

SKLYPO BALIŠKIŲ KAIME DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0165:824) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

Vadovaujantis 2022 m. lapkričio mėn. 08 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo koreguoti sklypo Bališkių kaime detaliojo plano sprendinius sklype (kadastro Nr. 0101/0165:824) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-4179/22 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0165:824) naudojimo paskirties patikslinti naudojimo būdą ir nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą, padalinti sklypą į du sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG251669, 2022-11-24 (A676-163/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-11-15);
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253395, 2022-12-06;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252293, 2022-11-29;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252715, 2022-12-01;
5. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG252820, 2022-12-01;
6. Aplinkos apsaugos agentūros atsisakymas nagrinėti klaidingą REG253033, 2022-12-02;
7. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253388, 2022-12-06;
8. AB Telia Lietuva Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG253500, 2022-12-06;
9. UAB „Trakų vandenys“ prisijungimo sąlygos Nr. 2023-19-T, 2023-02-27.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

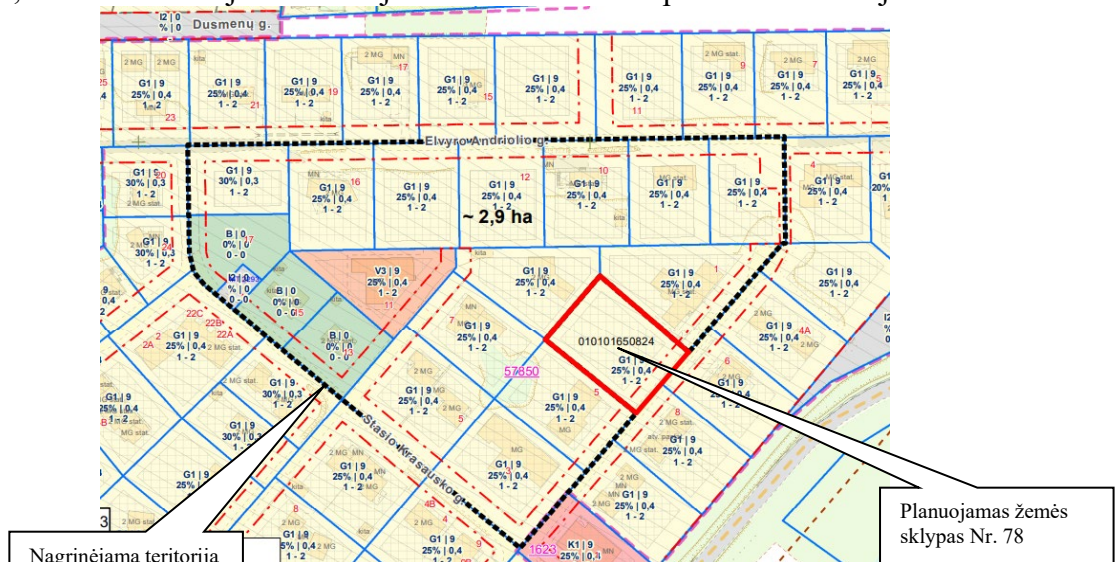
Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas
1	Vilniaus m. sav., Bališkių k. (kad. Nr. 0101/0165:824)	Kita/ Gyvenamosios teritorijos / mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	1902 kv.m.

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

Apie 2,9 ha nagrinėjama teritorija sudaro kvartalas apribotas E. Andriolio, A. Gudaičio ir S. Krasausko gatvėmis. Kvartalą sudaro 18 žemės sklypų, iš kurių 14 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 3 bendro naudojimo teritorijos ir 1 visuomeninės paskirties teritorijos:



Nagrinėjamoje teritorijoje beveik visi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypai yra užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais.

Koreguojami Sklypo Bališkių kaime detaliojo plano sprendiniai, patvirtinti 2005-09-30 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1540, sklype Nr. 78.

Patvirtintu detaliuoju planu, rengiamo detaliojo plano koregavimo planuojamoje teritorijoje, suformuotam sklypui nustatyti reglamentai:

1902 kv.m. ploto sklypas Nr. 78, kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo pobūdžio, maksimalus statinio aukštis – 9 m (altitudė – 161,60 m), aukštų skaičius 1-2, užstatymo tankis – 25 proc., užstatymo intensyvumas – 0,4, S78 – 234 kv.m. ploto servitutas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams suformuoti.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. BLŠ-5-4, kuriai taikomi reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 9 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10.

Mažo užstatymo intensyvumo zonos Nr. BLŠ-5-4, taikomi tekstiniai reglamentai:

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

33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie:

„6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui.

Planuojamas žemės sklypas dalinamas į du žemės sklypus, tikslinamas naudojimo būdas ir nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Formuojamas žemės sklypas Nr. 78-1:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);

nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 25%,

nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,

nekeičiamas statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),

formuojamas žemės sklypo plotas - 913 m².

nustatomas užstatymo tipas – vd,

nustatomos statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,

nustatomi priklausomieji želdynai – 25 proc.

Formuojamas žemės sklypas Nr. 78-2:

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
tikslinamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;
numatomas sklypo užstatymo tankis – 25%,
nekeičiamas užstatymo intensyvumas – 0.4,
nekeičiamas statinių aukštingumas – 2 aukštai (9 m),
formuojamas žemės sklypo plotas - 989 m².
nustatomas užstatymo tipas – vd,
nustatomos statinių paskirtys – vienbutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais,
nustatomi priklausomieji želdynai – 25 proc.

Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Užstatymo tankumas – 25 proc., išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo tankis.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas užstatymo intensyvumas 0,4, atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius bei statybinio techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo „Namų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“ reikalavimus.

Užstatymo aukštis – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Išlaikomas patvirtintu detaliuoju planu nustatytas leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 9,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal patvirtintą detalųjį planą. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „E“), jam taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 m. Detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina aukščio altitudė - pastatų ir su visais ant jų sumontuotais įrenginiais sklypuose 161,50 m, 160,00 m, nepažeidžia VĮ „Transporto kompetencijos agentūros“ išduotų teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų. Sklypams taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Užstatymo tipas - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-2 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Planuojamuose sklypuose numatoma galimybė statyti po vieną vieno buto gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. **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.

Planuojamame žemės sklype Nr. 78-1 statybos zona ir statybos riba yra planuojama 4,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo šiaurės vakarinės ribos ir servituto S1 pietrytinėje pusėje. Sutapatinama pietvakarinėje pusėje su sklypo riba. 3,00 m atstumu nuo šiaurės rytinės sklypo ribos.

Planuojamame žemės sklype Nr. 78-2 statybos zona ir statybos riba yra planuojama 4,00 m atstumu nuo formuojamo sklypo šiaurės vakarinės ribos ir servituto S2 pietrytinėje pusėje. 2,00 m atstumu

nuo pietvakarinės ribos, gautas gretimo besiribojančio sklypo (A. Gudaičio g. 5) savininkų sutikimas „nustatyti užstatymo ribas“ ne mažesniu kaip 2 m atstumu. Šiaurės rytinėje pusėje sutapatinama su sklypo riba.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Formuojamam žemės sklypui Nr. 78-1 - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). S1-110 kv.m. kelio ir inžinerinių tinklų servitutas.

Formuojamam žemės sklypui Nr. 78-2 – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). S2-123 kv.m. kelio ir inžinerinių tinklų servitutas.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Susisiekimo dalis

Patvirtintu detaliuoju planu suplanuotos servitutinės D kategorijos A. Gudaičio gatvės - akligatvio parametrai nekeičiami. Įvažiavimas į planuojamus sklypus numatomas iš esamos A. Gudaičio gatvės.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų viduje. Planuojamuose žemės sklypuose, techninio projekto metu būtina numatyti tikslų automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę.

Techninio projekto metu būtina, žinant tikslus pastatų plotus, butų skaičių, būtina numatyti ne mažesnę nei minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Inžinerinė infrastruktūra

A.Gudaičio gatvėje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra: centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, elektros, ryšių, apšvietimo tinklai.

Detaliojo plano koregavimu, prisijungiama prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Preliminarus vandens poreikis 2 sklypai po 0,5 m³/d. Tikslinama techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ minimalus geriamojo vandens kiekis – 200 l/d. 1 žmogui. Kadangi projektuojami sklypai bus *aprūpinami centralizuotu vandentiekiu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, bei saugus buitinių nuotekų tvarkymas.*

Elektros prisijungimas numatomas iš šalia planuojamo sklypo, esančios elektros apskaitos spintos PP21842. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Planuojamame sklype yra ryšių tinklų įvadas. Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas. Visi esami tinklai išsaugomi.

Lietaus nuotekos tvarkomos individualiai kiekviename sklype.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas).

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną. Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukuriančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

Būsimų pastatų šildymas parenkamas techninių projektų metu.

