

1. Aiškinamasis raštas

1.1. Esama būklė.

Pavadinimas:

Sklypų Juodajame kelyje 75E detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0158:2539) inicijavimo sutarties pagrindu.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:340, Nr. 0101/0158:342, Nr. 0101/0158:343) Juodajame kelyje 75E detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1612 (TPD. reg. Nr. T00070408).

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022 m. sausio 3 d. įsakymas Nr. A30-1/22.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

R. B.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Kalvarijų g. 156, Vilnius, tel. 8 676 37738.

Teritorijų planavimo vadovas:

T M kv. atestato Nr. TPV 0071.

Teritorija, kurioje koreguojami sprendiniai:

Žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0158:2539, esantis Vilniaus m. sav., Vilniaus m.

Planavimo uždaviniai:

Koreguoti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 11 d. sprendimu Nr. 1-1612 „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:340, Nr. 0101/0158:342, Nr. 0101/0158:343) Juodajame kelyje 75E detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00070408) sprendinius sklype Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0158:2539) inicijavimo sutarties pagrindu: padalinti sklypą į atskirus sklypus, nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties dalyje sklypų pakeisti naudojimo būdą į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, nustatyti servitutus ir pagrindinius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo viešinimo procedūrų tvarka:

Detaliojo plano koregavimo projektas viešinamas bendrąja tvarka.

Planuojama teritorija ir gretimybės (žr. *Paveikslas 1*):

Planuojami žemės sklypai:

Žemės sklypas, kad. Nr. 0101/0158:2539.

Adresas: Vilnius.

Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai, plotas – 1,2824 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos.

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 0,2307 ha;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 0,0008 ha.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- nėra.

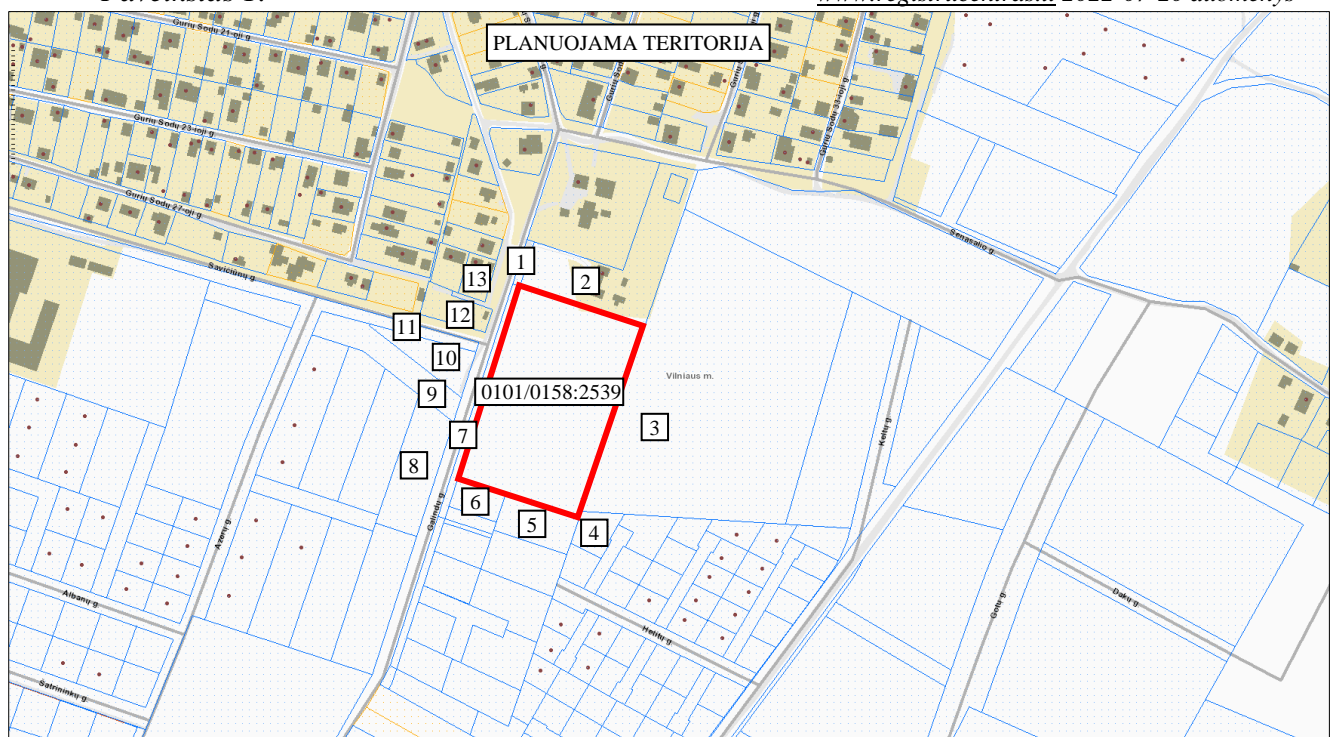
Žemės sklype registruoti statiniai (pastatai):

- nėra.

Šiuo metu žemės sklypas apaugęs žole, statinių nėra. Pertvarkomame žemės sklype nėra miško naudmenų bei saugomų gamtos ir kultūros paveldo objektų. Iki sklypo yra įrengtas privažiavimai.

Paveikslas 1.

www.registrucentras.lt 2022-07-20 duomenys



Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Galindų gatve, kurios plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 15 m. Kitos planuojamos teritorijos kraštinės ribojasi su VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazėje registruotais žemės sklypais. Prie gretimybių priskiriami ir žemės sklypai, esantys kitapus gatvės.

Lentelė I. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

www.registrucentras.lt 2022-04-08 duomenys

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas (pobūdis)
1.	Vilnius	0101/0158:951	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
2.	Vilnius, Gurių Sodų 29-oji g. 18	0101/0158:988	Žemės ūkio	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai; Rekreacinio naudojimo žemės sklypai
3.	Vilniaus m. sav., Nemėžio k.	0101/0158:1769	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
4.	Vilnius, Hetitų g. 47	0101/0158:2447	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	Vilnius, Galindų g. 6	0101/0158:2540	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Vilnius, Galindų g. 4	0101/0158:2521	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
7.	Vilnius	0101/0158:2542	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
8.	Vilnius, Savičiūnų g. 35D	0101/0158:2268	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
9.	Vilniaus m. sav., Vilniaus m. sav. teritorija	0101/0158:2224	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
10.	Vilnius, Savičiūnų g. 37A	0101/0158:2223	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
11.	Vilnius	0101/0158:2303	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
12.	Vilnius, Gurių Sodų 29-oji g. 35	0101/0075:438	Žemės ūkio	Mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
13.	Vilnius, Gurių Sodų 29-oji g. 31	0101/0075:414	Žemės ūkio	Mėgėjų sodo žemės sklypai

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas (TPDRIS Nr. K-RJ-13-16-209), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

