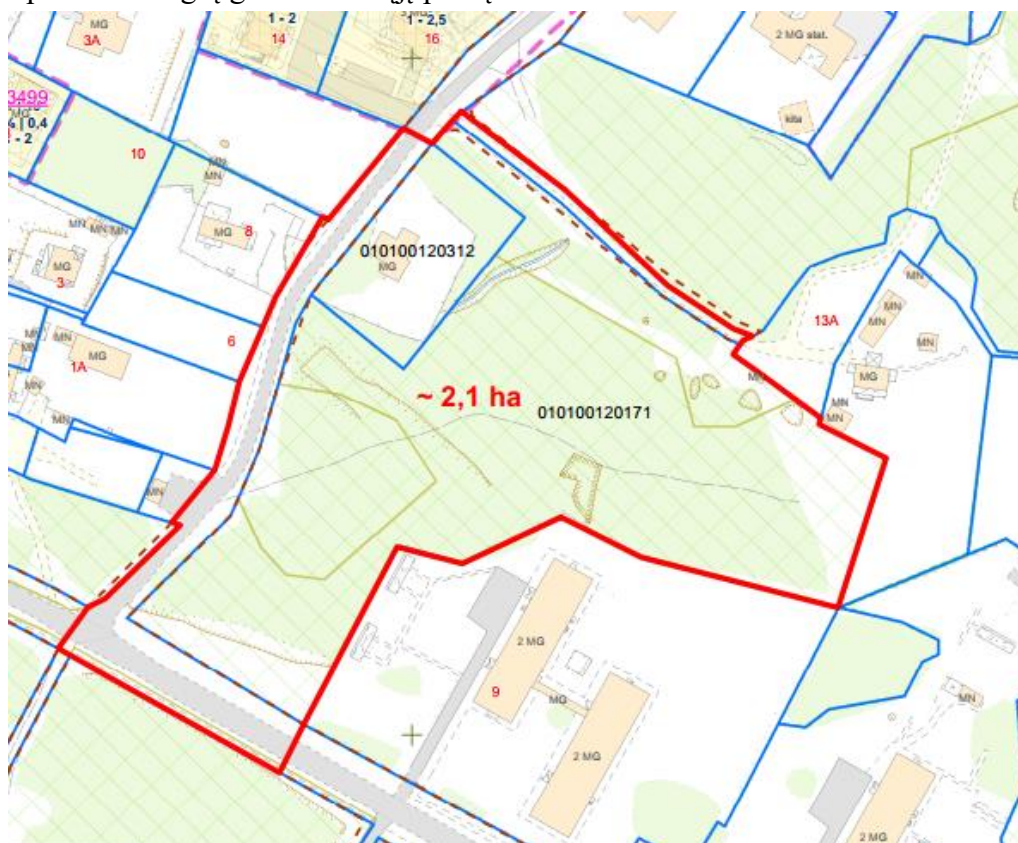


APIE 2,1 HA TERITORIJOS PRIE GERVUOGIŲ GATVĖS DETALUSIS PLANAS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

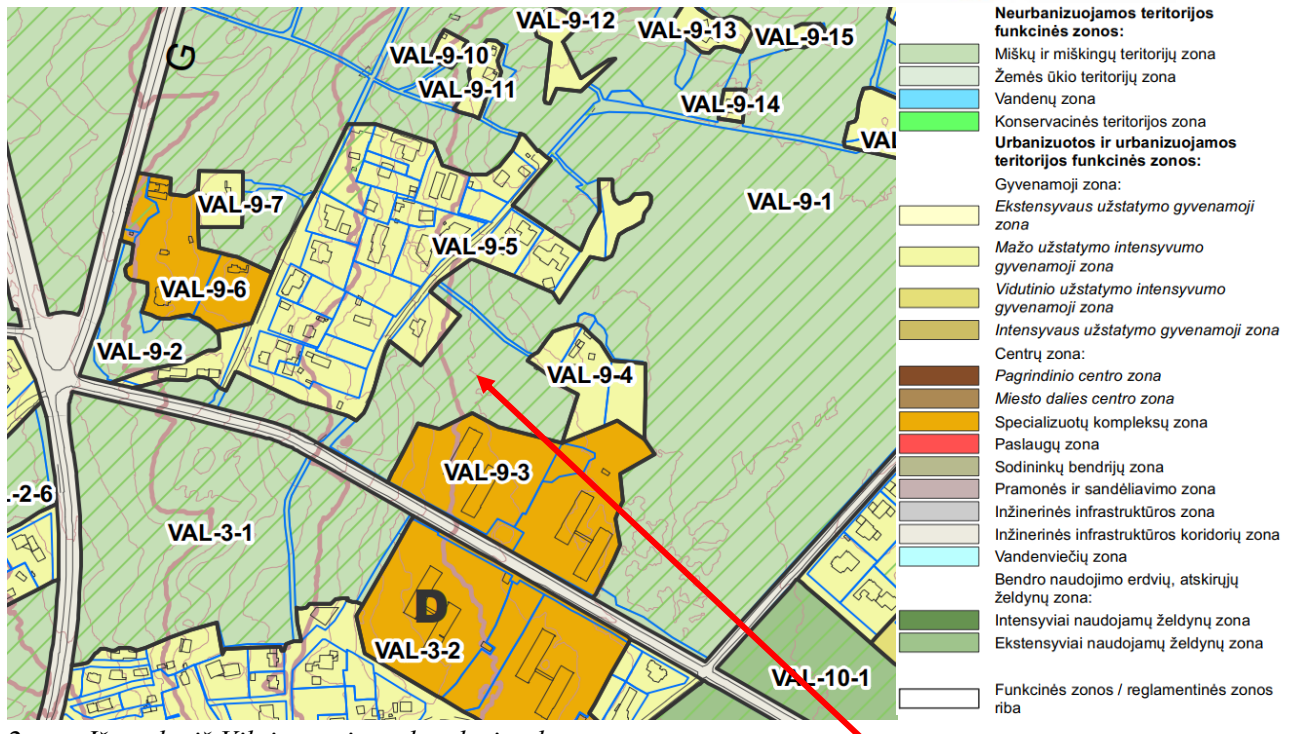
Rengiamo detaliojo plano planuojamą teritoriją sudaro 1,5641 ha miškų ūkio, rekreacinių miškų žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0012:171), esantis Vilniaus m. sav., Antakalnio seniūnija ir kitos paskirties, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0012:312), esantis Vilniaus m., Gervuogių g. 3.

