

DETALIAJAME PLANE NUSTATYTŲ SERVITUTŲ, STATYBOS ZONOS IR STATYBOS RIBOS KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE VILNIUJE, VERKIŲ SEN., BIRELIŲ SODŲ 12-OJI G.35

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

- 1.1 Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-02-26 įsakymu Nr.30-424 „Dėl žemės sklypo Birelių g. 54 detaliojo plano tvirtinimo“ detaliojo plano (TPD Nr.T00060510) koregavimas žemės sklype Vilniuje, Verkių sen., Birelių sodų 12-oji g.35.
- 1.2 Planavimo pagrindas:** detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. 041259.
- 1.3 Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius
- 1.4 Planavimo tikslai:** Detalioju planu nustatytų servitutų, statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vilniuje, Verkių sen., Birelių sodų 12-oji g.35.
- 1.5 Detaliojo plano koregavimo iniciatoriai:** privatūs asmenys.
- 1.6 Detaliojo plano rengėjas:** Si J įmonė.
- 1.7 Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka:** supaprastinta.

2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

2.1 Teritorijos ribos.

Sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, sklypo plotas – 0.0800 ha. Sklypas nuosavybės teise priklauso dviems bendrasavininkams.

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus mieste esančioje Birelių sodų teritorijoje, šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, netoli Vilniaus miesto administracinės ribos. Sklypas yra septynių sklypų teritorijoje, kurią supa Birelių sodų 12-oji, Birelių sodų 14-oji ir Birelių sodų 13-oji gatvės. Sklypas ribojasi su trimis vienbučių – dvibučių gyvenamųjų namų sklypais ir Birelių sodų 12-ąja gatve. Įvažiavimas į sklypą esamas pagal detalųjį planą iš Birelių sodų 12-osios gatvės.

2.2 Duomenys apie sklypą:

2.2.1 Sklypas Nr. 01 (patvirtintame detaliojame plane Nr. 2)

- **Adresas** - Birelių sodų 12-oji g.35, Verkių sen., Vilnius
- **Kadastrinis Nr.** – 0101/0106:696
- **Pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis** – kita
- **Naudojimo būdas** – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.0800 ha

2.3 Nuosavybės teisė – du bendrasavininkai, privatūs asmenys.

2.4 Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (registruotos):

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) plotas 0,0056 ha.

2.5 Servitutai (registruoti):

- **Kiti servitutai (tarnaujantis)** plotas 0,0108 ha (skirtas elektros kabeliui, keliui tiesti ir eksploatuoti, žemės sklypo plane pažymėtas linijomis ir skaičiais 1,2,3,8,1);
- **Kiti servitutai (tarnaujantis)** plotas 0,0234 ha (skirtas nuotekų valymo įrenginiams įrengti ir eksploatuoti, žemės sklypo plane pažymėtas linijomis ir skaičiais 4,5,6,9,4).

Planuojamame sklype yra registruotas vieno buto gyvenamasis namas (statybos leidimo Nr. LSNS-01-171031-01766, data 2017-10-31). Vietiniai vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai bei įrenginiai: geriamo vandens tiekimas sklype iš gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas esamas į buitinių nuotekų valymo įrenginius (pagal projektą).

2.6 Teritorijos įvertinimas paminkloauginiu aspektu:

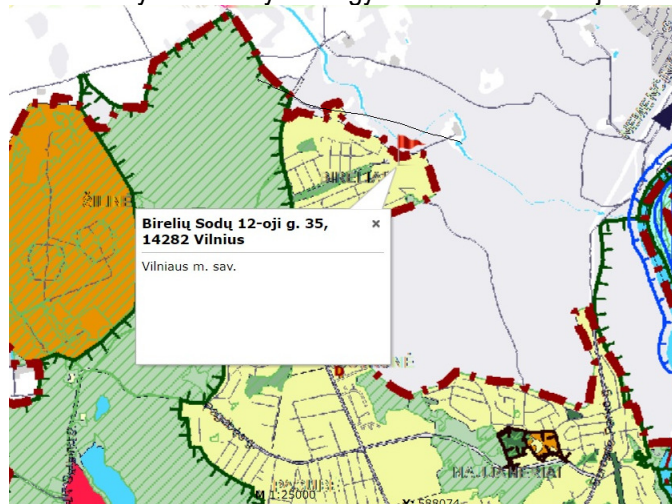
Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose ir, kaip atskiras

objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

2.7 Kraštovaizdis. Planuojamame sklype vertingų želdinių nėra.

2.7 Vilniaus miesto bendrasis planas.

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto bendrajam planui. Vilniaus miesto Bendrajame plane teritorijai, kurioje yra planuojamas sklypas nustatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinė zona.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano

3. DETALIOJO PLANO NEPAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS

3.1 Sklypo koreguojami nepagrindiniai reglamentai.

2010 m. buvo patvirtintas teritorijos detalusis planas, kuriuo buvo padalintas sklypas ir suformuoti sklypai vienbučių-dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos sklypai. Patvirtintame detaliojame plane planuojamas sklypas pažymėtas Nr. 2.

Detaliojame plane nustatytų servitūtų, statybos zonos ir statybos ribos koregavimas žemės sklype Vilniuje, Verkių sen., Birelių sodų 12-oji g. 35 rengiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str., 9 p.

Įvertinus planuojamame sklype bei patvirtintu detalioju planu suformuotuose sklypuose įrengtus inžinerinius tinklus bei įrenginius, atnaujintus erdvinis duomenis, pridedamus sutikimus dėl servitūtų naikinimo, naikinami sklype Vilniuje, Verkių sen., Birelių sodų 12-oji g. 35 detalioju planu nustatyti įregistruoti tarnaujantys servitutai. Įvertinus, kad naudojamas privažiavimas į žemės sklypą Vilniuje, Verkių sen., Birelių g. 54 yra iš Birelių sodų 14-osios gatvės, įvažiavimo plotis pakankamas - 4 m, žemės sklypo Birelių g. 54 savininko sutikimu naikinamas patvirtintu detalioju planu nustatytas servitutas pravažiuoti į žemės sklypą Nr. 1 (Birelių sodų 12-oji g. 54).

Naikinami servitutai:

- Kiti servitutai (tarnaujantis) plotas 0,0108 ha (skirtas elektros kabeliui, keliui tiesti ir eksploatuoti, žemės sklypo plane pažymėtas linijomis ir skaičiais 1,2,3,8,1);
- Kiti servitutai (tarnaujantis) plotas 0,0234 ha (skirtas nuotekų valymo įrenginiams įrengti ir eksploatuoti, žemės sklypo plane pažymėtas linijomis ir skaičiais 4,5,6,9,4).

Koreguojama detalioju planu sklype nustatyta statybos zona ir statybos riba (panaikintų servitūtų sąskaita). Pagrindiniai detaliojo plano sprendiniai nekeičiami.

3.2 Inžinerinis teritorijos aprūpinimas.

Teritorija nepilnai inžineriškai aprūpinta. Vandens tiekimas ir nuotekų surinkimas – esamas vietinis. Geriamo vandens tiekimas sklype esamas iš gręžinio, buitinių nuotekų išleidimas esamas į buitinių nuotekų valymo įrenginius (pagal projektą). Paviršinių nuotekų nuvedimas esamas.

Elektros tinklai – iš esamų elektros tinklų pagal sutartį su tiekėju.

3.4 Teritorijos tvarkymas. Teritorija sutvarkyta, sklypo planavimas ir gerbūvis esamas.

3.5 Eismo saugumas. Įvažiavimai į planuojamą ir aplinkinius sklypus esami. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai eismo saugumui neigiamos įtakos neturės.

3.6 Aplinkos apsauga

Jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos. Atliekų (buitinių) surinkimas esamass į buitinių atliekų konteinerius.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Vykdamat pastatų statybą, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Želdinių mažinimas nenumatomas.

3.8 Gaisro gesinimas

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš esamo antžeminio vandens telkinio – tvenkinio už ~500 m iki tolimiausio planuojamų sklypų taško (planuojamas sklypas yra sodų bendrijos teritorijoje) (žiūr. vandens paėmimo gaisro gesinimui schema). Techninių galimybių įrengti priešgaisrinius rezervuarus sklype nėra.

Planiniai detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.



Vandens paėmimo gaisro gesinimui schema

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, turi būti įvykdomi reikalavimai priešgaisrinių atstumų sumažinimui. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisriniu aspektu neturės.

3.9 Sprendinių pasekmių vertinimo išvados:

Koreguojami nepagrindiniai detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto bendrajam planui, kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Detaliojo plano koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų - pridėdami gauti šių asmenų rašytiniai pritarimai (susitarimai) dėl šio plano sprendinių keitimo - Birelių Sodų 12-oji g.33 ir Birelių g. 54 savininkų sutikimai dėl servitutų panaikinimo. Pridėdamas AB ESO sutikimas dėl servituto panaikinimo.