

aketuri	Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14
A105-SOD-DPK	

Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Projekto rengimo organizatorius, iniciatorius ir rengėjas

DP organizatorius – Vilniaus miesto administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, faks. (8 5) 211 2222.

DP iniciatorius (statytojas) – Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „NT plėtros grupė“, įm. k. 304685914, P. Lukšio g. 32, 08222 Vilnius, mob. +370 611 14 582, el. p. arunas@synergy-finance.com.

DP ir statinio projekto rengėjas – UAB „Aketuri architektai“, įm. k. 300126888, Raugyklos g. 3-1, 01140 Vilnius, tel. +370 612 16112, el. p. info@aketuri.lt. Projekto vadovas – Julius Šeibokas, atestato Nr. A1580.

Koregavimo tikslas

Koregavimo tikslas – Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14 B ir gretimos teritorijos detaliojo plano (T00074432), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2145, koregavimu žemės sklype Sodų g. 14, kad. Nr. 0101/0057:234 koreguojama sklypo 01B, 01C ir 01D dalių statybos zona, statybos riba, servitutai.

Pastaba: kiti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2145 patvirtinto detaliojo plano (TPDR Nr. T00074432) sprendiniai nekeičiami.

Projekto rengimo pagrindas

Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14 B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14, kad. Nr. 0101/0057:234, rengiamas atsižvelgiant į Daugiabučių gyvenamųjų namų (6.3) Sodų g. 14, Vilnius, statybos projekto sprendinius, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo (Žin. 1995, Nr. 107-2391; Žin., 2013, Nr. [76-3824](#)) 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (TAR 2014-01-06, i. k. [2014-00025](#)) 318.3 papunkčio 1 ir 6 dalimis:

„318. Galiojantys detalieji planai gali būti koreguojami, kai [...]

3.18.3 [...] Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama:

318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija; [...]

318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis“.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami ant 2022 m. sausio mėn. parengtos topografinės nuotraukos (TIIS prašymo Nr. TIIS1-20220125-0062, 2022-03-07).

Sklypo duomenys

Sklypo Sodų g. 14 VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenys (2022-12-20):

- Sklypo kadastrinis numeris – 0101/0057:234,
- Sklypo plotas – 1 1417 m²,
- Sklypo adresas – Sodų g. 14, Vilnius,
- Paskirtis – kita,

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	1	11	0

- Naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.



Pav. 1. Žemės sklypo Sodų g. 14 vieta

Sklypas valdomas:

- 8820/11417 žemės sklypo nuosavybės teise valdo Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė uždaroji akcinė bendrovė „NT plėtros grupė“, a.k. 304685914 ;
- 2597/11417 žemės sklypo nuosavybės teise valdo Lietuvos Respublika, a. k. 111105555 , patikėjimo teise Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, a. k. 188704927; nuomos teise UAB „MIKOTELGROUP“, a. k. 125161496.

Tarp bendraturčių yra sudaryta naudojimosi žemės sklypu tvarka - 2022-08-17 sudarytas Bendraturčių susitarimas dėl naudojimosi nekilnojamoju daiktu Nr. 11170. Bendraturčių valdomos žemės sklypo dalys yra pažymėtos Žemės sklypo naudojimosi tvarkos nustatymo plane M 1:1000, 2021-12-15 (žr. priedus).

Sklype registruoti šie esami servitutai (grafiškai pažymėti sklypo plane, žr. priedus), nustatyti 2015-04-11 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-660-(14.49.109.) pagal galiojančio Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14 B ir gretimos teritorijos detaliojo plano (T00074432) sprendinius:

- servitutas S1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 1 189 m²,
- servitutas S2 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 1 m²,
- servitutas S3 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 161 m²,
- servitutas S4 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 242 m².

Sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas – 389 m²,
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas – 2 002 m²,
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), plotas – 538 m²,

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	2	11	0

aketuri	Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14
A105-SOD-DPK	

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas – 11 417 m²,
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis), plotas – 3195 m²
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas – 3 434 m².

Sklype yra šie pastatai ir statiniai:

- viešbučių paskirties šešių aukštų plytų mūro pastatas su maitinimo ir administracinėmis patalpomis bei lošimų sale, unik. Nr. 1096-5016-3014, kurio bendras plotas yra 7 526,31 m², žymėjimas planas 1V6p (reg. Nr. 10/211857),
- kitos paskirties vieno aukšto plytų mūro pastatas – transformatorinė, unik. Nr. 1096-5027-5011, kurio bendras plotas – 33,55 m², pažymėjimas plane 1H1p (reg. Nr. 10/211858),
- paslaugų paskirties vieno aukšto blokelių mūro pastatas – technikos taisykla, unik. Nr. 1096-5016-3025, kurio bendras plotas – 429,05 m², žymėjimas plane 2L1b (anksčiau planuose 2F1b) (reg. Nr. 44/409094),
- kitos paskirties vieno aukšto blokelių mūro negyvenamas pastatas, unik. Nr. 1096-5016-3036, kurio bendras plotas – 186,50 m², žymėjimas plane 4H1b (reg. Nr. 10/211857),
- kiti inžineriniai statiniai – automobilių stovėjimo aikštelė, unik. Nr. 4400-4488-8626, kurios plotas – 3 709,89 m², žymėjimas plane b1-b2 (reg. Nr. 44/2048597),
- kiti inžineriniai statiniai – aikštelė, unik. Nr. 4400-4742-7823, kurios plotas – 525,95 m², žymėjimas plane b3 (reg. Nr. 44/2048597).