Formuojami žemės sklypų servitutai, pertvarkant esamą servitutą:

Sklypas Nr. 78-1

Servitutas Nr. S1 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S1-110 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) S1-110 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S1-110 m².

Sklypui Nr. 78-1 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) S2-123 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) S2-123 m².

Sklypas Nr. 78-2

Servitutas Nr. S2 – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (S2-123 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) S2-123 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) S2-123 m².

Sklypui Nr. 78-2 viešpataujantys servitutai:

115 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas) S1-110 m².

218 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (viešpataujantis daiktas) S1-110 m².

Servitutai nustatomi sandoriais.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

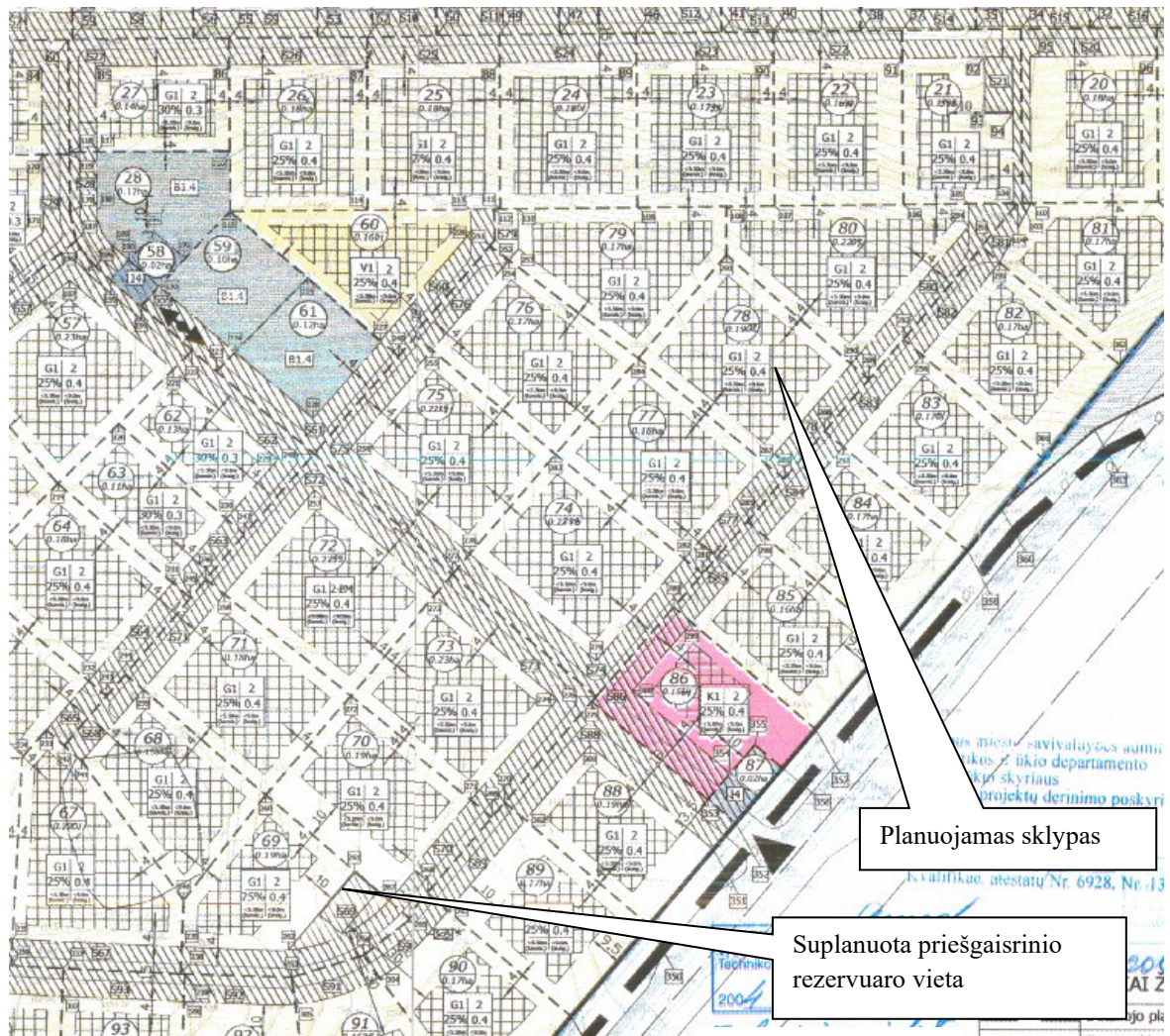
4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servitutu suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servitutu turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servitutu turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

Priešgaisrinė sauga

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamų statybos zonų. Planuojama teritorija pietrytinėje pusėje ribojasi su A. Gudaičio gatve - akligatviu. Gaisrų gesinimui naudojami patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti priešgaisriniai rezervuarai, nutolę apie 200 m atstumu.



