

ŽEMĖS SKLYPŲ (KAD. NR. 0101/0167:3548, NR. 0101/0167:3547, NR. 0101/0167:2617, NR. 0101/0167:3485, NR. 0101/0167:3615 IR NR. 0101/0167:1449) DETALIOJO PLANO RENGIMO INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2022-03-16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo inicijuoti žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:3548, Nr. 0101/0167:3547, Nr. 0101/0167:2617, Nr. 0101/0167:3485, Nr. 0101/0167:3615 ir Nr. 0101/0167:1449) detaliojo plano rengimą“ Nr. A30-1008/22 ir 2022-04-12 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-53/22, planavimo tikslai ir uždaviniai:

inicijuoti žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:3548, Nr. 0101/0167:3547, Nr. 0101/0167:2617, Nr. 0101/0167:3485, Nr. 0101/0167:3615 ir Nr. 0101/0167:1449) detaliojo plano rengimą, kurio tikslas – nekeičiant žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:3548) paskirties naudojimo būdo nustatyti statybos ribą ir zoną, teritorijos naudojimo reglamentus pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (pagal pridedamą miesto plano ištrauką), suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais nustatyti į planuojamą teritoriją patenkančių žemės sklypų paskirtis, žemės naudojimo būdus, atlikti žemės sklypų ribų ir plotų keitimą (dalinant ar sujungiant žemės sklypus) ir nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus.

Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, neviršyti gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentų; nustatyti prioritetinės savivaldybės infrastruktūros vystymo etapus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano rengimui:

1. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221656, 2022-04-28;
2. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221045, 2022-04-26;
3. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222353, 2022-05-04;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG221102, 2022-04-27;
5. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG220804, 2022-04-22;
6. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG234824, 2022-07-26.
7. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222607, 2022-05-05.
8. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG222105, 2022-05-03.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Nebus atliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

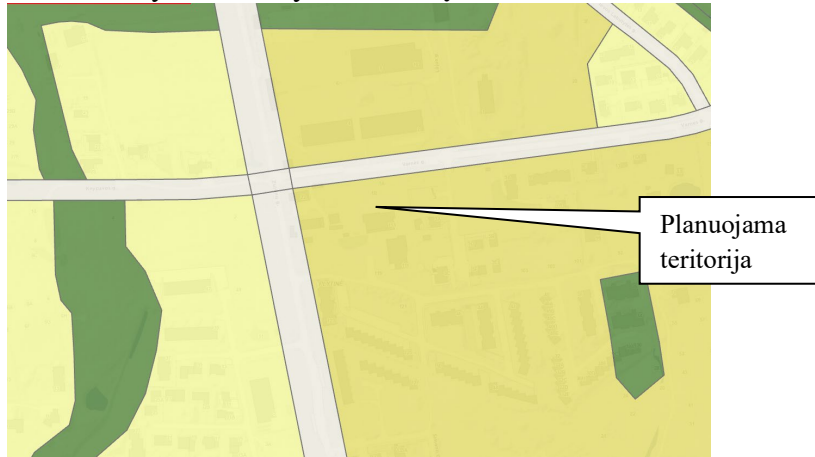
Apie 0,83 ha planuojama teritorija atitinka kvartalo apibrėžimą. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Planuojami žemės sklypai, kad. Nr. 0101/0167:3548, Simono Grunau g. 119, Vilniuje ir kad. Nr. 0101/0167:3547, Vilniuje yra suformuoti 2017-01-20 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-183 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1443) buvusiam Plyninės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“.

Detaliojo plano planuojamą teritoriją sudaro šeši registruoti žemės sklypai:

1. Kad. Nr. 0101/0167:3548 (registro Nr. 44/2126381, 2017-04-11). Sklypo adresas – Simono Grunau g. 119, Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,2515 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso juridiniam asmeniui. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra. Juridiniai faktai – apribojimas disponuoti nekilnojamuoju daiktu.
2. Kad. Nr. 0101/0167:3547 (registro Nr. 44/2126282, 2017-04-11). Sklypo adresas – Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,0152 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso juridiniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra. Juridiniai faktai – areštas, apribota disponavimo teisė.
Planuojami sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 yra suformuoti 2017-01-20 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-183 „Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1443) buvusiam Plyninės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“.
3. Kad. Nr. 0101/0167:2617 (registro Nr. 44/1431882, 2011-06-07). Sklypo adresas – Zujūnų g. 22, Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,3076 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso juridiniams ir fiziniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: įrašų nėra. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kelių apsaugos zonos (III skyrius, II skirsnis), 0,0092 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis), 0,004 ha. Juridiniai faktai – apribojimas disponuoti nekilnojamuoju daiktu. Žemės sklypas yra užstatytas: gyvenamasis namas (152,23 kv.m. bendro ploto, 2 aukštai), ūkinis pastatas (134,67 kv.m. užstatyto ploto, 1 aukštas);
4. Kad. Nr. 0101/0167:3485 (registro Nr. 44/2110042, 2017-01-24). Sklypo adresas – Varnės g. 1A, Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,1356 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso juridiniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 0,0126 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra. Juridiniai faktai – sudaryta preliminarioji sutartis su Vilniaus miesto savivaldybe.
5. Kad. Nr. 0101/0167:3615 (registro Nr. 44/2144284, 2017-06-26). Sklypo adresas – Varnės g. 1B, Vilnius. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,0500 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso juridiniams asmenims. Įregistruotos daiktinės teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis), 0,0126 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: įrašų nėra. Juridiniai faktai – įrašų nėra.
6. Kad. Nr. 0101/0167:1449 (registro Nr. 44/474971, 2005-10-12). Sklypo adresas – Plyninės k., Vilniaus m. sav. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio; naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypo plotas – 0,0704 ha. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniam asmeniui. Įregistruotos daiktinės teisės: kiti servitutai (tarnaujantis), 0,002 ha. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis), 0,0005 ha; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis), 0,0061 ha; Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis), 0,0704 ha. Juridiniai faktai – paramos gavėjo (Vilniaus miesto savivaldybės) nuosavybėn bus perduotas 0,0183 ha žemės sklypas, kuris bus ateityje suformuotas atidalijant jį iš 0,0704 ha žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-0699-....., ir bus suplanuotas savivaldybės infrastruktūrai (gatvėms, keliams, inžineriniams tinklams).

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną:



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. PLY-12, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. PLY-12-1. Galimi teritorijos naudojimo tipai – GV; GG; GM; PA; SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Vyraujantis (“foninis”) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,8, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Pastatų aukštų skaičius - 4 (leistinas pastatų aukštis - 16 m). Galimi užstatymo tipai – pr_u, pr_a, mv, vd. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 200 kv.m. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas – 500 kv.m. Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 9.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą perduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo;

02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;

03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);

05-Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;

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;

36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

37-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

39-Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

Detaliojo plano sprendiniai:

Planuojamas žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:3548) Nr. 1, kurio sprendiniai atliekami šiuo detaliuoju planu:

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 35%,
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.5,
nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
esamas žemės sklypo plotas - 2515 m².
nustatomas užstatymo tipas – pr_u; pr_a.
nustatomos statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų daugiabučiai) pastatai.
nustatomi priklausomieji želdynai – 40 proc.

