



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-03-10 įsakymas Nr. A30-948/23 "Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinius sklypuose Meškeriojų g.8 (kadastro Nr. 0101/0011:219) ir Svajonių g. 25 (kadastro Nr. 0101/0011:238) inicijavimo pagrindu" bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2023-03-15 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-42/23. Planavimo iniciatoriai privatūs asmenys.

Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-03-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG269930.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2023-03-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG270676.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2023-03-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG270022.

Aplinkos apsaugos agentūros 2023-03-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG270004.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2023-03-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG269342.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-03-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG269164.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-03-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG268879.

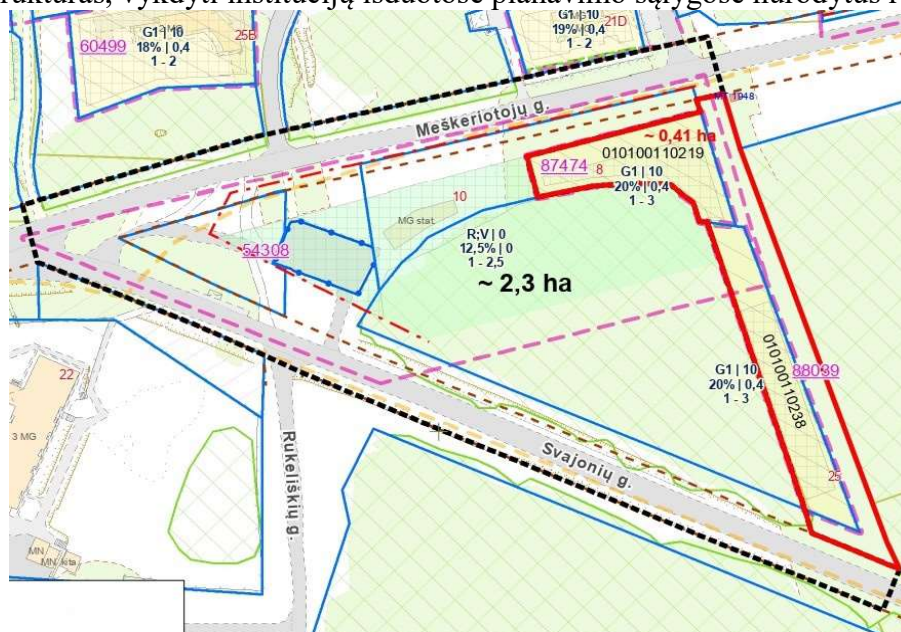
AB „Telia Lietuva“ 2023-03-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG269886.

UAB "Grinda" 2023-03-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG269249.

Planavimo tikslai ir reikalavimai:

nekeičiant žemės naudojimo būdo sujungti ir padalinti sklypus Meškeriojų g. 8 (kadastro Nr. 0101/0011:219) ir Svajonių g. 25 (kadastro Nr. 0101/0011:238) ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (registro Nr. T00086338).

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.





I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu, T00086338, nagrinėjama teritorija patenka į dvi funkcines zonas.

Viena jų - mažo užstatymo intensyvumo zona:

Kvartalo numeris: RUK-1

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: RUK-1-4

Funkcinės zonos tipas: Mažo užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas: GV;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT

Žemės naudojimo būdas: G1;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas, ha 8546

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 10

Užstatymo tipas: vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 0,4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 20

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: 1000

Maksimalus būstų skaičius sklype: 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%); 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²): 500

Tekstinis reglamentas: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

Įgyvendinimo prioritetas: Neprioritetinė plėtros teritorija

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas: 2

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas: 13

Kita - miškų ir miškingų teritorijų zona:

Kvartalo numeris: RUK-1

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: RUK-1-2

Funkcinės zonos tipas: Miškų ir miškingų teritorijų zona

Teritorijos naudojimo tipas: MI;BZ

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: M;KT

Žemės naudojimo būdas: M1;M2;M3;M4;B;E;R;I2

Funkcinės zonos plotas, ha 9593

Tekstinis reglamentas: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP

Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso

nuostatų reikalavimus;