Negyvenamas pastatas, technikos taisykla, aikštelė ir automobilių stovėjimo aikštelė nuosavybės teise priklauso UAB „NT plėtros grupė“. Dėl aikštelės, automobilių stovėjimo aikštelės ir technikos taisyklos naudojimo yra sudarytos panaudos sutartys su UAB „MIKOTELGROUP“ ir UAB „BLICTRAVEL“. Transformatorinės pastatas nuosavybės teise priklauso AB „Energijos skirstymo operatorius“, a. k. 304151376.

Teritorijoje galiojantys detaliojo teritorijų planavimo dokumentai

Žemės sklypui Sodų g. 14 galioja Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detalusis planas (TPD reg. Nr. T00074432), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2145, pakoreguotas Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano koregavimu (TPD reg. Nr. T00082039), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. kovo 21 d. įsakymu Nr. A30-678/18(2.1.22E-TD2), kuriuo buvo pakeistas sklypo dalies Nr. 01A užstatymo intensyvumas iš 2,6 į 3,0 (ištaisyta klaida perskaičius pagal VĮ registrų centras įregistruotus esamų patalpų plotus sklypo dalyje 01A) nekeičiant kitų detaliuoju planu nustatytų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų.

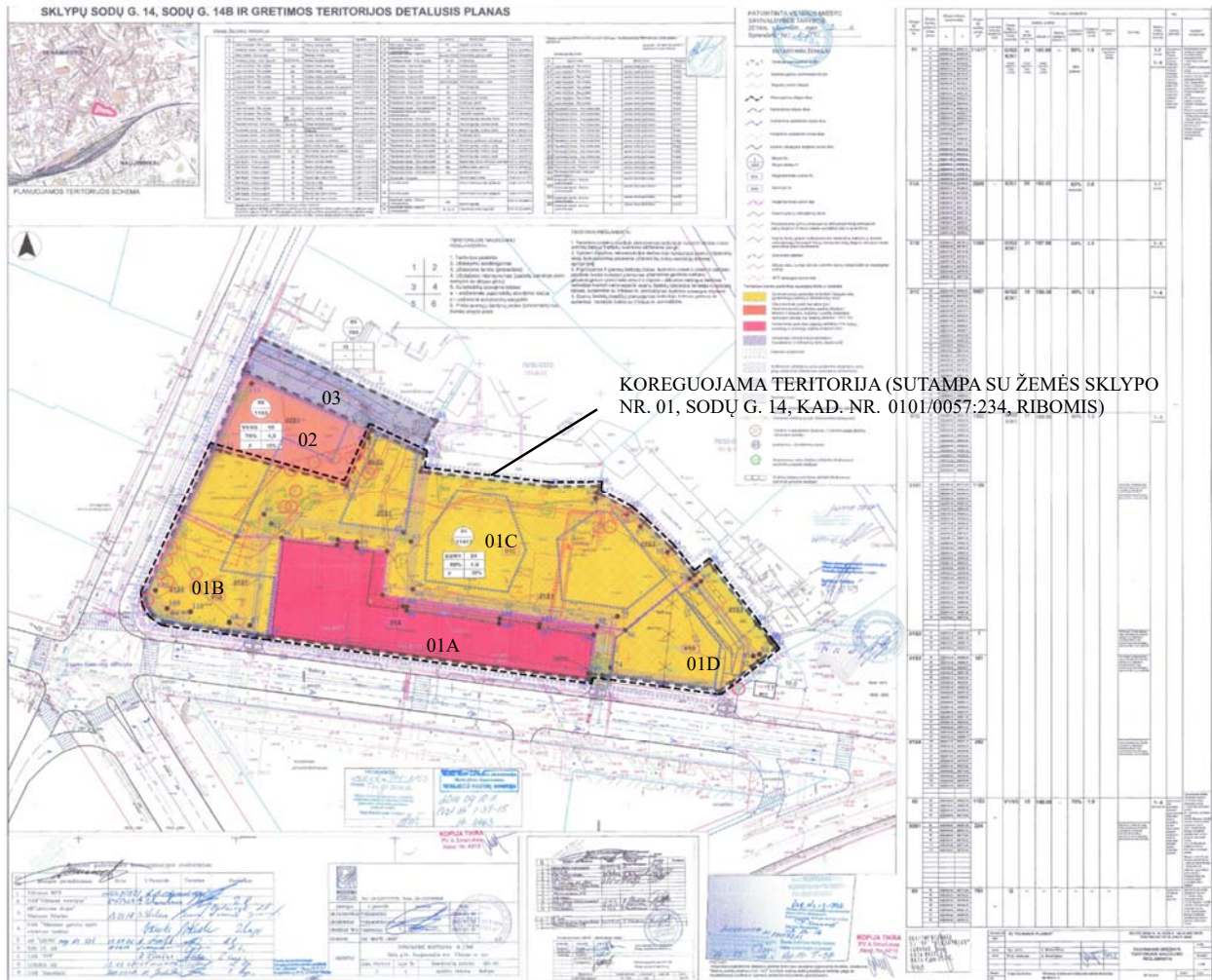
Galiojančiu Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliuoju planu (TPD reg. Nr. T00074432, su vėlesnėmis korekcijomis) sklype yra nustatyti šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai, kurie šiuo detaliojo plano koregavimo projektu nekeičiami:

