

PRAŠYMAS

DĖL SKLYPO, RYGOS G. 28, VILNIUJE, (KAD.NR. 0101/0028:811) NAUDOJIMO BŪDO KEITIMO

2024-07-02
Vilnius

UAB „NT draudimo grupė“ (**Statytojas**) nuosavybės teise valdo žemės sklypą, adresu Rygos g. 28, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0028:811) (**Žemės sklypas**). Žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos.

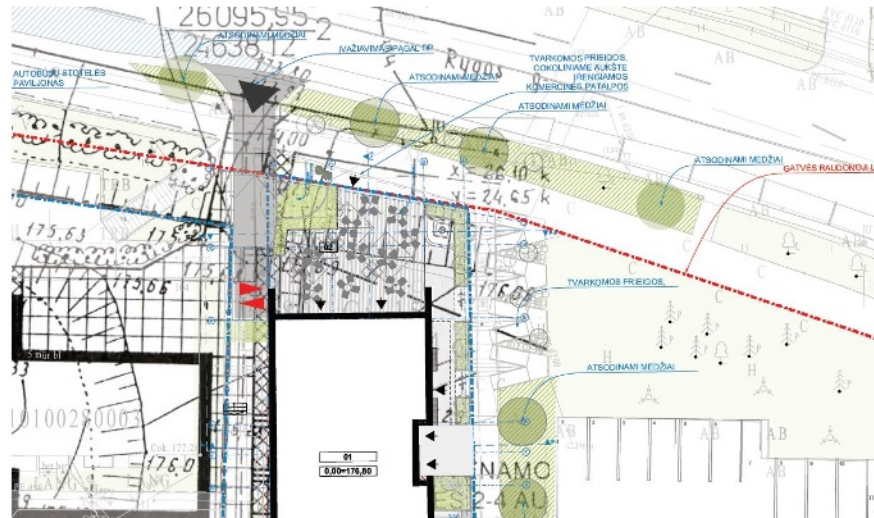
Statytojas, 2022-12-08 prašymu kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją (**Administracija**) prašydamas pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą į kitą galimą – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. 2023-01-10 atsakymu Nr. A51-6256/23(2.14.2.12E-ŽEM) nurodė, kad „*planuojamas pateikimas į žemės sklypą Rygos g. 28 (kadastru Nr. 0101/0028:811) nėra laikytinas tinkama susisiekimo infrastruktūra <..> prašome pateikti duomenis apie alternatyvų pateikimą į minėtą žemės sklypą, įvertinant esamų gatvių kategorijas*“. Taip pat Administracija nurodė, kad galutinį sprendimą dėl Žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo priims atsižvelgę į pateiktus paaiškinimus.

Atsižvelgiant į tai, teikiame papildomus paaiškinimus ir prašome pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų namų objektų teritorijos.

Paaiškiname, kad remiantis Vilniaus miesto bendrojo planu Žemės sklypas patenka į kvartalą JUS-7, funkcinė zona – JUS-7-1, intensyvaus užstatymo zona. Teritorijos naudojimo tipai: **GG**, **GM**, **PA**, **SI**. Žemės naudojimo būdas **G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos)**, **K**, **V**, **R.**, **B**, **I2**, **E**. Taigi pagal bendrojo plano sprendinius prašomas žemės naudojimo būdas Žemės sklype yra galimas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (**TPĮ**) 20 straipsnio 2 dalies 2 punktą, žemės naudojimo būdas kitu galimu keičiamas pagal bendrojo plano reikalavimus.

Šiuo metu Žemės sklype veikla nevykdoma, rengiami projektiniai pasiūlymai “Gyvenamosios paskirties (daugiabučio) pastato, Rygos g. 28, Vilniuje, statybos projektas” (**Projektiniai pasiūlymai**). Apie Projektinių pasiūlymų rengimą Administracija yra informuota – vyksta sprendinių derinimas ir parinkimas. Pasitarimo su Administracija metu, buvo nuspręsta, kad pateikimas į Žemės sklypą bus planuojamas iš Rygos g., kuri yra C2 kategorijos (žr. pav. Nr. 1). Įvažiavimo sprendinys parinktas pagal sklypo (kadastru Nr.0101/0029:161) Taikos ir Rygos gatvių sankirtoje detalų planą.