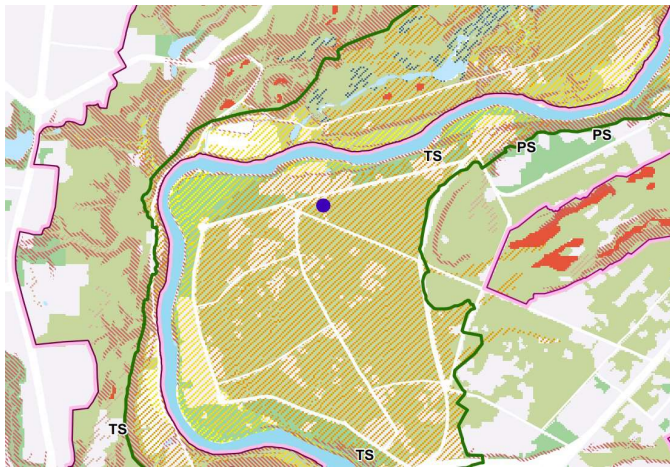
Įgyvendinimo prioritetas

Neprioritetinė plėtros teritorija



Antakalnio seniūnija

Teritorija patenka į nacionalinius migracijos (Nėries upės) koridorius, kurioje yra gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: III viršsalpinės terasos. Teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai: užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo nauja 2023-05-28 redakcija, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypo ploto, yra 25 proc.



2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11. Dviračių tinklo plėtros iki 2020 m. programoje dviračių takų nenumatyta nei Meškeriotojų, nei Svajonių gatvėse.





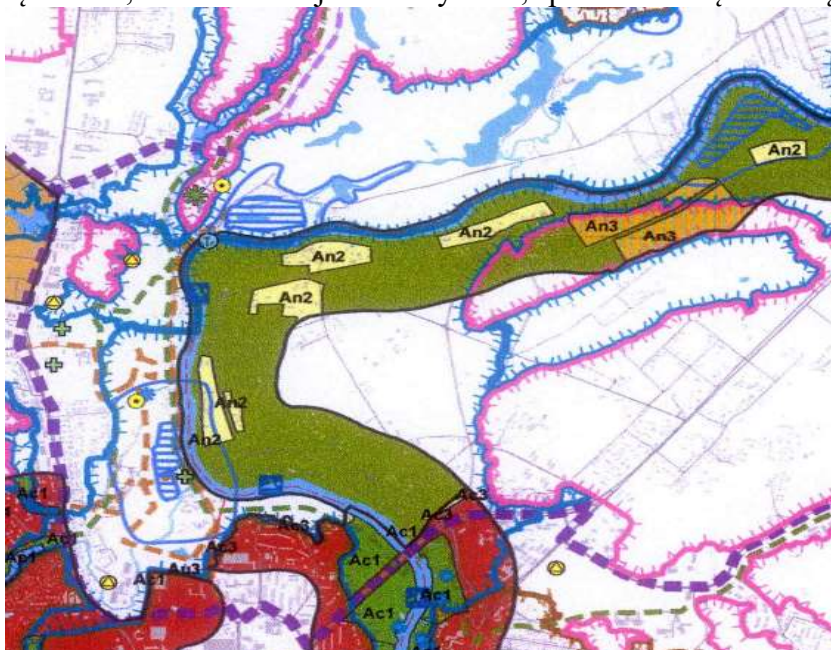
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572 (šioje teritorijoje dviračių takai nenumatyti).



3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898.

Teritorija patenka į An zoną (neurbanizuojamos teritorijos), kurioje yra:

An2 pozonis - mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, kurios pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto ir vaikų žaidimų aikštelėms.



