

SKLYPŲ VAIDILUTĖS G. 39, VAIDILUTĖS G. 39A IR ŠALIA ESANČIOS TERITORIJOS DETALIOJO PLANO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

Vadovaujantis 2022-07-07 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo rengti sklypų Vaidilutės g. 39, Vaidilutės g. 39A ir šalia esančios teritorijos detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. A30-2846/22 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, planavimo tikslai ir uždaviniai:

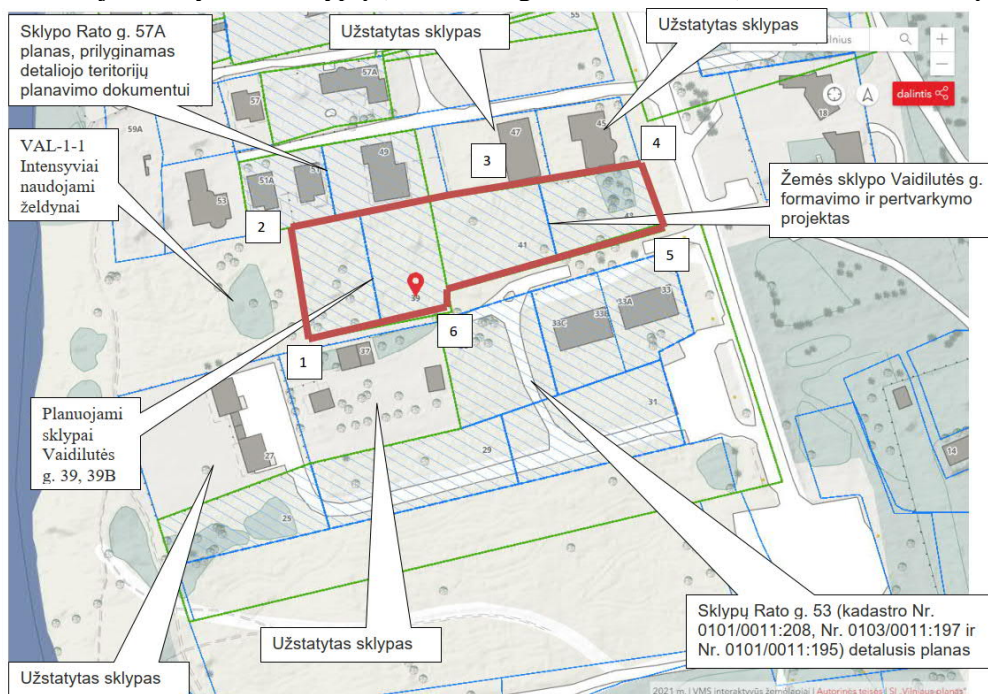
inicijavimo sutarties pagrindu rengti sklypų Vaidilutės g. 39 (kadastro Nr. 0101/0011:361), Vaidilutės g. 39A (kadastro Nr. 0101/0011:360) ir šalia esančios teritorijos detalų planą, kurio tikslas – nekeičiant žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, statybos ribas, statybos zonas ir užstatymo tipą (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234942, 2022-07-27;
2. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234855, 2022-07-26;
3. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234493, 2022-07-25;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG235553, 2022-08-01;
5. Nacionalinės žemės tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG236110, 2022-08-04 (Teritorijų planavimo sąlygos (Vaidilutės g. 39 ir Vaidilutės g. 39A, Vilnius) Nr. 49PL-36-(14.49.136 E.), 2022-08-04);
6. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG236418, 2022-08-05;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG236651, 2022-08-09 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-75/22(2.15.1.21E-TPP), 2022-07-22);
8. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG243422, 2022-09-29.

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.

Planuojama teritorija sudaryta iš 4 sklypų (Vaidilutės g. 39A, 39, 41, 43) atitinka kvartalo sąvoką.



Kvartalo ribų pagrindimas:

- tarp taškų 1-2 pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano keitimo sprendinius funkcinė zona VAL-1-1 – intensyviai naudojami želdynai;
- tarp taškų 2-3 2012-11-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2353, patvirtintas sklypo Rato g. 57A planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui. Sklypuose stovi gyvenami namai.
- tarp taškų Nr. 3-4, esantys du sklypai yra užstatyti gyvenamais namais.
- tarp taškų Nr. 4-5 yra Vaidilutės gatvė.
- tarp taškų 5-6 2009-10-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1895, patvirtintas sklypų Rato g. 53 detalusis planas. Sklypuose stovi gyvenami namai. Planuojamus sklypus nuo detaliuoju planu suplanuotų sklypų skiria privažiavimo kelias.
- tarp taškų 6-1 yra laisvos valstybinės žemės ruožas, o už jo užstatyti sklypai.

Planuojamos teritorijos sąsaja su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais:

Planuojama teritorija patenka į kvartalą Nr. VAL-1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente - VAL-1-9. Funkcinės zonos tipas - mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorijos naudojimo tipas - GV;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 20. Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 1000. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas - 500m². Tekstiniai reglamentai:

08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

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;

35-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 13.

Planuojama teritorija suformuota dviem formavimo pertvarkymo projektais:

- 1) 2020-10-26 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2693/20 patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-64008, suformuoti du žemės sklypai Vaidilutės g. 39 ir Vaidilutės g. 39A.
- 2) 2021-06-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2068/21 patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-75060, suformuoti du žemės sklypai Vaidilutės g. 41 ir Vaidilutės g. 43.

Planuojama teritorija sudaro keturi žemės sklypai:

Nr.	Adresas	Paskirtis/ naudojimo būdas	plotas	specialiosios žemės naudojimo sąlygos
1	Vilnius, Vaidilutės g. 39A (kad. Nr. 0101/0011:360), unikalus Nr. 4400-5567-3399	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1000 kv.m.	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis)
2	Vilnius, Vaidilutės g. 39 (kad. Nr. 0101/0011:361),	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų	1000 kv.m.	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos

TPD Nr. K-VT-13-22-641

	unikalus Nr. 4400-5567-3411	pastatų teritorijos		(VI skyrius, XI skirsnis)
3	Vilnius, Vaidilutės g. 41	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	1186 kv.m.	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis)
4	Vilnius, Vaidilutės g. 43	Kita/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	972 kv.m.	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis)

Planuojamuose žemės sklypuose Vaidilutės g. 39 ir 39A yra išlieti pamatai. Registruota savavališka statyba (2021-10-04 informacinės sistemos „Infostatyba“ pranešimai Nr. SSA-00-211004-00111, Nr. SSA-00-211004-00112, Nr. SSA-00-211004-00113, Nr. SSA-00-211004-00114).

Planuojami žemės sklypai Vaidilutės g. 41 ir 43 nėra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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.

Detalusis planas rengiamas, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, kadangi planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas – „08-Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys“.

Informacija apie numatomus statyti statinius:

Planuojamuose žemės sklypuose numatoma statyti po vieną vieno ar dviejų butų 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; 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 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.

Planuojamoje teritorijoje, esančių žemės sklypų ribos, suformuotos 2020-10-26 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2693/20 patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-64008 ir 2021-06-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2068/21 patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-75060, nekeičiamos.

Žemės sklypuose Vaidilutės g. 39 ir 39A yra įregistruoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, nekeičiami.

Nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**Žemės sklypui Nr. 39A (Vaidilutės g. 39A, kadastro Nr. 0101/0011:360):**

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%,
numatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
numatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1000 m².
numatomas užstatymo tipas – vd.

numatomas statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
numatoma priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypui Nr. 39 (Vaidilutės g. 39, kadastro Nr. 0101/0011:361):

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%,
numatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
numatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1000 m².
numatomas užstatymo tipas – vd.

numatomas statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
numatoma priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypui Nr. 41 (Vaidilutės g. 41, neįregistruotas NTR registre):

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 27,6%,
numatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
numatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 1186 m².
numatomas užstatymo tipas – vd.

numatomas statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
numatoma priklausomųjų želdynų norma – 35 proc.

Žemės sklypui Nr. 43 (Vaidilutės g. 41, neįregistruotas NTR registre):

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių pastatų gyvenamoji teritorija (GV);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

numatomas sklypo užstatymo tankis – 29%,
numatomas užstatymo intensyvumas – 0.4,
numatomas statinių aukštingumas – 2 aukštai (10 m),
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 972 m².
numatomas užstatymo tipas – vd.

numatomas statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.
numatoma priklausomųjų želdynų norma – 35 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 – 29 proc., 27,6 proc., vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu „Namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimai“, atlikta gretimos teritorijos vyraujančia užstatymo analize, bei vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatais.

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 gretimos teritorijos vyraujančia užstatymo analize.

Užstatymo aukštis – vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos vyraujantis pastatų aukštis. Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 10,0 m (matuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausiojo taško), pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius. Leistina maksimali pastatų aukščio altitudė planuojamuose

sklypuose - 104,20 m, 104,40 m, 104,50 m. Tai atitinka 2022-07-26 VŠI Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG234855 reikalavimams.

Užstatymo tipas - vd - vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Užstatymo tipas atitinka vyraujančią gretimą teritorijoje užstatymo tipą.

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. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Planuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir statybos riba:

Planuojamuose sklypuose Nr. 39A ir Nr. 39 statybos zonos, ribos yra projektuojamos 3,00 m atstumu nuo vakarinės, šiaurinės ir rytinės pusių ir 1,50 m atstumu nuo pietinėje pusėje įregistruotų kelio ir inžinerinių tinklų servitutų.

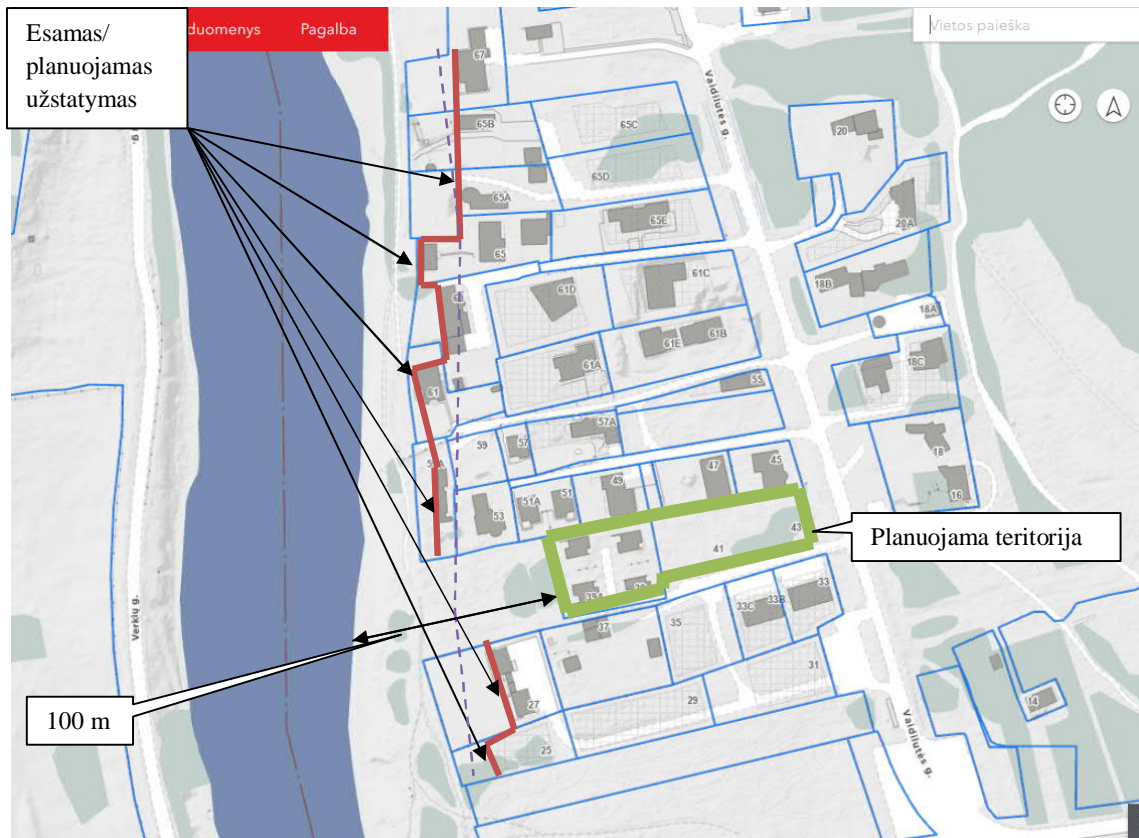
Planuojamame sklype Nr. 41 statybos zona ir riba yra projektuojama 3,00 m atstumu nuo vakarinės, pietinės ir rytinės sklypo pusių ir 3,00 m bei 4,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo ribos, dėl šiaurinėje pusėje besiribojančiame žemės sklype esamo pastato, nutolusio 2,12 cm atstumu nuo sklypo ribos. Dėl sklypą kertančių buitinių nuotekų tinklų, nuo kurių atsitraukiama po 5,00 m, projektuojamos dvi statybos zonos.

Planuojamame sklype Nr. 43 statybos zona ir riba yra projektuojama 3,00 m atstumu nuo vakarinės, pietinės ir rytinės sklypo pusių ir 4,00 m atstumu nuo šiaurinės sklypo pusės, dėl šiaurinėje pusėje besiribojančiame žemės sklype esamo pastato, nutolusio 1,29 cm atstumu nuo sklypo ribos. Dėl sklype esančių medžių, kurie vadovaujantis LRV nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 (aktuali redakcija 2021-12-24) aprašytais požymiais yra priskiriami saugotiniams, statybos zona ir statybos riba numatoma netaisyklingos formos, atsitraukiant 5 m atstumu nuo medžių kamienų, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedo „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“ reikalavimais.

Statybos linija nenustatoma.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas – „35-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą“. Bendrojo plano aiškinamajame rašte parašyta: „73.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose esančiose I-ose viršsalpinėse terasose pastatų statybos galimybės nustatomos rengiant vietovės lymens TPD, kurių apimtyje būtina hidrogeologinė ekspertizė; užstatymo reglamentai nustatomi, užtikrinant vizualinę pakrančių miestovaizdžio apsaugą.“

Atsižvelgiant į Vilniaus miesto interaktyviame žemėlapyje teikiamą informaciją, matome kad rytinėje pusėje užstatymas yra chaotiškas, nėra išlaikyta vientisa statybos linija nuo Neries upės, (neatkartojamas upės vingis).



ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Planuojama teritorija nepatenka į pirmą užstatymo liniją nuo upės, gretimoje teritorijoje esamų pastatų atžvilgiu. Artimiausio prie upės planuojamo sklypo riba yra nutolusi apie 100 m atstumu.

Vadovaujantis UAB „Geoinžinerija“ projektinių inžinerinių geologinių tyrimų ataskaita, 2019 m gruodžio mėnesį atliktų projektinių inžinerinių geologinių tyrimų (sklypuose Vaidilutės g. 39 ir 39A) tikslas – išsiaiškinti projektuojamų statinių inžinerines geologines ir hidrogeologines sąlygas bei įvertinti gruntus kaip natūralius pagrindus projektuojamiems statiniams. Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai priskiriami antrajai geotechninei kategorijai (STR 1.04.02:2011). Geomorfologiniu požiūriu tyrimų plotas priklauso Neries vidurpio slėnio terasuotoje atkarpoje. Neries upė prateka apie 100 m į vakarus nuo tiriamo sklypo. Upės vagos plotis šioje vietoje apie 90 m. Geologiniu požiūriu aikštelėje sutinkami holoceno deliuviniai (d IV) bei ledyno aliuviniai (a III bl) dariniai. Holoceno deliuvinius (d IV) darinius sudaro labai purus – purus ir vidutinio tankumo mažai dulkingas smulkus smėlis. Darinių padas nustatytas 0,7 – 1,3 m gilyje. Ledyninius aliuvinius (a III bl) darinius sudaro tankus – labai tankus, vidutinio tankumo ir purus žvyringas mažai dulkingas – molingas smėlis, bei labai tankus vidutinio rupumo mažai dulkingas – molingas smėlis. Šių darinių padas grėžiniais iki 6,0 m gylio pasiektas nebuvo. Hidrogeologinės statybos sklypo sąlygos charakterizuojamos remiantis požeminio vandens lygio stebėjimais grėžiniuose lauko darbų vykdymo metu. 2019 m gruodžio mėnesį vykusių lauko darbų metu požeminis gruntinis vanduo sutinkamas 5,0 m gilyje (abs. a. 89,35 – 89,83 m). Vanduo talpinasi žvyringo mažai dulkingo molingos smėlio sluoksnyje. Vanduo turi hidraulinį ryšį su Neries upės vandeniu. Geotechniniu požiūriu pagal STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ 2 priedą inžinerinės geologinės sąlygos yra sudėtingos dėl dideliame gilyje esančių silpnų gruntų. Pamatų pagrindais rekomenduotina naudoti labai tankius gruntus. Tam tinkami sluoksniai: IGS-3, IGS-4. Virš puros smėlio esančius sluoksnius pamatų pagrindais naudoti tik atlikus detalius apkrovų ir galimų deformacijų skaičiavimus. Pateiktos gruntų geotechninių rodiklių vertės taikytinos tik su sąlyga, kad gruntai bus apsaugoti nu gamtinės sąrangos suardymo, peršalimo, išdžiūvimo bei išmirkimo.

Detalioju planu planuojamai teritorijai nustatomi reglamentai, atsižvelgiant į esamo užstatymo rodiklius, bei bendrojo plano sprendinius. Vizualinė pakrančių miestovaizdžio apsauga užtikrinama, nes planuojama teritorija yra nutolusi nuo upės 100 m atstumu.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklype 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:

Planuojamam žemės sklypui Vaidilutės g. 39A: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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). S1-41 kv.m. kelio ir inž. tinklų servitutas.

Planuojamam žemės sklypui Vaidilutės g. 39: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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). S2-52 kv.m. kelio ir inž. tinklų servitutas.

Planuojamam žemės sklypui Vaidilutės g. 41: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI 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). S3-657 kv.m. inž. tinklų servitutas.

Planuojamam žemės sklypui Vaidilutės g. 43: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija (žemės sklypai) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Detaliojo plano metu nustatoma maksimali pastatų aukščio altitudė - 104,50 m, neprieštarauja VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygoms Nr. REG234855.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Tranapolio – Verkių antrąją vandenvietės juostą (telkinio kodas -153) bei trečiąją vandenvietės juostą (telkinio kodas -153, 156). Planuojamai teritorijai taikomi (VI skyrius, XI skirsnis) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos apribojimai.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Planuojamą sklypą Vaidilutės g. 41 kerta buitinių nuotekų tinklai, kuriems nustatomos apsaugos zonos po 5 m. Planuojamą sklypą Vaidilutės g. 43 kerta Vaidilutės gatvėje esančio vandentiekio apsaugos zona (5 m). Planuojamiems sklypams projektuojami vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, todėl visiems sklypams nustatomos vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Planuojamą sklypą Vaidilutės g. 43 kerta Vaidilutės gatvėje esančio dujų tinklo apsaugos zona (2 m). Šiam sklypui taikomas apribojimas Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Planuojamiems sklypams projektuojami elektros tinklai, todėl visiems sklypams nustatomas apribojimas elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

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

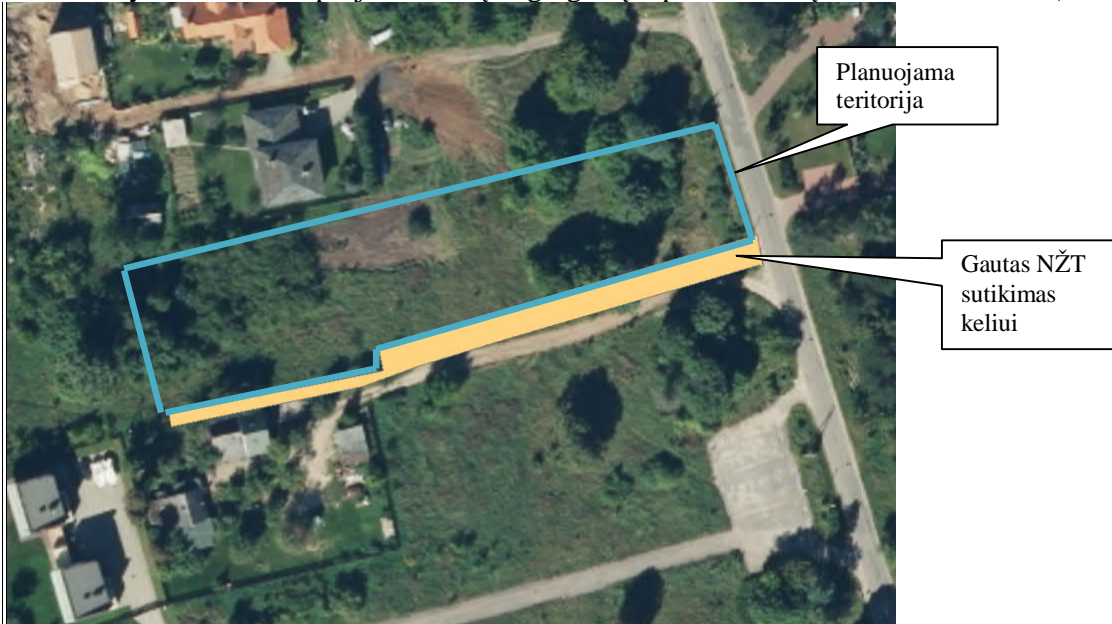
Susisiekimas

Vaidilutės gatvė yra C2 kategorijos, asfalto dangos. Įvažiavimai į planuojamoje teritorijoje esamus sklypus, numatomi iš pietinėje pusėje esančio privažiavimo kelio. Nuovaža iš Vaidilutės gatvės į privažiavimo kelią yra esama.

TPD Nr. K-VT-13-22-641

Patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (Vaidilutės g. 39) buvo suformuoti kelio ir inžinerinių tinklų servitutai, kurie bendrai su pietinėje pusėje esamu valstybinės žemės ruožu, sudarė 4,5 m pločio tarp Ds* gatvės kategorijos raudonųjų linijų. Tai yra pakankamas plotis, įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius, kadangi plėtra už planuojamų sklypų link upės Neries nenumatyta. Planuojamiems sklypams Vaidilutės g. 39A ir 39 patekimui į laisvą valstybinę žemę suformuojamas 4,5 m pločio koridorius pietinėje sklypo pusėje. Siūloma įrengti sustiprintos dangos apsisukimo aikštelę (R-6 m) už planuojamo sklypo Vaidilutės g. 39A, link upės.

Patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu (Vaidilutės g. 39) 2020-10-02 buvo gautas Nacionalinės žemės tarnybos sutikimas projektuoti ir įrengti gatvę – privažiamą Nr. SUVA-12923-(8.53 E.).



Ištrauka iš NŽT sutikimo

Planuojamų sklypų Vaidilutės g. 41 ir 43 pietinėje pusėje privažiavimo plotis svyruoja nuo ~7,50 m iki ~8,40 m. Šis privažiavimo plotis nustatytas 2021-06-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2068/21 patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu Nr. ZSFP-75060, kuriuo buvo suformuoti nauji valstybinės žemės sklypai Vaidilutės g. 41 ir 43.

Privažiavimo parametrus D kategorijos gatvei, siūloma nustatyti techninio projekto metu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Vaidilutės gatvės srautui, nes automobilių skaičius padidės nežymiai.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę:

30 lentelė Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
1.	Gyvenamosios paskirties pastatai	
1.1.	gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 50 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui

Techninio projekto metu būtina numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų, pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelę:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

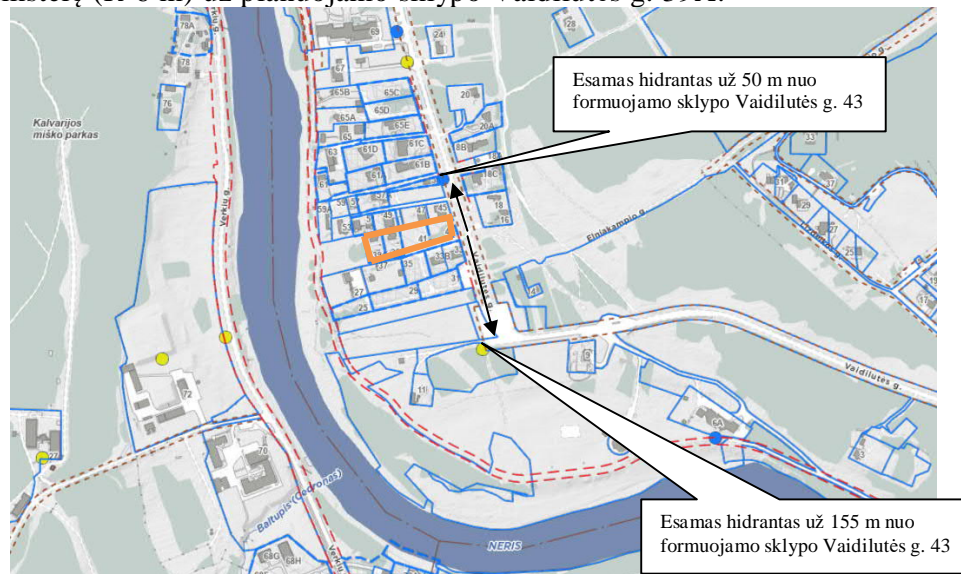
Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*					nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**						
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti techninio projekto metu, vadovaujantis VMS administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“ ir VMS tarybos 2006-06-26 sprendimu patvirtintomis „Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis“.