Visam planuojamam žemės sklypui Sodų g. 14, kuris galiojančiame detaliajame plane suplanuotas kaip sklypas Nr. 01:

- Sklypo plotas – 11 417 m²,
- Žemės naudojimo paskirtis – kita,
- Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G/G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1) (pagal reglamentines zonas),
- Leistinas pastatų aukštis metrais, nuo žemės paviršiaus, m – 24 m (pagal reglamentines zonas),

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	3	11	0

- Leistinas pastatų aukštis metrais, altitudė – 165,00 m (pagal reglamentines zonas),
- Užstatymo tankis, % – 60 % (50 % plėtros),
- Užstatymo intensyvumas – 1,9,
- Užstatymo tipas – perimetrinis, reguliarus, pusiau atviras,
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, % – 30 %.



Pav. 2. Koreguojamo detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00074432) schema su pažymėta koreguojama teritorija

01A sklypo dalyje:

- Sklypo dalies plotas – 2 600 m²,
- Žemės naudojimo paskirtis – kita,
- Žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1),
- Leistinas pastatų aukštis metrais, nuo žemės paviršiaus, m – 24 m,
- Leistinas pastatų aukštis metrais, altitudė – 165,00 m,
- Užstatymo tankis, % – 82 % (esamas),
- Užstatymo intensyvumas – 3,0.

01B sklypo dalyje:

- Sklypo dalies plotas – 1 368 m²,
- Žemės naudojimo paskirtis – kita,

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	4	11	0

aketuri	Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14
A105-SOD-DPK	

- Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G/G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1),
- Leistinas pastatų aukštis metrais, nuo žemės paviršiaus, m – 21 m,
- Leistinas pastatų aukštis metrais, altitudė – 157,00 m,
- Užstatymo tankis, % – 64 %,
- Užstatymo intensyvumas – 2,5.

01C sklypo dalyje:

- Sklypo dalies plotas – 5 927 m²,
- Žemės naudojimo paskirtis – kita,
- Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G/G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1),
- Leistinas pastatų aukštis metrais, nuo žemės paviršiaus, m – 19 m,
- Leistinas pastatų aukštis metrais, altitudė – 159,00 m,
- Užstatymo tankis, % – 40 %,
- Užstatymo intensyvumas – 1,0.

01D sklypo dalyje:

- Sklypo dalies plotas – 1 522 m²,
- Žemės naudojimo paskirtis – kita,
- Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G/G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K/K1),
- Leistinas pastatų aukštis metrais, nuo žemės paviršiaus, m – 17 m,
- Leistinas pastatų aukštis metrais, altitudė – 160,00 m,
- Užstatymo tankis, % – 46 %,
- Užstatymo intensyvumas – 1,5.

Papildomi reglamentai:

- Pastatų aukštų skaičius sklypo 01A sklypo dalyje – 1-7 (esamas),
- Pastatų aukštų skaičius sklypo 01B, 01C ir 01D sklypo dalyse – 1-4 (planuojamas),
- Statinių paskirtys – daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatai, viešbučių paskirties pastatai, prekybos paskirties pastatai, paslaugų paskirties pastatai, maitinimo paskirties pastatai, garažų paskirties pastatai.