I planuojamą teritoriją patenkantis žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:3547) Nr. 2:

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nekeičiamas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
nekeičiamas žemės sklypo plotas - 152 m².

I planuojamą teritoriją patenkantis žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:2617):

Sklypas Nr. 3

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
teritorijos plotas – 2357 m².

nustatomi galimi žemės sklypo naudojimo būdai ir reglamentai:

1) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 35%,
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.5,
nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
nustatomas užstatymo tipas – pr_u; pr_a.

nustatomos statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų daugiabučiai) pastatai.

nustatomi priklausomieji želdynai – 40 proc.

sklypų formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi / didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

3) komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

nustatomas sklypo užstatymo tankis – 35%,
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.5,
nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
nustatomas užstatymo tipas – pr_u; pr_a.

nustatomos statinių paskirtys – administracinės paskirties pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai.

nustatomi priklausomieji želdynai – 20 proc.

sklypų formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi / didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

4) bendro naudojimo teritorija (B);
nustatomi priklausomieji želdynai – 25 proc.
sklypų formavimo pertvarkymo principai - galimi mažiausi / didžiausi žemės sklypų dydžiai nenustatomi.

Sklypas Nr. 4

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
teritorijos plotas – 719 m².

Planuojami žemės sklypai (kad. Nr. 0101/0167:1449, Nr. 0101/0167:3615, Nr. 0101/0167:3485) (apjungiami ir padalinami):

Sklypas Nr. 5

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG);
nustatoma teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos G2;
nustatomas sklypo užstatymo tankis – 35%,
nustatomas užstatymo intensyvumas – 0.5,
nustatomas statinių aukštingumas – 3 aukštai (12 m),
formuojamas žemės sklypo plotas - 2272 m².
nustatomas užstatymo tipas – pr_u; pr_a.
nustatomos statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų daugiabučiai) pastatai.
nustatomi priklausomieji želdynai – 40 proc.

Sklypas Nr. 6

nustatomas teritorijos naudojimo tipas – inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);
nekeičiama teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;
nustatomas žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekiimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;
formuojamas žemės sklypo plotas - 288 m².

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. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos sklypams užstatymo tankis nustatomas – 35 proc., neprieštaraujant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams ir atitinkant esamam kontekstui.

Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos sklypams užstatymo intensyvumas nustatomas – 0,5 proc., neprieštaraujant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams ir atitinkant esamam kontekstui.

Leistinas pastatų aukštų skaičius - vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, vyraujantis (“foninis”) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3, nustatomas visai planuojamai teritorijai didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 3 aukštai (12 m).

Užstatymo tipas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypuose, bei planuojant sklype Nr. 3 komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą, galimi užstatymo tipai parenkami techninio projekto metu iš: pr_u – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); pr_a – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai).

Statybos zona, statybos riba:

Detaliojo plano sprendiniais statinių statybos zona daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypuose, projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai”, X. skirsnio „Gyvenamojo pastato išdėstymas sklype“ reikalavimus“, t.y. „192. Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję

(jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai...“. 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.“

Komercinės paskirties objektų teritorijoje statybos zona ir statybos riba projektuojama atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004, 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimus“, t.y. [1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai:

1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu;

1.2. ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu;

1.3. statant naujus visuomeninės paskirties statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant visuomeninės paskirties statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti;].

Planuojama statybos riba ir statybos zona sklype Nr. 1:

- rytinėje ir vakarinėje pusėje atsitraukus 3,00m atstumu nuo sklypo ribų;
- šiaurinėje pusėje atsitraukus 4,00m atstumu nuo sklypo ribos.
- pietinėje pusėje atsitraukus 6,50m atstumu nuo sklypo ribos, sutapatinant su planuojamo servituto inžineriniams tinklams Nr. 2s riba.

Planuojama statybos riba ir statybos zona sklype Nr. 3:

- rytinėje ir šiaurinėje pusėje atsitraukus 3,00m atstumu nuo sklypo ribų;
- vakarinėje pusėje atsitraukus 3,00m atstumu nuo sklypo ribų, o ties esamais pastatais sutapatinant su vakarine sklypo riba;
- pietinėje pusėje atsitraukus 12,50m atstumu nuo sklypo ribų (dėl esamų medžių - liepų).

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojamame sklype Nr. 3 esantys pastatai ir (ar) jų dalys, esantys už statybos zonos ribų, turi būti griaujami.

Planuojama statybos riba ir statybos zona sklype Nr. 5:

- šiaurinėje pusėje 3,00 m atstumu nuo sklypo ribų;
- kitose pusėse atsitraukus 4,00m atstumu nuo sklypo ribų;
- kadangi statybos zonos kerta kelio servitutas, statybos zonos ir ribos projektuojamos 3,00 m atstumu nuo kelio servituto.

Statybos linija nenustatoma.

Techninio projekto metu, reikia siekti urbanistinio konteksto. Pastatų išdėstymo sklypuose sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą. Sklypuose Nr. 1, 3, 5 nustatomi reglamentai, numatant funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis pietrytinėje pusėje, neviršijami gretimų suplanuotų teritorijų naudojimo reglamentai. Pietrytinėje pusėje besiribojančiame sklype, Simono Grunau g. 111, pastatyti du daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas – 3 aukštai (11,5 m aukščio), II ugniai atsparumo

laipsnio. Sklypo Simono Grunau g. 111, užstatymo intensyvumas – 0,5, sklypo užstatymo tankis – 35 proc. Pietinėje pusėje besiribojančiame sklype, Simono Grunau g. 121, stovi du daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių aukštingumas – 2-3 aukštai.

Planuojamai teritorijai taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principų reikalavimai:

- pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, taip pat statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatvės pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neišlaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minėtas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neišlaikyti norminio atstumo iki sklypo ribos;
- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

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

Susisiekimo dalis

Planuojamą teritoriją šiaurinėje pusėje riboja D kategorijos Varnės gatvė. Planuojamą teritoriją vakarinėje pusėje riboja C kategorijos Zujūnų gatvė. Planuojamos teritorijos pietrytinėje pusėje yra D kategorijos Simono Grunau gatvė. Varnės ir Zujūnų gatvių raudonosios linijos kerta planuojamą teritoriją, ko pasekoje, formuojami sklypai Nr. 4 ir Nr. 6, kurioms numatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutai (4s-719 kv.m. ir 5s-288 kv.m.). Varnės ir Zujūnų gatvės raudonosios linijos planuojamoje teritorijoje nustatytos 2011-06-13 Miesto tarybos sprendimu Nr. 1-91 „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų (raudonųjų linijų) schema“ yra nekeičiamos.

Į Zujūnų gatvės raudonąsias linijas patenka ir teritorija – sklypas Nr. 2, kuriam nustatytas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-152 kv.m.).

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, planuojamame sklype Nr. 4 esantys pastatai ir (ar) jų dalys turi būti griaujami. Pastatų ir (ar) pastatų dalių šalinimas sprendžiamas teisės aktų nustatyta tvarka.

Susisiekimui skirtus žemės sklypus, patenkančius į gatvių raudonąsias linijas ir nepriklausančius Vilniaus miesto savivaldybei, perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Servitutai Nr. 1s, 4s, 5s suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

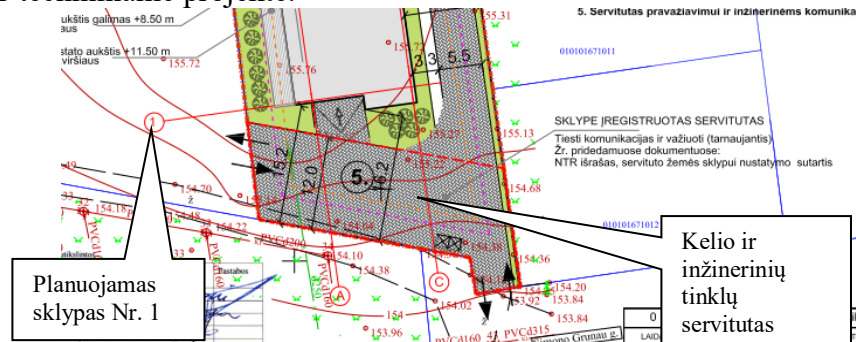
222 - siūlomas servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriu ar administraciniu aktu.

Ivažiavimai / išvažiavimai:

- Į planuojamą sklypą Nr. 1 patenkama iš S. Grunau gatvės, esančios pietrytinėje pusėje. Įvažiavimas suplanuotas 2017-01-20 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu “Dėl žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0167:1443) buvusiam Plyninės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-183, patvirtinus formavimo

pertvarkymo projektą. Įvažiavimas į planuojamą sklypą Nr. 1 pavaizduotas ir sklypo Simono Grunau g. 111 techniniame projekte.



Ištrauka iš Simono Grunau g. 111 techninio projekto

Pietrytinėje pusėje su sklypu Nr. 1 besiribojančiame sklype (kadastro Nr. 0101/0167:3216), esančiame Simono Grunau g. 111, yra registruotas 0,0417 ha ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas („(kodas 215) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) ir (kodas 222) servitutas – teisė tiesi, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)“), kuris yra viešpataujantis sklypui Nr. 1.

- Į planuojamą sklypą Nr. 3 planuojamas patekimas iš D kategorijos Varnės gatvės. Įvažiavimas nutolęs nuo Zujūnų ir Varnės gatvių sankryžos >28 m atstumu.
- Į planuojamą sklypą Nr. 5 planuojamas patekimas iš D kategorijos Varnės gatvės. Įvažiavimas nutolęs nuo Zujūnų ir Varnės gatvių sankryžos >83 m atstumu. Įvažiavimas numatomas į registruotą kelio servitutą Nr. 6s (6s-112 kv.m.).

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 29 p. 6 lentelė, D kategorijos gatvėse minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų nereglamentuojamas.

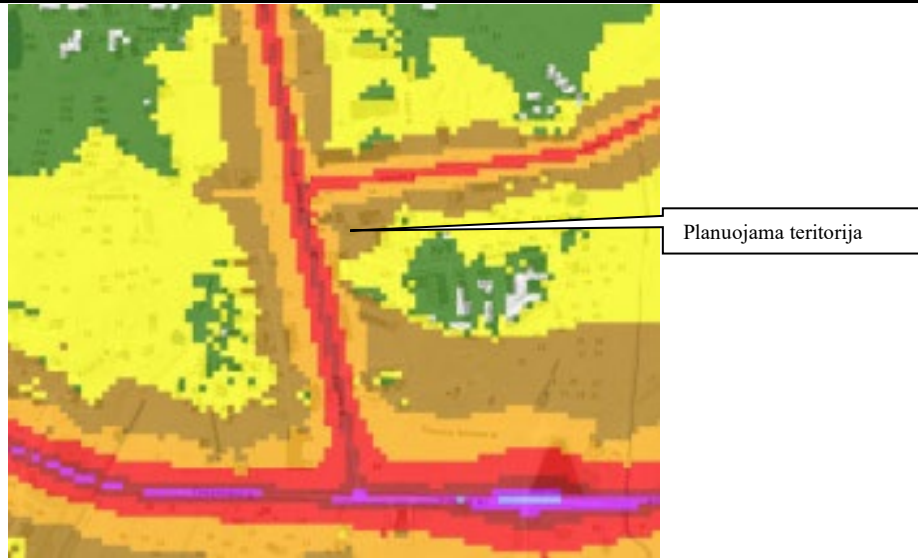
Automobilių parkavimas numatomas planuojamų sklypų Nr. 1, 3, 5 viduje. Planuojamuose žemės sklypuose, techninio projekto metu būtina numatyti tikslų automobilių vietų skaičių, vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelė: Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.

Techninio projekto metu būtina, žinant tikslius pastatų plotus, butų skaičių, būtina numatyti ne mažesnę nei minimalų automobilių stovėjimo vietų skaičių, konkretų objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklavimo, Kelių horizontaliojo ženklavimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Transporto triukšmas

Šalia planuojamos teritorijos esančiose Zujūnų ir Varnės gatvėse transporto srautas yra nemažas. Vadovaujantis 2018 m duomenimis (VMS triukšmo duomenys (SĮ Vilniaus planas)) dienos vakaro nakties ekvivalentinis triukšmo lygis - autotransporto eismas sukelia 45-54 dBA triukšmą.



Ištrauka iš VMS triukšmo duomenų žemėlapiu (dienos, vakaro, nakties ekvivalentinis triukšmo lygis (Ld) 2018 m)

Aerodromų apsaugos zonos

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Statomų ir rekonstruojamų statinių (kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais) absoliutus aukštis turi neviršyti 281 metro altitudės. Detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina pastatų aukščio, sklype Nr. 3, altitudė 168,00 m, nepažeidžia VI Transporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG222353 nustatytų reikalavimų. Visai planuojamai teritorijai taikomas apribojimas - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija numatoma aprūpinti prisijungimu prie centralizuotų vandens tiekimo, buitinių ir paviršinių nuotekų surinkimo. Detaliuoju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Planuojami inžineriniai tinklai:

Vandentiekis: Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222105, pasijungimas prie centralizuotų vandentiekio tinklų numatomas už 0,84 km, Pilkalnio gatvėje (koord. x=6064207.75; y= 575065.75). Tiekimui numatoma 2 x d225mm vandentiekio vamzdynai sudarant žiedą. Prijungimas numatomas esamoje kameroje ŠV-81. Esant poreikiui kamara išplėsti. Vanduo bus naudojamas buitiniams poreikiams. Preliminarus vandens kiekis planuojamoje teritorijoje daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių bei komercinės paskirties statiniams iki 45,0 m³/d; 16425 m³/metus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Lauko gaisrų gesinimo poreikiui patiekti numatoma antžeminiai gaisriniai hidrantai žiediniame tinkle ne didesniais kaip 200m atstumais (vandentiekio tinkle apie 6 hidrantus), vieno hidranto užtikrinamas vandens poreikis 10 l/s. Prijungimo vieta gali būti tikslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas. Planuojamą teritoriją kertą vandentiekio tinklai, kurie numatomi demontuoti. Sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

Buitinių nuotekų šalinimas: Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG222105, pasijungimas prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų numatomas už 0,86 km Pilkalnio gatvėje (koord. x=6064181.04; y=575062.69). Numatomas galimas nuotekų susidarymas iki 45,0 m³/d; 16425 m³/metus (sprendžiama techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas). Išleidžiamų buitinių nuotekų teršalų koncentracijos į centralizuotus tinklus negali viršyti teisės aktais numatytų verčių. Prijungimo vieta gali būti tikslinama techniniame projekte pagal technines sąlygas.

Kadangi planuojamą teritoriją numatoma aprūpinti centralizuotu vandens tiekimu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Sklype Nr. 1 planuojamas inžinerinių tinklų servitutas Nr. 2s, kuris suprantamas kaip: 222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servitutas nustatomas sandoriu ar administraciniu aktu.

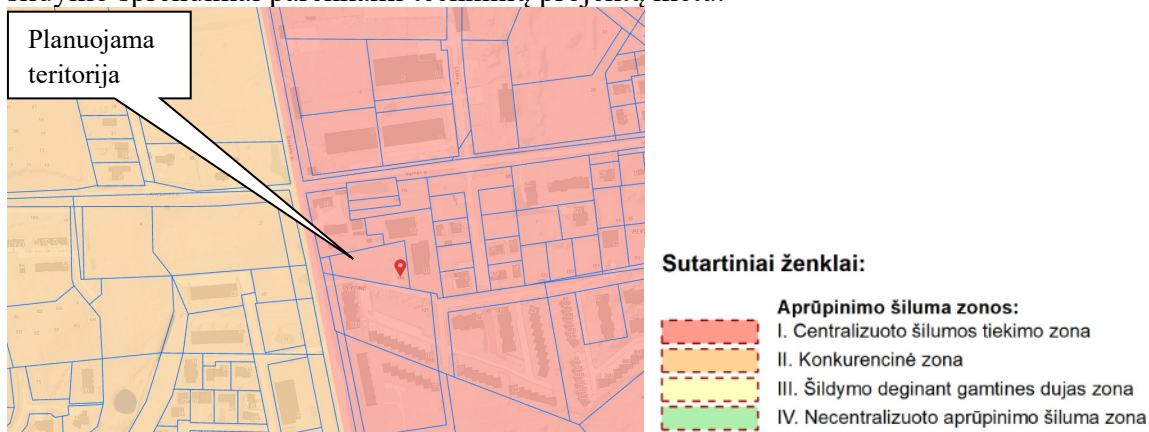
Paviršinių nuotekų šalinimas: Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Techninio projekto rengimo metu STR nustatyta tvarka, gavus technines sąlygas pirmiausia paviršinių nuotekų tvarkymui turi būti išnagrinėta ir taikoma galimybė surinktas paviršines nuotekas išleisti į gruntą įrengiant filtracinius įrenginius. Taip pat projektiniais sprendimais turi būti išnagrinėta galimybė sumažinti centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekis. Būtina sąlyga išleidžiamų nuotekų į gamtinę aplinką, kad naftos teršalai privalo būti valomi iki 1 mg/l (D1-193 Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento 18.2 punktas. Techninio projekto rengimo metu vadovautis reglamentais ir gautomis techninėmis sąlygomis. Neesant galimybei lietaus nuotekų sugerdinti į gruntą numatoma išleisti į lietaus nuotekų tinklus d315mm Varnės g. Į tinklus negalima išleisti daugiau nei 10 proc. skaičiuotino bendro lietaus nuotekų kiekio. Techninio projekto metu būtina nuspręsti dėl debito reguliavimo / infiltracinio įrenginio poreikio.

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Atliekos renkamos ir rūšiuojamos kiekviename sklype individualiai (techninio projekto metu būtina parinkti konkrečias buitinių atliekų konteinerių vietas, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų).

Elektros tinklai ir apskaitos spintos yra šalia planuojamos teritorijos. Prie kliento sklypo valdos ribos (laisvai Klientui ir AB ESO personalui prieinamoje vietoje) numatomas komercinės apskaitos skydas (toliau KS/KAS). Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šildymas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Rengiant konkrečių objektų projektus, naujai statomiems, rekonstruojamiems arba kapitaliai remontuojamiems pastatams šilumos tiekimą numatyti iš CŠT. Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. Konkretūs šildymo sprendimai parenkami techninių projektų metu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio.

Formuojami teritoriju / žemės sklypu servitutai:

Sklypas Nr. 1

Servitutas Nr. 2s – „inžinerinių tinklų servitutas (2s-509 kv.m.)“ suprantamas kaip:

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 2s-509 m².

Sklypas Nr. 2

Servitutas Nr. 1s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (1s-152 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 1s-152 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 1s-152 m².

Sklypas Nr. 3

Servitutai nenumatomi.

Sklypas Nr. 4

Servitutas Nr. 4s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (4s-719 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 4s-719 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 4s-719 m².

Sklypas Nr. 5

Servitutas Nr. 6s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (6s-112 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 6s-112 m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 6s-112 m².

Sklypas Nr. 6

Servitutas Nr. 5s – „kelio ir inžinerinių tinklų servitutas (5s-288 kv.m.)“ suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 5s-288m².

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) 5s-288m².

Servitutai nustatomi sandoriais ar administraciniu aktu.

Ištrauka iš civilinio kodekso:

4.111 straipsnio Servituto sąvoka

1. Servitutas - tai teisė į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu), arba to daikto savininko teisės naudotis daiktu apribojimas, siekiant užtikrinti daikto, dėl kurio nustatomas servitutas (viešpataujančiojo daikto), tinkamą naudojimą.

2. Pasikeitus tarnaujančiojo ar viešpataujančiojo daikto nuosavybės teisės subjektui, nustatytas servitutas išlieka.

4.114 straipsnis. Servituto turėtojo pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą

1. Jeigu norint normaliai naudotis servituto suteiktomis teisėmis yra būtina remontuoti ir kitaip tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą, servituto turėtojas privalo visa tai atlikti tinkamai ir laiku, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

2. Tais atvejais, kai servituto turinį sudarančiomis teisėmis naudojasi ir pats tarnaujančiojo daikto savininkas, pareiga tinkamai išlaikyti tarnaujantįjį daiktą tenka abiem subjektams proporcingai naudojimuisi daiktu, jeigu sutartyje nenustatyta kitaip.