Priešgaisrinė sauga

Lauko ir vidaus gaisrų gesinimui vandenį numatoma tiekti iš hidrantų, esančių Vaidilutės gatvėje už 50 m šiaurinėje pusėje ir už 155 m pietinėje pusėje planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Techninio projekto metu būtina tikslinti sprendinius. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamų sklypų kietomis dangomis. Siūloma įrengti sustiprintos dangos apsisukimo aikštelę (R-6 m) už planuojamo sklypo Vaidilutės g. 39A.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapių

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinio hidranto, vandens paėmimo vietos, atstumas nuo priešgaisrinio hidranto iki planuojamų pastatų, turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės 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

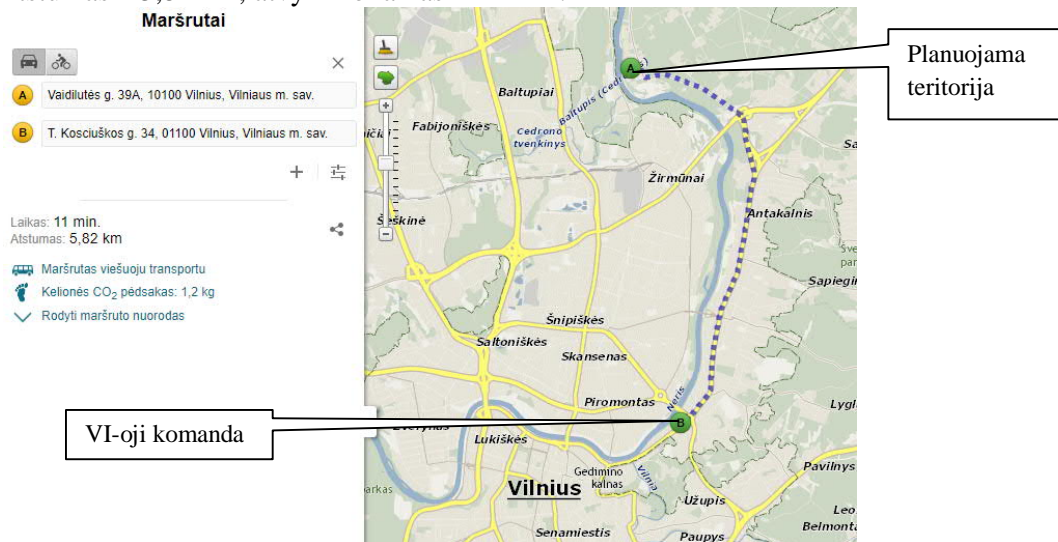
Planuojamuose sklypuose Nr. 39A, Nr. 39, Nr. 41, Nr. 43 atstumai tarp planuojamų statybos zonų ir gretimuose besiribojančiuose sklypuose anksčiau suplanuotų statybos zonų - 6,00 m. Tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro 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.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 6 –oji komanda, T. Kosciuškos g. 34, Vilniuje.

Atstumas – 5,82 km, atvykimo laikas – 11 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

Inžinerinė infrastruktūra

Detalioju planu numatomas centralizuotas vandens tiekimas ir centralizuotas buitinių nuotekų surinkimas. Vandens tiekimas planuojamas nuo Vaidilutės gatvėje esamų vandentiekio tinklų. Buitinių nuotekų surinkimas planuojamas į esamus buitinių nuotekų tinklus, kurie kerta planuojamą teritoriją sklype Vaidilutės g. 41.

Planuojami vandentiekio ir nuotekų tinklai numatomi iki 2,5 m gylio, todėl jiems taikomos apsaugos zonos po 2,5 m. Vandens ir nuotekų poreikiai numatomi techninio metu. Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad projektuojamuose sklypuose bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Techninio projekto metu, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymą, reikia vadovautis LR AM 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas“.

Šildymas galimas dujinis ar atsinaujinančių šaltinių, atitinkančių keliamus reikalavimus. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokūrą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

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

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje sklypuose Vaidilutės g. 39A ir 39 nėra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus.

Planuojamoje teritorijoje sklypuose Vaidilutės g. 41 ir 43 yra saugotinių medžių ir krūmų želdinių, kurie atitinka 2008-03-12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206, nurodytus kriterijus.

Vaidilutės g. 41 esantys medžiai: obelis d-12 cm ir klevas d-20 cm.

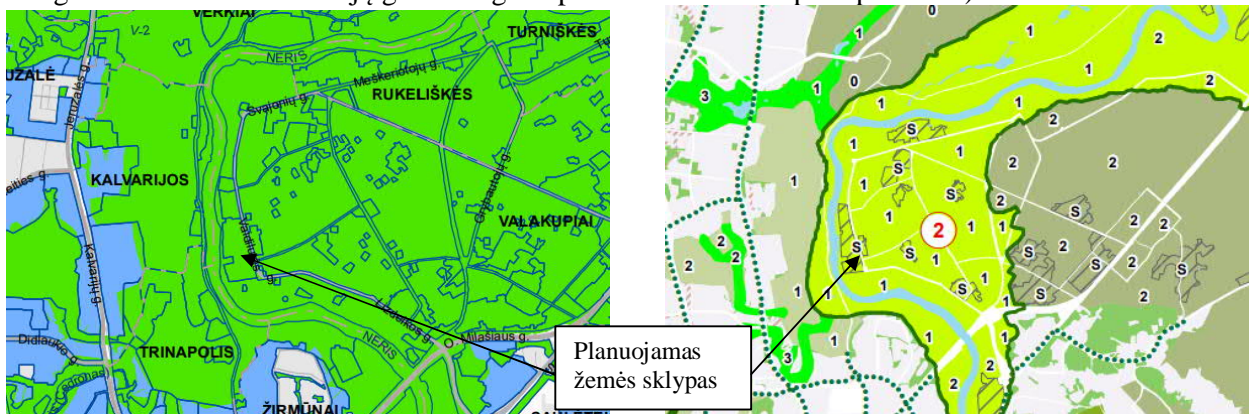
Vaidilutės g. 43 esantys medžiai: uosis d-25 cm, klevas – 29 cm, klevas – 22 cm, klevas, 20 cm, klevas d-17 cm, klevas d-20 cm, klevas d-32 cm, klevas d-26 cm.

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas priklausomųjų želdynų plotų normas.

PRIKLAUSOMŪJŲ ŽELDYNŲ NORMA (PLOTAS) PROCENTAIS NUO ŽEMĖS SKLYPO PLOTO

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pločio, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pločio, proc.	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų sudedamoji procentinė dalis
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos: 1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai 1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25 25	35 35	- 5

Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją (nacionaliniai migracijos koridoriai, kur gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas – s – stipriai pažeistas).



Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija
- Migracijos koridoriai**
 - Nacionaliniai
 - Regioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

- 0 Patikimas
- 1 Ribotas
- 2 Silpnas
- 3 Pažeistas
- S Stipriai pažeistas

Pastatų statyba turi būti vykdoma pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 3 priedą „Mažiausi leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinantieji statinių mechaninį atsparumą ir pastovumą“.

TPD Nr. K-VT-13-21-249

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai taikomas tekstinis reglamentas – „33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą“. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamąjį raštą, „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 interaktyvaus žemėlapio pateikta informacija, $>60m$ nuo planuojamo sklypo Vaidilutės g. 39A ribos, reljefo polinkio kampas $1,75$ laipsniai link upės. Planuojama teritorija nepatenka į šlaitą ir nepatenka į šlaito 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostas.



ištrauka iš Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapio

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypų reljefas yra tolygus, nežymiai žemėja iš rytinės pusės link vakarinės. Absoliutinė altitudė 94,30 m. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama anksčiau suplanuotai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamuose sklypuose 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 būtina užtikrinti, 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.

Projektuojant statinius, būtina vadovautis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" (18,19 p. Namų 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);

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.

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 gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

Sklypų urbanizacija bus optimalios apimties, naujų pastatų gabaritai neagresyvūs, esamam užstatymui užtikrinta vizualinė izoliacija bei vizualinė pakrančių miestovaizdžio apsauga, o svarbiose vietiniuose vizualinių ryšių požiūriu vietose užstatymas eksponuojamas. Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant vidutinį tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Formavimo pertvarkymo projektais suformuotų sklypų išorinės ribos nekeičiamos. Apibendrinant projekto sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdamas visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir žymiai nekeičiant reljefo formų, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiui požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti normalų objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Statybos aikštelėje, prieš pradėdant žemės kasimo darbus, nuimamas augalinis sluoksnis ir sandėliuojamas statybos aikštelės pakraštyje (būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį). Užbaigus statybos darbus, augalinis sluoksnis paskleidžiamas 10 cm sluoksniu laisvoje teritorijoje - naudojamas vejos įrengimui. Atliekami teritorijos sutvarkymo darbai.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Dirvožemio užpylimo darbai turi būti atliekami užbaigus pagrindinius pastato išorės statybos ir remonto darbus, kad nebūtų pažeistas ar nesukeltų nepatogumų tuos darbus vykdyti.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.