4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (Nr. T00075982)

Rekreacinės teritorijos indeksas N3 - vystoma pasyvi bendroji rekreacija

R3 - aukštas rekreacinis potencialas

Rekreacijos rūšys:

b - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje);

i - pažintinė rekreacija;

g - kurortinė/gydomoji rekreacija;

s1 - sportinė rekreacija;



Sklype yra servitutas 1S1 (473 kv.m ploto), skirtas esamų tinklų apsaugos zonai:

222. Servitutas – tiesti, aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklype yra dar vienas servitutas 1S2 (plotas - 18 kv.m) esamo tinklo aptarnavimui:

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
2. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“).

Sklypo Svajonių g. 25 (Nr. 2) plotas 1056 kv.m

Teritorijos naudojimo tipas – GV- gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – G1- vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų;

Leistinas pastatų aukštis – 10 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 115,8 m;

Užstatymo tankis – 20%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklype – 25% (mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto);

Pastatų aukštų skaičius – iki 3 (Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 aukštai – skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles).

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai:

1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
2. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“).

Žemės sklype yra servitutas (S1 plotas - 162 kv.m) esamo tinklo aptarnavimui:

207. Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Sklypo Nr.3, kuriame yra įvažiavimai į planuojamus sklypus iš Meškeriotojų ir Svajonių gatvių, plotas 1480 kv.m.

Teritorijos naudojimo tipas – BZ- bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija;

Žemės naudojimo paskirtis – KT- kita;

Žemės naudojimo būdas – E- atskirųjų želdynų teritorijos.



Teritorijai taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai, nes joje į planuojamus sklypus yra pratiesti tinklai:

1. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
2. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
3. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
4. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
5. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“).

III. Transporto ir inžineriniai sprendiniai

Vadovaujantis detaliuoju planu "Teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype kadastro Nr. 0101/0011:219", patvirtintu 2022-02-20 įsakymu Nr. A30-726/22, ir detaliuoju planu "Teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype kadastro Nr. 0101/0011:238", patvirtintu 2022-08-16 įsakymu Nr. A30-2460/22, įvažiavimai į sklypus paliekami tie patys, t.y. iš pravažiavimo, kuris jungia Meškeriojų gatvę su Svajonių gatve.

Projektuojamuose sklypuose numatomos dvi-trys automobilių parkavimo vietos.

Svajonių gatvė yra C2 (aptarnaujančios gatvės) kategorijos gatvė, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 15 m. Pravažiavimo juosta yra 7 m. Iki 2030 m. numatyta šalia jos įrengti dviračių trąsą. Meškeriojų gatvė yra D1 (esamos ašys) kategorijos gatvė, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 20 m. Pravažiavimo juosta yra 6 m.

D1 ir C kategorijų gatvėms priskiriami gatvės elementai: šaligatviai, dviračių takas, apšvietimas. Šiuo metu Meškeriojų ir Svajonių gatvėse yra bendra asfalto danga ir automobiliams, ir pėstiesiems, ir dviračių takui. Pagal Vilniaus gatvių standartą, Kelių eismo taisykles ir kitus teisės aktus bei norminius dokumentus, ateityje šiose gatvėse būtina įrengti pėsčiųjų ir dviračių takus, atsižvelgiant į srautų intensyvumą (mažiausias šaligatvio plotis - 1,5 m, dviračių tako - 1,5 m).

Inžineriniu požiūriu teritorija išvystyta: yra dujų, elektros, vandentiekio, nuotekų tinklai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai nekeičiami, paliekami pagal patvirtintus detaliuosius planus:

- Sklypui Meškeriojų g. 8 - detalusis planas "Teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype kadastro Nr. 0101/0011:219", patvirtintas 2022-02-20 įsakymu Nr. A30-726/22;
- Sklypui Svajonių g. 25 - detalusis planas "Teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype kadastro Nr. 0101/0011:238", patvirtintas 2022-08-16 įsakymu Nr. A30-2460/2.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III skyrius:

I skirsnis - Aerodromo apsaugos zonos (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „E“);

IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos;

VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;

X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;

XI skirsnis - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

Statybos riba ir statybos zona planuojama taip, kad nepatektų į sanitarinės apsaugos bei apsaugos zonas.

2. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklypuose būsimuose pastatuose turi būti numatytos techninės galimybės padidinti karšto vandens temperatūrą čiaupuose iki 60 C, remiantis Lietuvos higienos normos HN 24:2003 "Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai" 26.2 punkto reikalavimais. Pastatams statybos užbaigimo metu turi būti



atlikti triukšmo, apšvietimo, geriamojo vandens kokybės tyrimai pastatuose/aplinkoje ir jų rezultatai pateikti statybos užbaigimo komisijai.

Ūkio ir buitės nuotekos bus centralizuotai surenkamos ir nuvedamos į miesto tinklus. Gatvių paviršinės ir lietaus nuotekos bus surenkamos į gruntą, kadangi šioje teritorijoje nėra miesto lietaus nuotekynės tinklų.

3. Projektuojami statiniai bus suprojektuoti taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą ir nedarytų neigiamos neleistinos įtakos gretimuose sklypuose esamų ar statomų pastatų insoliacijai ir natūraliam apšviestumui - projektuojamas užstatymas žemas ir visur išlaikomi norminiai atstumai iki sklypų ribų.

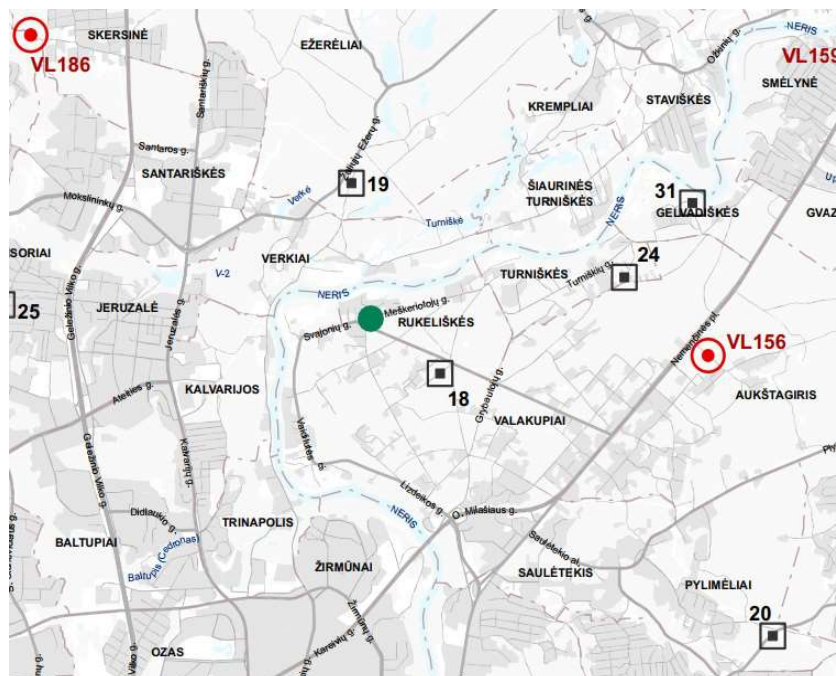
4. Radiotechninių objektų poveikis:

Artimiausiu 300 m spinduliu nėra veikiančio judriojo radijo ryšio bazinės stoties. Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamuose žemės sklype elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2011 nustatytų maksimalių verčių ir egzistuojantis galimas neigiamas poveikis privalo atitikti norminius reikalavimus.

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės stebėseną, kad būtų užtikrinti HN80:2011 nustatyti reikalavimai.

Tokia praktika garantuoja, kad tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines, radiotechninio objekto operatorius bus įpareigotas imtis priemonių, jog lauko elektromagnetinio verčių dydis būtų sumažintas iki norminio taip, kad gyvenamojoje teritorijoje esančioje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialųjį planą, 2008-04-23, Nr. 1-449, nuo planuojamos teritorijos esama bazinė stotis yra nutolusi iki 1 km, todėl ji per toli, kad darytų neigiamą poveikį planuojamam objektui.

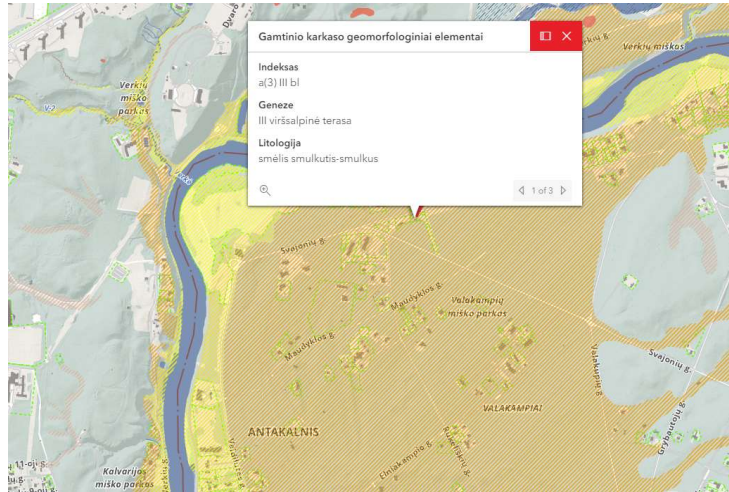


5. Projektuojamuose sklypuose numatomos iki 3 automobilių stovėjimo vietos automobilių stovėjimo aikštelėje šalia pastato ir garaže. Jos išdėstomos taip, kad nedarytų neigiamos neleistinos įtakos esamiems ir planuojamiems pastatams.



V. Aplinkosaugos sprendiniai

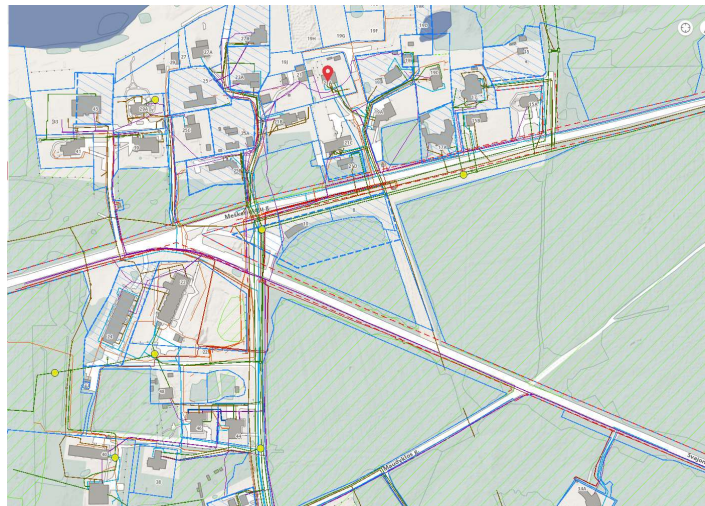
Teritorija patenka į nacionalinius migracijos koridorius, kurioje yra gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: III viršsalpinės terasos. Sklype vertingų medžių nėra, auga pieva su krūmokšniais. Vadovaujantis „Gamtinio karkaso nuostatais“, patvirtintais 2007-02-14 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96, žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto (planuojamas 20%).



vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo nauja 2023-05-28 redakcija, sklypuose yra numatytas norminis priklausomųjų želdynų plotas – po 25% (mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto).

VI. Priešgaisrinio saugumo sprendiniai

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti. Gyvenamieji bei visuomeninės paskirties statiniai ir jų priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių nuostatomis.



Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos gali būti keičiami bei įgyvendinami techninio projekto rengimo stadijose, patikslinus atsparumo ugniai klasę taip, kaip tai išdėstyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.



Rengiant statinio techninį projektą turės būti įgyvendintos ir Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Privažiavimas prie sklypų yra 3,5 m pločio.

200 m spinduliu yra bent 2 gaisriniai hidrantai.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 6-osios komandos, esančios Vileišio g. 20A, Vilniuje – 3,7 km.

Architektė

D. V