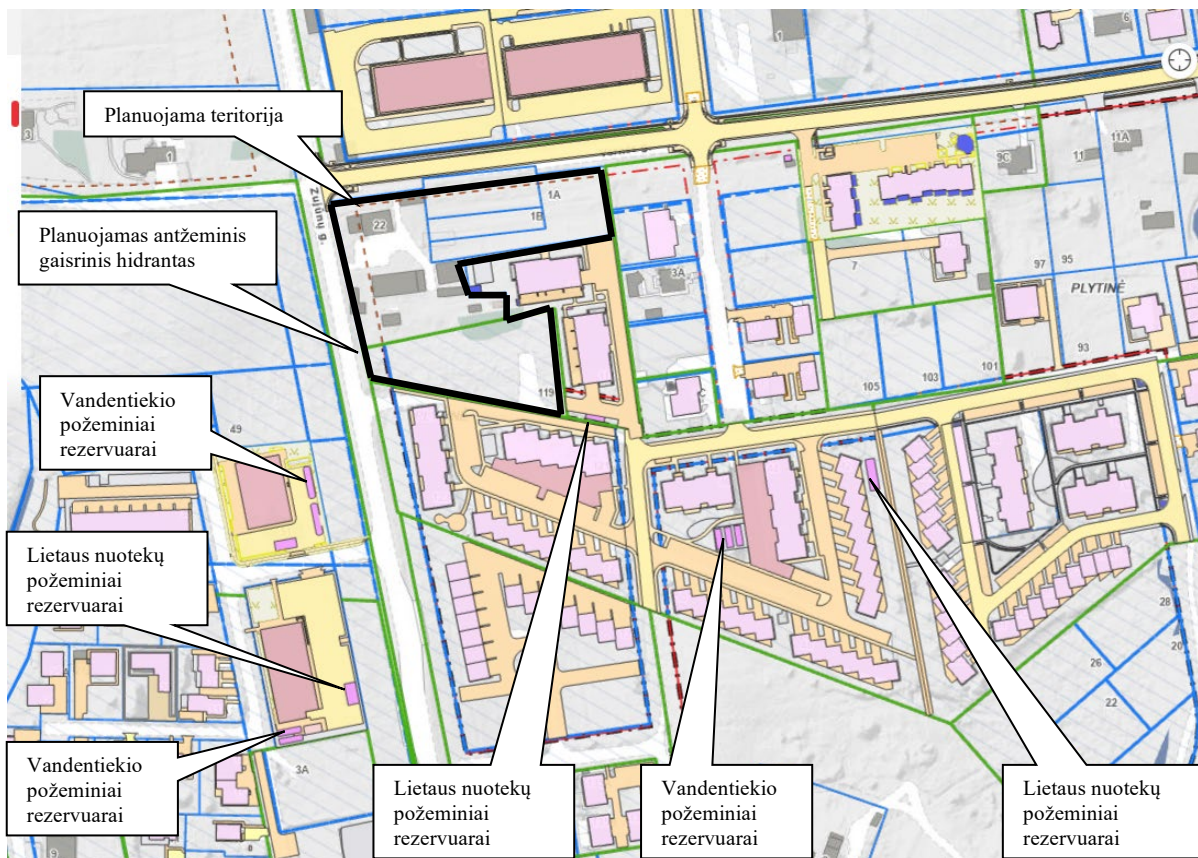
Priešgaisrinė sauga

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas:

Techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338.

Prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo šaltinio turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų ir gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Kelias privažiuoti prie pastatų, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Esant aklakeliui, jis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12m aikštele. Tarp statinių ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys.

Gaisrų gesinimas siūlomas nuo greta suplanuotų požeminių vandens ir lietaus rezervuarų, greta planuojamos teritorijos. Taip pat lauko gaisrų gesinimo poreikiui patiekti numatomi antžeminiai gaisriniai hidrantai planuojamame žiediniame tinkle ne didesniais kaip 200m atstumais (vandentiekio tinkle apie 6 hidrantus), vieno hidranto užtikrinamas vandens poreikis 10 l/s. Techninio projekto metu būtina tikslinti sprendinius.



Ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio

Atstumai tarp suplanuotų statybos zonų – 7 ir 8 m, numatomi statiniai I ir II ugniai atsparumo laipsnio. Artimiausi gyvenami namai yra pietinėje ir vakarinėje pusėje gretimuose sklypuose, nutolę nuo planuojamų statybos ribų daugiau kaip 10 m atstumu, kas atitinka II ugniai atsparumo laipsnį.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro 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

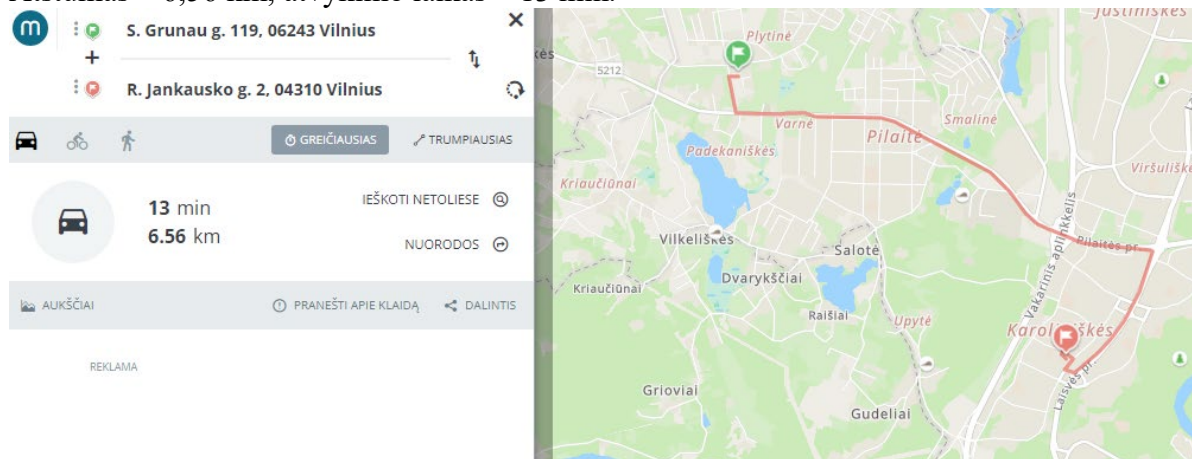
Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys.

Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją skylyje, ugniai atsparumo laipsnius ir tarpusavio atstumus, 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.

Rengiant pastato ir kitų statinių techninius projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai, privažiavimas prie priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų, atstumas nuo priešgaisrinių hidrantų/ požeminių rezervuarų iki planuojamų pastatų, vandens paėmimo vieta turi būti projektuojama laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, 1 –oji komanda, R. Jankausko g. 2/L. Asanavičiūtės g. 28, Vilniuje.

Atstumas – 6,56 km, atvykimo laikas – 13 min.



ištrauka iš www.maps.lt

Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra medžių, kurie priskiriami saugotiniams medžiams, 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:

Augimo vieta	Medžių gentys ir (ar) rūšys, krūmai; kamieno skersmens (1,3 m aukštyje) ir aukščio parametrai
4. Kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje:	
4.1. mieste	ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – 20 cm ir didesnio skersmens

Planuojamos teritorijos medžių taksacija (dendrologas A.S.):

Nr. plane	Medžio pavadinimas	Diametras 1,3 m aukštyje, cm	Medžio kamieno diametras ties kakleliu, cm	Saugomo šaknų ploto spindulys, m	Lajos projekcija Š-R-P-V, m	Medžio būklė	Siūlomos tvarkymo priemonės
1	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	60	76	7,2	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti ir kelti lają
2	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	18	22	2,16	1-1-1-1	Vidutinė	Formuoti lają
3	Liepa plačialapė	30-22	41	3,6	3-3-3-3	Vidutinė, dvikamienė	Formuoti lają

