

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimas sklype Pipirų g. 6 (kadastro Nr. 0101/0060:60);

Teritorijų planavimo dokumento rūšis/porūšis: Kompleksinis/Detalusis planas;

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: Vietovės;

Teritorijų planavimo dokumento numeris: K-VT-13-19-281;

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius;

Teritorijų planavimo dokumento iniciatoriai: G. V. S., K. T. S.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: PV Edita Budginienė, individualios veiklos pažymos Nr.

Planuojama teritorija: Žemės sklypas (kadastro Nr. 0101/0060:60), adresu Pipirų g. 6, Vilnius (toliau – Žemės sklypas);

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1225 ha.

2. Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Atlikti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimu Nr. 541 patvirtinto Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu žemės sklypą, adresu Pipirų g. 6, Vilnius, (kadastro Nr. 0101/0060:60) padalijant į du atskirus žemės sklypus, nustatant reikalingus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų.

3. Planavimo pagrindas

Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje (toliau – Detalusis planas) koregavimas žemės sklype (kadastro Nr. 0101/0060:60), adresu Pipirų g. 6, Vilnius, (toliau – Detaliojo plano koregavimas) rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019-05-21 įsakymu „Dėl leidimo inicijuoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Pipirų g. 6“ Nr. A30-1035/19;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;
- Teritorijai galiojančiais kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais;
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis;
- Institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis:
 - 2020-06-05 Aplinkos apsaugos agentūros Nr. REG143252;
 - 2020-06-10 UAB „Grinda“ Nr. REG143664;
 - 2020-06-01 AB Telia Lietuva Nr. REG142624;
 - 2020-06-11 Lietuvos kariuomenės Nr. REG143771;
 - 2020-06-10 UAB „Vilniaus vandenys“ Nr. REG143530;
 - 2020-06-11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nr. REG143948;
 - 2020-07-17 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto ūkio ir transporto departamento Nr. REG147602;
 - 2020-05-28 AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Nr. REG142467;
 - 2020-06-03 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos Nr. REG143028;
 - 2020-06-10 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros Nr. REG143506;
 - 2020-06-04 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Nr. REG143219;
 - 2020-06-10 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Nr. REG143725;
 - 2020-06-10 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Nr. REG143496.

4. Teritorijų planavimo dokumento rengimo, viešinimo procedūrų tvarka

- Detaliojo plano koregavimo proceso etapai: parengiamasis, rengimo, baigiamasis;
- Detaliojo plano koregavimui taikoma supaprastinta viešinimo procedūra vadovaujantis „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų“ VIII skyriaus reikalavimais.

5. Sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ nuostatomis Detaliojo plano koregavimui strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros netaikomos;
- Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus, numatoma veikla Žemės sklype nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą, todėl rengiant Detaliojo plano koregavimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros netaikomos.

6. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

6.1. Bendrieji sprendiniai

Planuojamo Žemės sklypo teritorijos tvarkymo reglamentai tikslinami ir nustatomi vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų (toliau – Bendrasis planas) sprendiniais. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas teritorijos naudojimo tipas, keičiamas (pertvarkomas) Žemės sklypo užstatymas, užstatymo tankis, intensyvumas, leistinas pastatų aukštis ir statinių aukštų skaičius, taip pat tikslinamas esamas naudojimo būdas (naudojimo būdas nekeičiamas), paliekamas esamas užstatymo tipas bei numatomi papildomi reikalavimai.

Detaliojo plano koregavimu Žemės sklypas dalinamas į du atskirus žemės sklypus: Nr. 1, 2. Naujai formuojami 2 (du) kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai numatomi atitinkamai 612 m² ploto ir 613 m² ploto (Projektuojami žemės sklypai numatomi ne mažesni kaip 400 m² ha ploto). Projektuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami ir nustatyti pagal jau esamą Žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą bei Žemės naudojimo būdų turinio aprašą.

Projektuojamų žemės sklypų ribos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos tikslųjų kadastrinių matavimų metu.

Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, privaloma laikytis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo.

Tvorą galima tvirti sulyg projektuojamų žemės sklypų ribomis.

6.2. Užstatymo tipas

Sklypams numatomas sodybinis užstatymas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 patvirtintų „Teritorijų planavimo normų“ 31.1 p. „sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai vienas 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomas atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais“.

Detaliojo plano koregavimu projektuojamuose žemės sklypuose numatomas pastatų aukštų skaičius – iki 3 aukštų, Statinių paskirtys – Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

6.3. Statybos zona, statybos riba, linija

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą: „**Statybos zona** – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys“; „**Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima“; „**Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų“.

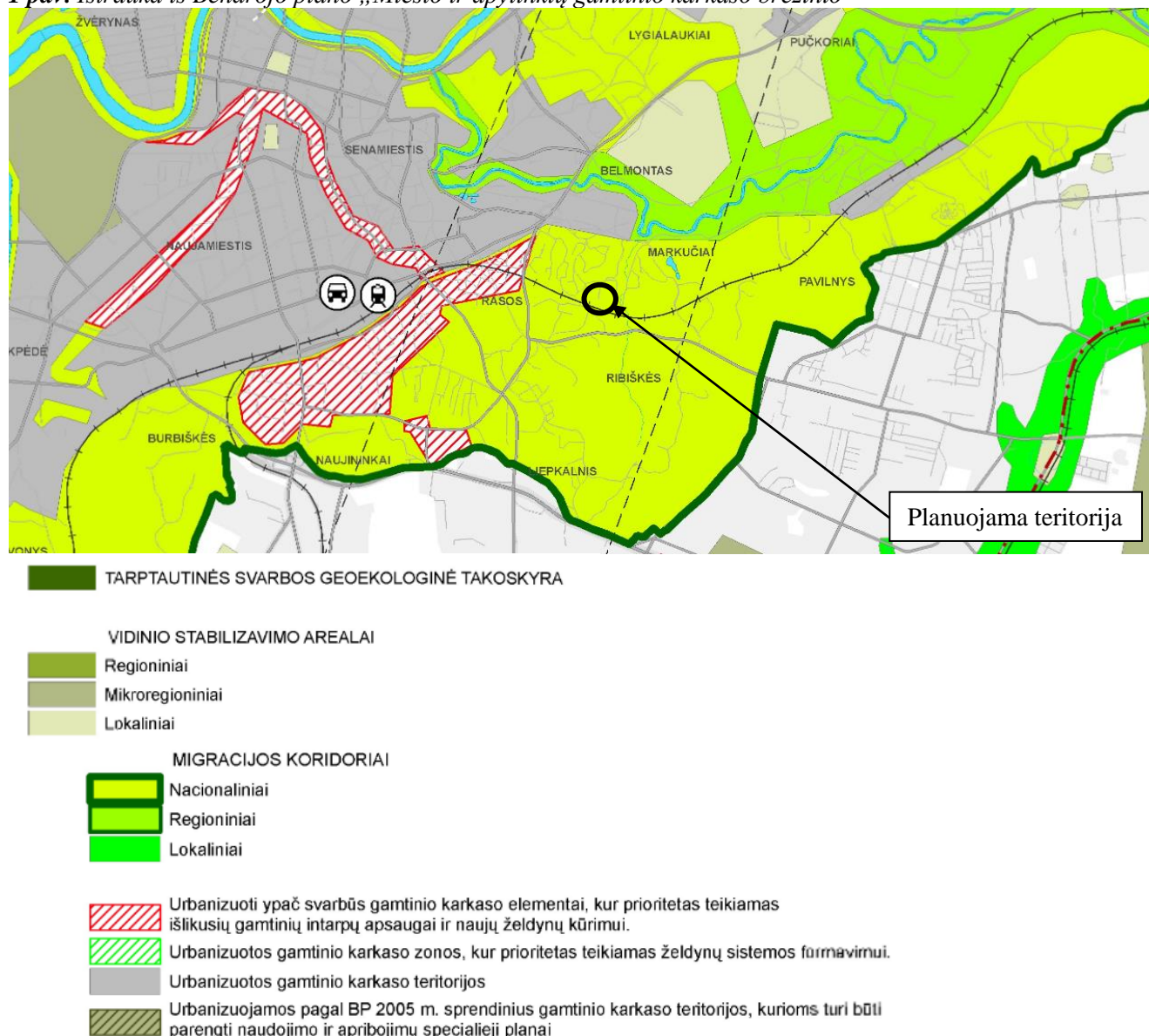
Detaliojo plano koregavimu statybos linija nenustatoma.

Detaliojo plano koregavimo sprendimais projektuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir riba planuojama atsižvelgiant į Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Statinių statybos zona ir riba planuojama ne mažesniu kaip 3 m atstumu nuo projektuojamų žemės sklypų ribų, išskyrus sklypo teritorijoje, kur jau yra esami įregistruoti pastatai. Projektuojamos statinių statybos zonos ir ribos pateiktos Detaliojo plano koregavimo sprendinių konkretizavimo pagrindiniame brėžinyje.

6.4. Užstatymo tankis

Planuojamas Žemės sklypas patenka į gamtinį karkasą (Nacionaliniai migracijos koridoriai). Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų 2007-02-14 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96, 11 p. „Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto“. Rengiant Detaliojo plano koregavimą gamtinio karkaso nuostatai nepažeidžiami ir užstatymo tankis numatomas ne didesnis kaip 30 %.

1 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano „Miesto ir apylinkių gamtinio karkaso brėžinio“



6.5. Želdynai

Projektuojamiems žemės sklypams taikomi Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų Atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai turi sudaryti ne mažiau kaip 25% kiekviename suformuotame žemės sklype.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugomiems želdiniams“ nuostatomis,

Planuojamame Žemės sklype esantys krūmai nėra saugotini. Pažymėtina, kad projektuojamuose žemės sklypuose nėra medžių. Pertvarkomame Žemės sklype esantys želdiniai – veja.

Visi įrengiami želdiniai Detalaus plano koregavimo ribose svarbūs kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekantys gamtos elementai. Želdynai projektuojamuose žemės sklypuose formuojami pagal individualius žemės sklypų savininko poreikius, o siekiant sumažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eilės palei Pipirų gatvę žemės sklypų ribose, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

6.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

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

Aerodromų apsaugos zonos: Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „A“), todėl projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomos Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais projektuojamam žemės sklypui Nr. 1 numatoma maksimali leistina statinių altitudė – 148,00 m, o projektuojamam žemės sklypui Nr. 2 - 149,00 m.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 16 str., 1 d., 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: 1) apsaugos zonose A ir B – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, nepriklausomai nuo jų aukščio“.

Elektros tinklų apsaugos zonos: Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos: Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos: Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis).

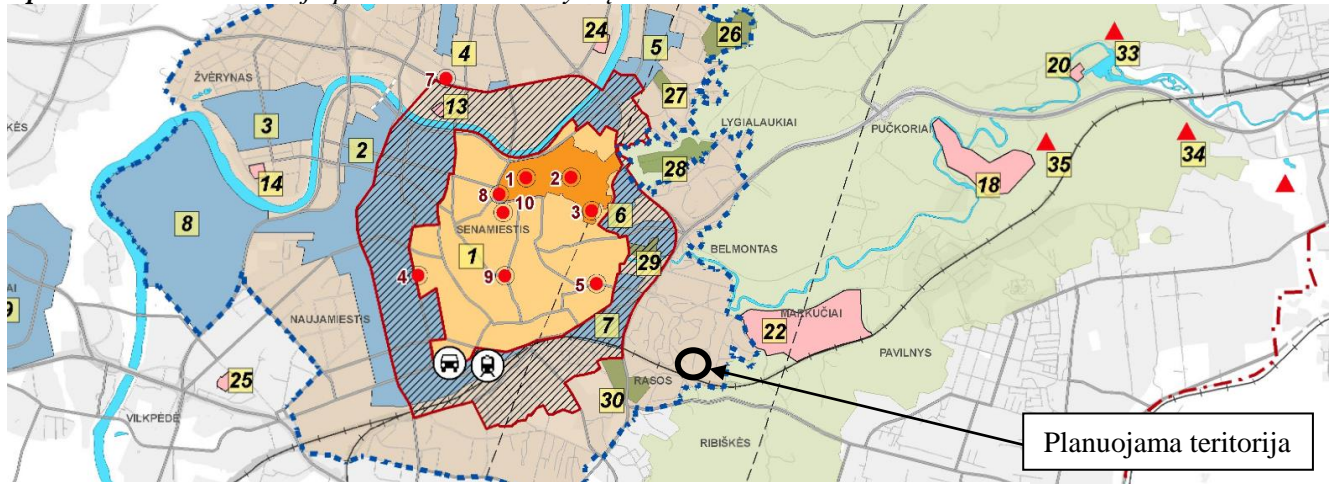
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos: Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos: Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Sereikiškių, Tuputiškių, Pūčkorių, Pavilnio požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos 3-osios juostos 3b sektoriaus zoną (II). Nurodyta vandenvietė yra priskiriama II požeminio vandens vandenviečių grupei, t. y. su atmosferos krituliais, paviršiniu ir gretimų sluoksnių požeminiu vandeniu silpną ryšį turinti pusiau uždara požeminio vandens vandenvietė, įrengta iš dalies izoliuotuose vandeninguosiuose sluoksniuose.