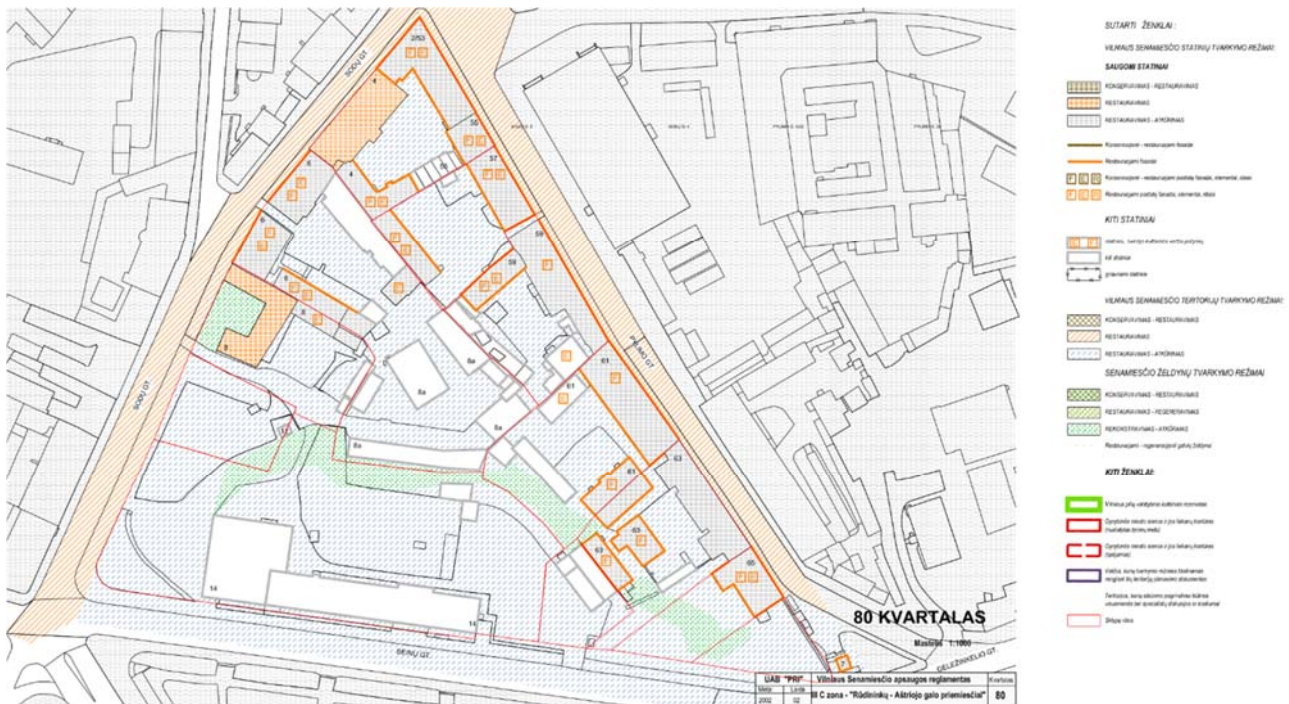
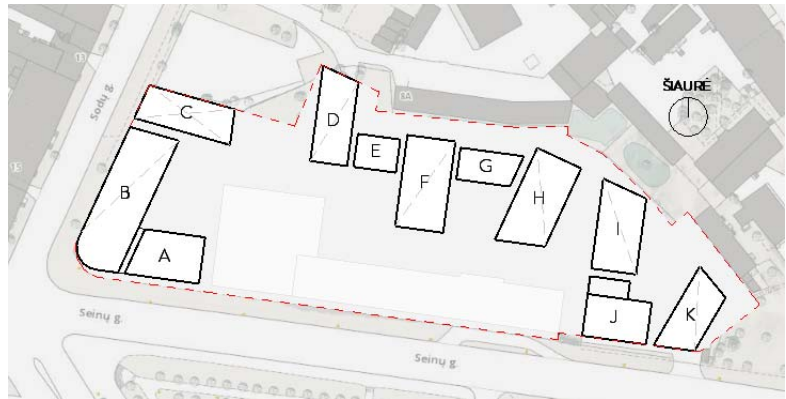
Sprendiniai

Šiuo metu žemės sklypo 01B, 01C ir 01D dalių ribose projektuojamas daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas, kurį sudaro dvi požeminės automobilių saugyklos (P1, P2) ir 11 antžeminių korpusų (A-K):

- Korpusas A – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis,
- Korpusas B – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis,
- Korpusas C – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis,
- Korpusas D – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas E – 2 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas F – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas G – 2 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas H – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas I – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas,
- Korpusas J – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis,
- Korpusas K – 4 aukštų gyvenamosios paskirties pastatas su prekybos paskirties patalpomis.

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapų	Laida
A105-SOD-DPK-AR	5	11	0

Korpusai B ir C formuoja Sodų g., korpusai A, J, K Seinų g. perimetrą. Šių korpusų pirmuose aukštuose, iš gatvių pusių numatomos komercinės patalpos. Likusiuose aukštuose gyvenamosios paskirties patalpos (butai) ir kūrybinės dirbtuvės. Korpusai D, E, F, G, H, I – planuojami šiaurinėje sklypo dalyje, orientuojami šiaurės-pietų kryptimis. Juose numatomos tik gyvenamosios paskirties patalpos (butai) ir kūrybinės dirbtuvės.



Pav. 3. Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (2003 m.) III C zonos – „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčiai“, kvartalo Nr. 80. Senamiesčio želdynų tvarkymo režimas – rekonstravimas-atkūrimas

Statinio projektas yra rengiamas pagal UAB „Aketuri Architektai“ parengtus projektinius pasiūlymus. Projektiniai pasiūlymai yra paveldosauginiu požiūriu patikrinti ir suderinti su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Kultūros paveldosaugos skyriumi (2019-06-10 reg. Nr. 19-125PP) ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentu (2019-06-18 reg. Nr. SPP 480/19), taip pat suderinti su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Vilniaus skyriumi (2019-03-29 Nr. (1.29.V)2V-729). Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros taryba savo išvados (2019 07-29 raštas Nr. S19/07/409) pateikė nuomonę, jog galiojančio detaliojo plano numatytos užstatymo zonos gali būti koreguojamos rengiant techninį projektą, taip pat Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (2003 m.) III C zonos, kvartalo Nr. 80, sklypo Sodų g. 14 minimų saugomų želdynų teritorija nėra aiškiai apibrėžta ir koordinuota; pateiktų projektinių pasiūlymų brėžiniuose ir vizualizacijoje matosi paliktas šlaito apželdinimas, pastatai atitraukiami nuo šlaito keteros ir

