



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-04-01 įsakymas Nr. A30-1109/21 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie Ratilių gatvės detaliojo plano sklypo Nr. 2 Ratilių g. 23 (kadastro Nr. 0101/0068:130) sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2021-05-31 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-53/21. Planavimo iniciatorius privatus asmuo.

Sklypui planuoti gautos Teritorijų planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento 2021-06-03 planavimo sąlygos Nr. REG180927.

Aplinkos apsaugos agentūros 2021-06-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181254.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2021-06-11 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181967.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2021-06-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181473.

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2021-06-08 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181535.

VšĮ Transporto kompetencijų agentūra 2021-06-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181372.

UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG182316, 2021-06-14.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG180879, 2021-06-02.

AB „Telia Lietuva“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG181201, 2021-06-04.

Planavimo tikslai ir reikalavimai:

koreguoti teritorijos prie Ratilių gatvės detaliojo plano (registro Nr. T00054806), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 30-253 „Dėl teritorijos prie Ratilių gatvės detaliojo plano tvirtinimo“, sklypo Nr. 2 Ratilių g. 23 (kadastro Nr. 0101/0068:130) sprendinius inicijavimo pagrindu: pakeisti detaliuoju planu nustatytas žemės sklypo ribas, prijungiant įsiterpusį laisvos valstybinės žemės plotą iki gatvės raudonųjų linijų ir rekreacinių miškų sklypo ribų, pakoreguoti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:





1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (mažo užstatymo intensyvumo zona/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos).

Teritorijoje galiojantys Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T00055926 – artimiausios degalinės yra Ozo gatvėje.

2) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a,b,c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113, 2011-07-19 (Ratilių gatvė – skersgatvis D2-3 kategorijos).

3) Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, T00069428, 2014-01-13 – artimiausios turgavietės yra Erfurto ir Architektų gatvėse.

4) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617, 2015-01-12 (teritorija patenka į B zoną (esamas paviršinių nuotekų baseinas, kuriame neplanuojama esminė paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra)).

5) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197 – Ratilių gatvėje nenumatyta dviračių trasa.

6) Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150, 2013-04-26 (nėra numatyta).

7) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982, 2015-05-27 (teritorija patenka į žemo rekreacinio potencialo zoną. Rekreacinės teritorijos indeksas R1 – bendro naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją, privačių sklypų savininkų iniciatyva ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos).

8) Vilniaus miesto išorinės vaizdinės reklamos specialusis planas, T00058083 – sklypas nepatenka į jokią zoną.

9) Vilniaus m. sav. teritorijos skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo specialusis planas(schema), T00054899 (skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinės stotys nutolusios apie 4-4,5 km nuo planuojamo sklypo).

10) Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepsijos papildymas, T00054616, 2011-03-28 (aukštybinių pastatų nenusimato).

11) Naujų transporto rūšių diegimo Vilniaus mieste specialusis planas, T00059149, 2013-03-22 (nėra numatyta).

12) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00060570 (užstatytos teritorijos, esami centralizuoti vandentvarkos tinklai).

13) Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, T00060110, 2011-03-21 (šalia teritorijos nenumatyta).

14) Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano keitimas, T00059151 (centralizuoto šilumos tiekimo zona).