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos: Planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre įregistruotą nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 16073) vizualinės apsaugos pozonį, todėl Projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1, Nr. 2 taikomos Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Pagal Bendrojo plano Kultūros vertybių brėžinį, planuojamą teritoriją siūloma įtraukti į Vilniaus senamiesčio ir kitų kultūrinių urbanistinių draustinių apsaugos zoną (1958 ha su griežto reglamentavimo teritorija). Šioje funkcinėje zonoje numatyta, jog gyvenamosios teritorijos su komunikaciniais koridoriais sudarytu <70% teritorijos. Gyvenamosios paskirties sklypams taikomas maksimalus užstatymo intensyvumas (U1)<0.4, maksimalus pastatu aukštingumas – iki <3 a.

2 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano Kultūros vertybių brėžinio



- Vilniaus senamiesčio (istorinio centro) - Pasaulio paveldo objekto teritorija (351 ha)
- Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato teritorija
- Siūloma Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos griežto reglamentavimo teritorija (440 ha)
- Siūloma Vilniaus senamiesčio ir kitų kultūrinių urbanistinių draustinių apsaugos zona
- Siūloma Vilniaus senamiesčio ir kitų kultūrinių urbanistinių draustinių apsaugos zona (1958 ha (tame tarpe griežto reglamentavimo teritorija))
- Siūlomos urbanistinių kultūrinių draustinių teritorijos
- Saugomi statinių kompleksai
- Etnokultūros paveldo objektai
- Istorinės kapinės
- Verkių ir Pavilnių regioniniai parkai
- Siūlomas kraštovaizdžio draustinis
- Archeologinės vertybės
- Senamiesčio apžvalgos vietos
- Objektų eksplikacijos Nr.

3 pav. Ištrauka iš Specialiojo plano teritorijos ir apsaugos zonos ribų brėžinio



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos ribos
- Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - apsaugos zonos ribos
- Naikinamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos neskaitmenizuotos ribos
- Naikinamos Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos, patvirtintos Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Kultūros ministerijos 2005-04-19 [sakymu Nr. I-167, neskaitmenizuotos ribos
- Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato neskaitmenizuotos ribos, patvirtintos LR Seimo 2002-04-23 nutarimu Nr. IX-861)
- Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorija (plotas 352,09 ha)
- Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) apsaugos zona (plotas 1912,24 ha)
- Vingio parko U53 teritorija (157,79 ha), patvirtinta Kultūros paveldo centro direktoriaus 2005-04-18
- Nekilnojamojo turto registre [registruoti žemės sklypai
- ① Pavilnių regioninis parkas (plotas - 2176 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-05-27 nutarimu Nr. 492;
- ② Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis (plotas - apie 384 ha). Ribos neskaitmenizuotos, patvirtintos Vilniaus m. tarybos 1996-05-29 sprendimu Nr. 129;
- ③ Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis (plotas - 303 ha). Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007-14-19 nutarimu Nr. 1410;