DOKUMENTO ŽYMUO: A105-SOD-DPK-AR	Lapas	Lapy	Laida
	6	11	0

aketuri	Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14
A105-SOD-DPK	

paliekamas esantis reljefo perkritimas, todėl regioninės architektūros tarybos nuomone, projektiniuose pasiūlymuose yra laikomasi šiai zonai nustatytų Tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (numatomi projektuojamo statinio architektūriniai sprendimai ir sklypo sutvarkymo planas, vizualizuoti sprendiniai, projektinių pasiūlymų derinimai ir išvados pateikiami prieduose).

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 punktu **šiuo dokumentu yra koreguojama detalioju planu nustatyta 01B, 01C ir 01D sklypo dalių statybos zona, statybos riba, servitutai**. Pakeitimai nurodyti brėžinyje Nr. A105-SOD-DPK-B-01. **Kiti Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detalioju planu (TPDR Nr. T00074432), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2145, (su vélesnėmis korekcijomis) žemės sklypui Nr. 01, Sodų g. 14, kad. Nr. 0101/0057:234, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.**

Statybos zona ir riba

Statinio projekte pastatai planuojami išlaikant Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente ir detalajame plane nustatytą perimetrinio reguliaraus, pusiau atviro užstatymo tipą. Formuojamos uždarnos ir pusiau uždarnos užstatymo struktūros, atitinkančios viso kvartalo vidinių kiemų erdvių dydžius ir konfigūraciją, charakterį. Paliekamas esamas reljefo perkritimas ir šlaito apželdinimas, pastatai atitraukiami nuo šlaito keteros – taip išsaugomi ir išryškunami susiformavę gamtiniai elementai, panaudojant juos naujos urbanistinės struktūros formavimui.

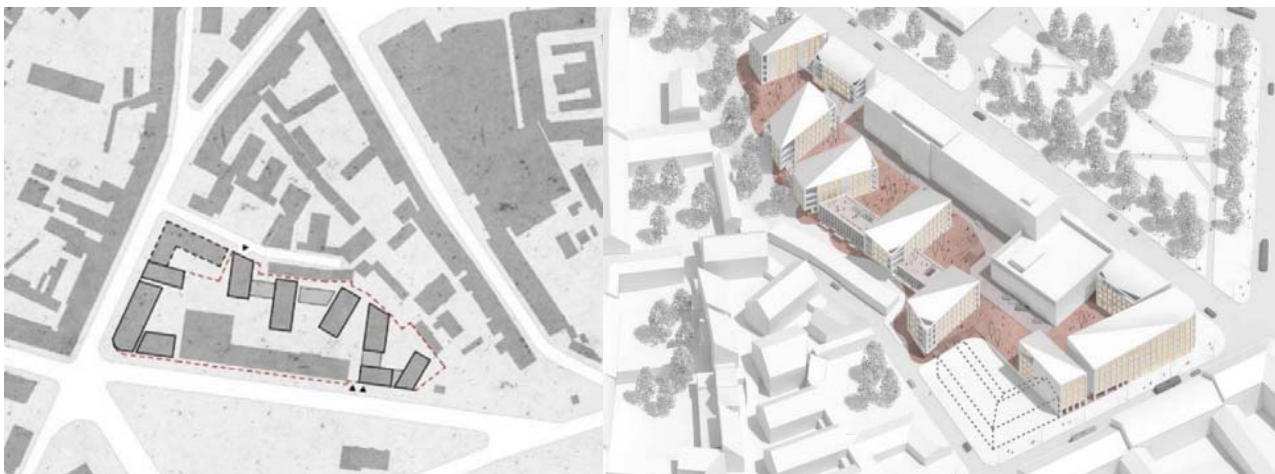
Atsižvelgiant į naujai projektuojamų pastatų išdėstymą sklype, koreguojama detalioju planu nustatyta **antžeminė ir požeminė 01B, 01C ir 01D sklypo dalių statybos riba, keičiant ją į vieną bendrą statybos ribą ir antžeminė ir požeminė statybos zona keičiant ją į statybos zoną**. Statybos riba, formuojanti Seinų ir Sodų g. perimetrinį užstatymą, sutampa su sklypo riba. Šiaurinėje sklypo dalyje užstatymo zona nuo besiribojančių žemės sklypų kad. Nr. 0101/0057:107, Sodų g. 6 ir Kad. Nr. 0101/0057:204, Pylimo g. 63, nuo sklypo ribos atitrukta 5 m ir daugiau, paliekant esamo šlaito apželdinimą.

Planuojamų statyti pastatų (statinių) vieta gali kisti statinių statybos zonos ribose, išlaikant reikalingus priešgaisrinius atstumus, insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimus bei kitus normatyvinius atstumus tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir gretimų sklypų ribų.

Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ (Žin. 2004, Nr. [23-721](#); Žin. 2006, Nr. 24-0) žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas, yra taikytina 193¹ punkte numatyta išimtis. Tačiau turi būti nepažeisti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (TAR 2016-12-12, i. k. [2016-28700](#)) 7 priedo 9.3 punkto reikalavimai.

Norint blokuoti pastatus ant sklypo ribos – gauti rašytinius gretimų žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimus (susitarimus), kai tai privaloma pagal STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimus.

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	7	11	0



Pav. 4. Kvartalo užstatymo schema ir vizualizuoti sprendiniai. Ištrauka iš projektinių pasiūlymų

Servitutai

Atsižvelgiant į statinio projekte numatomą pastatų ir lauko inžinerinių tinklų išdėstymą bei gautas prisijungimo prie inžinerinių tinklų sąlygas, šiuo detaliojo plano koregavimo projektu yra **naikinami du žemės servitutai**:

- 1 m² ploto servitutas *S2* (brėžinyje pažymėta *01 S2N*) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), naikinamas išnykus servituto būtinumui – šioje sklypo dalyje nenumatomas inžinerinių komunikacijų tiesimas, planuojami laiptai patekimui į sklypą. Servituto panaikinimas nesukelia apribojimų kaimyninio sklypo kad. 0101/0057:205 atžvilgiu ateityje tiesti inžinerinius tinklus savo sklype.
- 242 m² ploto servitutas *S4* (brėžinyje pažymėta *01 S4N*) – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – siūlomas naikinti išnykus jo būtinumui. Pagal detalųjį planą TPDR Nr. T00074432 servitutas buvo suprojektuotas planuojamiems vandentiekio, šilumos ir elektros tinklams praeinamame kolektoriuje. Šiuo metu tinklai yra projektuojami gatvės raudonųjų linijų ribose pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Koreguojami kiti du žemės servitutai sklype:

- Koreguojamas 161 m² ploto servitutas *S3* (brėžinyje pažymėta *01 S3*), skirtas požeminiam elektros kabeliui tiesti, keičiama servituto konfiguracija: ribos ir vieta. Servituto plotas nekeičiamas.
- Koreguojamas 1 189 m² ploto servitutas *S1* – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – keičiama servituto konfiguracija: ribos, vieta ir plotas, padalinant jį į tris atskirus žemės servitutus:
 - *01 S1* – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 606 m²;
 - *01 S2* – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 88 m²;
 - *01 S4* – servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas – 595 m².

Pagal detalųjį planą TPDR Nr. T00074432 servitutas *S1* buvo suprojektuotas planuojamiems vandentiekio, šilumos ir elektros tinklams praeinamame kolektoriuje, taip pat dujotiekio, buitinių nuotekų tinklams. Statinio projekte servitutas dalinamas į tris atskirus servitutus, kadangi dalis tinklų numatomi požeminėje stovėjimo aikštelėje techniniame koridoriuje.

Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 d. nuostatas administraciniu aktu pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų sprendinius nustatytų servitutų panaikinimas ir

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	8	11	0

aketuri	Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14B ir gretimos teritorijos detaliojo plano 01B, 01C, 01D sklypo dalių statybos ribos, statybos zonos ir servitutų koregavimas žemės sklype Sodų g. 14
A105-SOD-DPK	

tikslinimas galimas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku buvo nustatytas formuojant pertvarkomą žemės sklypą), t.y. rengiant galiojančio teritorijų planavimo dokumento koregavimą ar pakeitimą. Kadangi žemės sklypui Sodų g. 14 nustatyti servitutai S1 ir S3 yra nustatyti administraciniu aktu – 2015-04-11 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-660-(14.49.109.), pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius, todėl nagrinėjamu atveju servitutų S1 ir S3 tikslinimas (ribų, vietos ir ploto koregavimas) įforminamas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku servitutai buvo nustatyti formuojant žemės sklypą Sodų g. 14), t.y. rengiamu detaliojo plano koregavimu, o po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo - kartu su žemės sklypo kadastro duomenų pakeitimu.

Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatos reglamentuoja servituto nustatymo ir panaikinimo atvejus bei tvarką. Civilinio kodekso normos numato galimybę keisti servituto turinį, tačiau Civilinio kodekso nuostatose nenumatyta, kad tuo atveju, jeigu siekiama patikslinti nustatyto servituto parametrus (ribas ir plotą), tai gali būti atliekama priimant sprendimą dėl nustatyto servituto pakeitimo / tikslinimo. Nagrinėjamu atveju detaliojo plano koregavimu nesiekama panaikinti esamus nustatytus ir suprojektuoti naujus nustatomus servitutus, patikslintų ribų ir ploto servitutai S1 ir S3 – tai tiems patiems viešpataujantiems daiktams tinkamai naudoti (tam pačiam tikslui) jau nustatyti servitutai, kurių parametrų patikslinimas įforminamas administraciniu aktu, - priimant sprendimą panaikinti ir iš karto nustatyti patikslintų parametrų servitutus S3, 01 S1, 01 S2, 01 S4.