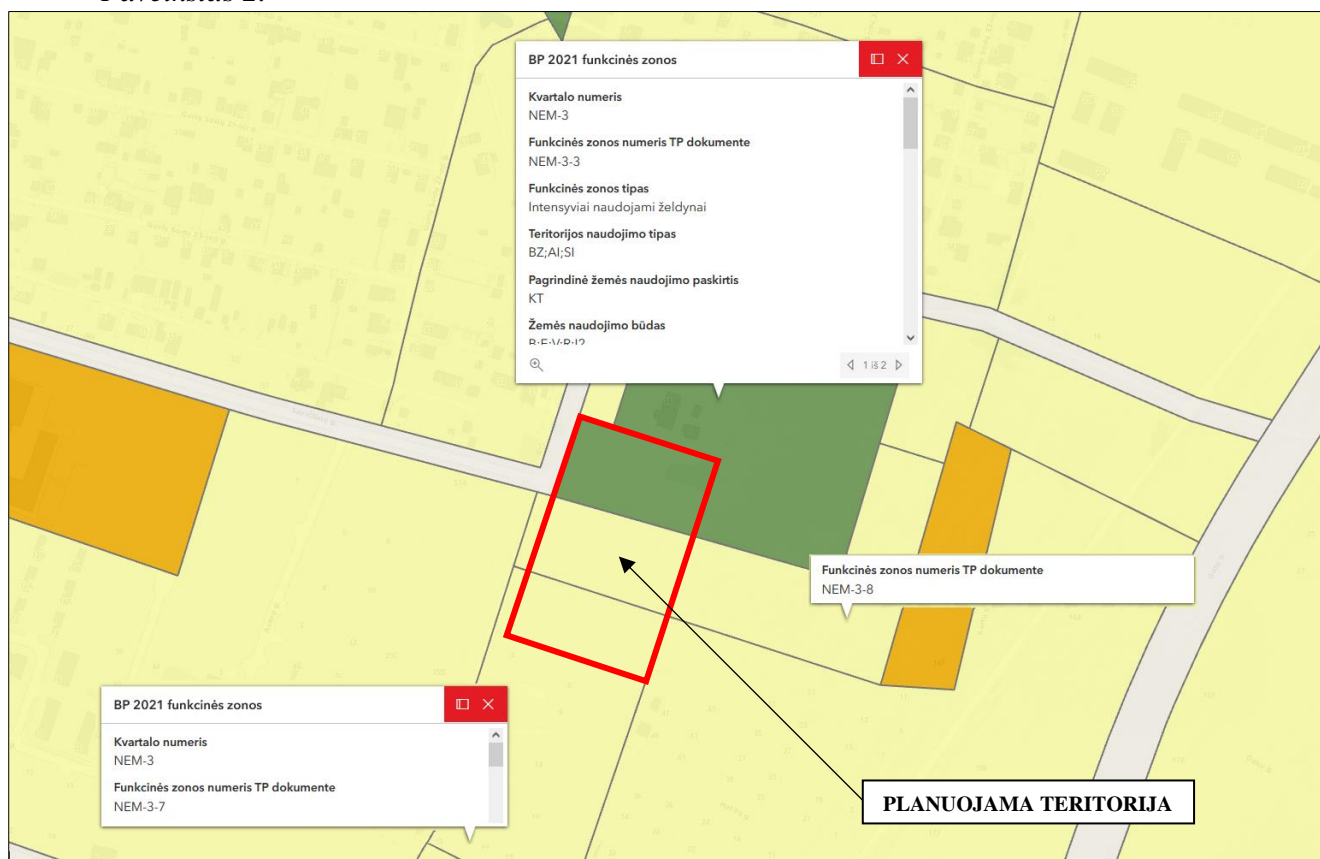
Pertvarkomas žemės sklypas patenka kvartalą Nr. NEM-3, mažo užstatymo intensyvumo funkcines zonas (NEM-3-7 ir NEM-3-8) ir intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną (NEM-3-3) (žr. *Paveikslas 2*).

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – NEM-3-7. Funkcinės zonos tipas – mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GV; GM; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – G1; K; V; R; B; I2; E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 9. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 m². Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40.

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – NEM-3-8. Funkcinės zonos tipas – mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas – GV; GM; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – G1; K; V; R; B; I2; E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 8. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 m². Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40.

Funkcinės zonos numeris TP dokumente – NEM-3-3. Funkcinės zonos tipas – intensyviai naudojami želdynai. Teritorijos naudojimo tipas – BZ; AI; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT. Žemės naudojimo būdas – B; E; V; R; I2.

Paveikslas 2.



Funkcinėje zonoje Nr. NEM-3-7 taikomas tekstinis reglamentas:

31-Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas;

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Funkcinėje zonoje Nr. NEM-3-8 taikomas tekstinis reglamentas:

31-Įvertinus statinių konkrečios vietos esamą reljefą, jų įtaką aviacijos ryšių, navigacijos ir stebėjimo sistemų veiklai bei poveikį orlaivių skrydžių saugai, jei civilinės aviacijos valstybinę priežiūrą vykdanči institucija pritaria, teritorijų detaliuose planuose ir statinių projektuose statinių aukštis gali būti padidintas.

Funkcinėje zonoje Nr. NEM-3-3 taikomas tekstinis reglamentas:

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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Gamtinio karkaso schema šiaurinė planuojamos teritorijos dalis patenka į vietinio vidinio stabilizavimo arealo (intensyviai naudojami želdynai) teritoriją (Paveikslas 3).

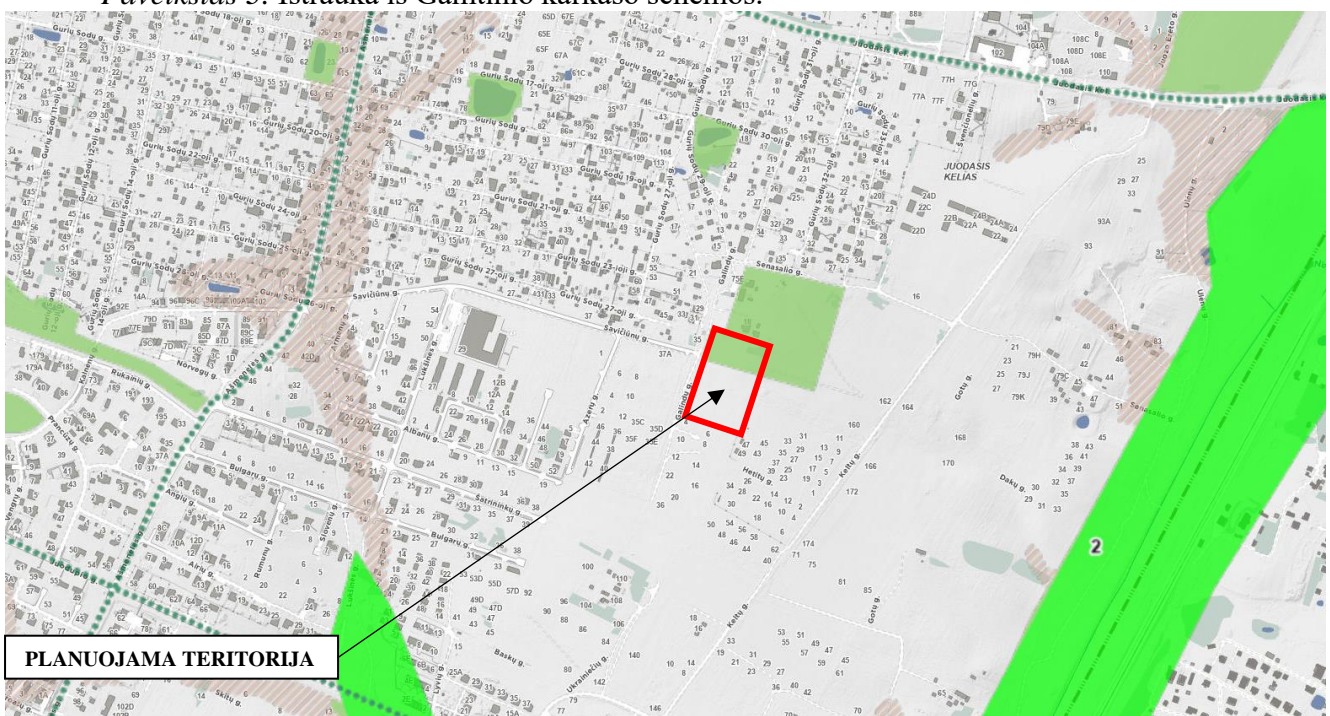
Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona apima:

- atskiruosius rekreacinės paskirties želdynus: parkus, skverus, želdynus (taip pat ir želdynus su plačiais), žaliąsias jungtis;
- atskiruosius mokslinės-kultūrinės ir memorialinės paskirties želdynus: botanikos sodą, kapines;
- viešąsias erdves – aikštes.

Intensyviai ir ekstensyviai naudojamų želdynų bei specializuotų kompleksų funkcinėse zonose rengiant stadionų ir kitų sporto kompleksų techninius projektus, BP nustatytus reglamentus galima viršyti tiek, kiek būtina šių objektų funkcionalumui užtikrinti (numatant aikščių denginius, tribūnas žiūrovams ir pan.).

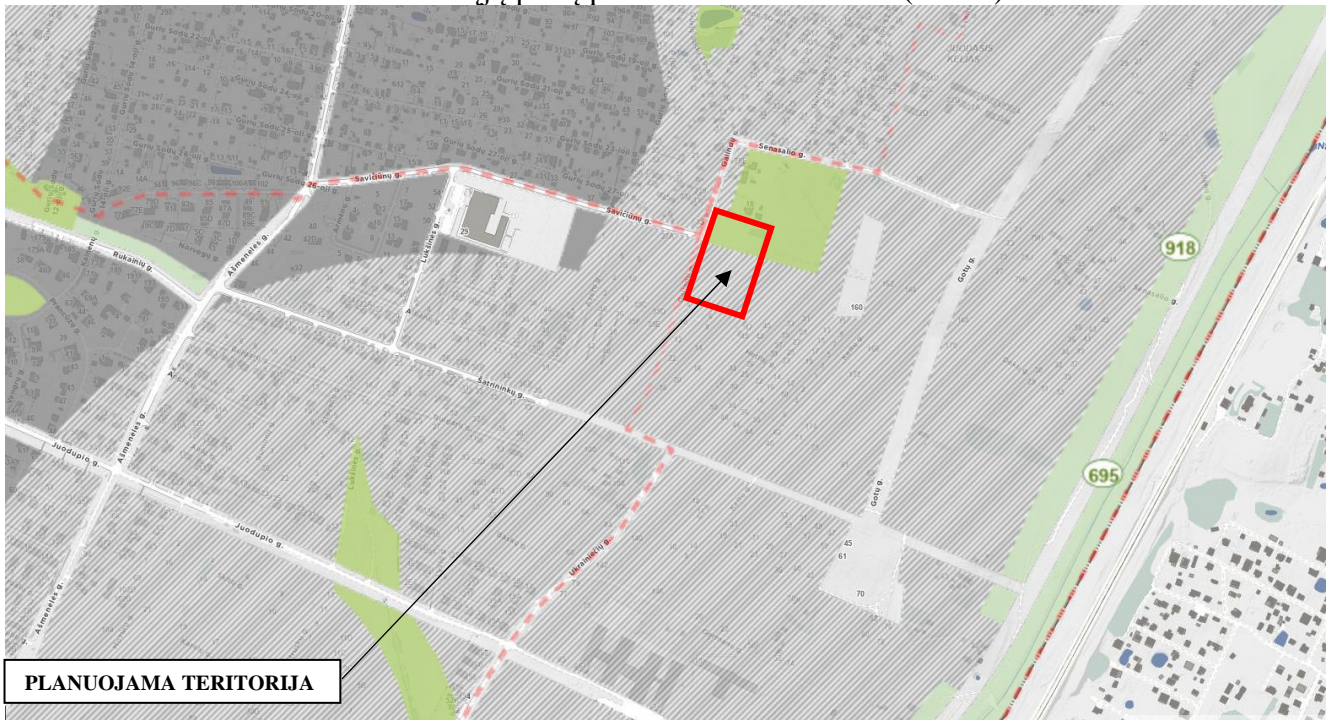
Intensyviai naudojamų želdynų teritorijose esantys privačių subjektų valdomi žemės sklypai teisės aktų nustatyta tvarka gali būti perimami savivaldybės nuosavybėn arba gali būti sumažintas privataus žemės sklypo žemės mokestis ar šis mokestis išvis panaikintas. Išskirtiniais atvejais, pritarus savivaldybės tarybai, teisės aktais nustatyta tvarka koreguojant šio BP sprendinius, galima mažinti želdynų plotą, keičiant privačių fizinių ar juridinių asmenų valdomą bendrajame plane nurodytą želdynų funkcinę zoną į kitą funkcinę zoną. Tokiu atveju koreguojant BP sprendinius, privalo būti užtikrinamas minimalus teisės aktuose nustatytas želdyno plotas (pagal želdyno lygmenį), želdynų sistemos rišlumas, suplanuota visa pagal želdyno lygmenį reikalinga rekreacinė infrastruktūra, išlaikyti BP nustatyti želdyno pasiekiamumo ir apsirūpinimo želdynais rodikliai (BP numatytam gyventojų skaičiui). Želdynų plotą šiame punkte nurodytu būdu draudžiama mažinti regioninių parkų ir Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių teritorijose

Paveikslas 3. Ištrauka iš Gamtinio karkaso schemos.

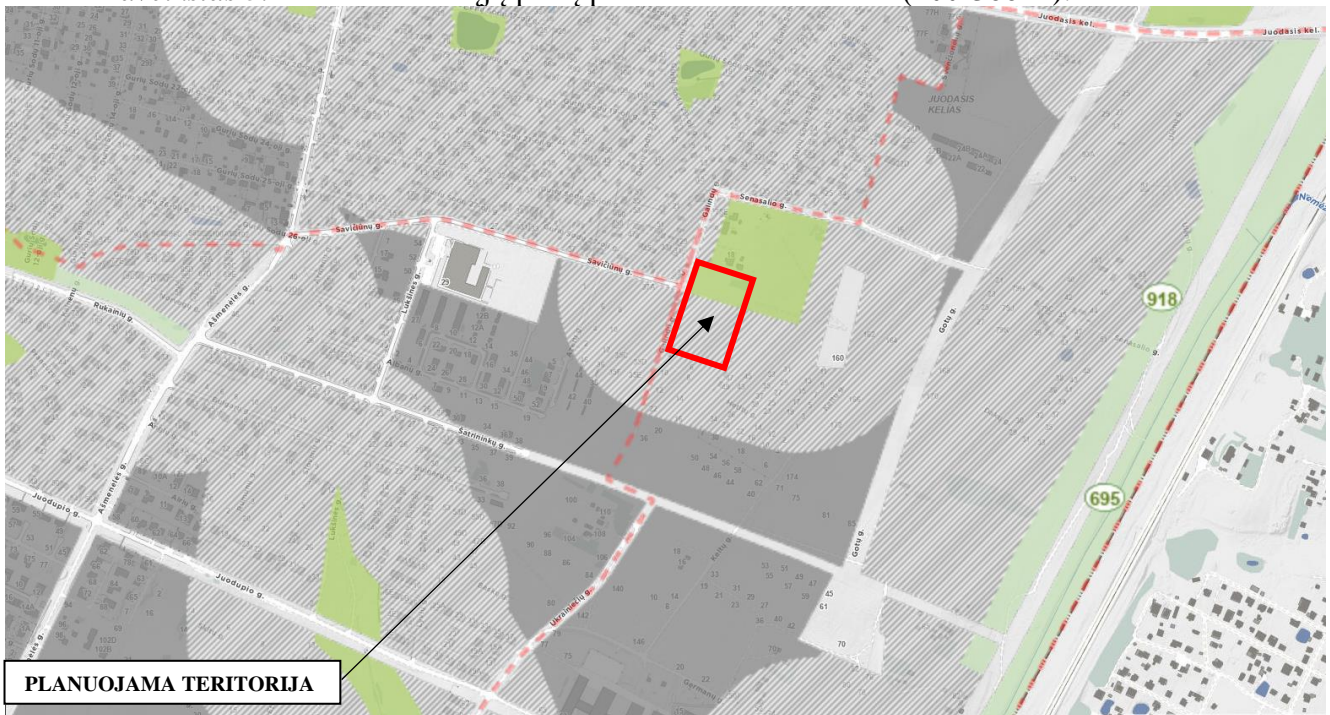


Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema planuojama teritorija patenka į Žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (800m) ir (200-300 m) (*Paveikslas 4 ir Paveikslas 5*) ir formuojamas atskirųjų želdynų teritorijos sklypas Nr. 1.

Paveikslas 4. Ištrauka iš Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos (800 m).

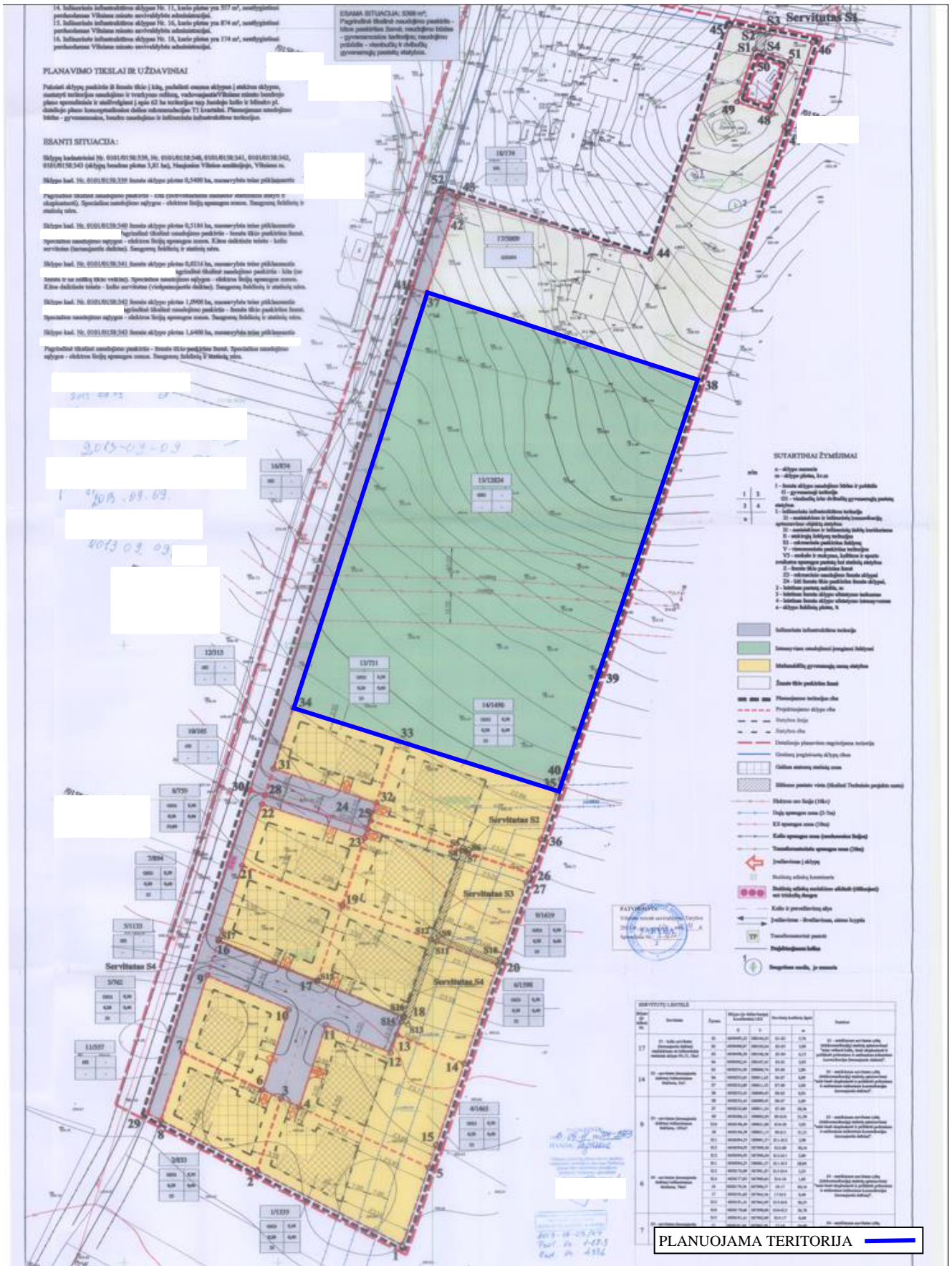


Paveikslas 5. Ištrauka iš Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemos (200-300 m).



Sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:340, Nr. 0101/0158:342, Nr. 0101/0158:343) Juodajame kelyje 75E detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1612 (TPD. reg. Nr. T00070408):

Paveikslas 6.



Taip pat vadovaujamosi:

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (T00072197), patvirtintas Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014-05-28 sprendimu Nr. 1-1856.

Energijos rūšies naudojimo šildymui specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-05-08 sprendimu Nr. 1-1200.

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2011-07-13 sprendimu Nr. 1-124.

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2014-12-03 sprendimu Nr. 1-2136.

DP korektūros sprendiniai neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 11 d. sprendimu Nr. 1-1612 „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0158:340, Nr. 0101/0158:342, Nr. 01011/0158:343) Juodajame kelyje 75E detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00070408) sprendiniai sklype Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0158:2539) inicijavimo sutarties pagrindu. Esamas žemės sklypas padalijamas į 12 sklypų. Sklypui Nr. 1 pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir žemės sklypo naudojimo būdas nekeičiami. Sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 pagrindinė žemės sklypų naudojimo paskirtis nekeičiama, keičiamas žemės sklypų naudojimo būdas į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypui Nr. 12 pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis nekeičiama, keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

Želdynų įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtinta, kad draudžiama keisti žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirstas atskirųjų želdynų teritorijoms, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, skaidyti tokį žemės sklypą į mažesnius žemės sklypus, jeigu dėl to sumažėtų viešojo atskirojo želdyno plotas, išskyrus atvejus, kai kartu su sprendimu dėl žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirstas atskirųjų želdynų teritorijoms, pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo pakeitimo ar tokio žemės sklypo suskaidymo į mažesnius žemės sklypus, priimamas sprendimas dėl lygiavėrcio sumažėjusiam plotui naujo viešojo atskirojo želdyno sukūrimo ne didesniu kaip 500 metrų atstumu nuo žemės sklypo, kuris pagal naudojimo būdą priskirstas atskirųjų želdynų teritorijoms ir kurio pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nuspręsta pakeisti ar kurį nuspręsta suskaidyti į mažesnius žemės sklypus.

Pacituotosios normos kontekste svarbu pastebėti, kad sąlyga, kuriai esant taikomas draudimas keisti žemės naudojimo būdą, yra susieta ne su atskirųjų želdynų žemės naudojimo būdo žemės plotų sumažėjimu, o su viešojo atskirojo želdyno ploto sumažėjimu. Kitaip tariant, draudimas taikomas tiems sklypams, kuriuose atskirasis želdynas yra ne tik suplanuotas, bet ir faktiškai yra įrengtas ar egzistuoja bei atitinka viešojo želdyno sąvoką.

Analizuojamu atveju Želdynų įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje įtvirtintas draudimas keisti žemės naudojimo būdą yra netaikytinas, nes dėl Detaliojo plano numatomų sprendinių viešųjų atskirųjų želdynų plotas nesikeičia. Planuojamame žemės sklype, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, nėra viešojo atskirojo želdyno, taip kaip jis suprantamas pagal Želdynų įstatymą.

Želdynų įstatymo 2 straipsnio 17 dalis nustato, kad „viešieji želdynai ir želdiniai – savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose esantys želdynai ir želdiniai, skirti visuomenės poreikiams tenkinti, arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp valstybinės žemės valdytojo ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis, taip pat privačioje žemėje esantys želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis; Lietuvos universitetų botanikos sodai ir juose augantys želdiniai nepriskiriami viešiesiems želdynams ir želdiniams. Želdynų įstatymo 2 straipsnio 13 dalis nustato, kad „savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijos – želdiniais ar želdynais užimti žemės plotai, esantys savivaldybės patikėjimo ar panaudos teise valdomoje valstybinėje žemėje ir savivaldybei nuosavybės teise priklausančioje žemėje, taip pat Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos valdomoje valstybinėje žemėje miestuose, miesteliuose ir kurortuose.“

Žemės sklypas, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, yra privatus. Jis nepriskirtinas savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijoms. Remiantis anksčiau aptarta viešųjų želdynų sąvoka, tam, kad privati žemė atitiktų viešojo atskirojo želdyno sąvoką, jai ne tik turi būti nustatytas atskirųjų želdynų naudojimo būdas, bet dėl joje esančių želdynų ir želdinių lankymo, apsaugos ir priežiūros su savivaldybės vykdomąja institucija turi būti sudaryta sutartis.

Analizuojamu atveju žemės sklype, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, želdynas nėra įveistas (t.y. nėra želdyno ar želdinių, kuriuos galima būtų lankyti ar prižiūrėti), sutartis tarp žemės savininko ir savivaldybės vykdomosios institucijos taip pat nėra sudaryta. Todėl negali būti laikoma, kad žemės sklype, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, yra viešasis atskirasis želdynas.

Taip pat pažymime, kad žemės sklypo, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, teritorija, kurioje keičiamas naudojimo būdas, neatitinka ne tik viešojo želdyno, bet ir atskirojo želdyno sąvokos, nustatytos Želdynų įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje. Pagal ją atskirasis želdynas – parkas, miesto ar miestelio sodas, skveras ar kitoks želdynas, esantis žemės sklype, kuris pagal jo naudojimo būdą priskiriamas prie atskirųjų želdynų teritorijų. Kaip rodo Detaliojo plano byloje pateikiama toponuotrauka, Žemės sklype, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, yra pieva ir arimos žemės plotai. Parko, sodo, skvero, gėlynų jame nėra. Sklype esanti pieva ir arimas nėra želdynas, nes jie neatitinka Želdynų įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje pateikiamo želdyno apibrėžiamo, pagal kurį želdynas suprantamas kaip ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų. Tam, kad teritorija būtų laikoma želdynu joje privalo augti želdiniai, o jais pagal Želdynų įstatymo 2 straipsnio 19 dalį laikomi ne miško žemėje įveisti ar natūraliai augantys medžiai, krūmai ar lianos. Veja želdyne gali sudaryti tik intarpus tarp medžių, krūmų ir lianų. Tiesiog plytinti pieva, kurioje neauga medžiai, krūmai, lianos, nėra želdynas. Todėl žemės sklypo, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, teritorija, kurioje keičiamas naudojimo būdas, neatitinka ne tik viešojo želdyno, bet ir atskirojo želdyno sąvokos.

Taigi, negali būti laikoma, kad žemės sklype, kurio kadastro numeris 0101/0158:2539, yra viešasis atskirasis želdynas ir, atitinkamai, kad jo plotas sumažės dėl Detaliojo planu numatomo naudojimo būdo keitimo.

Planuojamoje teritorijoje esantiems bendrojo naudojimo slėginės kanalizacijos tinklams apsaugos zonos ribose (po 10 m nuo tinklų), sklypuose Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 siūlomas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksais S1, S2, S3, S4, S5, S7, S8. Siūlomo servituto viešpataujantis daiktas – sklypai Nr. 2, 3, 4, 5, 12, UAB "Vilniaus vandenys".

Sklype Nr. 6 projektuojamiems elektros tinklams siūlomas 3 m pločio servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S6. Siūlomo servituto viešpataujantis daiktas – sklypas Nr. 9.

Sklype Nr. 9 projektuojamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams siūlomas 3 m pločio servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas),

kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S9. Siūlomo servituto viešpataujantis daiktas – sklypai Nr. 6, 7, 8, 10, 11, UAB "Vilniaus vandenys".

Sklype Nr. 10 projektuojamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams siūlomas 3 m pločio servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S10. Siūlomo servituto viešpataujantis daiktas – sklypai Nr. 6, 7, 8, 9, 11, UAB "Vilniaus vandenys".

Sklype Nr. 11 projektuojamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams siūlomas 3 m pločio servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S11. Siūlomo servituto viešpataujantis daiktas – sklypai Nr. 6, 7, 8, 9, 10, UAB "Vilniaus vandenys".

Susisiekimo ir inžinerinei infrastruktūrai sklype Nr. 12 (naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos) siūlomas kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215 ir servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, pagrindiniame brėžinyje pažymėtas indeksu S11. Siūlomo servituto viešpataujantys daiktai – sklypai Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ir UAB "Vilniaus vandenys".

Servitutai nustatomi, naikinami arba keičiami pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4 knygos II dalies VII skyrių, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 23 straipsnį, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289 „Dėl žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“. Suprojektuotiems bendro naudojimo servitutams turi būti paskaičiuotos kompensacijos išlaidos, kaip tai nurodo vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojamą administraciniu aktu nustatytą žemės servitutu, ir atlyginta tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui. Suprojektuoti (siūlomi) servitutai galės būti nustatomi tik viešpataujančių daiktų savininkams išreiškus valią, dėl servituto nustatymo ir išsprendus kompensacijos klausimą.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

Sklypų Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 statybų ribos ir zonos formuojamos išlaikant norminius atstumus ir atitraukiama ne mažiau kaip 3 m atstumu nuo sklypų kraštinių.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 1-o priedo „Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės“ 6 lentelėje „Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP“ nurodytas vienbutis ir dvibutis teritorijos užstatymo tipas (kodas – vd) yra 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 pastatais. Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, 31.1 punkte nurodyta, kad sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Atsižvelgus į aukščiau aprašytus dokumentus, aiškiai matoma, kad teritorijos užstatymo kodo tipas vd (vienbutis ir dvibutis užstatymas) atitinka kodo tipo su (sodybinis užstatymas) apibrėžimą, todėl vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 294 punktu, pagrindiniame brėžinyje teritorijos naudojimo ir užstatymo tipas nurodytas pagal Teritorijų planavimo normas.

Suformavus sklypą Nr. 1, kurio naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos, bus sudaroma infrastruktūros sutartis, kurioje bus aptariamas šio sklypo perdavimas savivaldybei, bendrojo planu numatyto atskirojo želdyno formavimui.

Planuojamojoje teritorijoje nėra nustatytas vyraujantis pastatų aukštų skaičius, todėl planuojamas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - reglamentas, nurodantis didžiausią leistiną pastatų aukštų skaičių. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.

Projektuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166).

Įvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus numatyti iš Galindų gatvės. Planuojamojoje teritorijoje projektuojami inžineriniai tinklai.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,4660 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (B2);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 4660 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 79 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 4660 m².

Servitutai.

- nėra.

1.2.2. Sklypas Nr. 2.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0725 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 8 m;

- leistinas užstatymo tankumas – 32%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 725 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 67 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 725 m².

Servitutai.

S1 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 67 m².

1.2.3. Sklypas Nr. 3.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0730 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 8 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 32%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 730 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 194 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 730 m².

Servitutai.

S2 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 194 m².

1.2.4. Sklypas Nr. 4.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0730 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 8 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 32%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 730 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 300 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 730 m².

Servitutai.

S3 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 300 m².

1.2.5. Sklypas Nr. 5.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1161 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 8 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 27%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 1161 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 679 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 1161 m².

Servitutai.

S4 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 679 m².

1.2.6. Sklypas Nr. 6.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0706 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 33%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 706 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 330 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 706 m².

Servitutai.

S5 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 279 m²;

S6 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 71 m².

1.2.7. Sklypas Nr. 7.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0610 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;

- leistinas užstatymo tankumas – 34%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 610 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 79 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 610 m².

Servitutai.

S7 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 47 m².

1.2.8. Sklypas Nr. 8.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0750 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 32%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 750 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 10 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 750 m².

Servitutai.

S8 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 1 m².

1.2.9. Sklypas Nr. 9.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0600 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 35%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 600 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 127 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 600 m².

Servitutai.

S9 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 90 m².

1.2.10. Sklypas Nr. 10.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0600 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 35%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 600 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 127 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 600 m².

Servitutai.

S10 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 90 m².

1.2.11. Sklypas Nr. 11.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0600 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (SU);
- leistinas pastatų aukštis – 9 m;
- leistinas užstatymo tankumas – 35%;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – 0,40;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 600 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 53 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 600 m².

Servitutai.

S11 – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 39 m².

1.2.12. Sklypas Nr. 12.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,0952 ha.

Privalomojo teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai:

- teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- užstatymo tipas – ---;
- leistinas pastatų aukštis – ---;
- leistinas užstatymo tankumas – ---;
- leistinas užstatymo intensyvumo indeksas – ---;
- priklausomųjų želdynų norma – ---.

Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 952 m²;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 733 m²;
- Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 952 m².

Servitutai.

S12 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 215, plotas – 952 m²;

servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas), kodas – 222, plotas – 952 m².

Žemės sklypo savininkas privalo vadovautis Civilinio kodekso IV knygos VII skyriaus nuostatomis.

1.3. Želdynų poreikis.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, teritorija, patenkanti į funkcinę zoną NEM-3-3, formuojama atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo sklypu Nr. 1.

Gyvenamosios paskirties žemės sklypuose priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2022-05-27, Nr. D1-151), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso teritorijose, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5

Šiuo metu projektuojamuose žemės sklypuose nėra miško naudmenų bei gamtos ir kultūros paveldo objektų.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje esamų funkcionuojančių inžinerinių tinklų nėra. Detaliuoju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto (toliau - TP) rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių. Pertvarkomo sklypo vakarinėje dalyje už Galindų gatvės yra 10kV elektros oro linija. Artimiausi UAB „Vilniaus vandenys“ priklausantys vandentiekio tinklai yra Juozo Urbšio g., o buitinių nuotekų tinklai – Gurių Sodų 26-oji g.

Planuojamoje teritorijoje vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai žemės sklypams Nr. 2, 3, 4, 5 projektuojami lygiagrečiai esantiems bendrojo naudojimo slėginės kanalizacijos tinklams. Žemės sklypams Nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 vandens aprūpinimui ir buitinių nuotekų nuleidimui per žemės sklypus Nr. 9, 10, 11 projektuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai 3 m pločio servitutinėje teritorijoje (S9, S10, S11) (žr. *Pagrindinis brėžinys*). Projektuojamiems vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklams nustatoma 5 m pločio (po 2,5 m į šalis) apsaugos zona.

Pagal UAB „Vilniaus vandenys“ pateiktas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG224944, vandens tiekimas numatytas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Juozo Urbšio g. (atstumas ~ 2,0 km, prel. koord. 6059745/589243), o buitinių nuotekų nuleidimas numatytas į esamą d200 mm nuotekų tinklą Gurių Sodų g. (atstumas ~ 0,66 km, prel. koord. 6058459/587343). Sprendiniai detalizuojami rengiant techninius projektus.

Abonentiniai kabeliai planuojami nuo projektuojamo elektros kabelio ties Galindų gatve. Per susikirtimus su keliais ir kitais inžinieriniais tinklais kabelius projektuoti vamzdyne. Vamzdžiai dedami perėjimuose per kelius, mašinų stovėjimo aikštelėmis ir pėsčiųjų takeliais, bei šaligatviais. Elektros projektavimo darbus atlikti laikantis EIT reikalavimų. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas ir sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami).

Planuojamoje teritorijoje veikiančių lietaus nuotekų tinklų nėra. Rengiant techninį projektą paviršinių nuotekų tvarkymą numatyti vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 „Dėl Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ nuostatomis:

„7. Planuojant teritorijas ir jose numatomą vykdyti ūkinę veiklą, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, pirmiausia turi būti išnagrinėjamos šių techninių sprendimų taikymo galimybės:

7.1. sumažinančių paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių (išskyrus galimai teršiamas teritorijas), įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.);

7.2. sumažinančių kiekį centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų (pvz., numatomas paviršinių nuotekų panaudojimas gamybos, žaliųjų plotų laistymo, gaisrų gesinimo reikmėms, įrengiamos filtravimo juostos, sugėrimo takai, sulaikymo ir (ar) išlaikymo tvenkiniai ir pan.);

7.3. sumažinančių susidaranciu paviršinių nuotekų užterštumą (pvz., numatyti sausą galimai teršiamų teritorijų valymą, įrengti stogines taršos atžvilgiu pavojingiausiose vietose ar pan.).

71. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, statybos projektus ir pan., prioritetas turi būti skiriamas 7.1 ir 7.2 punktus atitinkančių techninių sprendinių įgyvendinimui. Jeigu nustatoma, kad dėl vietos aplinkos sąlygų, planuojamos ūkinės veiklos ypatumų, susidaranciu paviršinių nuotekų užterštumo, teritorijos trūkumo ar pan. 7.1 ir 7.2 punktuose numatytų priemonių negalima įdiegti, paviršinės nuotekos gali būti tvarkomos per centralizuotas paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.“

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“ 9.6. punktu:

„9.6. privažiavimų prie Namų:

9.6.1. mažiausias automobilių privažiavimo plotis – 3,5 m.“

Namas – vienbučio (vieno buto) ar dvibučio (dviejų butų) gyvenamasis pastatas.

Detaliajame plane numatomos statinių paskirtys – vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais. Įvažiavimas į projektuojamus žemės sklypus Nr. 1, 9, 12 numatomas iš vakarinėje pusėje esančios Galindų gatvės (D kategorija, plotis tarp gatvės raudonųjų linijų – 15 m). Įvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 numatomas iš

vakarinėje pusėje esančios Galindų gatvės ir sklype Nr. 12 projektuojamu servitutiniu keliu. Detalesnė grafinė medžiaga su įvažiavimais pateikta Pagrindiniame brėžinyje. Įvažiavimų vietos gali būti tikslinamos TP rengimo metu.

Planuojamas antžeminis automobilių parkavimo būdas.

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų skaičius numatomas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Lentelė 3.

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
1.2.	Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Lentelė 4.

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

Atstumai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų nereglamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatų atsparumas ugniai nustatomas I laipsnio. Pastatų ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas techninio projekto rengimo metu, įvertinus esamą situaciją, atstumus iki kaimyninių pastatų,

o konkretūs sprendiniai, dėl priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, priešgaisrinių sienų įrengimo ir pan., turi būti įgyvendinami vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai". Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

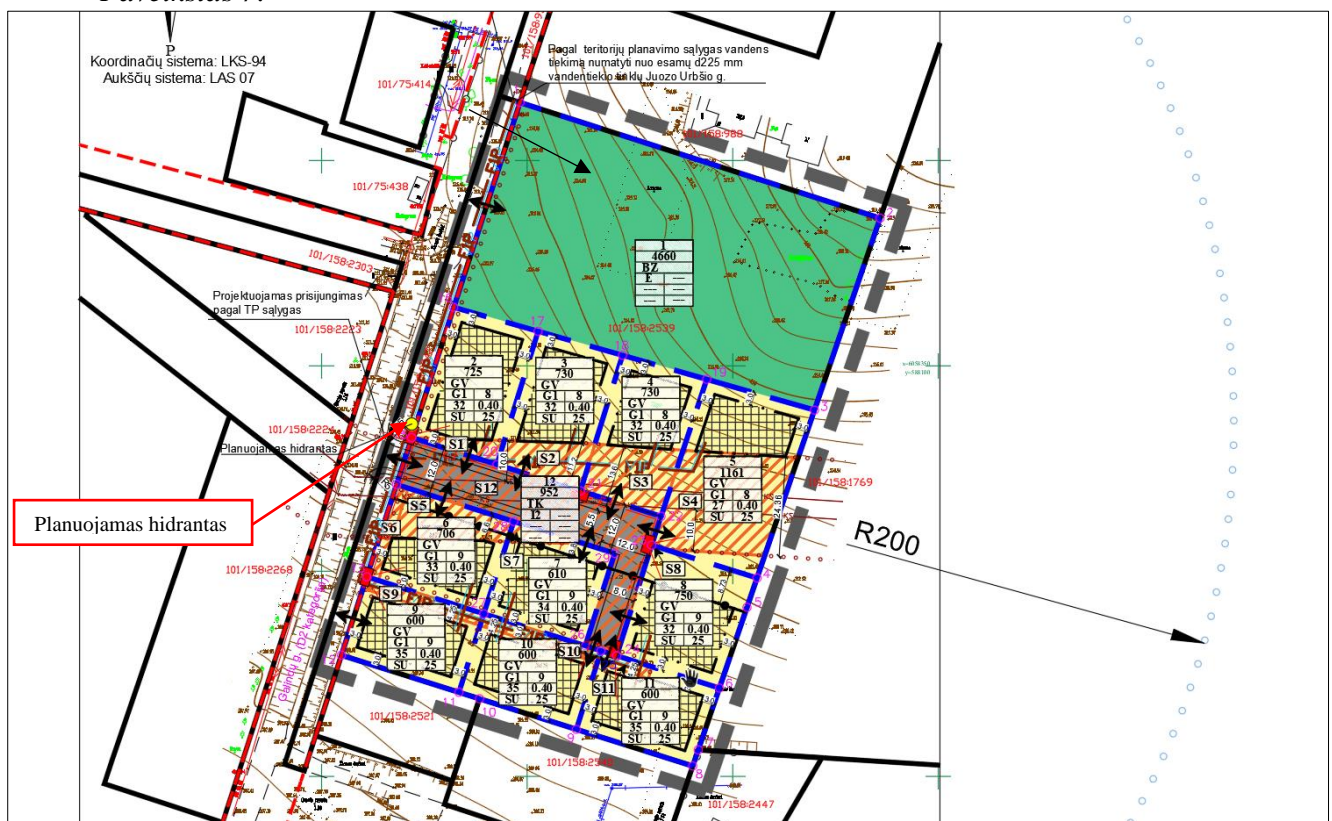
Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti – 10 l/s.

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatytas iš planuojamo vandens hidranto. Planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje palei Galindų gatvę planuojamas vienas naujas vandens hidrantas (žr. *Paveikslas 7*). Atstumas nuo planuojamo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško numatomas ne didesnis kaip 200 m.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG 4-oji komanda Pergalės g. 31, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 8 km).

Jeigu rengiant techninį projektą atsiras pakeitimai ir nebus galimybės įgyvendinti detalajame plane numatytų gaisrų gesinimo priemonių – privaloma techniniame projekte numatyti kitas išorės gaisrų gesinimo priemones/būdus.

Paveikslas 7.



1.7. Visuomenės sveikata.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

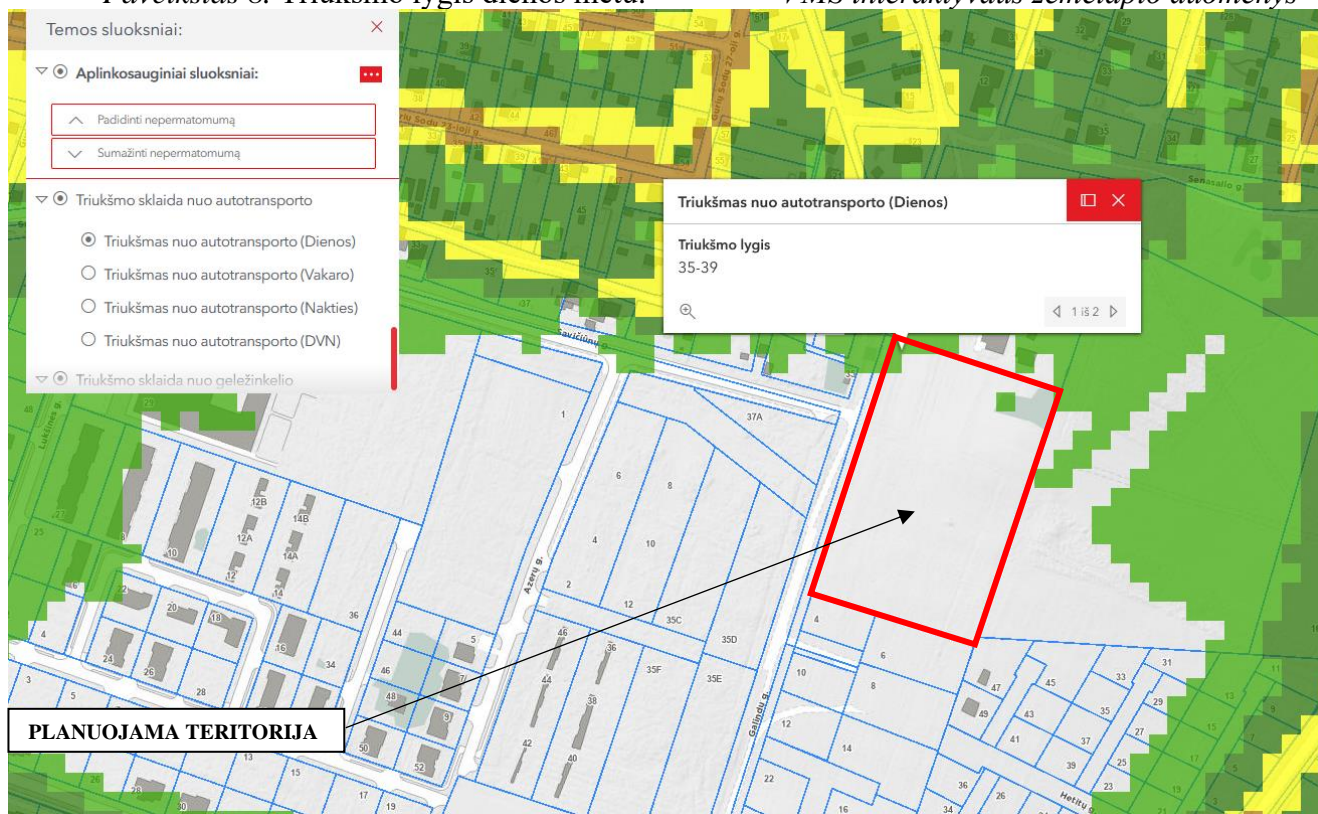
Sveikatos apsauga.

Planuojamoje teritorijoje objekto aprūpinimas geriamos kokybės vandeniu ir buitinių nuotekų išleidimas sprendžiamas, pagal institucijų išduotas technines sąlygas rengiant techninius projektus, vadovaujantis detalajame plane suplanuotais sprendimais.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti automobiliai. Padidėjęs automobilių skaičius numatomas nežymus. Transporto srautų poveikis pastato patalpose ir esamai aplinkai nustatomas remiantis Vilniaus miesto triukšmo žemėlapiu (žr. *Paveikslas 8, Paveikslas 9, Paveikslas 10*).

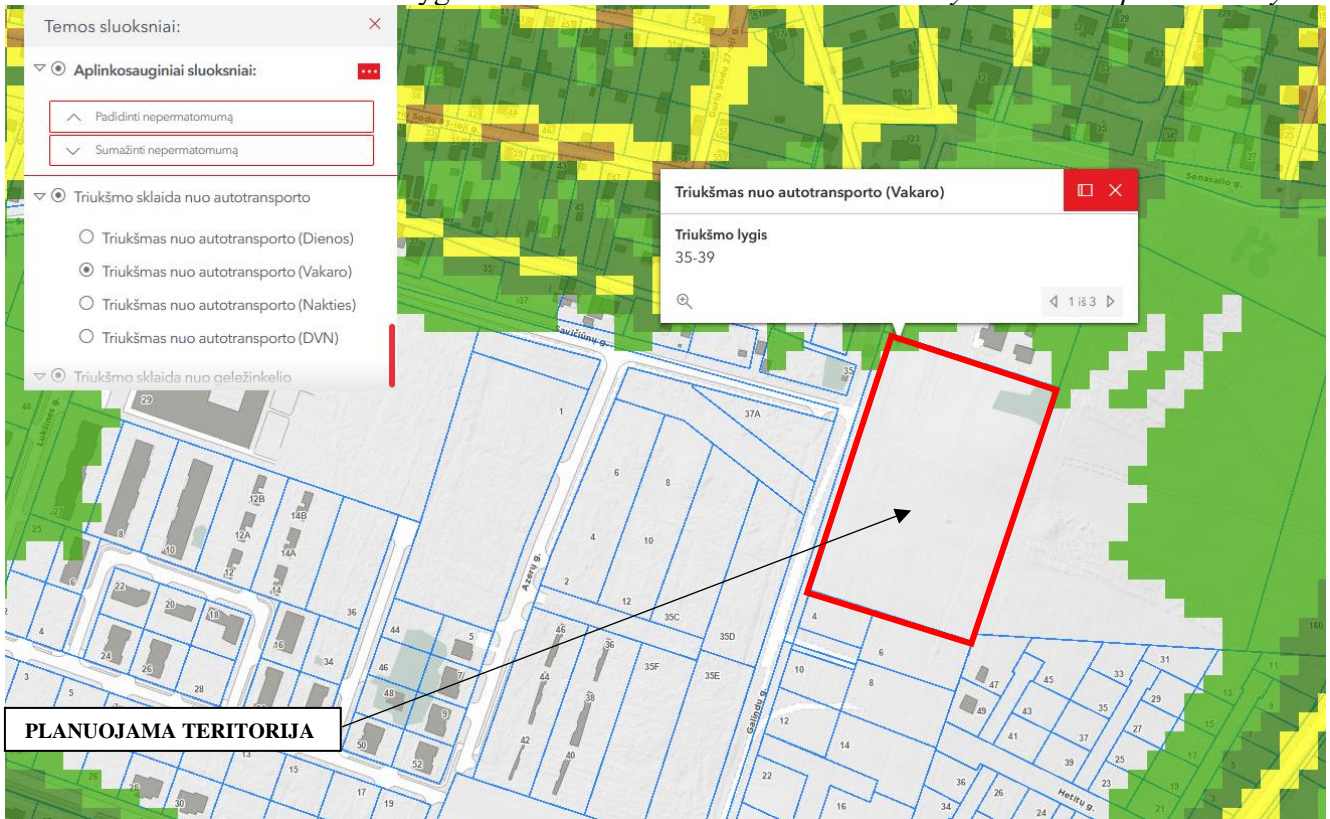
Paveikslas 8. Triukšmo lygis dienos metu.

VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys



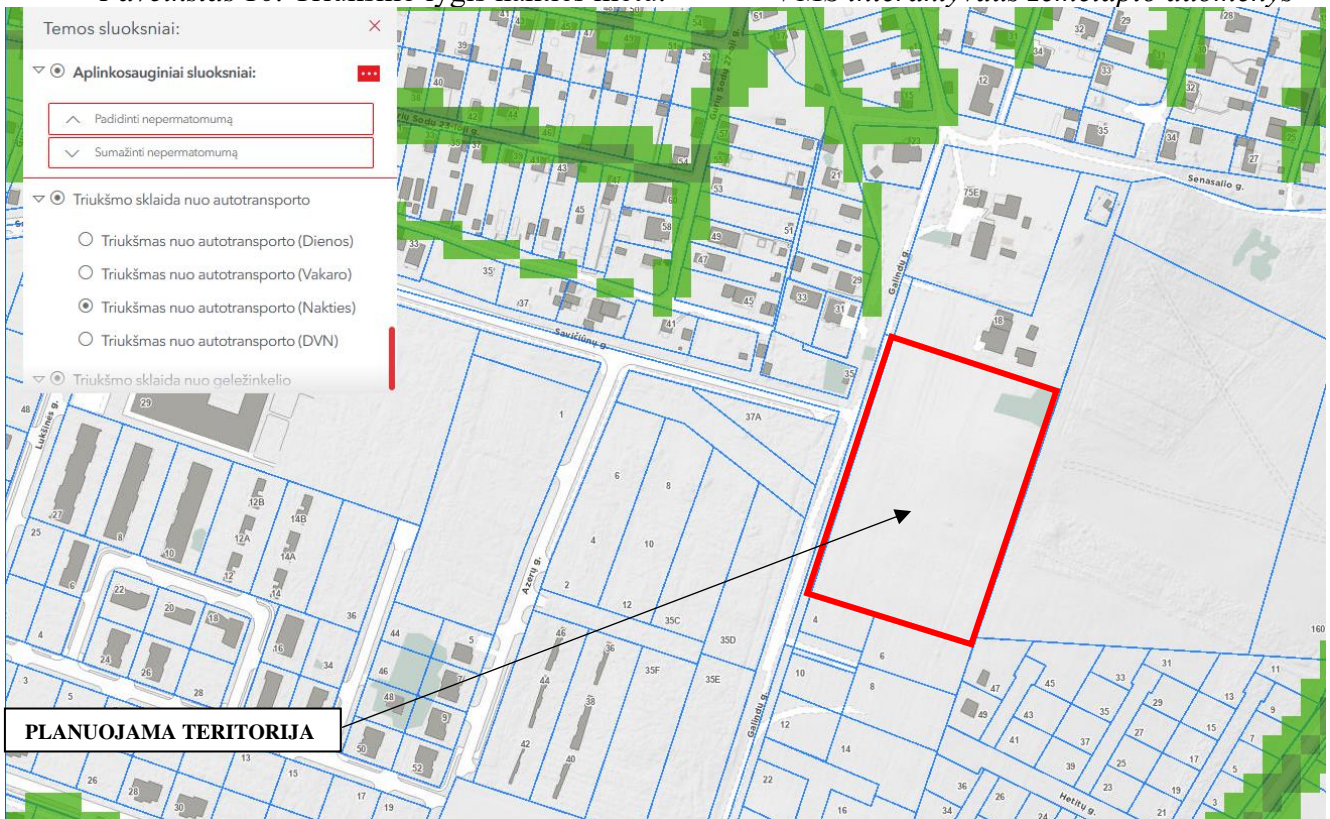
Paveikslas 9. Triukšmo lygis vakaro metu.

VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys



Paveikslas 10. Triukšmo lygis nakties metu.

VMS interaktyvaus žemėlapio duomenys



Didžiausias triukšmo lygis numatomas dienos ir vakaro metu (žr. *Paveikslas 8, Paveikslas 9*). Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis atitinka gyvenamosios paskirties pastatuose numatytas vertes (žr. *Lentelė 5*):

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Aplink planuojamą teritoriją nėra radiotechninių objektų.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremaliųjų situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovas

T M
(kv. at. Nr. TPV 0071)