	Tilia platiphylia						
4	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	50	61	6	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti lają
5	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	51	59	6,12	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti lają
6	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	54	63	6,48	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti lają, šalinti vieną kamieną
7	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	24	32	2,88	2-2-2-2	Vidutinė	Formuoti lają, šalinti vieną šaką
8	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	56	67	6,72	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti lają
9	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	25-25	39	3	3-2-3-2	Vidutinė	Formuoti lają
10	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	30	37	3,6	3-2-3-2	Vidutinė	Formuoti lają
11	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	58	69	6,96	4-3-4-3	Vidutinė	Formuoti lają
12	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	37	46	4,44	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
13	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	28-29	43	3,36	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
14	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	39	45	4,68	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
15	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	34	43	4,08	3-3-2-3	Vidutinė	Formuoti lają
16	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	32	41	3,84	3-3-2-3	Vidutinė	Formuoti lają
17	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	35	43	4,2	2-2-2-2	Bloga , puvinys	Šalinti
18	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	48	56	6,72	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
19	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	33	38	3,96	3-2-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
20	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	38	44	4,56	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
21	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	30	37	3,6	2-2-2-2	Vidutinė	Formuoti lają
22	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	35	41	4,2	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
23	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	20-20-22-20-23	24-23-26-26-28	9,6	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
24	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	36-32	47	4,32	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
25	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	23-26	38	3	3-3-3-3	Vidutinė	Formuoti lają
26	Liepa plačialapė Tilia platiphylia	41-45	60	4,92	4-4-4-4	Vidutinė	Formuoti lają
27	Blindė Salix caprea	14-18	30	1,68	1,5-1,5-1,5-1,5	Bloga	Šalinti
28	Beržas karpotasis Betula verucosa	30	39	3,6	3-3-3-3	Gera	Formuoti lają
29	Beržas karpotasis Betula verucosa	29	46	3,48	3-3-3-3	Gera	Formuoti lają
30	Ieva paprastoji Padus avium	20-20	31	2,4	2-2-2-2	Gera	Formuoti lają
31	Slyva kaukazinė Prunus	30	37	3,6	2-2-2-2	Gera	Formuoti vainiką
32	Slyva kaukazinė Prunus	30	42	3,6	2-2-2-2	Bloga, puvinys	Šalinti
33	Beržas karpotasis Betula verucosa	36	47	4,2	4-4-4-4	Gera	Formuoti lają
34	Slyva Prunus	11	13	1,32	1-1-1-1	Gera	Formuoti vainiką

35	Slyva Prunus	6	7	0,7	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
36	Slyva Prunus	5	6	0,6	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
37	Slyva Prunus	7	9	0,84	0,5-0,5-0,5-0,5	Gera	Formuoti vainiką
38	Obelis Malus	14	16	1,68	1-1-1-1	Gera	Formuoti vainiką
39	Obelis Malus	14	16	1,68	1-1-1-1	Gera	Formuoti vainiką
40	Obelis Malus	15	18	1,8	1-1-1-1	Gera	Formuoti vainiką
41	Obelis Malus	13	16	1,56	1-1-1-1	Vidutinė	Formuoti vainiką
42	Vyšnia Cerasus	14	16	1,68	1-1-1-1	Vidutinė	Formuoti vainiką
43	Vyšnia Cerasus	13	15	1,56	1-1-1-1	Vidutinė	Formuoti vainiką
44	Vyšnia Cerasus	12	15	1,44	1-1-1-1	Vidutinė	Formuoti vainiką
45	Slyva Prunus	11	13	1,32	0,5-0,5-0,5-0,5	Vidutinė	Formuoti vainiką

Atlikus medžių taksaciją, teikiami siūlymai:

1. Sklype Zujūnų g. 22 prie tvoros auga 26 šimtametės liepos, kurių lajų projekcijos įtakoja nagrinėjamo sklypo teritoriją,
2. Sklype auga savaiminės kilmės sąžalynas iš kaukazinių slyvų ir trešnių,
3. Liepų juosta (25 vnt.) ir beržai (3 vnt.) saugotini.

Planuojamoje teritorijoje vertingiausia yra liepų eilė, brėžinyje pažymėta nuo 1 iki 26. Brėžinyje pavaizduota liepų šaknų apsaugos ploto projekcija ir lajos projekcija. Liepų alėjos apsaugos zonoje negalima planuoti nei požeminio nei antžeminio užstatymo, nenumatyti važiuojamosios ar automobilių statymo galimybės.

Techninio projekto metu, projektuojant pėsčiųjų takus ar kitokią rekreacinę infrastruktūrą, liepų eilės apsaugos zonoje, būtinos atestuoto arboristo išvados ir rekomendacijos.

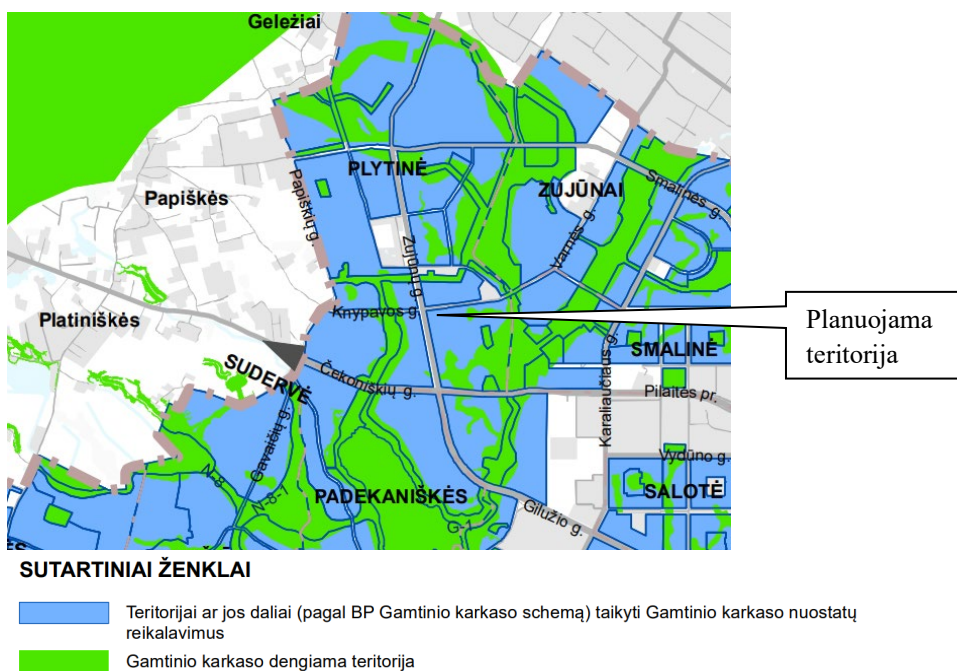
Iš 26 liepų, turi būti išsaugomos 25, nes vienoje yra puvinys, medžio būklė yra bloga.

Želdinių tvarkymas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterius, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Medžių tvarkymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Vakarinei planuojamos daliai, patenkančiai į Zujūnų gatvės raudonąsias linijas taikomi gamtinio karkaso reikalavimai (struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose).

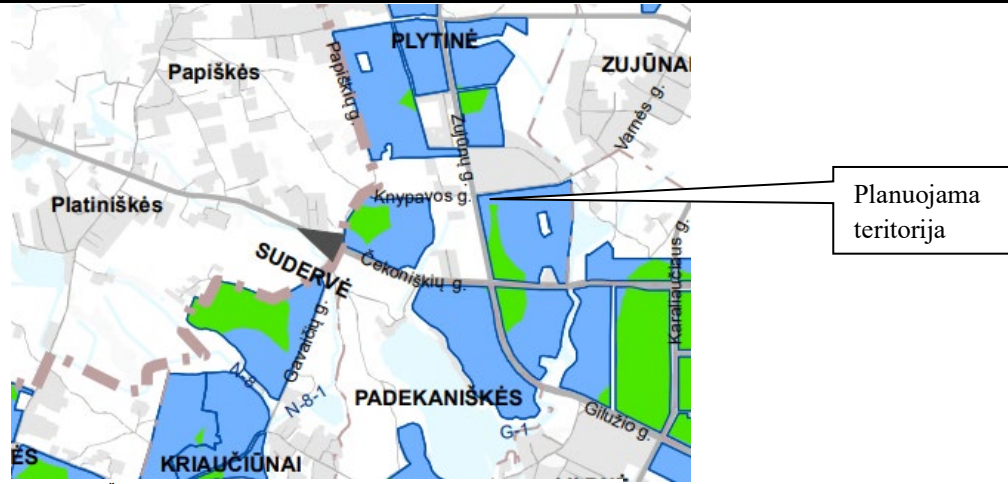


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, gamtinė aplinka



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

Priklausomųjų želdynų plotas turi būti numatomas vadovaujantis LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis priklausomųjų želdynų plotų normomis. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną, nepatenkančią į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane įrašytą planuojamai teritorijai taikomą tekstinį reglamentą Nr. 39 – „Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.“, **visai planuojamai teritorijai padidintas 10 procentinių punktų priklausomųjų želdynų plotas.**



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypa (-us) atskiriems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba
- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba
- Perspektivinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

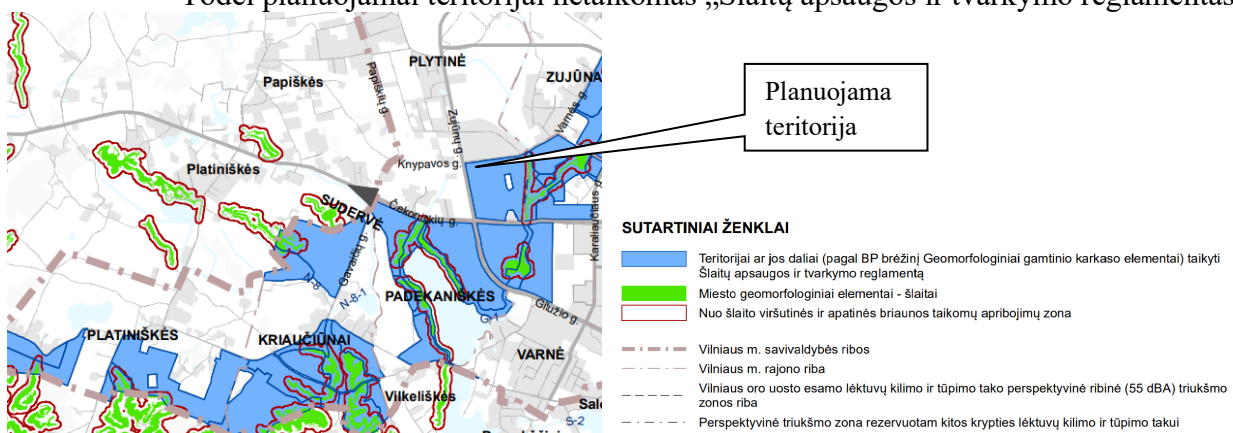
Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 39 schema“

Šlaitai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „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°, 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.“

Planuojamos teritorijos nuolydis tik 1 laipsnis. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“, aiškiai matyti, kad planuojama teritorija nepatenka į „nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zoną“.

Todėl planuojamai teritorijai netaikomas „Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas“.

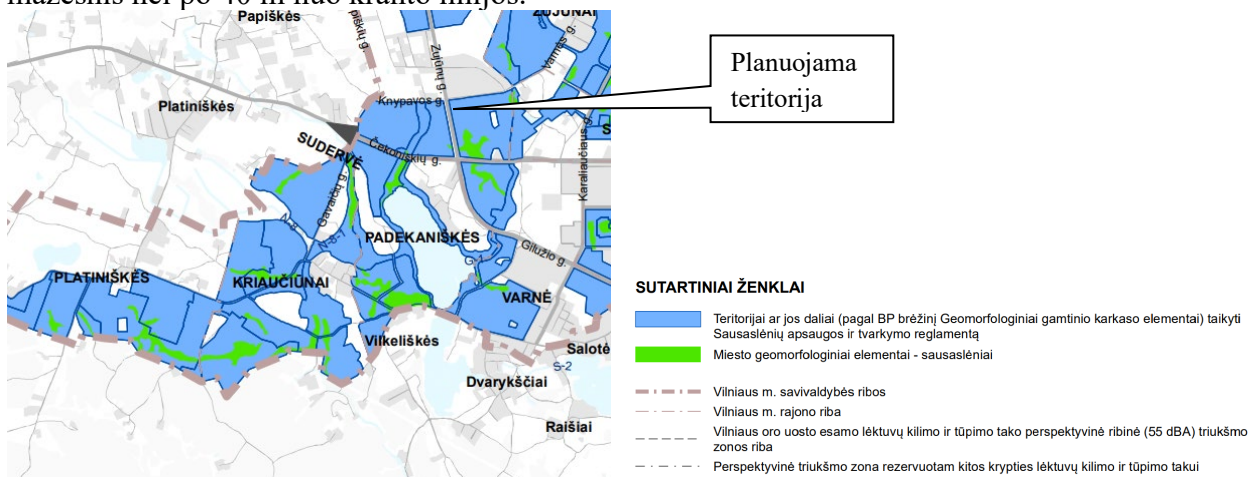


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 33 schema“

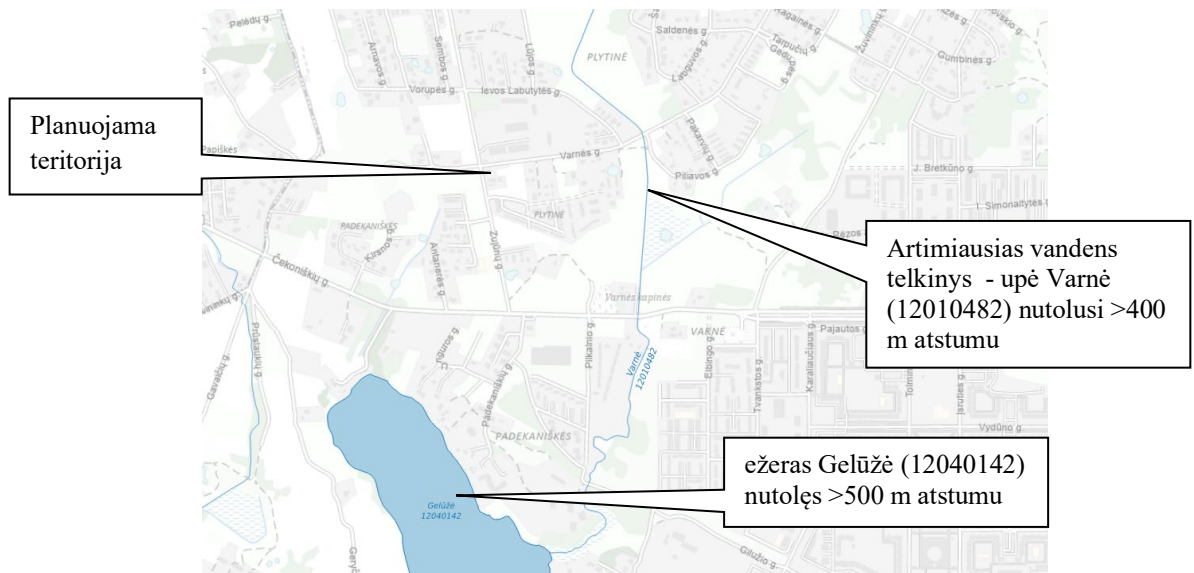
Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „74.3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus

projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines – urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“

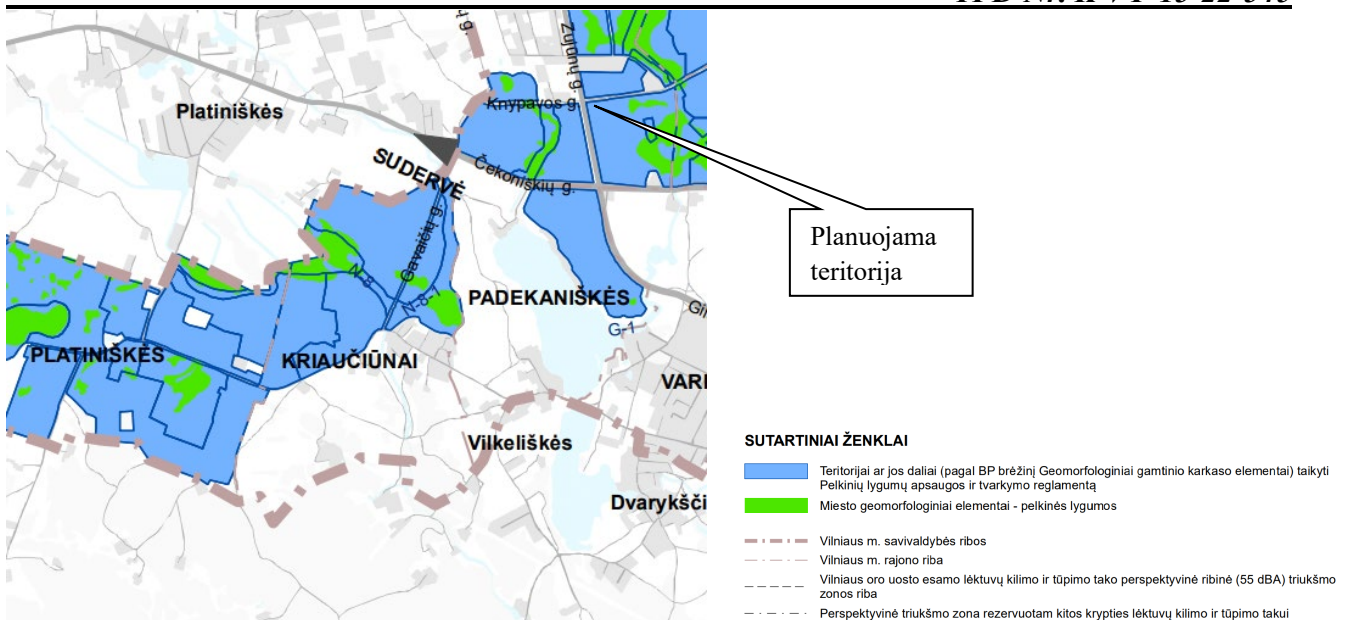


Ištrauka iš Vandens telkinių kadastro

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 36 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – sausaslėnis yra pietinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu. Vadovaujantis vandens telkinių kadastro duomenimis, artimiausias „vandens telkinys“ – upė Varnė (identifikavimo kodas 12010482), planuojamos teritorijos atžvilgiu yra rytinėje pusėje, nutolusi nuo planuojamos teritorijos daugiau kaip 400 m atstumu. Todėl nėra tikslinga taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamento.

Pelkinės lygumos

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „75.2. Urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose ketinant užstatymo tikslu nusausti pelkines lygumas, rengiami vietovės lygmens TPD, tikslinant pelkinių lygumų ribas masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 ir atliekant pelkių ekosistemos ekspertizę/ vertinimą.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano „Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“, matome, kad pažymėtas miesto geomorfologinis elementas – pelkinės lygumos yra rytinėje dalyje planuojamos teritorijos atžvilgiu.

Planuojamos teritorijos gretimybės į rytinę pusę yra tankiai urbanizuota teritorija. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojama teritorija nepatenka į pelkių ir durpynų ribas.



Ištrauka iš Pelkių ir durpynų žemėlapiu

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžiniu „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 37 schema“ ir Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis, planuojamai teritorijai netaikomi Pelkinių lygumų tvarkymo reikalavimai.

Insoliacija

Projektuojant daugiabučius pastatus, būtina vadovautis STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai” 213 punktu „kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos. Urbanizuotose teritorijose, atsižvelgiant į esamą statinių išdėstymą, bendros insoliacijos laikas gali būti sumažintas iki 2 valandų.“

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Techninio projekto metu privaloma vadovautis aukščiau nurodytomis taisyklėmis (insolijuojamas laikas turi atitikti normatyvinį). Insoliacijos skaičiavimus reikia atlikti techninio projekto rengimo metu.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama gyvenamoji teritorija nesukels. Taip pat nesklis kvapai, galintys sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai nesklis.

Komercinės paskirties teritorijoje pastatai turi būti projektuojami pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“.

Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje yra saugotinių želdinių. Planuojamos teritorijos vakarinei daliai, patenkančiai į Zujūnų gatvės raudonąsias linijas, taikomi gamtinio karkaso reikalavimai. Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis nuo Zujūnų ir Varnės gatvės sankryžos (altitudė 157,50 m) link pietryčių (altitudė 155,00 m). Planuojamos teritorijos nuolydis – 1 laipsnis.

Teritorija tinkama planuojamai 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 projektuojamai teritorijai būtų 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.

Planuojamuose objektuose turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Planuojamojoje teritorijoje nėra radiotechninių objektų. Planuojama teritorija sudaryta iš 3 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypų, 1 daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos sklypo, 1 kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai ir 1 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos sklypo. Planuojamoje teritorijoje iš 0,8300 ha ploto esama gyvenamoji teritorija sudaro daugiau kaip 88 proc. (0,7338 ha).

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 gyvenamoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

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

Planuojama gyvenamoji veikla nepatenka į LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytas planuojamas ūkines veiklas, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą.

PV Gražina Meidutė