

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

Detaliojo plano organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracija

Koreguojamo detaliojo planavimo iniciatorius: R.Z., A.Z.

Detaliojo plano korektūros rengėjas: A R , ind. veikal pažymėjimo Nr. (21.26)-332-2486, atestato Nr. ATP 1373, el. pašto adresas: raukse@gmail.com, +370 616 70493.

PLANAVIMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

Atlikti apie 0,09 (devynių šimtųjų) ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detaliojo plano rengimą sklype Totoriškių g. 50 (kadastr. Nr. 0101/0162:1586), kurio tikslas – nekeičiant žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais

PLANAVIMO PROCESO ETAPAI

Parengiamasis etapas;


Rengimo etapas (esamos būklės analizės, sprendinių konkretizavimas);

Baigiamasis etapas;

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS RENGIAMAS VADOVAUJANTIS ŠIAIS DOKUMENTAIS

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu dėl leidimo inicijuoti ~0.09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detaliojo plano rengimą inicijavimo sutarties pagrindu Nr. A30-2556/22, 2022.06.20;

- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2556/22, 2022-06-20;
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08 bei kitais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, nurodytais teritorijų planavimo sąlygose;
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis;
- Teritorijų planavimo sąlygomis:
 - 2022-07-26 Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Nr. REG234803;
 - 2022-08-02 AB „Energijos skirstymo operatorius“, Nr. REG235789;
 - 2022-08-04 Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Nr. REG235975;
 - 2022-08-05 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Nr. REG236291;
 - 2022-08-05 Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Nr. REG236365;
 - 2022-08-08 Telia Lietuva AB, Nr. REG236542;
 - 2022-08-08 Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, Nr. REG236578;
 - 2022-08-16 Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Nr. REG237486;
 - 2022-08-17 UAB „Skaidula“, Nr. REG237597;
 - 2022-08-17 UAB „Vilniaus vandenys“, Nr. REG237661

Kval. dok. Nr.	 A R			Projektas: ~ 0.09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės, detalusis planas		
A 1373	PV / PDV	A. R.	2022	Pavadinimas: AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0	
	Arch.	A. R.	2022			
LT	Iniciatoriai: R.Z., A.Z.			Žymuo: 22-107-DPK	Lapas 1	Lapų 8

- komercinės paskirties objektų teritorijos (žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams);
- visuomeninės paskirties teritorijos (žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams);
- rekreacinės teritorijos (žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui);
- bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms);
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms);
- atskirųjų želdynų teritorijos (žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti);

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3 aukštai;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12 m;

Užstatymo tipas - vienbutis ir dvibutis užstatymas (ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatai).

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40%

Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400m²

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%

Funkcinei zonai TVO-4-1-2-1, priskiriami 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;

ESAMA PADĖTIS

Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, kadastro duomenų nustatymo data 2021-09-29

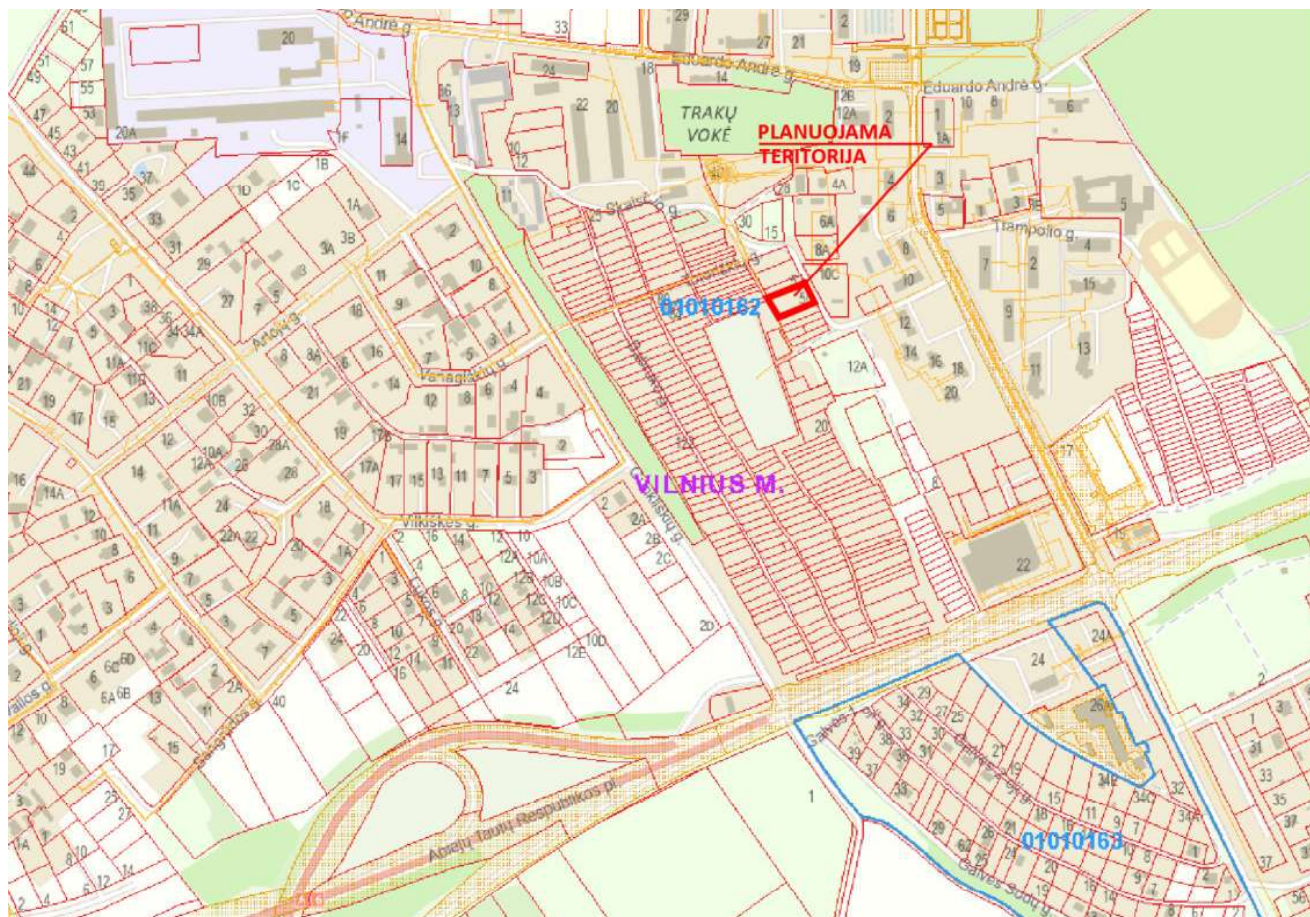
Žemės sklypui nustatytos kitos daiktinės teisės:

- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 42.00kv.m.;
- servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis);

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečias skirsnis) – 993,00kv.m.;
- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 66,00kv.m.;
- aerodromo apsaugos zonos (II skyrius, pirmas skirsnis) – 993,00kv.m.;
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis) – 993,00kv.m.;
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis)- 993,00kv.m.;

Gretimybės: sklypas yra gyvenamojoje teritorijoje, apribotas privačių sklypų ir Totoriškių g..



Sklypas neužstatytas
Planuojamas sklypas lygaus reljefo.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas teritorijos planavimo tipas, žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, leistinas statinių aukštis sklype, numatomi papildomi reikalavimai.

Užstatymo zona projektuojama šiaurės vakarinės, šiaurės rytinės bei pietrytinės sklypo ribos - 3 m, nuo pietvakarinės - 5 m. projektuojant pastatų ir statinius reikia atsižvelgti į papildomus reikalavimus:

- priešgaisrinius atstumus tarp pastatų, kurie nustatomi pagal Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos;
- sanitarinius atstumus tarp pastatų ir inžinerinių statinių, priklausimai nuo jų paskirties, nustatytus STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 2 priede;
- užtikrinančiuosius statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą, atstumus;
- atstumus tarp statinių pamatų ir inžinerinių tinklų bei kitų inžinerinių statinių bei įvairios paskirties inžinerinių tinklų, nustatytų Lietuvos Respublikos "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme";
- atstumus tarp želdinių ir statinių elementų, nustatytus STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 3 priede;
- atstumus užtikrinančius trečiųjų asmenų interesų apsaugą, nustatytus STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priede:

nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, pastatai ar stogą turintys inžineriniai statiniai turi būti statomi ne mažesniu 3 m atstumu nuo sklypo ribos 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. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

1 sklypas

Plotas - 993m²;

Teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybai (GV);

Žemės naudojimo paskirties esama, nekeičiama - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius – iki 2-jų aukštų;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 8 m;

Užstatymo tankis - iki 30%;

Užstatymo intensyvumas - iki 0,4;

Apželdinamas plotas - $\geq 248.25 \text{ m}^2$ (25 %);

Statinio aukščio altitudė - $< 169.0 \text{ m}$;

Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktas skirsnis);
- Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, trečias skirsnis);

Žemės sklype nustatyti servitutai:

- S1(1) – inžinerinių tinklų ir kelių servitutas (42 m^2)

Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijų naudojimo būdą taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų 25% sklypo ploto.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Sklypo urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Esamo sklypo išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Higieninių reikalavimų vertinimas.

Formuojamojoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Automobilių parkavimo vietos privalo išlaikyti normatyvinius atstumus iki sklypuose planuojamų pastatų ir gretimuose sklypuose esančių gyvenamųjų pastatų langų.

Gaisrinės saugos reikalavimai.

Taikant „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtinta 2013-12-31 LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312) reikalavimus, detalijame plane numatoma:

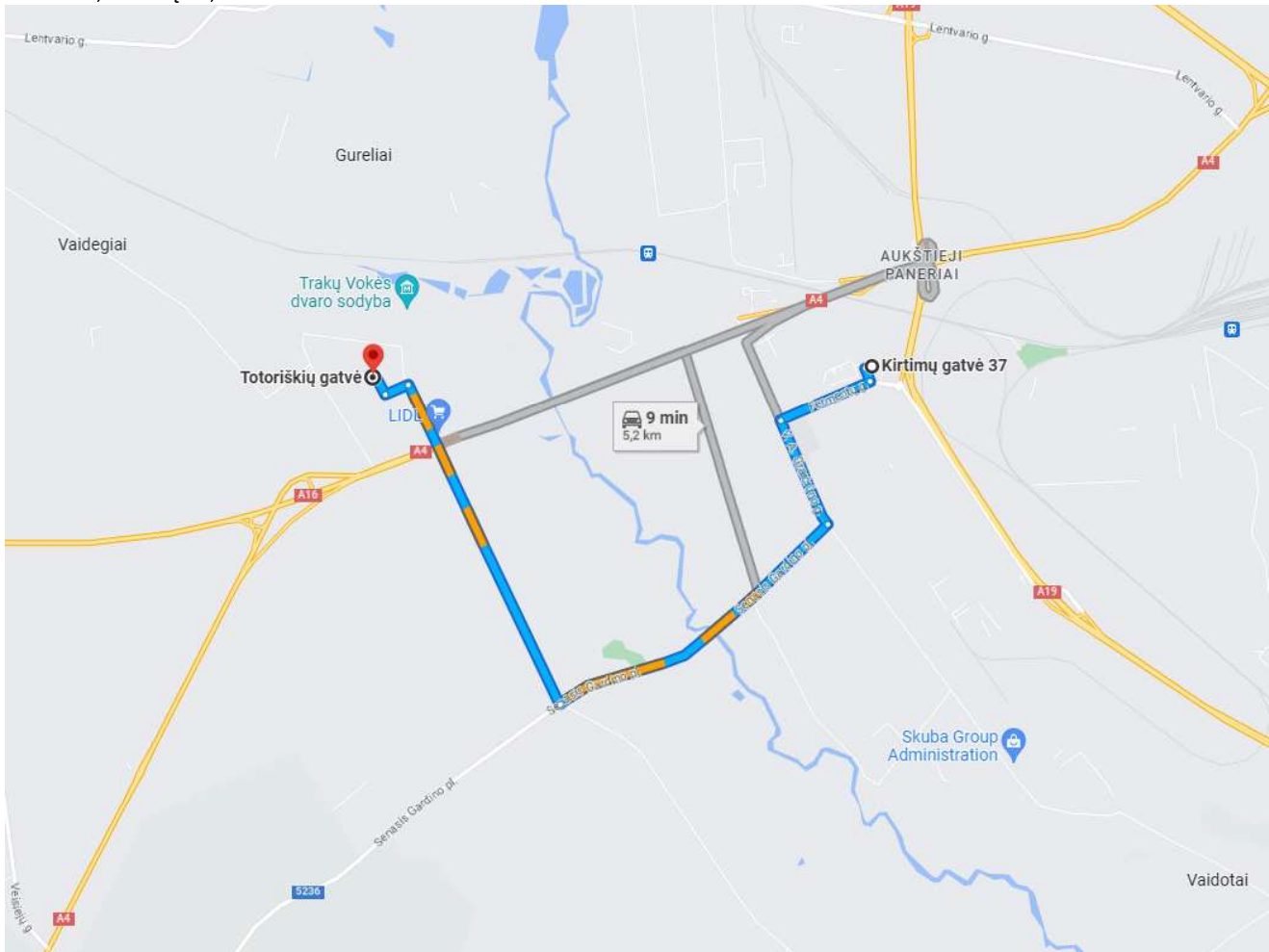
1. Lauko gaisrų gesinimui bus naudojami netoli sklypo esantys gaisriniai hidrantai. Atstumas nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio užstatyti galimo taško yra 136 m.