Ištrauka iš galiojančio detaliuoju planu pagrindinio brėžinio

Atstumas nuo planuojamų sklypų statybos zonų iki besiribojančiame sklype (šiaurės vakarinėje pusėje) suplanuotos statybos zonos - 8 m, numatomi statiniai priskiriami II ugniai atsparumo laipsnio. Atstumas nuo planuojamos sklypo Nr. 78-2 statybos zonos iki besiribojančiame sklype (pietvakarinėje pusėje) suplanuotos statybos zonos - 6 m. Atstumas nuo planuojamos sklypo Nr. 78-1 statybos zonos iki besiribojančiame sklype (šiaurės rytinėje pusėje) suplanuotos statybos zonos - 7 m. Numatomi statiniai priskiriami I ugniai atsparumo laipsnio. (Gautas gretimo sklypo A. Gudaičio g. 5 savininkų sutikimas). Gretimuose sklypuose yra esami gyvenamieji namai, kurie nutolę nuo planuojamo sklypo ribų ≥ 4 m atstumu. Namai, esantys adresu A. Gudaičio g. 5 nutolę nuo projektuojamo sklypo ribos - 4.7 m atstumu. Namai neturi daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų. Namai, esantys adresu A. Gudaičio g. 1 nutolę nuo projektuojamo sklypo ribos - 4.0 m atstumu. Namai neturi daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų. Planuojamų sklypų suplanuotos statybos zonos

apjungiamos. Pridedamas sklypo savininkų raštas dėl galimybės pastatus jungti į bendrą gaisrinį skyrių. Atstumai nuo planuojamų sklypų statybos zonų iki sklypo ribos: A. Gudaičio g. 5 sklypo – 2 metrai (pridedamas sklypo savininkų raštas dėl galimybės pastatus jungti į vieną bendrą gaisrinį skyrių), A. Gudaičio g. 1 sklypo – 3 m.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

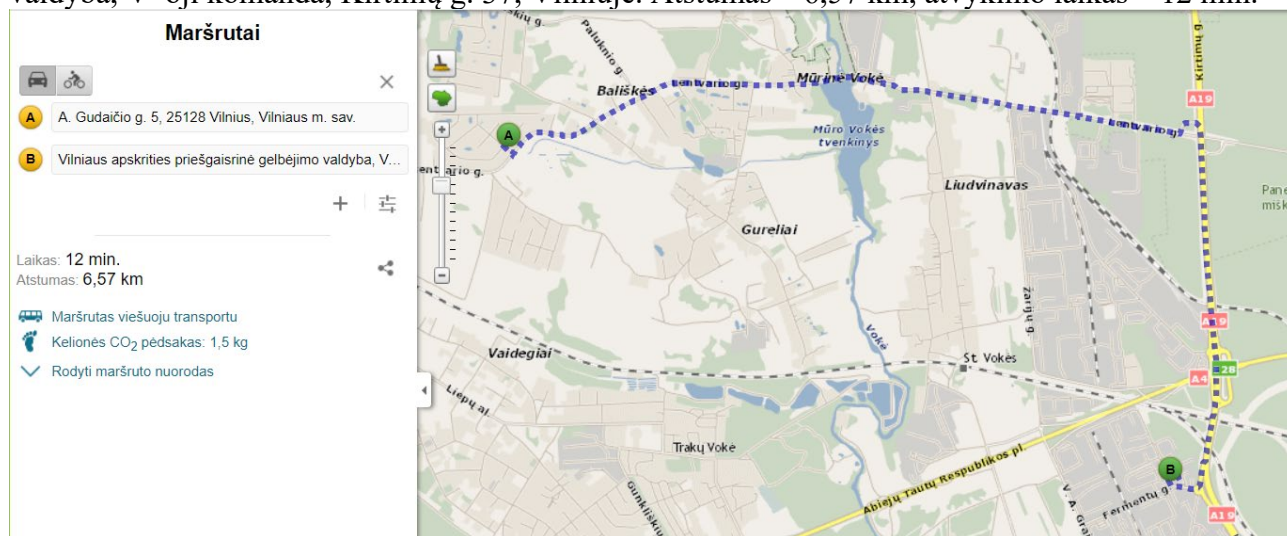
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių išorinių lauko sienų arba daugiau kaip 1 m išsikišančių už pastato lauko sienų išorinių konstrukcijų iš B-s3,d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis arba jungiant pastatus į bendrą gaisrinį skyrių kai yra gretimų žemės sklypų savininkų sutikimas. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, atsparumo ugniai laipsnius ir tarpusavio atstumus, pastatai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų, atstumas nuo priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų iki planuojamų pastatų, vandens paėmimo vieta turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, V-oji komanda, Kirtimų g. 37, Vilniuje. Atstumas – 6,57 km, atvykimo laikas – 12 min.



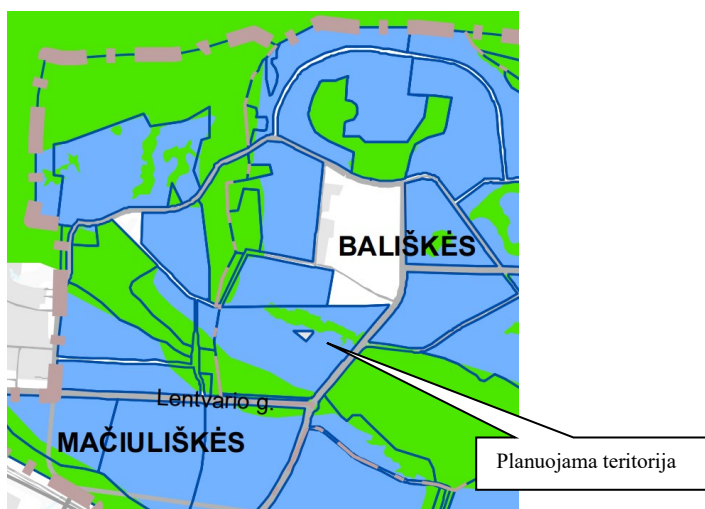
ištrauka iš www.maps.lt

Želdiniai

Sklype nėra medžių ir krūmų želdinių. Sklype esantys želdiniai – veja. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.



Ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Priklausomųjų želdynų plotas numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis priklausomųjų želdynų plotų normomis, po 25 proc. nuo formuojamos sklypo ploto.

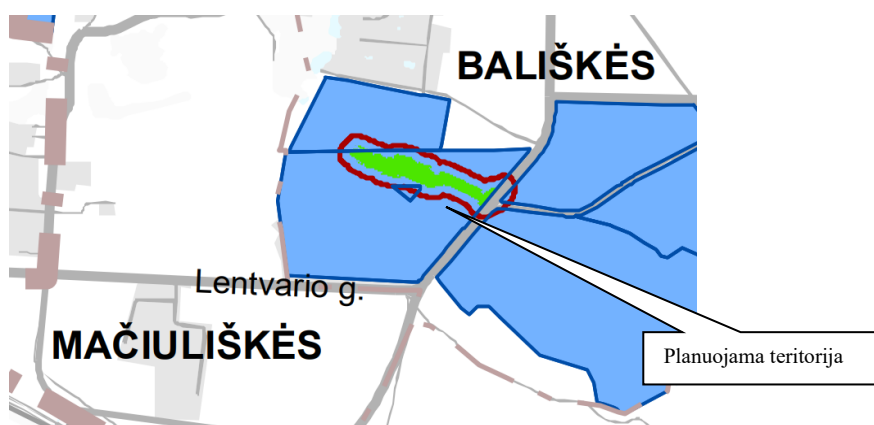
Šlaitai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10^0 , vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, bei atliktais > 120 m ilgio pjūviais Nr. 1-1 (vidutinis nuolydis ~ 6 laipsniai) ir Nr. 2-2 (vidutinis nuolydis ~ 2 laipsniai), kuriuose matyti, kad vidutinis šlaito nuolydis mažesnis nei 10 laipsnių, matome, kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“. Kadangi šlaitas neatitinka vienos iš trijų sąlygų, todėl planuojamai teritorijai netaikomi „Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas“.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