Į kiekvieną žemės sklypą turi būti galimybė įvažiuoti (išvažiuoti) keliu (gatve), besijungiančiu su valstybinės reikšmės ar vietinės reikšmės keliais, sudarančiais kelių tinklą, arba siūlomi servitutai. Nagrinėjamu atveju racionaliausias pateikimo į Žemės sklypą sprendinys – tiesioginis pateikimas iš Rygos g. (žr. pav. Nr. 1). Toks pateikimas yra laikytina tinkama infrastruktūra.



pav. 1 Ištrauka iš planuojamo įvažiavimo į Žemės sklypą

Apie šiuos priešprojektinius Projektinių pasiūlymų sprendinius bei planuojamą įvažiavimo vietą visuomenės atstovai, bei aplinkinių pastatų gyventojai buvo informuoti 2024-06-13 surengto viešojo svarstymo metu. Visos automobilių stovėjimo vietos numatytos požeminėje automobilių saugojimo aikštelėje, rūsyje. Automobilių stovėjimo vietų skaičius atitinka „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičius tenkina planuojamus poreikius.

TPĮ 20 straipsnio 2 dalies 2 punktą numato žemės naudojimo būdų pakeitimą, aplinkybė, kad tikslinama įvažiavimo vieta, nėra pagrindu atsakyti pakeisti Žemės sklypo naudojimo būdą. Teisinio pagrindo atsakyti tenkinti prašymą, nėra.

Prašymas teikiamas pakartotinai, atsižvelgiant į pirminio prašymo pastabas. **Todėl p r a š o m e atnaujinti Statytojo pateikto prašymo nagrinėjimą, ir priimti sprendimą dėl naudojimo būdo keitimo.**

Papildomai paaiškiname, kad nuo 2024-02-01 valstybinės žemės patikėtiniu šalia Žemės sklypo yra Administracija, todėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sutikimas nėra reikalingas.

Priedama:

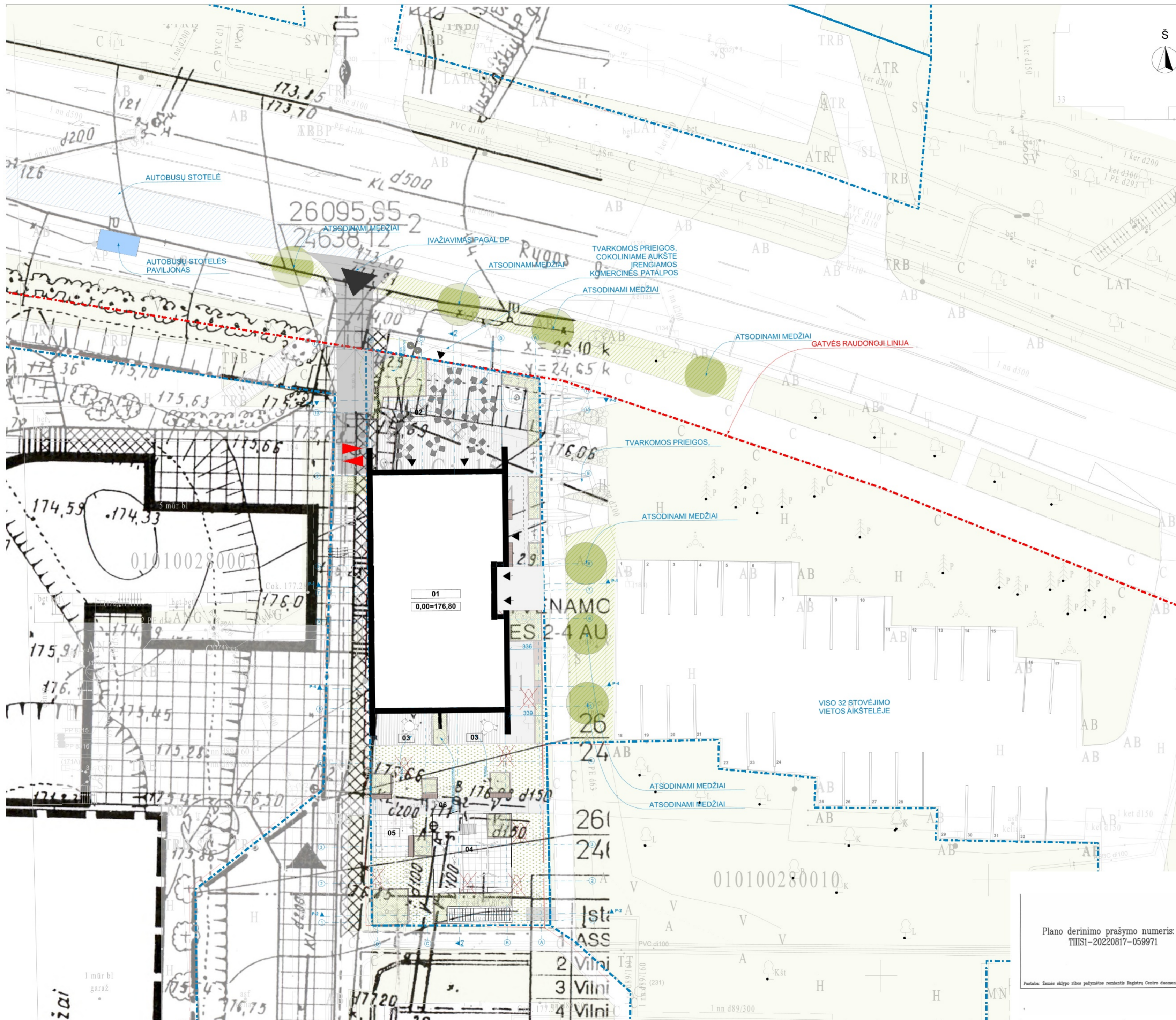
Sklypo nuosavybės dokumentai- 2 lapai

Sklypo plano schema sugretinta su DP sprendiniais- 1 lapas

Eskizinis -1 aukšto planas- 1 lapas

Įgaliojimas teikti prašymą- 1 lapas

UAB “Metro architektūra” architektė



SITUACIJOS SCHEMA

- EKSPLIKACIJA**
01. PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
 02. PUSIAU VIEŠA TERASA
 03. PRIVAČIOS TERASOS
 04. VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖ
 05. PAAUGLIŲ GIMNASTIKOS AIKŠTELĖ
 06. POILSIO ZONA SENJORAMS
 07. ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĖ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ
- 0,00=176,80**
Vidutinė užstatymo zonos alt. 175,67
Aukščiausia pastato alt. 194,65

- ŽYMĖJIMAS**
- SKLYPO RIBA
 - PROJEKTUOJAMO PASTATOKONTŪRAS
 - GRETIMAS UŽSTATYMAS
 - TAKAI - ŠUKUOTAS BETONAS
 - TERASOS - MEDŽIO/DERVŲ KOMPOZITO LENTOS
 - ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖ - GUMOS GRANULIŲ DANGA
 - VEJA
 - DEKORATYVŲ ŽELDYNŲ - SODINAMI DAUGIAMEČIAI AUGALAI, MEDŽIAI
 - VEJŲ ŽELDYNŲ GRETIMOSE SKLYPUOSE
 - ZONOS, KURIOSE ATSODINAMI MEDŽIAI
 - SUOLIUKAI
 - PATEKIMAI Į PASTATĄ
 - ĮVAŽIAVIMAS Į POŽEMINĖ AIKŠTĄ ĮVAŽIAVIMAS IŠ GATVĖS
 - KERTAMI MEDŽIAI - 11vnt.
 - DVIRAČIŲ PARKAVIMO VIETOS - 2vnt.

RODIKLIAI:

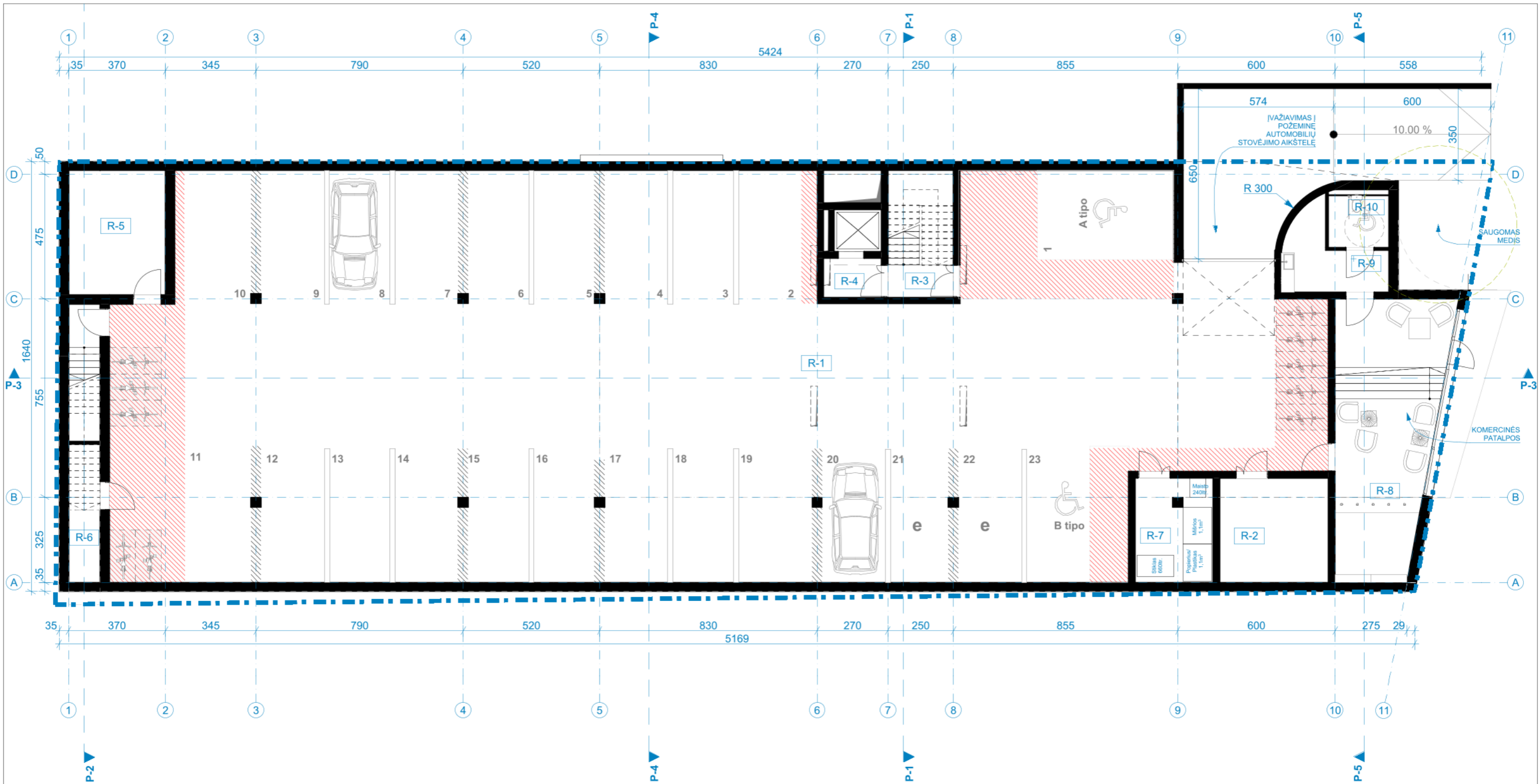
Sklypo plotas	886 m ²
Bendras plotas	1915,60 m ² (iš jų 745,37m ² požeminis)
Bendras antžeminis plotas	1170,23 m ²
Intensyvumas	1,32 (galimas 1,2 - 1,32*)
Užstatymo plotas	354 m ² (galimas 354m ²)
Apželdintas sklypo plotas	30% (264m ²)
Tankumas	40 % (galimas 40)
Aukštų skaičius	5 (galimas 9)
Pastato aukštis	19,00 m (galimas 35 m)
Pastato antžeminės dalies tūris	5070m ³

*antžeminį bendrąjį plotą galima padidinti 10%, kai atsiranda komercijos paskirties patalpų

Planavimo prašymo numeris: THISI-20220817-059971

Projekto etapas: PP

Nerijaus Zabarausko individuali veikla Ind. veiklos pažymos Nr. 941604 Tel.Nr. +37060533775; el.p. zabarauskasnerijus@gmail.com	
Topografinio plano tipas	Adresas
Topografinis planas - planas turis	Vilniaus m. sav. Justiniškių sen., Rygos g. 28
KOORDINACIJŲ SISTEMA: LKS-94	AUKŠČIŲ SISTEMA: LAS07
MAŠTELIS M:1:500	TIKSLUMAS
Kvalifikacijos pažymėjimo Nr. IGKJ-422	M _s = 0,03m M _m = 0,03m
VARDAS IR PAVARDĖ	DATA
	2022-08-16
Lapų skaičius	Lapo Nr.
1	1



RŪSIO PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
PAT. NR.	PATALPA	PLOTAS
RŪSYS		
R-1	Aikštė	633.14
R-2	Pagalbinė patalpa	16.54
R-3	Laiptinė	3.11
R-4	Liftų holas	3.29
R-5	Pagalbinė patalpa	17.57
R-6	Pagalbinė patalpa	6.30
R-7	Konteinerių patalpa	11.79
R-8	Komercinė patalpa	40.35
R-9	Darbuotojų patalpa	9.10
R-10	San. mazgas	4.56
VISO AUKŠTE:		745.75 m²
AUTOMOBILIŲ VIETŲ SKAIČIUS: 23 vnt.		