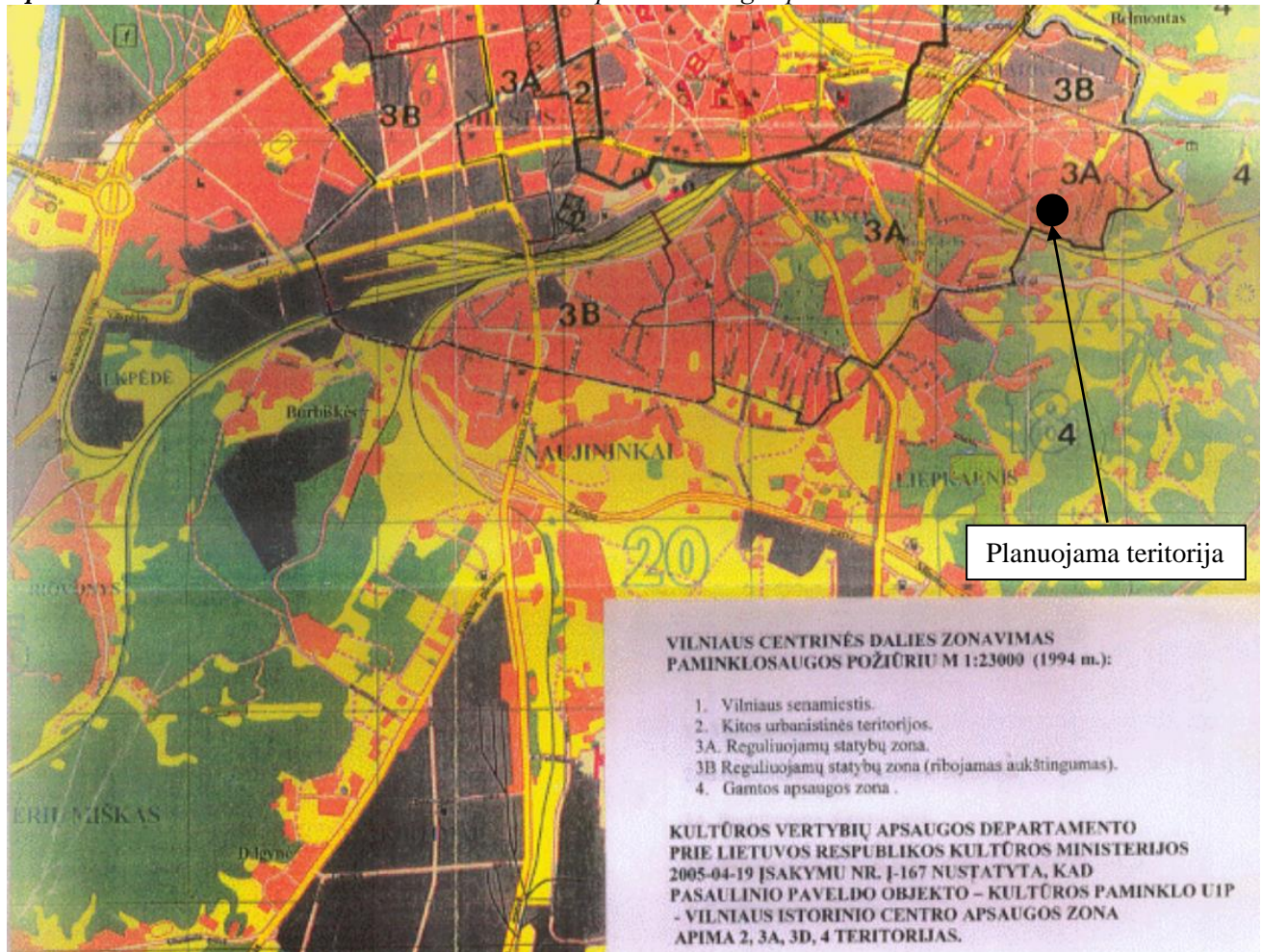
| Pavadinimas | Plotas (ha) |
|------------------------------------|----------------|
| Vilniaus senamiesčio teritorija | 352,09 |
| Vilniaus senamiesčio apsaugos zona | 1912,24 |

Ribų nustatymo ir aprašymo paaiškinimai:

1. Teritorijos ribos nustatytos taip, kad sutaptų su sklypų ar jų dalių, kurie yra daiktinės teisės objektai, ribomis.
2. Formuojant apsaugos zonos ribas, pagal galimybes yra atsižvelgiama į sklypų ribas, duomenų bazėje esančias gatvių raudonasias linijas bei skaitmenizuotas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtintas (tikslintinas pagal daiktinės teisės objektus) saugomų teritorijų ribas.
3. Ribos gatvėmis vedamos gatvių ašinėmis linijomis arba skiriamosios juostos viduriu.
4. Kryptys:
 Š - šiaurinės;
 R - rytinė;
 P - pietinė;
 V - vakarinė.

M 1:7000

4 pav. Ištrauka iš Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklosaugos požiūriu schemos



Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (toliau – Specialusis planas) teritorijos ir apsaugos zonos ribų planą, Žemės sklypas priskiriamas senamiesčio 39 zonai – Rasos apsaugos zonos dalis su dominuojančiais gamtinės struktūros elementais. Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Pagal Vilniaus senamiesčio centrinės dalies zonavimą paminklosauginiu požiūriu, planuojama teritorija priklauso 3A zonai – reguliuojamai statybų zonai. Šiuo metu planuojamame Žemes sklype, kurio plotas – 0,1225 ha, yra įregistruoti vieno buto gyvenamasis namas ir pagalbinio ūkio pastatai (kiemo rūsys, 3 ūkiniai pastatai).

2000 m. kovo 15 d. buvo parengtas ir patvirtintas Markučių rajono detalusis planas (reg. Nr. T00057292). Pagal Detaliojo plano sprendinius, projektuojamiems sklypams buvo numatytas gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimo būdas. Koreguojant Detalųjį planą, sklypo naudojimo būdas nėra keičiamas. Sukūriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei, atsižvelgta į Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą. Projektuojamuose sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatoma statyti po 1 vienbutį ar dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

6.7. Papildomi reikalavimai žemes sklypui ir planuojamam užstatymui

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nenumato tikslių pastato parametrų. Rengiant konkretaus pastato techninį projektą privaloma išsaugoti Markučių rajoną kaip Senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą, sukurti prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei vystyti. Pastatus rekomenduojama statyti su šlaitiniais stogais, išorės apdailai naudoti medieną ir kitas tradicines medžiagas: tinkas, keraminių plytų mūras pan. Vieta statybai parenkama pagal natūralias gamtines sąlygas, kad pastatai organiškai įsikomponuotų į kraštovaizdį. Siūlytina užstatymą derinti prie istorinio užstatymo, numatant sklypų želdinimo sprendinius.

6.8. Numatomi teritorijos tvarkymo reglamentai projektuojamiems žemės sklypams

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Plotas – 612 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemės (KT);

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤12 m;

Maksimali pastatų altitudė – 148,00 m;

Užstatymo tankis – ≤0,30 %;

Užstatymo intensyvumas – ≤0,4;

Užstatymo tipas – Sodybinis (VD);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥25 %;

Statinių aukštų skaičius – iki 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Servitutai:

Žemės sklypui nesiūlomi nustatyti servitutai.

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Plotas – 613 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemės (KT);

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤12 m;

Maksimali pastatų altitudė – 149,00 m;

Užstatymo tankis – ≤0,30 %;

Užstatymo intensyvumas – ≤0,4;

Užstatymo tipas – Sodybinis (VD);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥25 %;

Statinių aukštų skaičius – iki 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Servitutai:

Žemės sklypui nesiūlomi nustatyti servitutai.

6.9. Inžinerinė infrastruktūra Vandentiekis ir buitinės nuotekos

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesta vandentiekio linija. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi apribojimai - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Techninio projekto rengimo metu planuojant užstatymą vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonoje, būtina vandentiekio liniją iškelti. Naujai projektuojamuose žemės sklypuose esančių ar numatomų statyti statinių aprūpinimui geriamu vandeniu planuojama prisijungus prie esamo centralizuoto miesto vandentiekio tinklo Pipirų g. Nuotekų nuleidimas numatomas į esamus centralizuotus miesto nuotekų tinklus Pipirų g. Geriamojo vandens tiekimas (reikiamas kiekis, įvadų vietos) ir buitinių nuotekų šalinimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Techninio projekto rengimo metu būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Lietaus nuotekos

Palei Pipirų gatvę yra nutiesti centralizuoti lietaus nuotekų tinklai. Žemės sklypų ribose susidarančioms lietaus nuotekoms šalinti planuojama prisijungus prie esamo centralizuoto lietaus nuotekų tinklo Pipirų g. Sklypuose, skirtuose gyvenamųjų namų statybai, yra privaloma 25% žaliojo ploto, todėl dalis lietaus nuotekų nuo stogų gali būti nuleidžiama į veją sklypų ribose, kur lietaus nuotekos infiltruosis į gruntą, jeigu tai leidžia grunto geologinė sandara. Draudžiama paviršines nuotekas nuvesti reljefo paviršiumi į gretimą žemės sklypą. Nuo projektuojamų pastatų stogų ir kietųjų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto rengimo metu ir atitinkamai parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros tinklai

Planuojamoje teritorijoje šiuo metu yra nutiesta iki gyvenamojo namo žemos įtampos požeminė elektros linija. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi apribojimai - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant statinių techninius projektus, kurių rengimo metu projektai turi būti papildomai derinami su visomis suinteresuotomis organizacijomis. Būtina gauti prisijungimo sąlygas. Techninio projekto rengimo metu esant būtinybei numatyti trukdančių statybai veikiančių elektros ir dujų tinklų iškėlimą vadovaujantis „Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašu“, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127

Šildymas

Preliminariai numatomi galimi pastatų šildymo būdai: oras - vanduo šilumos siurblys/ biokuras/ dujos/ elektra/ geoterminis/ atsinaujinantys energijos šaltiniai/ kt. Statinių techninio projekto rengimo metu pasirenkamas optimaliausias šildymo būdas.

Ryšų komunikacija

Palei Pipirų gatvę ir planuojamoje teritorijoje iki gyvenamojo namo yra nutiesti elektroninių ryšių tinklai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 nustatomi apribojimai - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Statinių techninio projekto rengimo metu, kai projekto sprendiniais daroma tiesioginė įtaka esamiems ryšių kabeliams, sprendiniai turi būti derinami su elektroninių ryšių tinko savininku.

Melioracijos įrenginiai

Žemės sklype nėra valstybei priklausančių melioracijos įrenginių ir drenažo rinktuvų.

Visi Detaliojo plano koregavimo inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

6.10. Susisiekimo sistema

Pipirų gatvė yra Ds kategorijos, kuri yra pagalbinė gatvė, skirta srautų paskirstymui į smulkesnes teritorijas bei privažiavimui prie atskirų statinių ir kitų objektų. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų svyruoja tarp 9-10 m, gatvės plotis – apie 4 m, apšviesta iš vienos pusės. Tokios gatvės projektuojami

techniniai parametrai yra šie: 2 eismo juostos (5,5-6,00 m pločio), šaligatvis ir dviračiu takas kartu su šaligatviu.

Patekimas į projektuojamus žemės sklypus numatomas iš esamos bendro naudojimo asfalto dangos Pipirų gatvės. Eismo jungtis su Pipirų gatve – įvažiavimas/išvažiavimas į formuojamus žemės sklypus, turės būti projektuojama statinių techninio projekto rengimo metu pagal išduotas susisiekimo komunikacijų įrengimo sąlygas.

Automobiliai saugomi privačiuose sklypuose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti numatomas žemės sklypų ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai“.

Įvažiavimai/išvažiavimai į privačios nuosavybės žemės sklypus įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.

Įvažiavimo vietos į projektuojamus žemės sklypus tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

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

6.11. Gaisrinė sauga

Rengiant Detaliojo plano koregavimą yra vadovujamasi „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-3 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Išoriniam gaisro gesinimui numatomas artimiausias hidrantas, kuris yra Pipirų gatvėje - už 18 m nuo projektuojamo žemės sklypo Nr. 1, ir už 38 m nuo projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 į šiaurę.

5 pav. Gaisro gesinimo schema



Esamas kelių tinklas aplinkinėje teritorijoje bei Pipirų gatvė, kuri yra ne mažesnė kaip 3,5 m pločio dangos ir kurios pabaigoje yra ne mažesnė kaip 12x12 m automobilių apsisukimo aikštelė, užtikrina patogų gaisrų gesinimo ir gelbėjimo transporto priemonių privažiavimą prie Detaliojo plano koregavimu projektuojamų žemės sklypų. Rengiant statinio techninį projektą turi būti užtikrintos ir įgyvendintos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I. Statinio techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinama pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Rengiant statinių techninius projektus ugniai atsparumo laipsnis ir atstumai tarp pastatų turi būti projektuojami

laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatant statyti pastatus/statinius turi būti įvertinti atstumai iki aplinkiniuose sklypuose esamo užstatymo, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338, 94 p. – „*Jeigu priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą (toliau – priešgaisrinė siena (ekranas))*“.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai numatomi rengiant statiniu techninius projektus.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai esantys arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos II-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, Vilnius, ir nutolusi nuo projektuojamų žemės sklypų apie 5,4 km atstumu. Atvykimo laikas nuo 12 min.

6.12. Visuomenės sveikatos apsauga

Techninio projekto rengimo metu turi būti užtikrinta, kad vykdoma veikla atitiks Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatytus reikalavimus.

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 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Projektuojami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose nepriskiriami prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Aprūpinimas vandeniu ir buitinių nuotekų tvarkymas

Planuojamoje teritorijoje numatoma prisijungti prie esamų centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų. Techninio projekto rengimo stadijoje jungiantis prie jau esamų centralizuotų tinklų turi būti gautos prisijungimo sąlygos, pagal kurias rengiami vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų projektai.

Triukšmas

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų Detaliojo plano koregavimu suprojektuotuose žemės sklypuose. Numatoma, kad triukšmą gali sukelti padidėjęs automobilių eismas. Kadangi didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai Detaliojo plano koregavimo sprendiniai įtakos aplinkinei teritorijai neturės. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių.

Oro tarša

Planuojamas laikinas oro taršos padidėjimas dėl statybos darbų Detaliojo plano koregavimu suprojektuotuose žemės sklypuose. Oro taršos koncentracija negali viršyti nustatytų aplinkos oro užterštumo normų vadovaujantis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksido, azoto dioksido, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640.

Planuojama veikla neskleis dalelių, galinčių sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai. Projektuojamuose žemės sklypuose oro taršą skleidžiantys objektai neplanuojami.

Atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Konteinerių aikštelių išdėstymo vieta gali būti tikslinama techninio projekto rengimo metu. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217.

Konteineriai bus ištuštinami, pagal sudarytą sutartį su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas. Statybos proceso metu statybinės atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637.

Elektromagnetinis laukas

Nei planuojamojoje teritorijoje nei šalia jos, radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Projektuojami žemės sklypai nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Rengiant statinių techninius projektus turi būti papildomai vadovujamasi: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“. Projektuojamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus. Elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz–300 ghz radijo dažnių juostoje“ nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Insoliacija

Planuojamuose objektuose projektuojamuose žemės sklypuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Projektuojant statinius suplanuotuose Detaliojo plano koregavimu žemės sklypuose, vadovautis STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” 17, 18, 19 punktų reikalavimais ir Lietuvos higienos norma HN 98:2014 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Detaliojo plano koregavimo stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprenžiami. Rengiant statinių techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta numatomi statinių techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

6.13. Poveikis aplinkai ir kraštovaizdis

Projektuojamuose žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotai numatomi ne mažiau kaip 25%. Naujai sodinami želdiniai gali būti planuojami ir derinami techninio projekto rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų. Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbuvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdintą ir sutvarkytą. Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo sprendinius kraštovaizdžio kokybė nepablogės.

Esamas nagrinėjamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Spartesnę šios vietovės urbanizaciją sąlygoja geras susisiekimasis su Vilniaus miesto senamiesčiu. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamajai statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurią vykdant būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant atitinkamą užstatymo intensyvumą ir tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. 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 ryškiai nekeičiant reljefo, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

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

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

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

6.14. Pastabos

- Projektuojamų žemės sklypų ribos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos tikslinamos tikslųjų kadastrinių matavimų metu;
- Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo projekto sprendinius, privaloma laikytis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo;
- Projektuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatyti pagal jau esamą naudojimo paskirtį ir būdą bei Žemės naudojimo būdų turinio aprašą;
- Teritorijos tvarkymo reglamentai numatomi pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 m sprendinius ir galiojančius teisės aktus bei normas;
- Statybos linija nenustatoma. Planuojamos teritorijos riba sutampa su esamo Žemės sklypo riba;
- Detaliojo plano koregavimo sprendiniais projektuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir riba planuojama atsižvelgiant į Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai;
- Žemės sklypuose naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 m;
- Statinių techninio projekto rengimo metu turi būti užtikrintas saugaus geriamojo vandens tiekimas bei numatytas saugus buitinių nuotekų ir atliekų tvarkymo būdas;
- Statinių techninio projekto rengimo metu turi būti išspręstas lietaus vandens nuvedimas. Draudžiama paviršines nuotekas nuvesti reljefo paviršiumi į gretimą žemės sklypą;
- Statinių techninio projekto ruošimui būtina gauti AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ ir UAB „Vilniaus Vandenys“ prisijungimo prie esamų tinklų sąlygas;
- Preliminariai numatomi galimi pastatų šildymo būdai: oras - vanduo šilumos siurblys/ biokuras/ dujos/ elektra/ geoterminis/ atsinaujinantys energijos šaltiniai/ kt.
- Turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Projektuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;
- Aplink planuojamą teritoriją radiotechninių objektų, sklaidžiančių elektromagnetinius laukus, nėra;
- Projektuojami žemės sklypai patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės - Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre - 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypai patenka į urbanizuotą teritorijų gamtinį karkasą. Žemės sklypai nepatenka į valstybės saugomas teritorijas ir juose nėra gamtos paveldo objektų. Taip pat šiuose sklypuose nėra paminklinių, istorinių, kultūrinių ar archeologinių vertybių. Su viešosios paskirties statiniais ar rekreacinėmis teritorijomis nesiriboja;
- Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas - I. Statinio techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis;
- Automobilių stovėjimo vietų skaičius turi būti numatomas žemės sklypų ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Pagrindiniai reikalavimai";
- Įvažiavimo vietos į projektuojamus žemės sklypus tikslinamos techninio projekto rengimo metu;
- Projektui rengti naudoti VĮ "Registų centras" duomenų bazės sklypų kadastro duomenys, kultūros vertybių registro duomenys, teritorijų planavimo dokumentų registro duomenų bazė;
- Projektui rengti naudota 2019 m. lapkričio 04 d. skaitmeninė topografinė nuotrauka M 1:500 (Valstybinėje LKS-94 koordinacijų sistemoje). Suteiktas unikalus Nr. 13:19:11248.