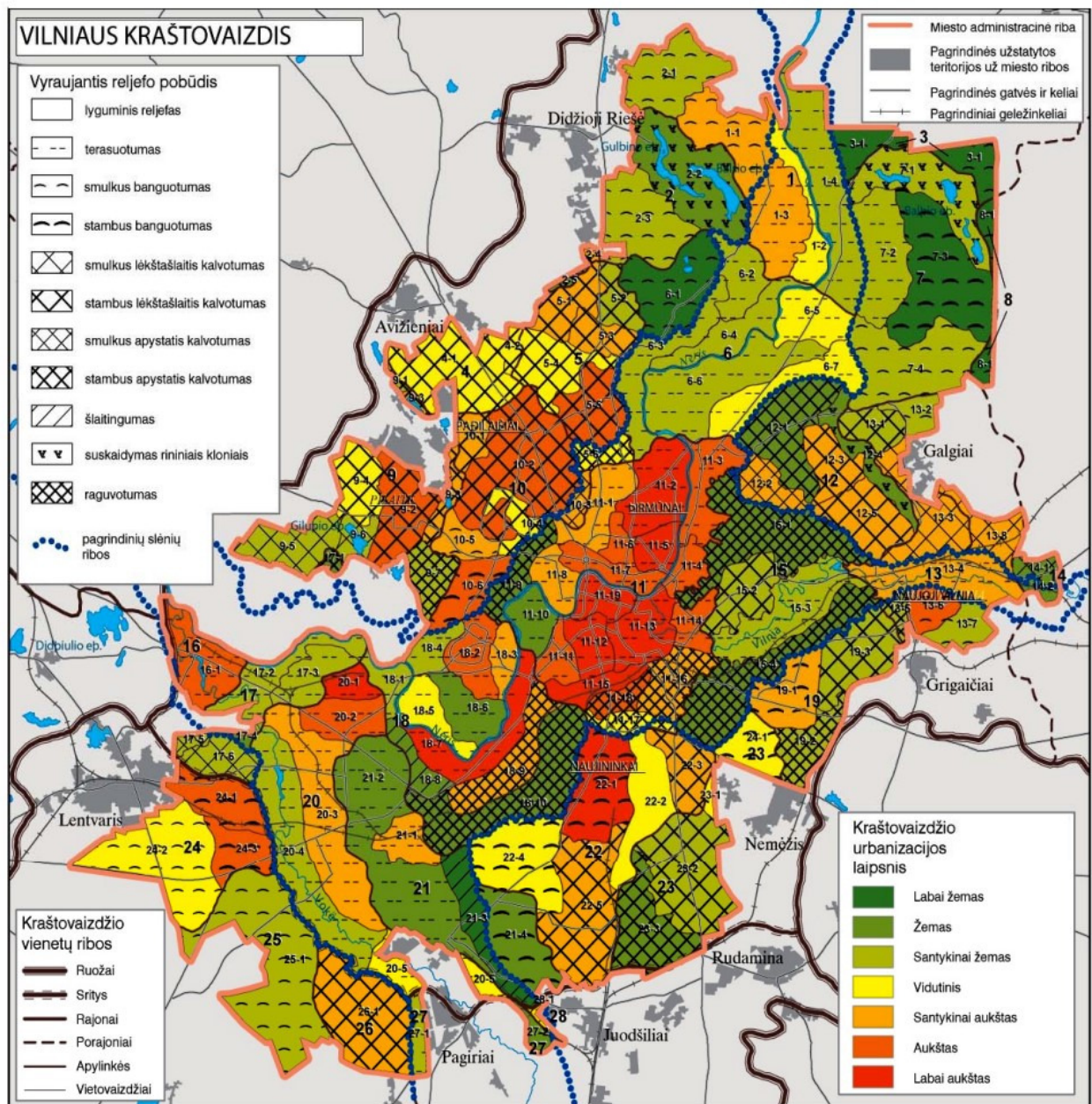
MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškerojotų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškerojotų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2.3 Kraštovaizdis

Vadovaujantis Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinio rajonavimu kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje (P. Kavaliauskas, 2011), planuojama teritorija patenka į santykinai žemo urbanizacijos laipsnio teritoriją – Verkių miškingą, urbanizuotą, apsausintą, stambiaslėnę, terasinę, smėlingą, upėtą apylinkę. T3 - teritorijoje vyrauja naujausių laikų modernaus laisvo planavimo erdvinio tipo sodybinis užstatymas (2.3.1 pav.).

2.3.1 pav. Vilniaus miesto kraštovaizdžio morfologinis rajonavimas kraštovaizdžio apylinkių ir vietovių lygmenyje



OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu



6. Verkių miškinga urbanizuota apsausinta stambiaslėnė terasinė smėlinga upėta apylinkė
- 6-1. bD-S-R0-e-m2,4-n1-(-)
 - 6-2. tr-sS-R1-m5-n3-(T3,4,5)
 - 6-3. tŠ2-S-R1-m1,3-n3-(T4,5)
 - 6-4. t-sd1-R1-m4,6-n3-(T3,5)
 - 6-5. t-s-R1-m5-n4-(T3)
 - 6-6. tb-sz-m4,5-n3-(T2,3,5)
 - 6-7. t-s-R1-m5-n4-(T2,3,5)

2.4 Gamtinis karkasas

Pagal gamtinio karkaso brėžinį planuojamos teritorija patenka į: urbanizuotos gamtinio karkaso dalys; nacionalinės svarbos Neris migracijos koridoriaus teritoriją (2.4.1 pav.).

2.4.1 pav. Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso schema

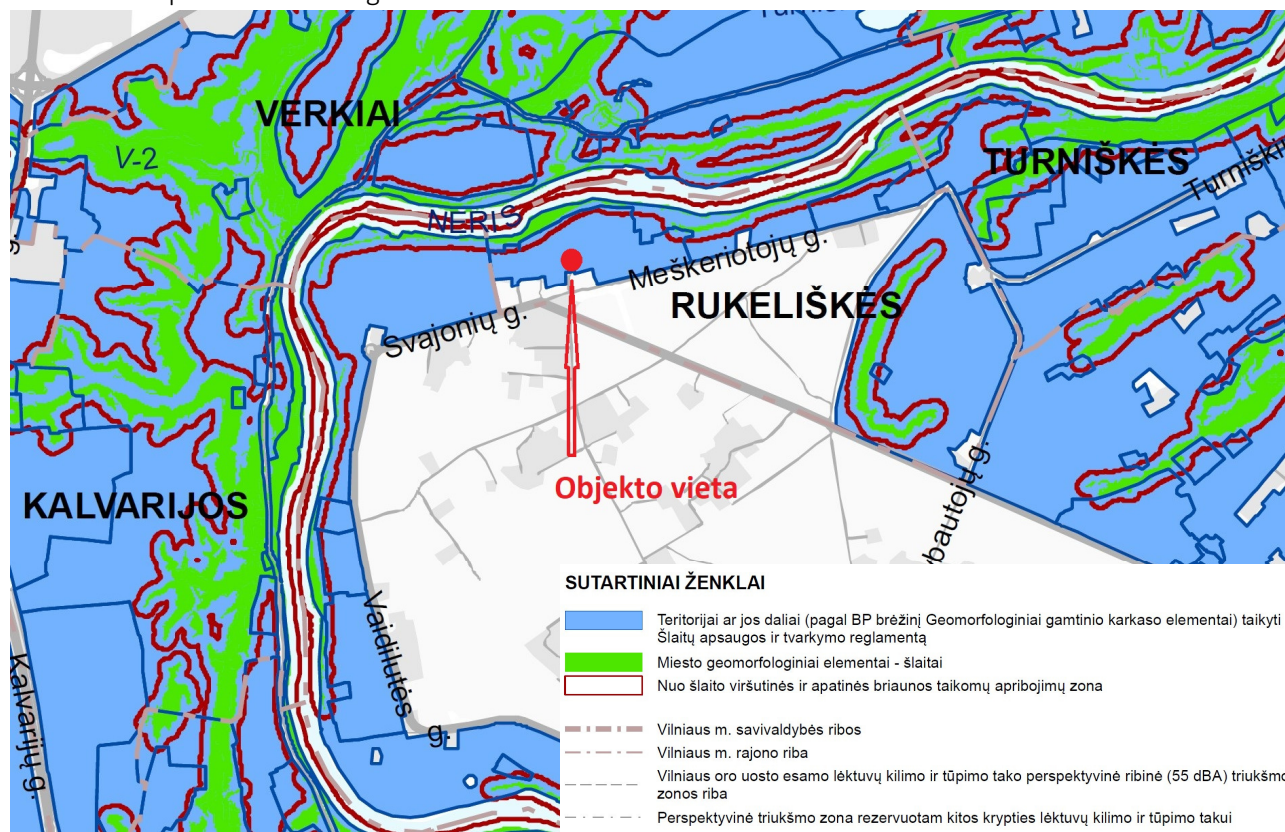


OBJEKTAŠ

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastrų Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2.4.2 pav. Tekstinio reglamento schema nr. 33



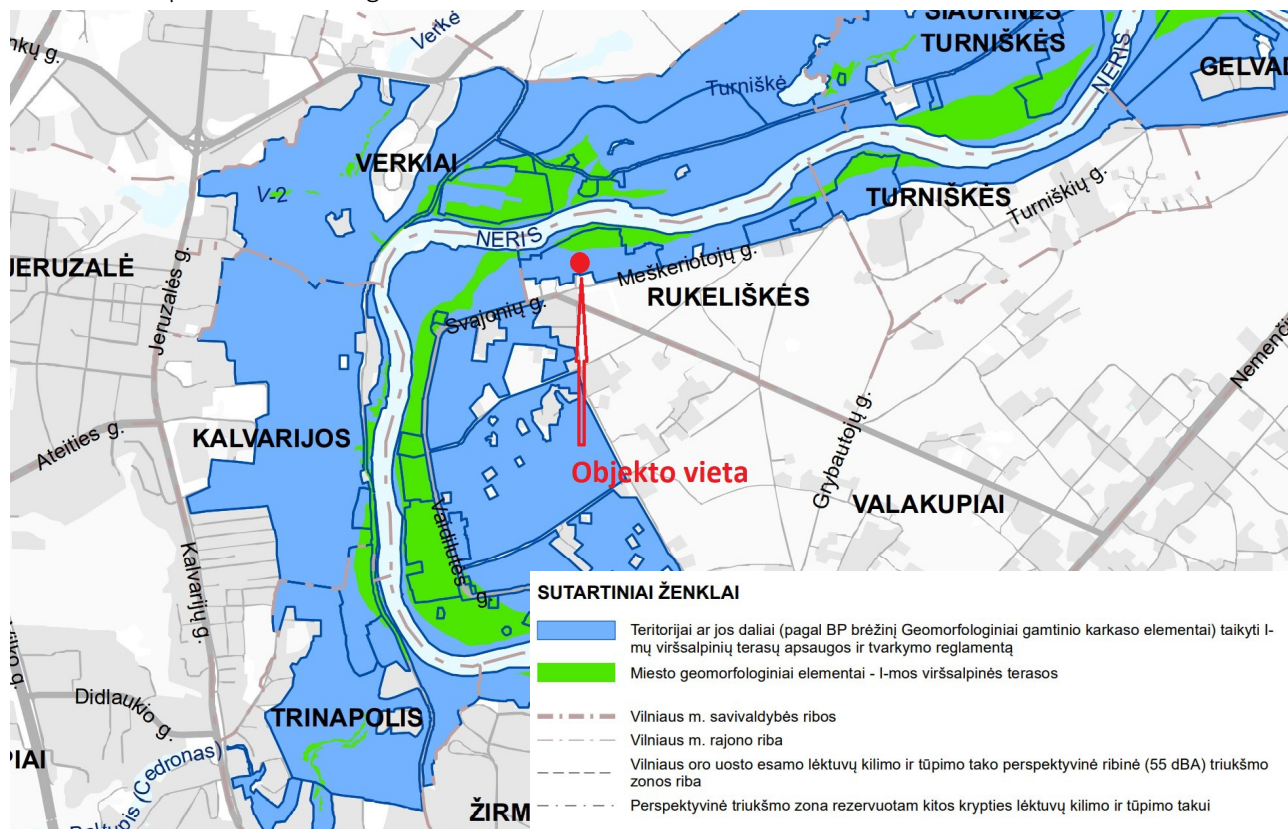
Pagal tekstinio reglamento schemą nr. 33 planuojamai teritorijai taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (2.4.2 pav.)

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto, antro skirsnio – „Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai; jų apsaugos ir tvarkymo reglamentai“ 71 punktu:

71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. Šiuo BP nustatomi BP brėžinyje Geomorfoliginiai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai.

Nagrinėjama teritorija 71 punkte išvardintų saugomos teritorijos požymių neturi. Reljefo perkritimas nuo sklypo aukščiausio taško iki žemiausio ~1,2m. - 1°.

2.4.4 pav. Tekstinio reglamento schema nr. 35



Pagal tekstinio reglamento schemą nr. 35 planuojamai teritorijai taikomas I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (2.4.4 pav.)

Planuojama teritorija patenka į nacionalinį migracijos koridorių, kuriam taikomi gamtinio karkaso nuostatai. Teritorija yra urbanizuota, užstatyta statiniais. Šiuo atveju, nagrinėjamai teritorijai I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas netaikomas.

Pagal bendrojo plano aiškinamojo rašto 72 punktą teritorijai taikomi salpinių terasų tvarkymo reikalavimai:

72.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose salpinėse terasose laikomasi principinės nuostatos: gamtinių elementų – tiek, kiek galima, dirbtinių – tiek, kiek būtina:

72.2.1. galima įrengti plažus, būtinuosius hidrotechninius statinius, prieplaukas; įvertinus potvynių poveikį, įrengiami viešieji takai-jungtys. Galimas pakrantės tvirtinimas, išlaikant esamus lėkštus šlaitus, bioinžineriniams metodams teikiama pirmenybė. Reguluojamas savaiminis užžėlimas. Želdinimas – vietiniais potvynius pakenčiančiais augalais (karklais, meldais ir kt.);

72.2.2. intensyviausio naudojimo potencialą turinčiose salpinių terasų atkarpose galimas „kietojo kranto“ krantinės įrengimas, nesiaurinant upės vagos, prieiga prie vandens įrengiama plačiomis pakopomis;

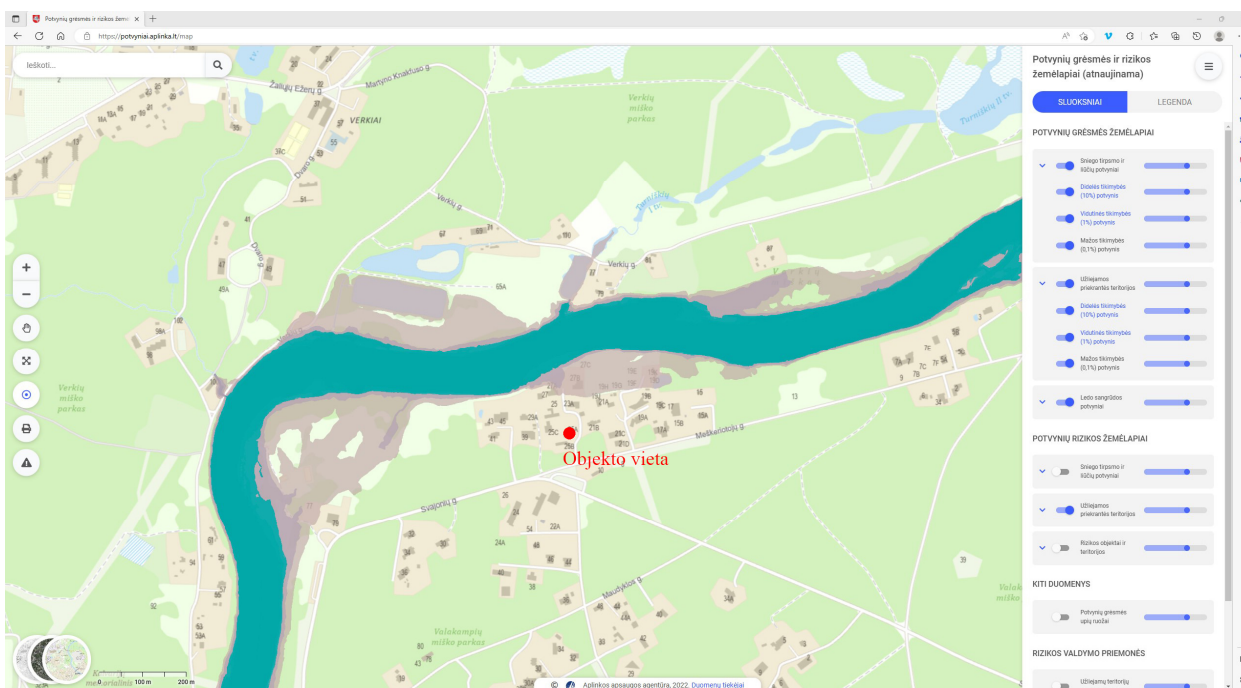
OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

72.2.3. **naujų pastatų statyba galima** tik parengus vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, kurių apimtyje privalu atlikti **hidrologinę ir potvynių rizikos ekspertizės**. Užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą. Statytojas prisiima visą riziką dėl galimos žalos nuo potvynių /poplūdžių.

Atsižvelgiant į potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapij, nagrinėjama teritorija nepatenka į užliejamas ir potvynio zonas. Rengti hidrologinės ir potvynių rizikos ekspertizės nereikia.



2.5 Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija nepatenka nei į valstybinių nei į savivaldybės įsteigtų saugomų teritorijų sudėtį. Planuojama teritorija nepasižymi augalų ir gyvūnų rūšių gausa ar išskirtinumu. Planuojamoje teritorijoje valstybinės reikšmės miškų nėra. Didesnė biologinės įvairovės gausa pasižymi tik toliau nuo planuojamos teritorijos esantys miškai ir miškingos teritorijos.

2.6 Žemėnauda

Šiuo metu sklypas negali būti naudojamas pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodytą naudojimo būdą – sklype nėra gyvenamųjų namų. Sklype esantis statinys pagalbinio ūkio pastatas. Pagal galiojantį detalų planą, sklype nauja statyba negalima. Detaliajame plane nėra nustatyti pagrindiniai sklypo užstatymo rodikliai: užstatymo intensyvumas, užstatymo zona. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą teritorija priskiriama mažo užstatymo intensyvumo zoni, panaudojimo būdas - mažaukščių gyvenamųjų namų statybai.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Teritorija inžineriškai gerai aprūpinta. Meškeriojų gatve, kuri nutiesta lanku ties rytine sklypo riba – įrengti visi reikalingi inžineriniai tinklai: miesto vandentiekio, nuotekų, gamtinių dujų, elektros ir ryšių. Įvažiavimas į sklypą numatomas iš rytinės pusės, Meškeriojų gatvės. Teritorijos reljefas nažymiai kyla iš šiaurės į pietus. Sklype yra esamų medžių. Esamų medžių būklė aprašoma sprendiniuose, pateikiama medžių nužymėjimo schema grafinėje dalyje.

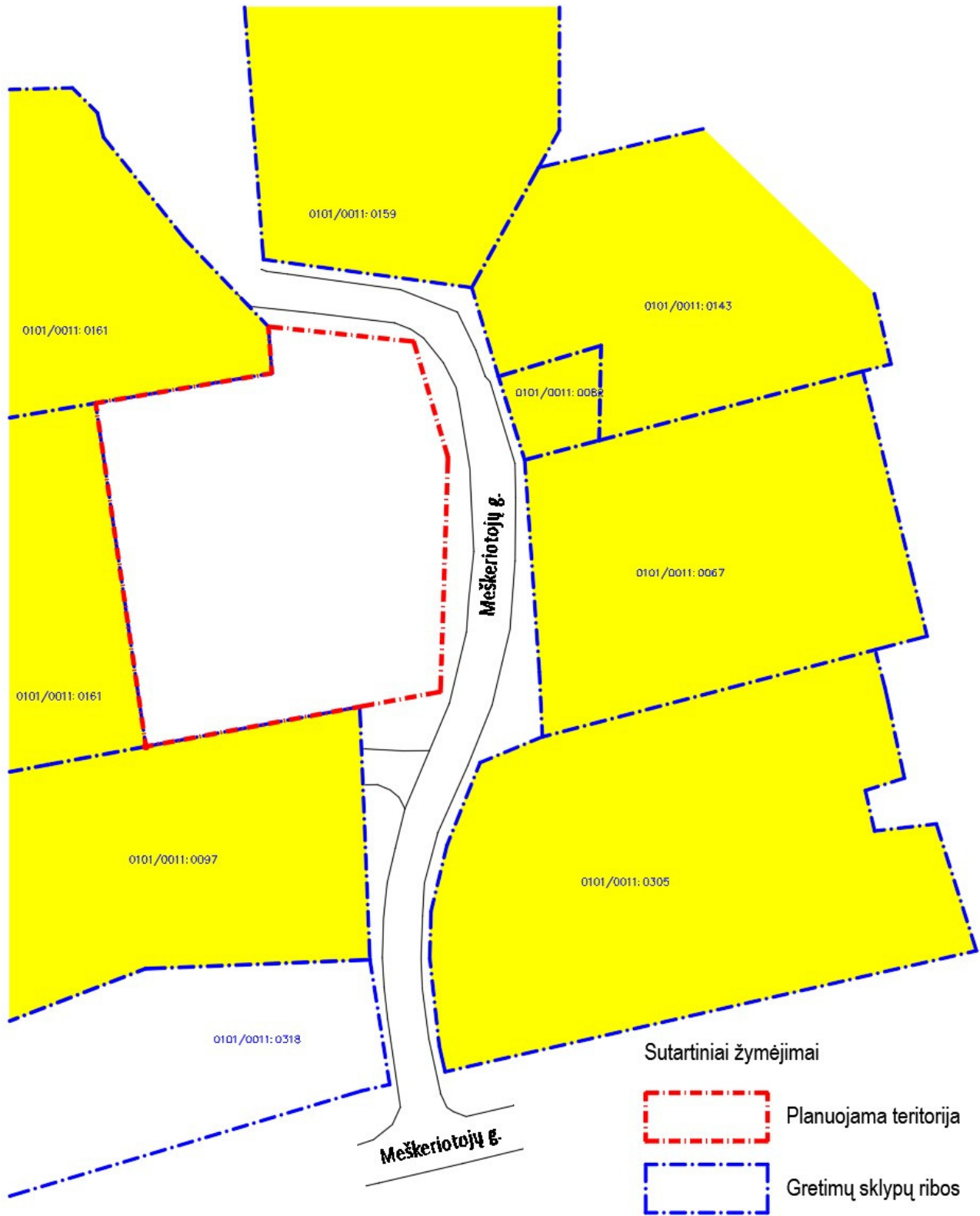
2.7 Gretimbės

Žemės sklypas šiaurės, pietų ir vakarų pusėse ribojasi su gyvenamosios paskirties teritorija G1. Rytinėje pusėje už Meškeriojų gatvės, taip pat išsidėsčiusi gyvenamosios paskirties teritorija G1. Rytuose esanti Meškeriojų gatvė (asfaltuota) nekategorizuojama. Arčiausia kategorizuojama gatvė - Svajonių (C kategorijos). Su planuojama teritorija besiriboja trys žemės sklypai, iš kurių visi – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

2.7.1 lent. Informacija apie žemės sklypus, besiribojančius su planuojama teritorija

Nr.	Kadastro nr.	Nuosavybė	Adresas	Paskirtis	Būdas (pobūdis)
1.	0101/0011:0161	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 25	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	0101/0011:0161	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 25C	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
3.	0101/0011:0097	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 25B	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	0101/0011:0159	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 23A	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	0101/0011:0143	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 21	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	0101/0011:0067	Privati	Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Meškeriojų g. 21B	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	0101/0011:0305	Valstybinė žemė	-	Kita	-

2.7.2 pav. Besiribojančių teritorijų žemės sklypų schema



OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškerojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškerojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2.8 Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Galiojantis BP. Planuojamoje teritorijoje galiojančiu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972) numatyta (RUK-3-3): Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios zona (visoje planuojamos teritorijos dalyje).

2.8.1 pav. Galiojančio bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka



2.8.2 pav. Galiojančio bendrojo plano pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės ištrauka

RUK-3	22,8	zona				
RUK-3-1		Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	1,6
RUK-3-2		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	10,2
RUK-3-3		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	8,4
RUK-3-4		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	0,2
RUK-3-5		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;PA;SI	KT	G1;K;V;R;B;I2;E	2,3

Galiojantys specialieji planai

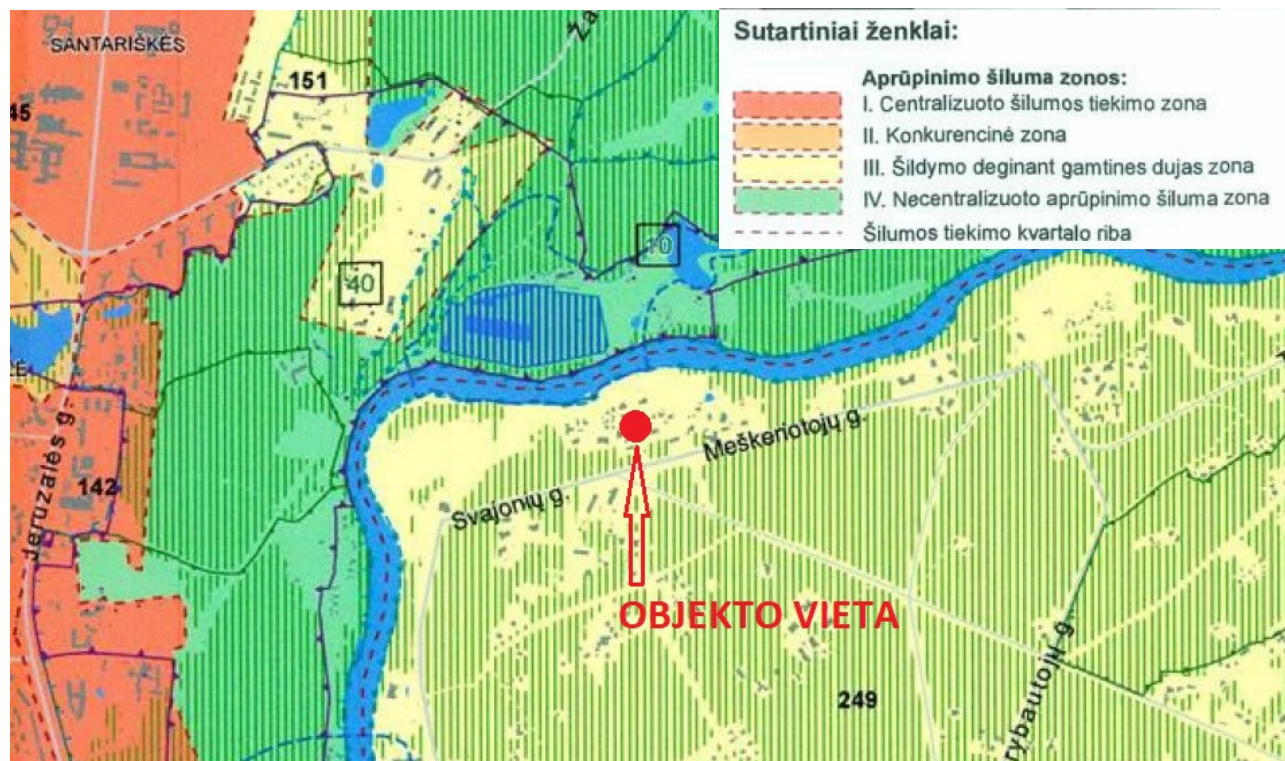
Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas, T00082128, 2018-06-28, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu nr. 1-1525. Teritorija patenka į III šildymo deginant gamtines dujas zoną (2.8.3 pav.).

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

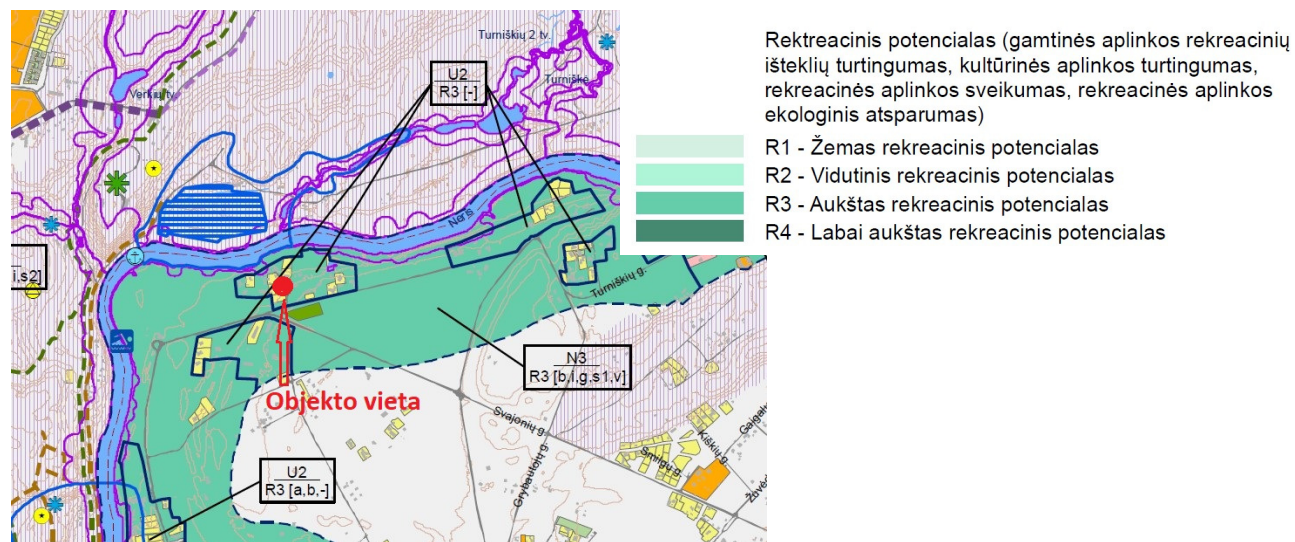
Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2.8.3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-03-18 sprendimu nr. 1-2285. Teritorija patenka į R3 - aukšto rekreacinio potencialo zoną (2.8.4 pav.).

2.8.4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano.

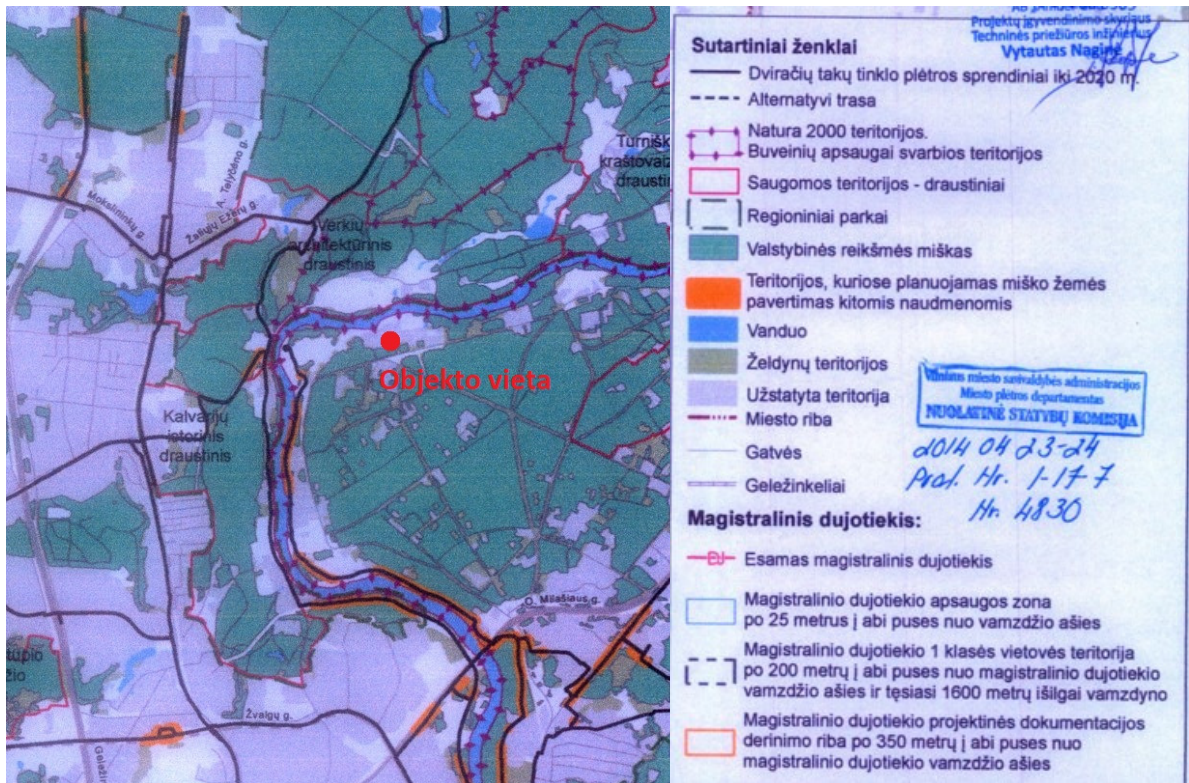


OBJEKTAS

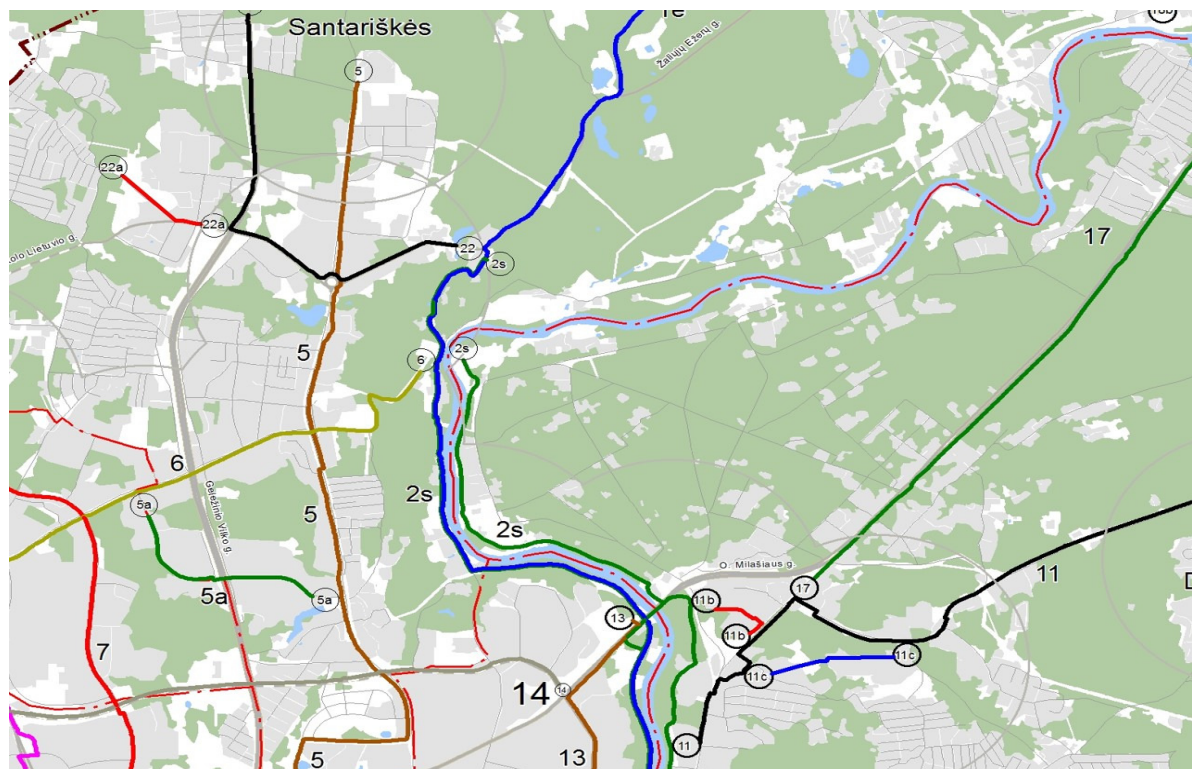
MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

2.8.5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano.



2.8.6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies.



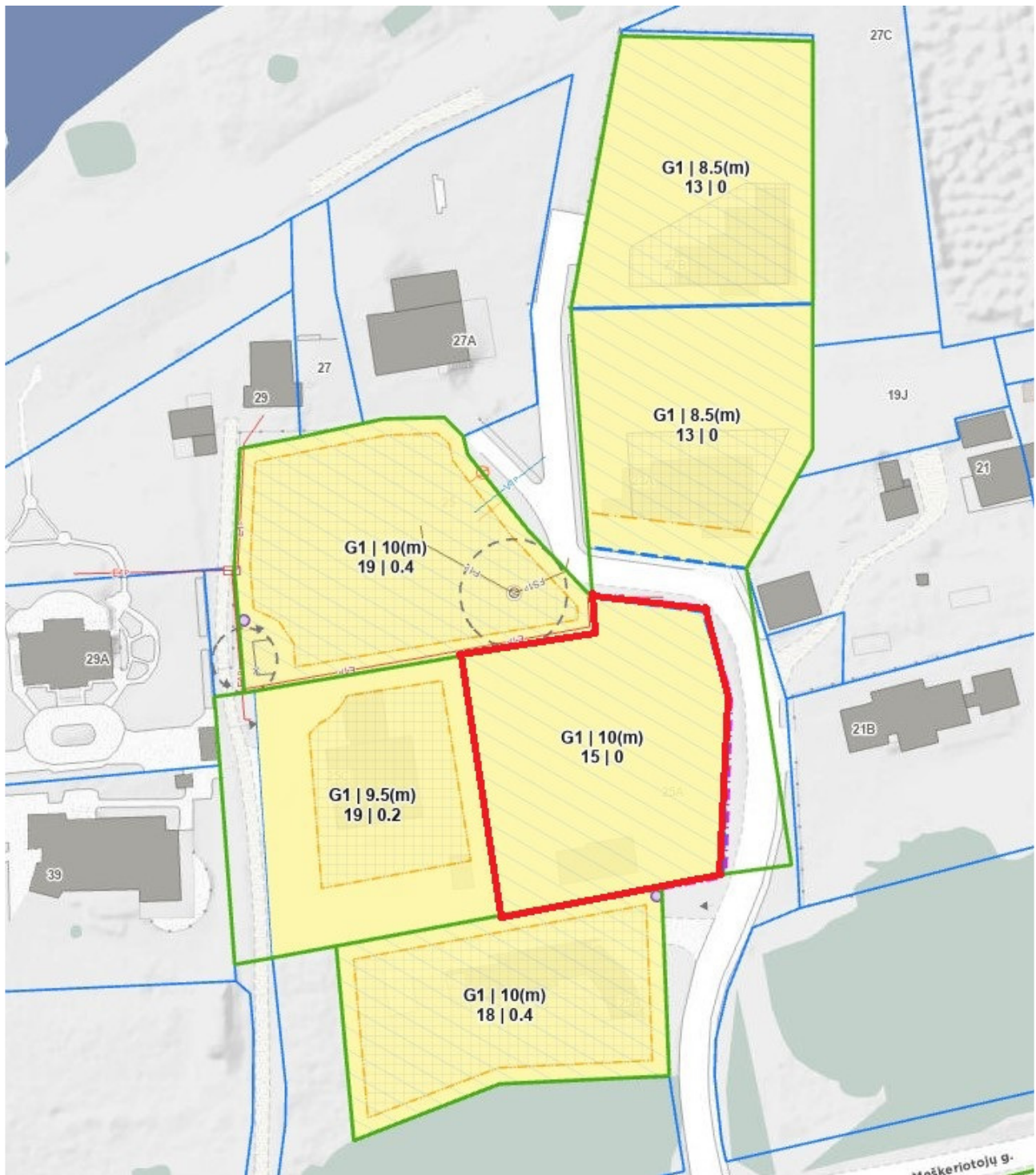
OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Su planuojama teritorija besiribojančiose teritorijose iš šiaurės, pietų ir vakarų pusių yra anksčiau parengti galiojantys detalieji planai, kuriuose suplanuotos gyvenamosios mažaukštės teritorijos (2.8.6 pav.):

2.8.7. pav. Galiojančių detaliųjų planų besiribojančiose teritorijose schema



OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

3. Detaliojo plano sprendiniai

3.1 Architektūrinis planinis sprendimas.

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Esama žemės sklypo tikslinė naudojimo paskirtis „Kita“. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis „Kita“.

Žemės sklypo naudojimo būdas. Esamas sklypo užstatymo būdas „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“ nekeičiamas. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą sklypo naudojimo būdas „G1“.

Ribos. Esamo sklypo plotas ir sklypo ribos nesikeičia.

Sklypas. Esamo sklypo plotas LKS-94 koordinatų sistemoje yra 0,2271ha. Sklypo koordinatės pateikiamos esamos būklės brėžinyje. Sklypo riba ir sklypo kampų koordinatės nekeičiamos.

Užstatymas. Sklype nustatoma statinių statybos zona, kurioje galima pastatų statyba, išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos arba gavus sutikimą: šiaurėje 3,0m., pietuose 3,0m., vakaruose 3,0m., rytuose (nuo Meškeriojų gatvės) 3,0m. Užstatymo teritorija, kurioje statomi statiniai, taip pat kiti inžineriniai statiniai (pvz. projektuojamos kiemo aikštelės ir kt.) sutampa su užstatymo zona.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus.

Sklype numatomi pastatai iki 3 aukštų ir 10m aukščio; maksimali statinių aukščio altitudė – 110m.

Sklypo užstatymo tankumas – pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatomas 20% užstatymo tankumas.

Sklypo užstatymo intensyvumas - pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą, sklypui nustatomas 0,4 užstatymo intensyvumas.

Statinių paskirtys: vadovaujantis STR 1.01.03-2017 „Statinių klasifikavimas“ numatoma gyvenamosios paskirties pastatai - 6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Servitutai. Sklype servitutų nėra (nenumatoma).

Įvažiavimas. Įvažiavimas į sklypą numatomas iš rytų pusės nuo Meškeriojų g.

Želdiniai sklype. Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose - 35 proc.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); plotas 2271m².
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); plotas 50m².
 - Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); plotas 6m².
 - Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis); plotas 2271m².
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); plotas 8m².
- Visos specialiosios žemės naudojimo sąlygos paliekamos esamos.

3.2 Sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams.

Didžiausias leistinas pastato aukštis (metrais nuo žemės paviršiaus):

pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą galimas statinio aukštis metrais nuo žemės paviršiaus - 10m. Planuojamas didžiausias pastato aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – 10m. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.

Vyraujantis, „foninis“, esamo užstatymo pastatų aukštų skaičius 2-3a.

Pastatų aukštų skaičius: pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą leistinas pastatų aukštų skaičius - 3a. Planuojamas pastato aukštų skaičius nuo 1a iki 3a. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.

Sklypo užstatymo intensyvumas: šiuo metu galiojančiame detalajame plane sklypo užstatymo intensyvumas nenumatytas. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,4. Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,4. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.

Sklypo užstatymo tankis: pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą leistinas sklypo užstatymo tankis -20%. Planuojamas sklypo užstatymo tankis – 20%. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Maksimalus būstų skaičius sklype: Esamas sklypo užstatymo būdas „vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“ nekeičiamas. **Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą sklypo naudojimo būdas „G1“.**

Ribos: esamo sklypo plotas ir sklypo ribos nesikeičia. Esamas sklypo plotas 2271m². Sklypas nėra mažesnis nei nustatytas minimalus sklypo dydis naujai statybai. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą minimalus sklypo dydis 1000m².

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype: pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Planuojamas didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.

Užstatymo tipas: užstatymo tipas nekeičiamas. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą ir galiojantį detalų planą sklypo naudojimo tipas vd-(vienbutis ir dvibutis užstatymas).

Vilniaus miesto bendrojo plano tekstiniai reglamentai:

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys; 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; 35-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą; **BP tekstiniai reglamentai įvertinti. Taip pat įvertintas bendrojo plano pagrindinio brėžinio schemų taikymas planuojamai teritorijai. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus.**

3.3 Gamtinis karkasas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo.

Punktu -11. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto. Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą leistinas sklypo užstatymo tankis -20%. Planuojamas sklypo užstatymo tankis – 20%. Sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano reikalavimus taip pat įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

3.4 Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Koreguojamas detalusis planas nustato tikslią užstatymo zoną, užstatymo tankį, reglamentuoja užstatymo plėtimosi galimybes, automobilių parkavimą, neapriboja architektūros formaliais kriterijais.

Statinių išdėstymas. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai .statybai nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 3m. 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 8,5m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį pritarimą.

Kultūros paveldas. Žemės sklypas nepatenka į saugomą kultūros paveldo teritoriją.

Buitinių atliekų tvarkymas. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelės išdėstymą sklype. Buitinių atliekų konteinerių aikštelė numatoma pietrytiniame sklypo kampe (pažymėta pagrindiniame brėžinyje). Aikštelės vieta yra siūloma, rengiant techninį projektą jos vieta gali būti koreguojama. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“.

Priešgaisrinė sauga. Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos palinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013m. gruodžio 31d. įsakymu Nr. D1-995/1-312). Numatoma, kad techninio projekto rengimo metu bus užtikrinama galimybė prie planuojamų statinių privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) – konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami statinių techniniuose projektuose. Techninio projekto metu, įvertinus planuojamą užstatymą, numatyti gaisrinių automobilių vandens pasipildymo galimybes, neviršijant 200m atstumo nuo planuojamo užstatymo tolimiausio taško iki gaisrinio automobilio vandens pasipildymo vietos.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu

Susisiekimas. Įvažiavimas į sklypą numatomas iš rytinės sklypo pusės, nuo esamos asfaltuotos Meškeriojų gatvės. Techninio projekto rengimo metu, įvažiavimas - išvažiavimas gali būti tikslinamas priklausomai nuo techniniame projekte numatytų sprendinių, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Meškeriojų g. atkarpa einanti iki nagrinėjamo sklypo ne kategorizuojama. Važiuojamosios dalies plotis apie 6m. Gatvės raudonos linijos nenustatytos.

Dviračių takai. Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu ir dviračių takų plėtros planu, prie nagrinėjamos teritorijos esamų dviračių takų nėra. Prie nagrinėjamos teritorijos perspektyvoje nenumatoma tiesti dviračių takų.

Automobilių parkavimas. Automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose. Automobilių vietų išdėstymas bus sprendžiamas techninio projekto metu sklypo ribose įvertinus planuojamą konkretų užstatymą ir vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“ XIII skyriaus reikalavimų 30 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant pastato bendrąjį plotą.

Priklausomų želdynų norma nuo žemės sklypo ploto: vadovaujantis Vilniaus miesto bendruoju planu priklausomųjų želdynų norma nuo žemės sklypo ploto, priklausomai pagal esamą sklypo naudojimo paskirtį 25%. **Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose - 35 proc. Koreguojamame detalajame plane mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto numatomas 35 proc.**

Pastaba: saugotinių želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio šalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87, reikalavimus. Medžių kirtimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Želdynai. Nagrinėjamame sklype yra esamų želdinių. Sklype esančių medžių rūšys: paprastosios pušys, paprastieji klevai, karpotasis beržas, obelis ir liepos. Grafinėje dalyje pateikiama medžių nužymėjimo schema su medžių inventorizacijos lentele. Lentelėje nurodomos medžių rūšys, kamieno skersmuo, lajos matmenys ir visa kita reikalinga informacija. Didžioji dalis medžių išsaugomi, išgenėjami. Keletą medžių reiktų iškirsti, dėl jų prastos būklės.

Natūralus apšvietimas. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti projektuojamų ir esamų gretimose teritorijose statinių patalpų normatyvinę insoliacijos trukmę.

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu


Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės neviršija higienos normos HN 80:2011 nurodytų leidžiamųjų verčių. Gretimoje aplinkoje nėra išdėstytų radiotechninių objektų, turinčių neigiamą poveikį nagrinėjamai teritorijai.

Transporto poveikis ir oro tarša. Rengiant techninį projektą privaloma užtikrinti HN 33:2011 reikalavimų įgyvendinimą. Oro teršalų koncentracija nagrinėjamos ir gretimos aplinkos ore neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų. Numatoma, kad aplinkos teršalai bus išmetami tik iš lengvųjų automobilių.

3.5 Inžinerinės komunikacijos

Visi reikalingi inžineriniai tinklai yra priversti prie pat sklypo ribos (elektra, miesto vandentiekis nuotekos, dujos ir telekomunikacijų tinklai). Tikslus objekto pajungimas bus sprendžiamas techninio projekto metu, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Projekto vadovas

Mindaugas Raišutis.....

OBJEKTAS

MR.JP.20220725-DP

Sklypo Meškeriojų g. 23 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Meškeriojų g. 25A (kadastro Nr. 0101/0011:0158) inicijavimo sutarties pagrindu