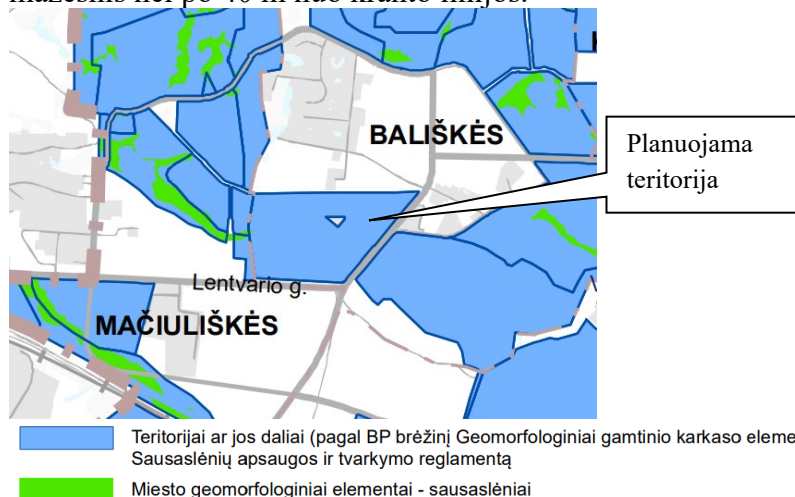


- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

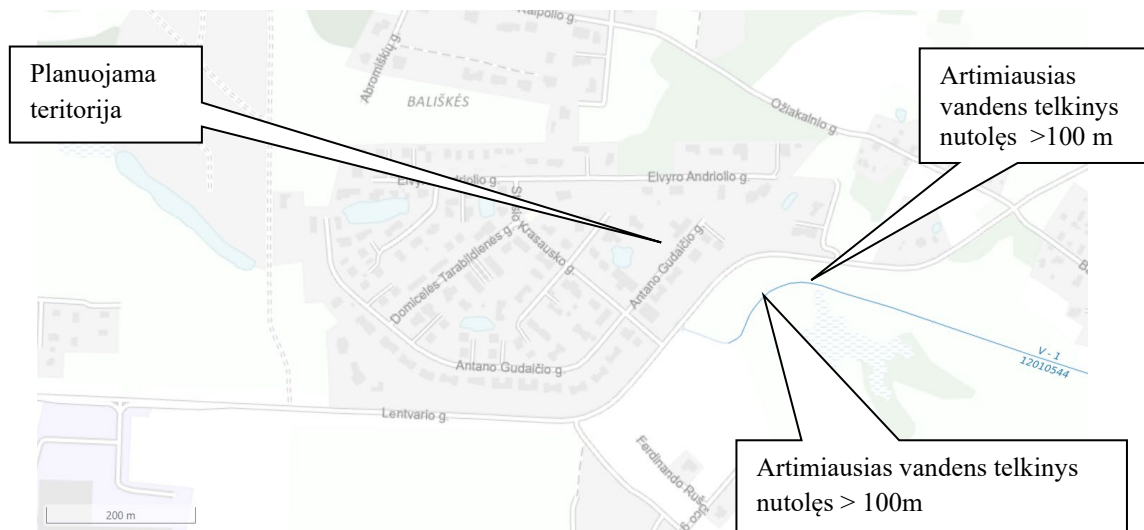
Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“



Ištrauka iš Vandens telkinių kadastro

Vadovaujantis vandens telkinių kadastro duomenimis, artimiausias „vandens telkinys“ – upė „V-1“ (kadastro indentifikavimo kodas - 12010544), planuojamos teritorijos atžvilgiu yra pietrytinėje pusėje, nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 100 m atstumu. Aplinkinė planuojamos teritorijos dalis yra urbanizuota – užstatyta.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – sausaslėnis nepatenka į planuojamos teritorijos ribas. Aplink yra išduoti statybos leidimai ir gretima teritorija yra užstatyta. Todėl Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas nėra taikomas.

Insoliacija

Projektuojant statinį, vadovautis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimai: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas turi atitikti normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus reikia atlikti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių želdinių. Planuojamai teritorijai netaikomi gamtinio karkaso reikalavimai. Sklypo reljefas yra žemėjantis nuo šiaurės rytinės pusės link pietvakarinės pusės. Teritorija tinkama planuojamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Techninio projekto metu bus užtikrinta, kad projektuojamiems sklypams bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai. Planuojamų

statinių buitinių atliekų tvarkymas numatomas atliekas rūšiuojant, sudarant sutartis su atsakingomis komunalines paslaugas teikiančiomis institucijomis.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojami sklypai yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Detaliajame plane nagrinėjamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Planuojama gyvenamoji veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytas planuojamas ūkinės veiklas, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

PV G M