Rengiant Detalųjį planą, planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu, pagrindinis tikslas suformuoti gatvių raudonąsias linijas, padalinti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0012:171) į du sklypus, atidalintame sklype paversti miško paskirties žemę kitomis naudmenomis, pakeisti žemės naudojimo paskirtį į kitos paskirties, nustatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės naudojimo būdą bei teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 244 p. Detaliųjų planų rengimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius. Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę ir gali Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis teikti savivaldybei pasiūlymus dėl detaliųjų planų rengimo, keitimo, koregavimo ir (ar) finansavimo. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas 2022-08-16 priėmė sprendimą rengti apie 2,1 ha teritorijos prie Gervuogių gatvės detalųjį planą.



1 pav. Ištrauka iš Planavimo darbų programos



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano

Pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (toliau – Bendrasis planas) sprendinius dalis planuojamos teritorijos patenka į Mažo užstatymo intensyvumo zoną, dalis planuojamos teritorijos patenka į Miškų ir miškingų teritorijų zoną.

Planuojamai teritorijai taikomi Bendrojo plano tekstiniai reglamentai: 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema

Apie 2,1 ha teritorijos prie Gervuogių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu
 Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Bendrojo plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos (žemės sklypas Nr. 3) patenka į mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją. Likusi planuojama teritorija patenka į mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, silpną gamtinio karkaso teritoriją.

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas - 1198 m²:

1A – 806 m² ploto valstybinė miško žemės patikėjimo teise valdoma Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos paverčiama kitomis naudmenomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 2 p.,

1B – 392 m² ploto valstybinė žemė, esamas privažiavimas prie namų valdų žemės sklypų;

Teritorijos naudojimo tipas – Techninės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Planuojamo sklypo Nr. 2:

Plotas - 14835 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Miškai ir miškingos teritorijos (MI);

Žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemės (M);

Žemės naudojimo būdas – rekreacinių miškų sklypai (M2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas - ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Esamo sklypo Nr. 3:

Plotas - 2000 m²;

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

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

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

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 3 aukštai;

Užstatymo tipas – vienbutis ir dvibutis.

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė –;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 20%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

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

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Planuojamo sklypo Nr. 4:

Plotas - 1692 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Techninės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Planuojamo sklypo Nr. 5:

Plotas - 1233 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Techninės infrastruktūros koridorius (TK);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Pastatų aukštų skaičius - ;

Maksimali statinio altitudė – ;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus -;

Užstatymo tankis -;

Užstatymo intensyvumas -;

Pastatais užstatomas plotas -;

Apželdinamas plotas – ;

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypas Nr. 1, 4, 5 – **I2** – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypas - žemės sklypas, skirtas keliams ir inžineriniams tinklams.

Sklypas Nr. 2 **M2** – rekreacinių miškų sklypas - Miško parkai, miesto miškai, valstybinių parkų rekreaciniai miško sklypai ir kiti miškai, naudojami gyventojų poilsiui.

Planuojamuose žemės sklypuose statyba nenumatoma.

Esamas sklypas Nr. 3 **G1** - žemės sklypas, kuriame yra esamas pastatas.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Statybos zona ir statybos riba žemės sklype Nr. 3 planuojama pagal esamą užstatymą.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto, sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 35 % sklypo ploto.

Teritorijai taikomi apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja*

įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:

<...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis;;

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų.

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - sklypas Nr. 2.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – sklypas Nr. 3, 4, 5.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi – planuojame žemės sklype Nr. 3.

Vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 str. 1 p. 2 p. p., miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis *inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti*. Vadovaujantis šio įstatymo 11 str. 8 p., *Asmenys, inicijuojantys valstybinės miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis, privalo į valstybės biudžetą sumokėti piniginę kompensaciją, kurią sudaro kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės sklypo vertė rinkos kainomis, jame augančio medyno įveisimo ir išauginimo iki amžiaus, kurį šis medynas pasiekė pavertimo kitomis naudmenomis metu, išlaidos ir prarasto medienos prieaugio, kurį šis medynas sukauptų iki nustatyto pagrindinių kirtimų amžiaus, vertė nenukirto miško kainomis. Miško žemę paverčiant kitomis naudmenomis, išskyrus šio straipsnio 1 dalies 8 punkte numatytą atvejį, III grupės miškuose, mokama dvigubo dydžio piniginei kompensacija, II grupės miškuose – trigubo dydžio piniginei kompensacija. Reikalavimas sumokėti piniginę kompensaciją netaikomas už tą kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės dalį, kurioje formuojami atskirieji želdynai ir (ar) įrengiamos kapinės, taip pat kurioje įgyvendinami ypatingos valstybinės svarbos krašto apsaugos srities projektai.*

Detaliojo plano sprendiniai gali būti įgyvendinami tik iniciatoriui sumokėjus piniginę kompensaciją už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis.

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti centralizuoti vandentiekio, nuotekų tinklai.

Elektros energijos, dujų tiekimas

Planuojamos teritorijos Gervuogių gatvėje yra nutiesti požeminiai elektros tinklai.

Lietaus nuvedimas

Centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos šiuo metu nėra.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Apie 2,1 ha teritorijos prie Gervuogių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu Konkretizuoti sprendiniai

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Šilumos tiekimas

Šildymo reglamentas – šildymo deginant gamtine dujas zona. Galimi šildymo būdai yra vartojant gamtines dujas, geoterminį šildymą, atsinaujinančius energijos šaltinius.

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.

Pagal Bendrojo plano sprendinius dalis planuojamos teritorijos (žemės sklypas Nr. 3) patenka į mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją. Likusi planuojama teritorija patenka į mikroregioninį vidinio stabilizavimo arealą, silpną gamtinio karkaso teritoriją (3 pav.).

Esamam sklypui Nr. 3 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“ priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų 35% esamame žemės sklype Nr. 3.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

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

Aplinkos triukšmo padidėjimas nenumatomas.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Priešgaisriniai reikalavimai

Pastatų statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma, todėl lauko gaisrų gesinimas neplanuojamas.

Susisiekimo sistema

Privažiavimo kelio plotis prie esamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

D kategorijos gatvės - lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Gervuogių gatve, iš kurios planuojamas įvažiavimas į esamus žemės sklypus. Planuojama D kategorijos gatvė yra skirta patekimui į tris žemės sklypus (kad. Nr. 0101/0012:0397, kad. Nr. 0101/0012:0395, kad. Nr. 0101/0012:0354), esančius Gervuogių g. 13, 13A. Gatvei koreguojamos anksčiau schemomis nustatytos 6 metrų pločio raudonosios linijos; toks atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų pasirinktas siekiant maksimaliai išsaugoti mišką. Gatvės gale planuojama automobilių apsisukimo aikštelė 12 m x 12 m. Planuojama gatvė įsijungia į žemės sklype (kad. Nr. 0101/0012:395), esančiame Gervuogių g. 13, esamą servitutą, kuriuo įvažiuojama į žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0012:0354). Gatvė planuojama valstybinėje žemėje ir dalyje miškų ūkio paskirties sklype.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami techninio projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

Planuojamas miškų ūkio paskirties žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0012:171, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos. Atsižvelgiant į tai, atidalinto žemės sklypo, kuris patenka į gatvės raudonąsias linijas, paramos sutartimi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei nėra teisinio pagrindo, nes jis patikėjimo teise bus registruojamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vardu.

Želdiniai

Miško žemės verčiama kitomis naudmenomis. Planuojamame kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklype Nr. 1 kertami medžiai:

Nr.	Pavadinimas	Diametras
1	Beržas	43 cm
2	Beržas	20 cm
3	Pušis	45 cm
4	Pušis	15 cm
5	Pušis	17 cm
6	Pušis	30 cm
7	Pušis	15 cm
8	Pušis	30 cm
9	Pušis	30 cm
10	Pušis	40 cm
11	Pušis	40 cm
12	Pušis	23 cm
13	Beržas	17 cm

P V A K

Apie 2,1 ha teritorijos prie Gervuogių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai