



AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021-07-07 įsakymas Nr. A30-2381/21 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0011:219) inicijavimo pagrindu“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti. 2021-09-02 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-89/21. Planavimo iniciatorius - privatus asmuo.

Gautos teritorijų planavimo sąlygos:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2021-09-21 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG184189.

Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2021-09-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192428.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM 2021-09-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192643.

Aplinkos apsaugos agentūros 2021-09-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG191955.

Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra 2021-09-14 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192462.

UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-09-15 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192564.

AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-09-07 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG191686.

AB „Telia Lietuva“ 2021-09-10 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG192104.

Planavimo tikslai ir reikalavimai:

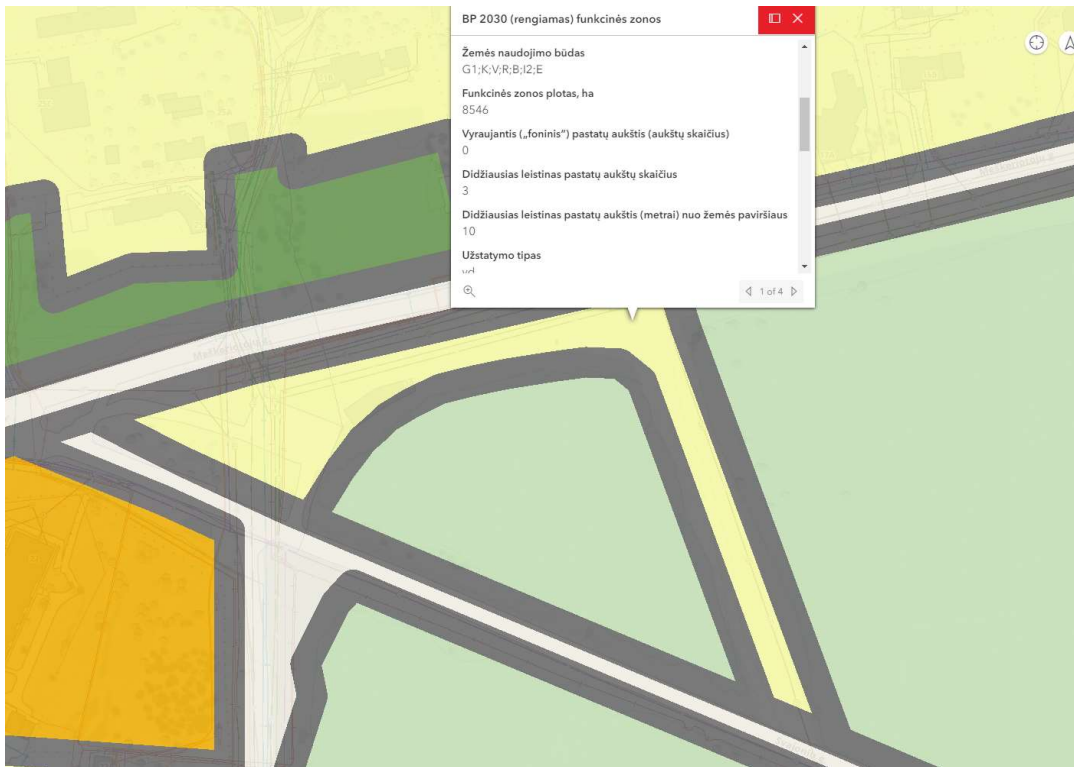
koreguoti teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2000 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. 147 „Dėl teritorijos prie Meškeriojų g. 22 detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0011:219) inicijavimo pagrindu: nekeičiant žemės sklypo ribų, dydžio ir naudojimo paskirties, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą, tvarkymo ir naudojimo režimą, privalomuosius ir papildomus žemės naudojimo reglamentus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ši teritorija yra funkcinėje zonoje „mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona“.

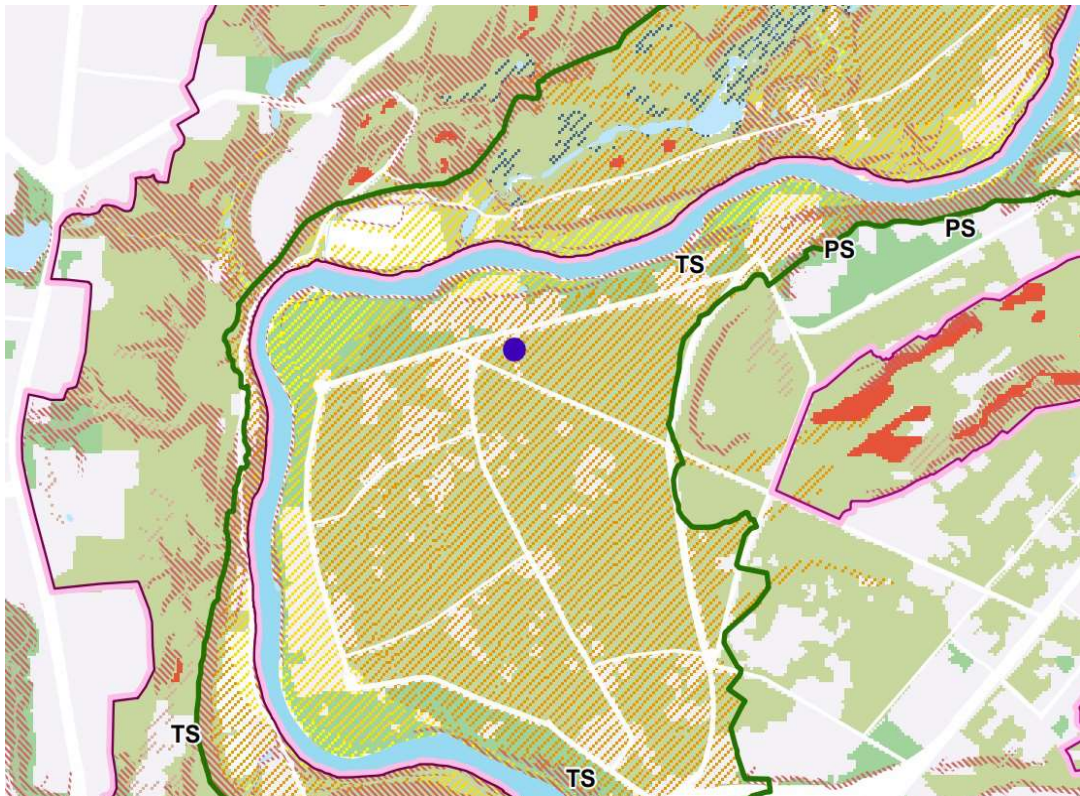
I. Esamos būklės analizė

Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, T00086338 (mažo užstatymo intensyvumo zona; didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 aukštai; didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 10 m; užstatymo tipas – vd; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,4; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 20%; maksimalus būstų skaičius sklype – 2) sprendiniais, sklypas patenka į Funkcinę zoną RUK-1-4, kuriai nustatytas tekstinis reglamentas 32 -Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.



Teritorija patenka į nacionalinius migracijos (Nėries upės) koridorius, kurioje yra gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai: III viršsalpinės terasos:





Kultūros vertybių sklype nėra.

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

II. Architektūriniai sprendiniai

Sklypo Meškeriojų g. kad. Nr. 0101/0011:219 statybos reglamentai parinkti vadovaujantis 2021-06-08 priimtu Vilniaus miesto bendroju planu T00086338.

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 116 m;

Užstatymo tankis – 20%;

Užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas – vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 25%;

Pastatų aukštų skaičius – iki 3.

Maksimalus butų skaičius sklype – 2 vnt.

Sklype yra servitutas 1S (476 kv.m ploto), skirtas esamų tinklų apsaugos zonai:

222. Servitutas – tiesti, aptarnauti, naudoti 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“).

III. Transporto sprendiniai

Įvažiavimas į sklypą yra iš rytinės pusės nuo Meškeriojų gatvės esančio privažiavimo. Privažiavimas yra esamas, jungiantis Meškeriojų gatvę su Svajonių gatve.

Projektuojamame sklype numatomos dvi-trys automobilių parkavimo vietos šalia pastato ir viena – pastate.

Meškeriojų gatvė yra D1 (esamos ašys) kategorijos gatvė, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 20 m. Pravažiavimo juosta yra 6 m.

Dujotiekio tinklai

Planuojamų sklypų detaliojo plano dujotiekio dalis yra parengta vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2021-09-07 Planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti REG191686.

Elektrotechnikos dalis. Lauko elektros tinklai

Elektros energiją numatoma tiekti nuo esamų AB „Energijos skirstymo operatorius“ tinklų, pagal išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2021-09-07 Nr. REG191686.

Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas

Planuojamo objekto aprūpinimas geriamu vandeniu planuojamas pagal išduotas detaliojo planavimo UAB „Vilniaus vandenys“ Nr. REG192564, 2021-09-15.



Lietaus nuotekynė

Lietaus nuotekos nuo planuojamo sklypo planuojamos surinkti savame sklype. Kitose projekto stadijose lietaus tinklai turi būti tiesiami iš Vakarų Europoje pagamintų ir LR sveikatos apsaugos ministerijoje aprobuotų vamzdžių bei fasonyno.

Lauko elektroninių ryšių tinklai

Lauko elektroninių ryšių tinklai planuojami pagal Telia Lietuva, AB išduotas Teritorijų planavimo sąlygas 2021-09-10 Nr. REG192104.

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.

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

3. Geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Sklype būsimame pastate 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.

4. Projektuojamas statinys bus suprojektuotas 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 sklypo ribų.

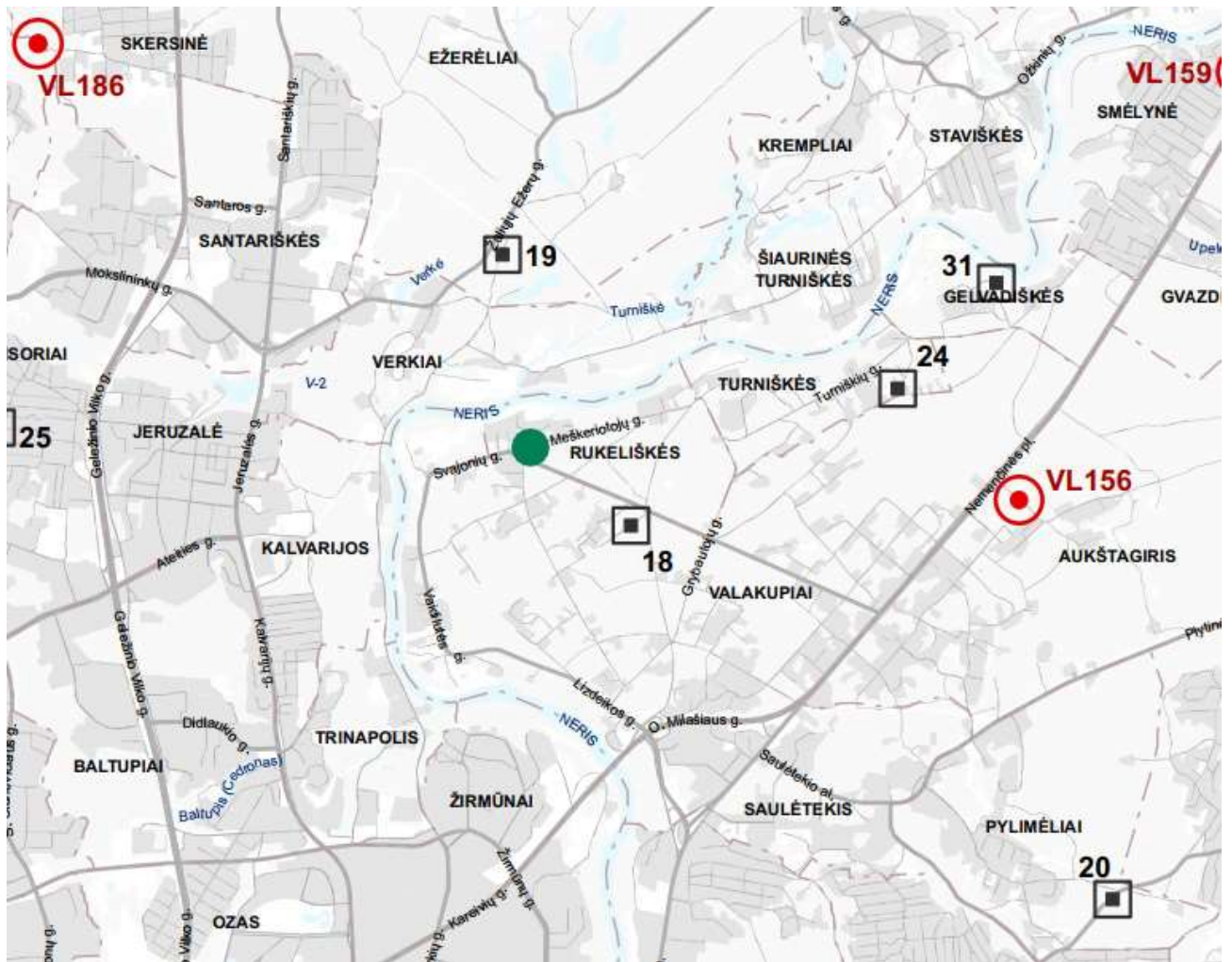
5. Radiotechninių objektų poveikis:

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 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.

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.



6. Projektuojamame sklype numatomos iki 4 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

1. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

III skyrius:

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

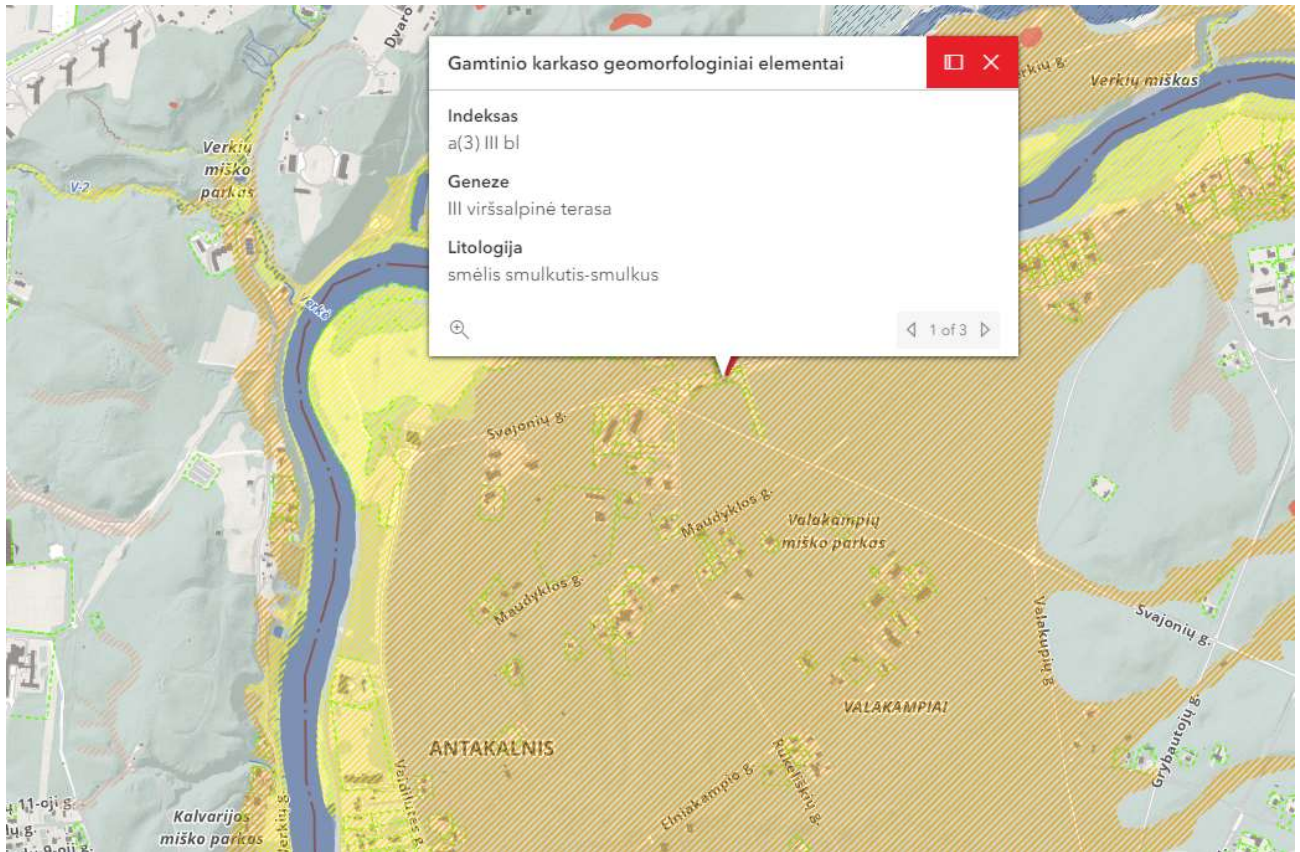
IV skirsnis - Elektros tinklų apsaugos zonos;

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.

2. 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 sklypo užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto (planuojamas 20%).

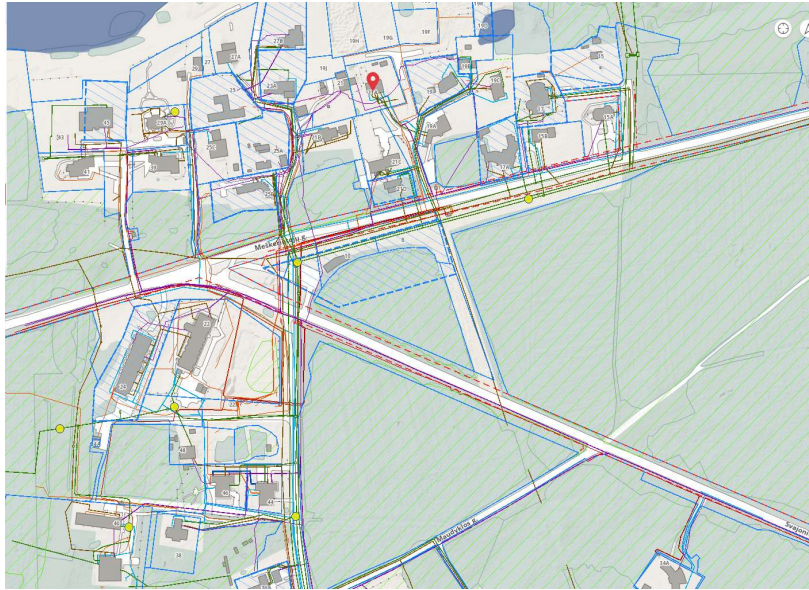


3. Sklype yra numatytas norminis priklausomųjų želdynų plotas – po 25%.

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 numatomai gyvenamajam pastatui 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 sklypo 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. Vyšniauskienė