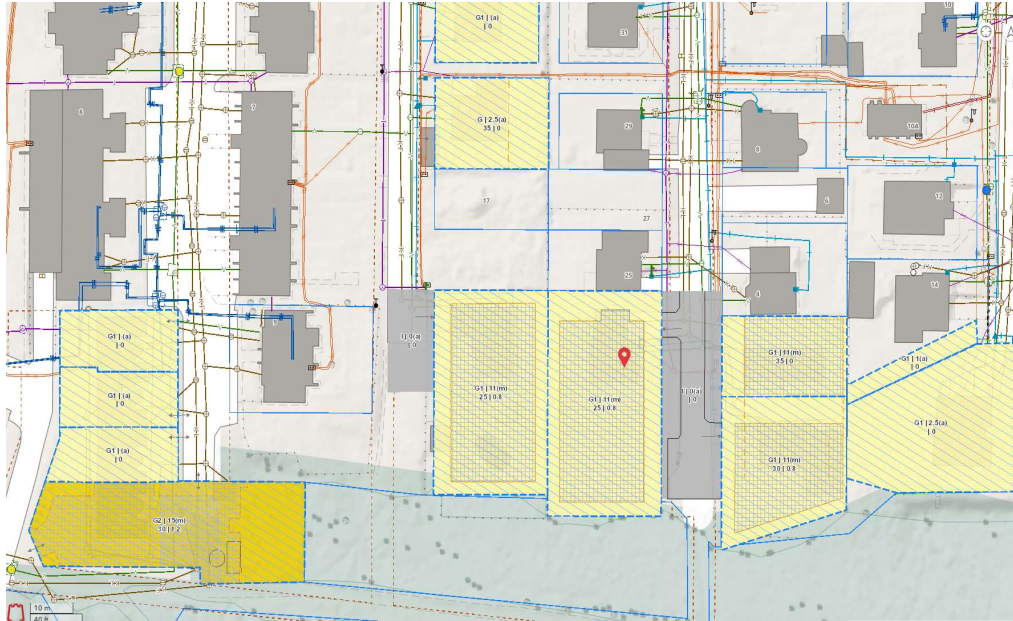
Esama padėtis

Planuojama teritorija, sklypas Ratilių g. 23, yra Lazdynų seniūnijoje, šalia valstybinio miško – Bukčių miško parko. Sklypo plotas 0,0965 ha. Įvažiavimas į sklypą – iš Ratilių gatvės. Pagal 2005 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 30-253 „Dėl teritorijos prie Ratilių gatvės detaliojo plano tvirtinimo“, šis sklypas buvo suformuotas didesnio ploto, iki pat valstybinio miško ribos. Tačiau jis nebuvo registruotas. O patikslinus valstybinio miško ribą, buvo nustatyta, kad dalis valstybinio miško patenka į suplanuoto sklypo ribas.

Detaliojo plano teritorija priskirta urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms. Sklype vertingų medžių nėra (medžių fiksacija pateikta Pagrindiniame brėžinyje).

Sklypo reljefas beveik lygus.

Kultūros vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.



Nekilnojamojo turto registro centrinio banko išrašė planuojamam žemės sklypui yra registruotos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktas skirsnis).

Socialinės infrastruktūros objektai – mokyklos yra Lazdynų seniūnijoje, nuo planuojamos teritorijos nutolę iki 3,5 km atstumu.

Teritorija, kurioje planuojamas sklypas, yra mažaaukščių individualių namų statybos teritorijoje, kurioje dominuojamas 2-3 aukštų pastatai. Ratilių gatvė yra skersgatvis, 7 m pločio, 10 m tarp gatvės raudonųjų linijų.

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

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypas Nr. 1, Ratilių g. 23, dydis 1284 kv.m (buvo 965 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 – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 130 m;

Užstatymo tankis – 27%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),

VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos,



- IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,
- X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,
- XI skirsnis - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos,
- XII skirsnis - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

Žemės sklype servitutų nėra.

Pastabos:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. 3 m 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 8,5 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;
2. Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, iki gretimo sklypo ribos, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;
3. Žemės sklypo valdytojas atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš žemės sklypo;
4. Priklausomieji želdynai sklype turi būti įrengti vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis, norminiam želdynų kiekiui užtikrinti, išnaudojant vertikalinio, ant stogų, ar terasų želdinimo galimybes;
5. Absoliutinė altitudė statinių aukščiui numatoma, įvertinus galimus techninių įrenginių parametrus.
6. Tarp projektuojamų pastatų ir gretimų pastatų turi būti išlaikytas atstumas vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" nuostatomis.

III. Transporto ir inžinerinių tinklų sprendiniai

Ratilių gatvė yra D2-3 kategorijos gatvė, skersgatvis. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 10 m, 2 eismo juostų, 7,0 m pločio. Įvažiavimas į sklypą yra esamas iš rytinės sklypo pusės (jis paliekamas). Automobilių parkavimui yra garažas dviems automobiliams ir automobilių stovėjimo aikštelė priešais garažą.

Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra pilnai išvystyta, planuojama bei aplinkui esanti teritorija užstatyta esamais pastatais, kurie turi aprūpinimą iš centralizuotų tinklų. Inžineriniais tinklais sklypas aprūpintas, yra vanduo-kanalizacija, elektra, dujos. Pastatas šildomas dujomis. Teritorijoje yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai.

Paviršines nuotekas numatoma surinkti ir sūfiltruoti į gruntą savo sklypo ribose.

Techninio projekto stadijoje tinklų sprendiniai bus tikslinami atsižvelgiant į numatomą pastato tūrį, išdėstymą ir poreikius.

IV. Visuomenės sveikatos sprendiniai

1. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal LR „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą“:

III skyrius:

- I skirsnis – Aerodromo apsaugos zonos (zona „E“),
- VI skirsnis – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos,
- IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos,
- X skirsnis - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos,



XI skirsnis - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos,
XII skirsnis - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos.

2. Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai esami prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Techninio projekto rengimo stadijose, atliekų aikštelės vieta parenkama sklype individualiai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

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, planuojamo pastato aukštis numatomas iki 12 m. aukščio, pastatai išdėstyti pasaulio šalių atžvilgiu tokiu būdu, kad natūralaus apšvietimo sąlygos užtikrinamos).

4. Radiotechninių objektų poveikis:



Planuojamoje teritorijoje radiotechninių objektų nėra (nutolę apie 4-4,5 km nuo planuojamos teritorijos). Detaliajame plane planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, todėl detaliuoju planu planuojamame 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 skleidžiamos 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.

5. Planuojamo sklypo paskirtis ir numatoma ūkinė veikla nėra susijusi su reikšmingais triukšmo šaltiniais bei automobilių srauto padidėjimu. Automobiliai parkuojami savo sklypo ribose, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų pastatų.



V. Aplinkosaugos sprendiniai

Vertingų želdinių sklype nėra. Šiuo metu sklype yra veja, auga dekoratyviniai augalai ir vyšnia.

Detaliojo plano teritorija priskirta urbanizuotoms gamtinio karkaso teritorijoms - anksčiau suformuotas mažaaukščių pastatų gyvenamasis kvartalas. Sklype yra numatytas normatyvinis priklausomųjų želdynų plotas – 25%.

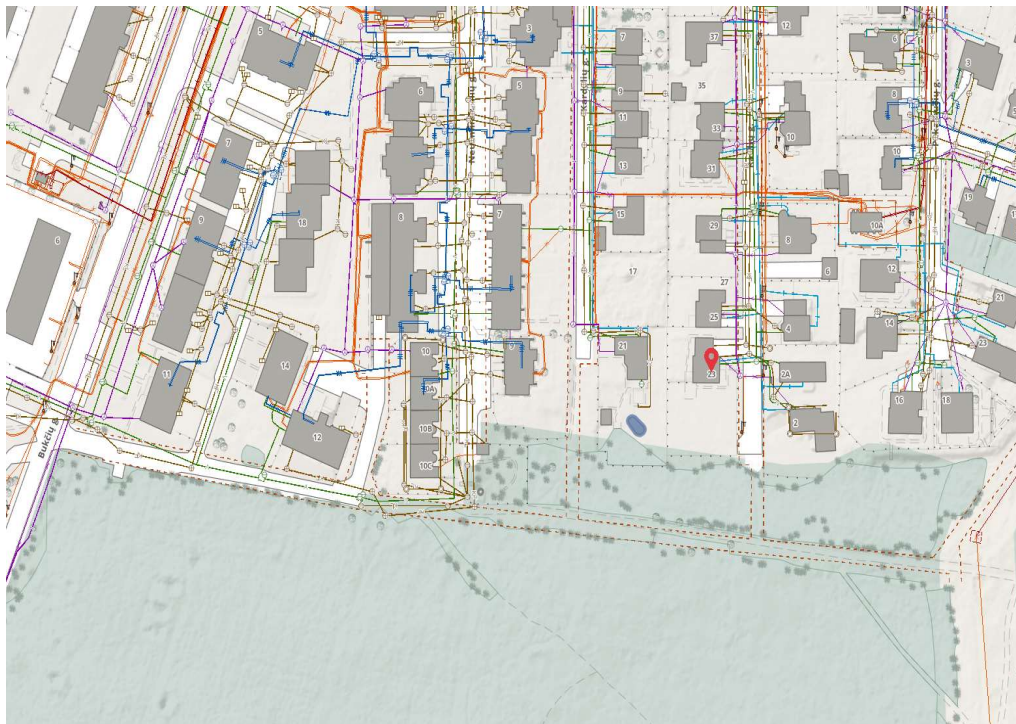
Planuojamos teritorijos inžinerinė infrastruktūra pilnai išvystyta, planuojama bei aplinkui esanti teritorija užstatyta esamais pastatais, kurie turi aprūpinimą iš centralizuotų tinklų. Inžineriniais tinklais sklypas aprūpintas, yra vanduo-kanalizacija, elektra, dujos.

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.

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.

Ratilių gatvė – D2-3 kategorijos gatvė, skersgatvis, plotis - 7 m, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 10 m. Šios gatvės raudonosios linijos sutampa su projektuojamo sklypo riba, todėl gaisrinė technika gaisrų gesinimui ir evakuacijai galės privažiuoti prie pat sklypo ribos. Ratilių gatvė per Bukčių miško parką jungiasi su Bukčių gatve.



Detaliajame plane yra nurodyti maksimalūs leistini statybos zonos bei aukštingumo reglamentai, kurie techninių projektų stadijose bus detalizuojami.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus privalo būti ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų t.y. priešgaisrinius atstumus. Detaliojo plano sprendiniuose numatomai



gyvenamajam pastatui nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus yra pasirinktas I atsparumo ugniai laipsnis.

Šiuo metu nuo palnuojamo sklypo mažesniu kaip 6 m atstumu yra Ratilių g. 25 ir Ratilių g. 27 esantis mūrinis blokuotas gyvenamasis namas. Todėl Ratilių g. 23 ir Ratilių g. 25, bei Ratilių g. 27 pastatai yra viename gaisriniame skyriuje. Detalioju planu padidinus sklypo Ratilių g. 23 plotą ir statybos reglamentus, ateityje galimai padidinus pastato Ratilių g. 23 plotą, vis šie pastatai pagal skaičiavimus būtų viename gaisriniame skyriuje:

Planuojamas pastatas priklausys P.1.2 statinio grupei. Šios grupės sąlyginio gaisrinio skyriaus plotas $F_s=2200m^2$

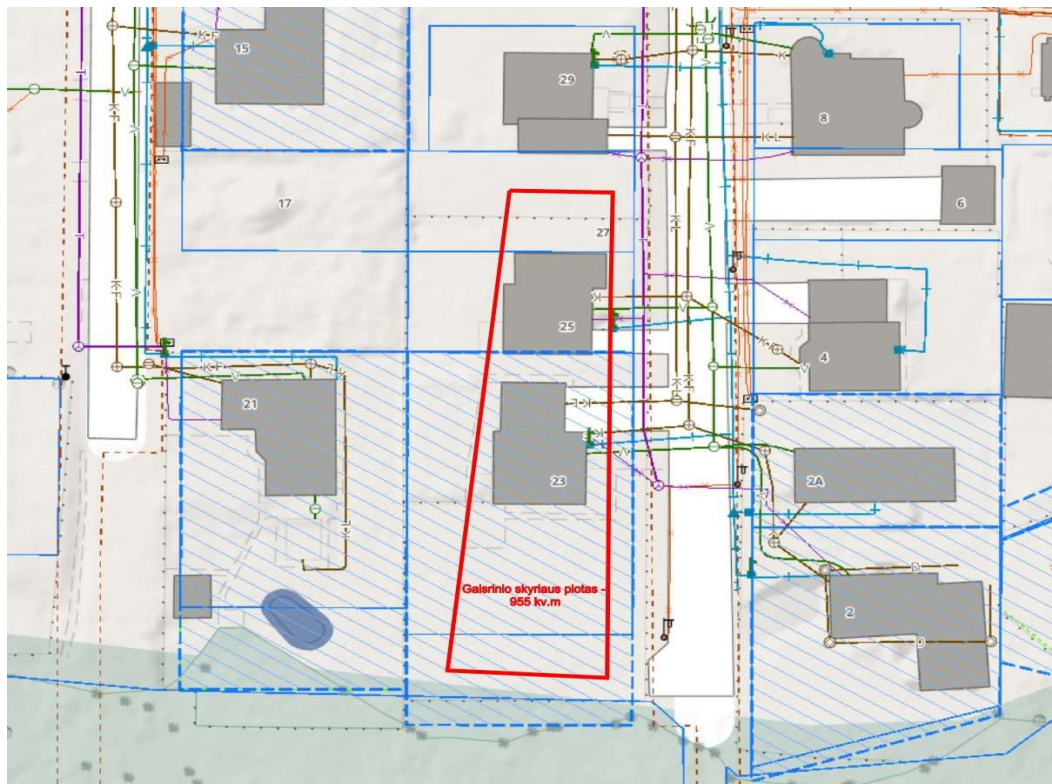
Projektuojamų stainių gaisrinio skyriaus plotas nustatomas pagal formulę:

$$F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90K_H), F_s=2200, G=1, K_H=H/H_{aps.}=4/20=0,2$$

$$F_g = 2200 \cdot 1 \cdot \cos(90 \cdot 0,2)$$

$$F_g = 1452 \text{ kv.m}$$

Tai reiškia, kad pastatų grupei gaisrinio skyriaus plotas neturi viršyti 1452 m², o tarp šių grupių turi būti ne mažesni kaip 6 m neužstatyti tarpai. Brėžinyje apibrėžtas gaisrinio skyriaus plotas yra 955 m². Už jo esantys pastatai yra atitolę norminiu atstumu.



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.



200 m spinduliu yra bent 3 gaisriniai hidrantai.

Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos – Vilniaus APGV 1-osios komandos, esančios Rolando Jankausko g. 2/ L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje – 5 km.

Architektė


D. Vyšniauskienė