2. Patekimas į planuojamą teritoriją, gelbėjimo automobilių privažiavimui prie statinių ir gaisrų gesinimui yra esama kietos dangos Totoriškių gatvė.

3. Statinių statybos zona projektuojam, nustatant minimalų 3 m atstumą nuo sklypo ribos, bet projektuojant naujus statinius būtina atsižvelgti į esamas gretimybes ir jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimuosius pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą arba pastatai gali būti jungiami į gaisrinį skyrių (kaip tai numatyta Taisyklių „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, papunkčiuose 93.1, 93.3), vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 7.4 punkto ir jo 7.4.3 papunkčio nuostatomis, statytojas, be kitų dokumentų, projektuotojui turi pateikti kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų naudotojų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausančią (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių.

4. Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – 5.2 km nuo Vilniaus APGV 2-oji komanda, Kirtimų 37, Vilnius



Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Rengiant statinių techninius projektus vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“ (patvirtinti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) ir „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“ (patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento 2007-01-22 įsakymu Nr. 1-66).

Papildomi reikalavimai žemės sklypui ir planuojamam užstatymui:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nenumato tikslų pastato parametų.

Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklypuose, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

TRANSPORTINĖ DALIS.

Patekimas į sklypą - iš Totoriškių gatvės. Automobilių stovėjimo vietos projektuojamos tik sklypų ribose. Numatomas tik antžeminis parkingas. Automobilių vietų skaičius numatytas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normatyvais.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Elektros tiekimas

Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Pastatų šildymas

Pasatų šildymas bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje.

Vandentiekis, nuotekos

Vandens tiekimas projektuotinas nuo esamų d160mm vandentiekio tinkle, pravažiavime.

Nuotekų nuleidimas projektuotinas į esamus d150mm nuotekų tinklus Totoriškių g.

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.

Elektroninių ryšių tinklai

Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui išsiimti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas.

Lietaus nuvedimas

Greta planuojamos teritorijos centralizuotų lietaus nuotekų surinkimo tinklų nėra. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo planuojamų sklypų nuvedimas bus sprendžiamas sklypo viduje, rengiant pastatų techninius projektus. Dalis lietaus vandens susigers į žalius plotus sklype, bus naudojamas želdynų laistymui.

Visi detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

PV A R