Siekiant užtikrinti žemės sklypo dalies, kurios naudotojas yra UAB „MIKOTELGROUP“, ir joje esančių bendrovės nuosavybės teise valdomų pastatų tinkamą naudojimą, yra **siūlomas naujai nustatyti kelio servitutas:**

- 01 S5 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 1036 m². Viešpataujantis daiktas – pastatas – viešbutis su maitinimo ir administracinėmis patalpomis ir lošimų sale, unikalus Nr. 1096-5016-3014.

Siekiant užtikrinti privačios nuosavybės teise kito asmens valdomoje 8820 kv. m ploto žemės sklypo, 0101/0057:234 Vilniaus m. k.v., Sodų g. 14, Vilnius, esančių statinių tinkamą naudojimą, yra **siūlomas naujai nustatyti kelio servitutas:**

- 01 S6 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), plotas – 309 m². Viešpataujantis daiktas – privačios nuosavybės teise kito asmens valdomoje 8820 kv. m ploto žemės sklypo, 0101/0057:234 Vilniaus m. k.v., Sodų g. 14, Vilnius, dalyje esantys statiniai. Servitutas skirtas privažiuoti aptarnaujančiam ir specialiajam transportui prie privačios nuosavybės teise kito asmens valdomoje 8820 kv. m ploto žemės sklypo, 0101/0057:234 Vilniaus m. k.v., Sodų g. 14, Vilnius, dalyje esančių statinių.

Apsaugos zonos ir jų plotai bei joms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos sklype bus nurodomos statinio techninio projekto metu vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymų reikalavimais, ir nurodomos rengiant naujas kadastro duomenų bylas bei įrašomas į Nekilnojamojo turto registrą. Statinio projekto suvestinis inžinerinių tinklų planas pateikiamas byloje.

Jvažiavimų į sklypą vieta

Detaliojo plano koregavime paliekami esami galiojančiu Sklypų Sodų g. 14, Sodų g. 14b ir gretimos teritorijos detalioju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014-12-03 sprendimu Nr. 1-2145 (TPD reg. Nr. T00074432), suplanuoti įvažiavimai. Nauji įvažiavimai į žemės sklypą neplanuojami.

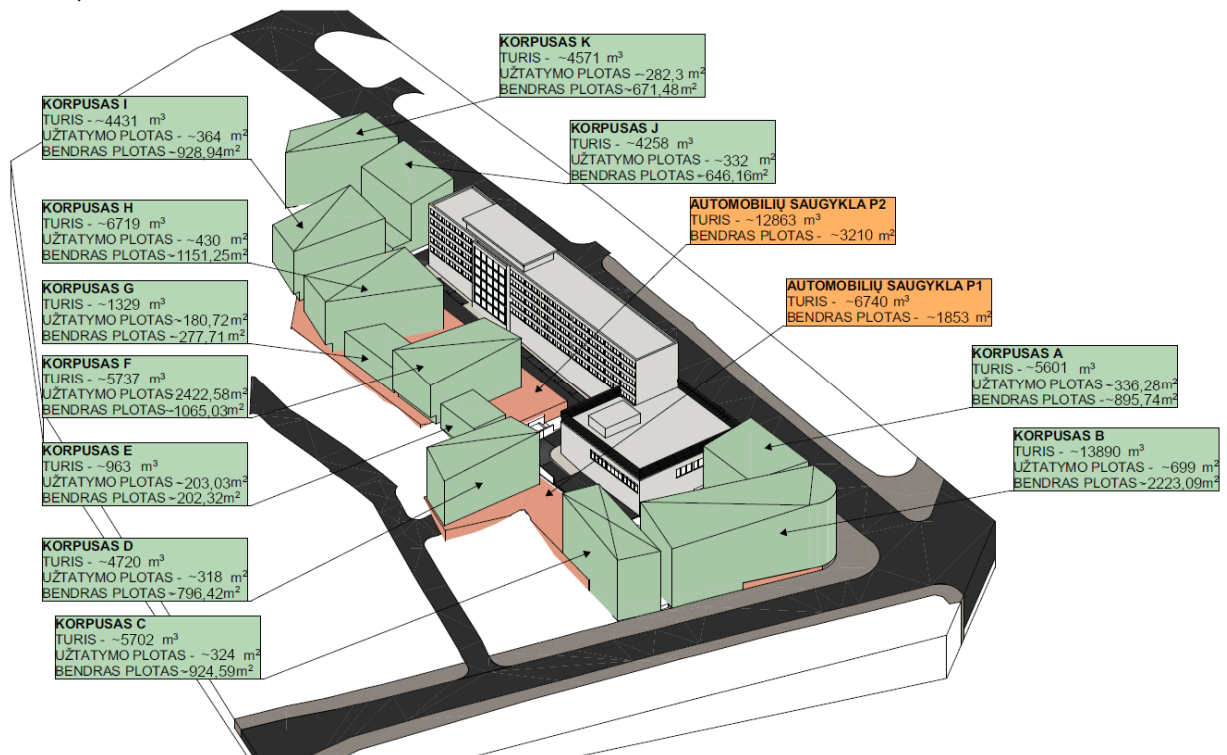
DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	9	11	0

Pagrindinis automobilių stovėjimo būdas išlieka požeminis, statinio projekte planuojamos kelios antžeminės automobilių stovėjimo vietos viešbučio reikmėms. Kiti susiekimo sprendiniai nekoreguojami.

Gaisrinės saugos sprendiniai

Statinio gaisrinės saugos sprendiniai:

- Statinių funkcinės grupės: korpusai A-K – P.1.3 Daugiabučiai gyvenamieji namai; P1 ir P2 – P.2.7 Automobilių saugyklos.
- Pastato atsparumo ugniai laipsnis: A-K – I, P1 ir P2 – I.
- Gaisro apkrovos kategorija: A-K: – 1, P1 ir P2 – 1.
- Kategorija pagal gaisro pavojų – nenustatoma.
- Žmonių skaičius kiekviename korpuse: A-K <100, P1<100, P2<100.
- Aukščiausio aukšto grindų altitudė nuo žemiausios nešiojamų gaisrinių kopėčių pastatymo prie pastato altitudės, m: A...K – ≈14,90 (kintama nuo 9 m iki 14,9. Skaičiavimuose vertinama didžiausia).
- Žemiausio požeminio aukšto grindų altitudė, matuojama nuo gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo prie pastato paviršiaus žemiausios altitudės: P1 – 0,7 m, P2 –3,5 m.
- Pastato aukštis iki karnizo nuo žemiausios žemės paviršiaus prie pastato, m: kintamas nuo 14,0 iki 20,0 m.



Pav. 5. Tūrių schema

Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Žin., 2010, Nr. [146-7510](#)) ir Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (TAR, 2014-02-10 i. k. [2014-01364](#)) nuostatomis sklype numatoma:

- Lauko gaisrinio vandentiekio vandens telkiniai (šaltiniai) gaisrui gesinti. Pastatams nustatomas 20 l/s vandens debitas gaisrui gesinti. Gesinimo trukmė - 2 valandos. Gaisro gesinimas užtikrinamas iš keturių naujai projektuojamų gaisrinių hidrantų kiekvienam pastatų išorės perimetro taškui ne

DOKUMENTO ŽYMUO:	Lapas	Lapy	Laida
A105-SOD-DPK-AR	10	11	0

didesniu kaip 200 m pasiekiamumu. Projektuojami tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai su atskiriamaisiais įtaisais (C tipas). Hidrantai įrengiami žiediniame, I patikimumo kategorijos vandentiekio tinkle nearčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų ir ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto.

2. Gaisrinės technikos privažiavimo keliai. Privažiavimui prie pastatų ir gaisrinių hidrantų naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai. Automobilinems kopėčioms pastatyti prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų keliai neprojektuojami, nes pastatų aukščiausio aukšto grindų alt. neviršija 15 m. Privažiavimai prie pastatų ir gaisrinių hidrantų keliai numatomi ne siauresni kaip 3,5 m laisvo pravažiavimo pločio. Prie pastatų privažiavimas numatomas ne didesniu kaip 25 m atstumu. Kelių aukštis numatomas nemažesnis kaip 4,5 m. Aklakelių nenumatoma. Numatyta 12x12 m apsisukimo aikštelė prie C korpuso. Tarp pastatų ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti nenumatoma sodinti medžių ar statyti kitų kliūčių. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti numatomi visada laisvi (esant poreikiui projektuojami specialūs ženklai) (privažiavimo keliai pateikiami brėžinyje Nr. 396-SOD-00-TP-SP_01.1).
3. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas:
 - a. Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo pastato ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas, m, iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10

- b. Šalia A korpuso yra esamas pastatas I atsparumo ugniai laipsnio iki kurio neišlaikomas atstumas, todėl A korpusas nuo gretimo pastato atskiriamas REI 180 sienomis.
 - c. Korpusai A, B, C projektuojami kaip vienas gaisrinius skyrius, todėl tarp jų atstumai nevertinami. Korpusai D-K projektuojami kaip vienas gaisrinius skyrius, todėl tarp jų atstumai nevertinami. Šalia H, G, F korpusų yra esami garažai, II atsparumo ugniai laipsnio. Normatyviniai atstumai 8 m išlaikomi. Šalia K korpuso yra esamas pastatas iki kurio išlaikomas atstumas 8 m (atstumas mažinamas 20 proc., nes žarnos ilgis iki tolimiausio taško pastate neviršija 100 m).
4. Atstumas iki artimiausios PGT. Artimiausia Valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda (II-oji komanda, Švitrigailos g. 18 Vilnius) nuo projektuojamų pastatų nutolusi mažiau nei 2 km atstumu.

Sprendinių viešinimas

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka.