

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPE SALTONIŠKIŲ G. 9 (KADASTRO NR. 0101/0031:513) SUPAPRASTINTA TVARKA

Planavimo proceso Nr.	K-VT-13-25-1315
Teritorijų planavimo lygmuo	VIETOVĖS
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	KOMPLEKSINIS
Planavimo organizatorius	VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Konstitucijos pr. 3, Vilnius
Planavimo iniciatorius	UAB „Panorama LT“ Saltoniškių g. 9, Vilnius
Projekto rengėjas	MB „ARCHUS“ Laisvės pr. 60-1107, Vilnius +370 615 28588 info@archus.lt
Projekto vadovas	ANDRIUS BAKANOVAS
Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	A 1461
Projekto parengimo metai	2025 m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

IVADAS

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 25 d. įsakymu Nr. 30-2667/22 patvirtintas Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano ir Saltoniškių g. 9 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Saltoniškių g. 9 ir 9A ir teritorijoje prie Saltoniškių ir T. Narbuto gatvių teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu (TPD rengimo proceso Nr. T00088135).

Planavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo projektas parengtas remiantis:

Normatyviniais aktais:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 patvirtintais Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais (redakcija galiojanti nuo 2023-06-02);
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (redakcija galiojanti nuo 2023-04-01);

Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPD rengimo proceso Nr. T00086338, 2021-06-08);
- Žvėryno rajono detalioju planu (TPD reg. Nr. T00054568), patvirtintu 1995-01-12 Vilniaus miesto valdybos sprendimu Nr. 82V;
- Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu Žvėryno šiaurinės dalies detalioju planu (registro Nr. T00054357);
- Vilniaus miesto valdybos 1998 m. kovo 12 d. sprendimu Nr. 431V „Dėl AB „Vilniaus pienas“ teritorijos Saltoniškių g. 9 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintu teritorijos Saltoniškių g. 9 detalioju planu (registro Nr. T00054474);
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022 m. rugpjūčio 25 d. įsakymu Nr. 30-2667/22 „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano ir teritorijos Saltoniškių g. 9 detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose Saltoniškių g. 9 ir 9a ir teritorijoje prie Saltoniškių ir T. Narbuto gatvių tvirtinimo“ patvirtintu Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano ir teritorijos Saltoniškių g. 9 detaliojo plano sprendinių koregavimu sklypuose Saltoniškių g. 9 ir 9A ir teritorijoje prie Saltoniškių ir T. Narbuto gatvių (registro Nr. T00088135);

- Žemės sklypo Saltoniškių g. 9 formavimo ir pertvarkymo projektu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 3 d. įsakymu Nr. 30-2579/18.

Planavimo organizatorius

Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, Vilnius

Planavimo iniciatorius

UAB „Panorama LT“, Saltoniškių g. 9, Vilnius.

Detaliojo plano sprendinių koregavimo projekto rengėjas

MB "Archus", įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas, architektas Andrius Bakanovas, tel. +370 615 28588, el. p.: andrius@archus.lt.

Planavimo tikslai

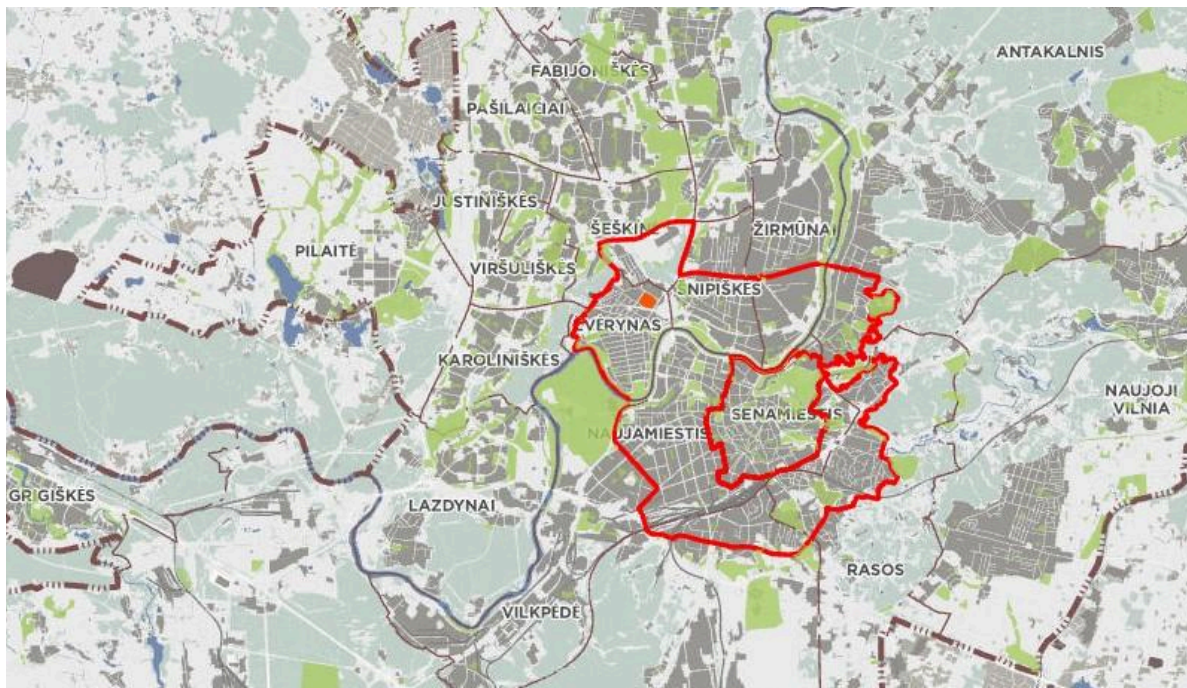
Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., koreguoti žemės sklypo Saltoniškių g. 9 (kadastro Nr. 0101/0031:513) statybos ribas ir kelio servitutą S1.2.

Koreguojama teritorija

Koreguojama teritorija yra žemės sklypas Saltoniškių g. 9, Vilnius (kadastro Nr. 0101/0031:513), esantis Žvėryno seniūnijoje, Vilniaus mieste. Sklypo plotas – 5.3038 ha.

ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS

Lokacija



Planuojamos teritorijos lokacija

Koreguojamas žemės sklypas Saltoniškių g. 9 (kadastro Nr. 0101/0031:513) yra Vilniaus miesto šiaurinėje Žvėryno dalyje, Žvėryno seniūnijoje, nutolęs 3,2 km nuo istorinio centro. Sklypas užima strategiškai svarbią poziciją miesto urbanistinėje struktūroje, formuodamas jungtį tarp centrinės miesto dalies ir miegamųjų rajonų.

Urbanistinis kontekstas

Teritorijos ribos ir konteksto formavimas

Planuojamos teritorijos urbanistinį kontekstą formuoja teritoriją ribojančių pagrindinių gatvių sistema: **Paribio gatvė** šiaurės vakaruose, **Ukmergės gatvė** šiaurės rytuose, **T. Narbuto gatvė** pietuose ir **Geležinio Vilko gatvė** rytuose. Šis gatvių rėmas apibrėžia kompaktišką urbanistinį vienetą Žvėryno šiaurinėje dalyje, kuris po T. Narbuto gatvės nutiesimo 1976 m. prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi.



Planuojamos teritorijos urbanistinis kontekstas

Istorinė urbanistinės struktūros raida

Teritorija tarp dabartinių T. Narbuto, Stirnių, Paribio ir Ukmergės gatvių po Antrojo Pasaulinio karo buvo skirta gamybinei-ūkinei veiklai. Buvo užstatyta stambių tūrių 1-4 aukštų pramonės pastatais, įskaitant "Vilniaus pieno" kombinatą ir saldinių fabriką "Pergalė".

XXI a. pradžioje, iškeliant gamybą į miesto pramonės zonas ir priemiesčius, pradėta teritorijos konversija. Nugriauti buvusio "Vilniaus pieno" kombinato ir saldinių fabriko "Pergalė" pastatai. Realizuojant Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius, pradėtas kurti naujas lokalus miesto centras.

Šiuolaikinė urbanistinė struktūra

Dabartinę urbanistinę struktūrą formuoja:

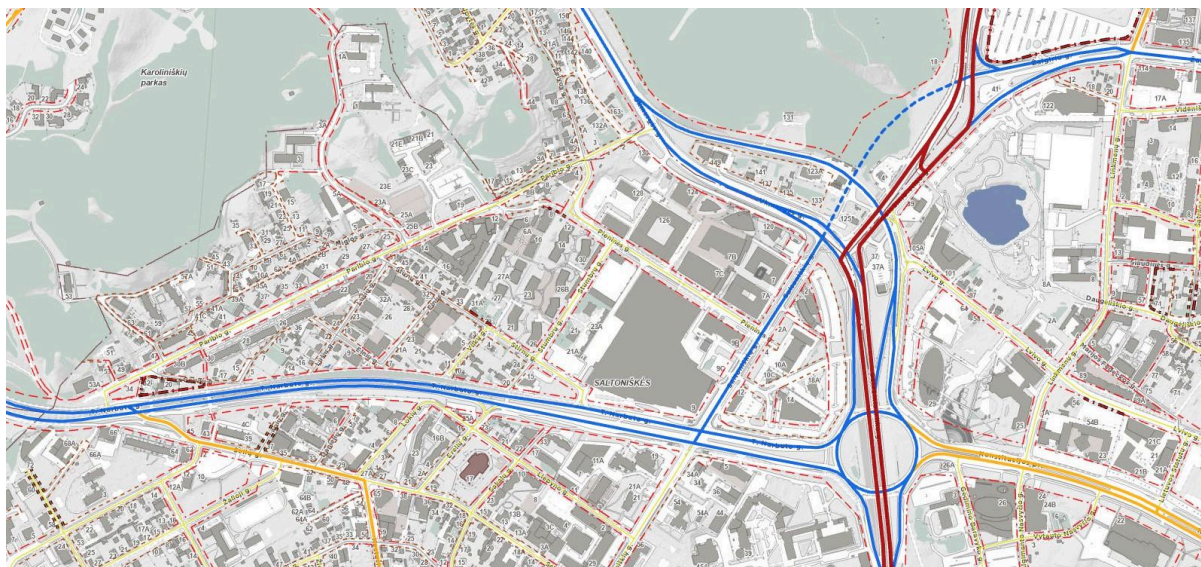
- Aukštybinis pastatas Geležinio Vilko g. 18a (56 m aukščio) – pagrindinė teritorijos vertikale
- Prekybos centras "Panorama" Saltoniškių g. 9 – komercinės funkcijos mazgas
- Administracinių polifunkcinių pastatų kompleksas Saltoniškių g. 7
- Daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos

Užstatymo morfologija: Teritorija pasižymi mišriu funkcinio pobūdžiu su dominuojančia komercine ir paslaugų funkcija. Užstatymo struktūra formuojama pagal perimetrinį principą, išlaikant aiškius kvartalų kontūrus ir diferencijuotą aukštingumo struktūrą.

Gretimų teritorijų užstatymo charakteristikos: Vakarinėje dalyje, palei Paribio gatvę, išliko senųjų individualių namų fragmentai, reprezentuojantys istorinę Žvėryno užstatymo struktūrą. Tarybiniais metais šalia šių individualių namų buvo pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai, formuojantys pereinamąjį užstatymo tipą. Šiaurės vakarų kryptimi yra naujai užstatytos daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos, kurios papildo gyvenamąją funkciją ir formuoja aukštesnio intensyvumo gyvenamąją aplinką.

Funkcinis zoniavimas: Šiaurinėje Žvėryno dalyje susiformavo naujas miesto centras su aukšto intensyvumo komercine ir administracine funkcija, integruojančia prekybos, paslaugų ir biurų objektus. Teritorija formuoja jungtį tarp istorinio miesto centro ir vakarinių gyvenamųjų rajonų.

Susisiekimo sistema



Analizuojamos teritorijos gatvių tinklas

Planuojamas sklypas yra Vilniaus miesto strateginio transporto mazgo – Geležinio Vilko gatvės žiedo – tiesioginės poveikio zonoje. Šis transporto mazgas formuoja pagrindinę jungtį tarp miesto centro, šiaurinių ir vakarinių rajonų, integruojant T. Narbuto, Ukmergės, Geležinio Vilko gatves į vieningą susisiekimo sistemą.

Teritoriją formuoja hierarchizuota gatvių sistema, kurioje dominuoja B kategorijos T. Narbuto gatvė – pagrindinis rytų-vakarų krypties susisiekimo koridorius su magistralės funkcija ir 30-40 tūkst. automobilių per parą pralaidumu. Ši gatvė patiria intensyvią tranzitinį srautą tarp miesto centro ir vakarinių gyvenamųjų rajonų, ypač piko valandomis.

Saltoniškių gatvė veikia kaip šiaurės-pietų krypties arterija, aptarnaujanti intensyvius lokalius srautus į "Panoramos" prekybos centrą ir kitus komercinės veiklos objektus. D kategorijos Pieninės, Stirnų ir Stumbrų gatvės formuoja kvartalo vidinį susisiekimo tinklą, aptarnaujantį lokalų užstatymą ir užtikrinantį teritorijos vidinę prieigą.

Viešojo transporto infrastruktūra organizuojama per autobusų stotelių sistemą palei pagrindines gatves, o maršrutų tinklas užtikrina ryšį su pagrindiniais miesto rajonais ir centru. Eismo jungtys susietos su visomis teritoriją ribojančiomis gatvėmis, formuojant efektyvų transporto srautų paskirstymą.

Gamtinis kontekstas

Planuojama teritorija išsidėsčiusi tarp Vilniaus miesto pagrindinių gamtinių elementų – Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio vakaruose ir Šeškinės šlaitų geomorfologinio draustinio šiaurinėje-rytinėje kryptimi bei Neries upės regioninio parko teritorijų šiaurės vakaruose. Pati analizuojama teritorija nepatenka į tiesiogiai saugomų gamtos teritorijų ribas.

Teritorija charakterizuojama kaip stipriai urbanizuota su dirbtinai performuotu reljefu XX a., kuriant pramonės zoną. Vadovaujantis LR aplinkos ministro patvirtintais Gamtinio karkaso nuostatais, teritorija priskiriama stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijai – praradusiai natūralią kraštovaizdžio struktūrą, negalinčią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų.



Analizuojamos teritorijos gamtinis kontekstas

Artimiausi gamtiniai elementai yra Neries upės slėnis šiaurės vakarų kryptimi, formuojantis pagrindinį miesto gamtinį koridorių, bei Žvėryno šiaurinės dalies želdiniai šiaurės kryptimi. Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis ir Šeškinės šlaitų geomorfologinis draustinis formuoja regioninio masto gamtinį karkasą, užtikrinantį ekologinį stabilumą platesniame miesto kontekste.

Kultūros paveldo kontekstas

Planuojama teritorija yra šiaurės rytinėje Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zonos dalyje, buvusiam Saltoniškių priemiestyje, šiuo metu vadinamu šiaurės rytiniu Žvėrynu. Po 1976 m. nutiesus T. Narbuto gatvę, šiaurinės Žvėryno dalies užstatymas prarado natūralų gatvių tinklo ryšį su likusia senąja Žvėryno dalimi.

Urbanistikos paveldo vertybių požiūriu planuojama teritorija šiuo metu pasižymi iš esmės suformuota urbanistine struktūra. Buvusi „Vilniaus pieno“ kombinato teritorija buvo gana tankiai urbanizuota XX a. antroje pusėje, tačiau pramoninių statinių užstatymas buvo nugriautas 2004 m. XXI a. pradžioje pradėta teritorijos konversija yra beveik pilnai realizuota – įgyvendinus Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius, šiuo metu teritorijoje veikia suformuotas lokalus miesto centras su prekybos centru „Panorama“ ir kitais komercinės, paslaugų paskirties objektais.



Nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos ir Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zona

Senamiesčio apsaugos reglamentai

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vizualinės apsaugos zoną Nr. 14, kurioje galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Rekomenduojamas preliminarus aukštingumas – iki 25 m.

Planuojamai teritorijai taip pat galioja pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas. Žemės sklypas patenka į apsaugos zoną Nr. 3B – "Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas)".

Apsaugos zonos ribojimo tikslas – saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.

Apsaugos reglamento reikalavimai

Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie:

- savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar gamtines vertybes
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį kultūros paveldo objektą
- keistų senamiesčio siluetą
- būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių

Artimiausi kultūros paveldo objektai

Teritorijoje ir artimiausioje gretimybėje nėra kultūros paveldo objektų, kuriems būtų nustatytas apsaugos statusas. Teritorijoje nesusiformavo istoriškai vertingų urbanistinių užstatymo struktūrų. Artimiausi registruoti nekilnojamojo kultūros paveldo objektai yra:

- Namas (u.k. 32615) ir Namas (u.k. 32602) – istorinė gyvenamoji architektūra
- Šv. Mergelės Marijos Nekalto Prasidėjimo bažnyčia (u.k. 2659) – sakralinės architektūros objektas
- Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (kodas 25504)
- Lenkijos kariuomenės Vilniaus įgulos Šnipiškių amunicijos bunkerių kompleksas (u.k. 31855)

Sklypo esama būklė

Žemės sklypas Saltoniškių g. 9 (kadastro Nr. 0101/0031:513) užima 5,3038 ha plotą šiaurinėje Žvėryno dalyje. Sklype įrengtas „Panoramos“ prekybos centro kompleksas – trijų aukštų prekybos, paslaugų ir maitinimo pastatas su garažu (unikalus Nr. 4400-0778-9695), kurio bendras plotas siekia 115 976,73 kv. m, pagrindinis plotas – 102 932,16 kv. m. Teritorijoje registruotos trys automobilių stovėjimo aikštelės (unikalus Nr. 4400-3693-6666, 4400-3693-6677, 4400-4360-4326), būtinos pagrindinio pastato eksploatacijai užtikrinti. Sklype yra visiškai išvystyta inžinerinė infrastruktūra, įskaitant centralizuotus vandentiekio, nuotekų šalinimo, elektros tiekimo, šilumos tiekimo ir elektroninių ryšių tinklus.

Pietuose: T. Narbuto gatvė (B kategorijos) – riboja su gatvės infrastruktūros teritorijomis ir mišriu užstatymu.

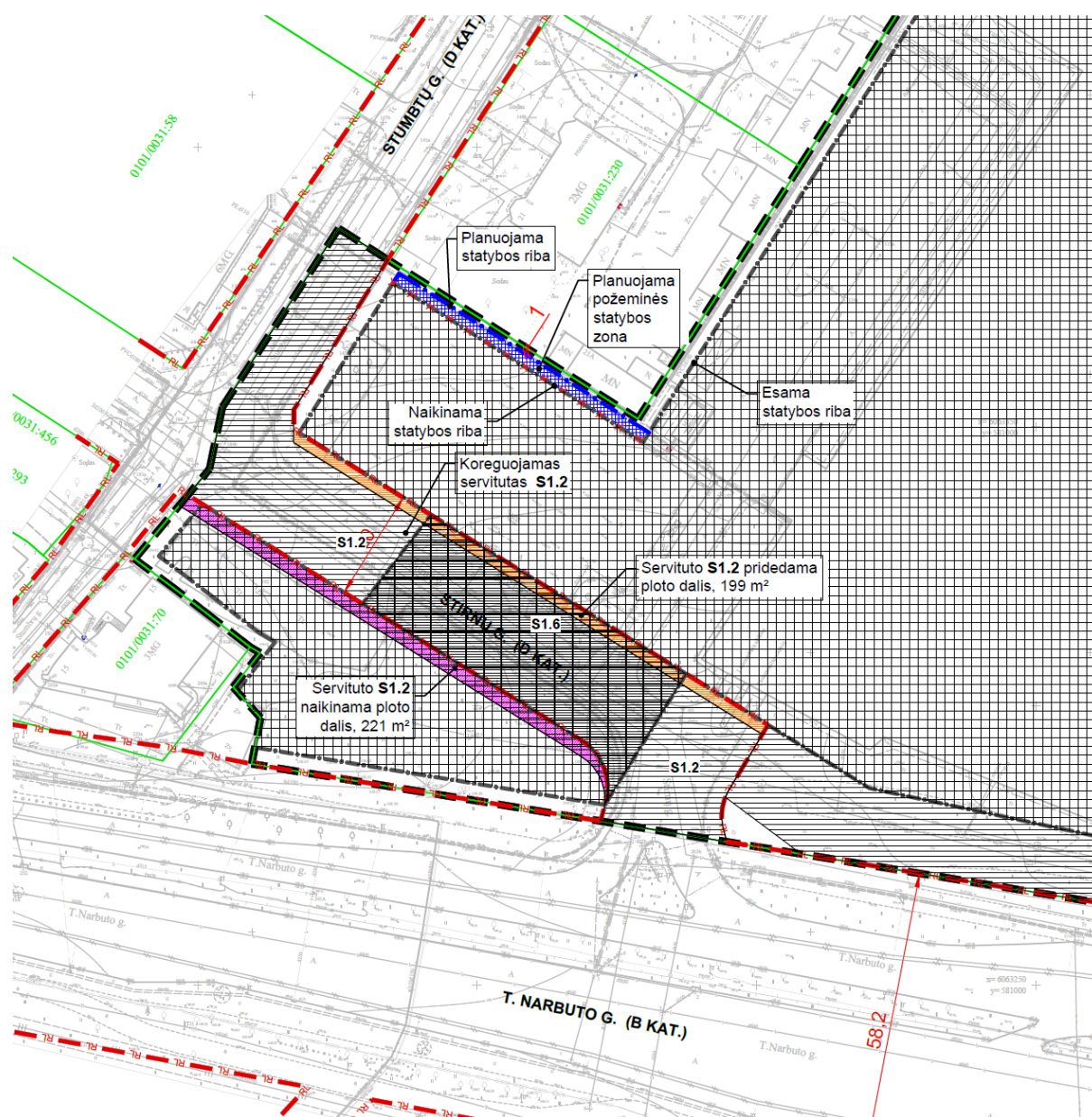
Vakaruose: Stumbrų gatvė (D kategorijos) – riboja su gyvenamojo užstatymo teritorijomis ir daugiabučių namų kvartalais.

Per sklypo teritoriją: Stirnų gatvė (D kategorijos) – eina per pietvakarinę sklypo dalį, jungia T. Narbuto ir Stumbrų gatves.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 nuostatomis. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano koregavimo projektu žemės sklype Saltoniškių g. 9 (kadastro Nr. 0101/0031:513) koreguojami du teritorijos naudojimo parametrai.



Koreguojami sprendiniai

Kelio servituto S1.2 ribų ir ploto koregavimas

Servitutas S1.2 buvo suformuotas žemės sklypo Saltoniškių g. 9 formavimo ir pertvarkymo projektu Stirnų gatvės teritorijos eksploatacijai užtikrinti. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 25 d. įsakymu Nr. 30-2667/22 patvirtintame Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano ir teritorijos Saltoniškių g. 9 detaliojo plano sprendinių koregavime buvo patikslinti Stirnų gatvės raudonosios linijos parametrai. Dėl to susiformavo neatitikimas tarp servituto S1.2 ribų ir koreguotų gatvės raudonųjų linijų.

Servituto S1.2 koregavimu numatoma:

- **Naikinima** 221 m² servituto ploto dalis, kuri išeina už Stirnų gatvės raudonųjų linijų
- **Pridedama** 199 m² servituto ploto dalis, atitinkanti gatvės raudonąsias linijas.

Po koregavimo servituto S1.2 bendras plotas sudarys 2 754 m² (buvo 2 776 m²), kas užtikrins tikslų servituto ribų atitikimą gatvės eksploatacijai reikalingai teritorijai.

Statybos ribos koregavimas

Žemės sklypo Saltoniškių g. 9 pietinėje dalyje, ties besiribojančiu kaimyniniu žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0031:230, koreguojamos anksčiau detaliuoju planu nustatytos statybos ribos.

Detaliuoju planu buvo nustatytos statybos ribos, išlaikančios 3 metrų atstumą nuo kaimyninio sklypo ribos. Šiuo koregavimu naikinamos esamos statybos ribos ir nustatomos naujos statybos ribos, išlaikančios 1 metro atstumą nuo kaimyninio sklypo ribos.

Statybos ribų perstūmimas nuo 3 metrų iki 1 metro atstumo skirtas požeminių statinių konstrukcijų projektavimo galimybių pagerinimui ir racionalesniam sklypo teritorijos panaudojimui. Vieno metro atstumas atitinka galiojančių statybos techninių reglamentų reikalavimus požeminiam užstatymui ir neturi neigiamo poveikio kaimyninio sklypo naudojimo teisėms ar galimybėms.

Tarp esamos statybos zonos ir koreguojamos statybos ribos papildomai numatoma požeminio užstatymo zona. Ši zona formuojama ties besiribojančiu kaimyniniu žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0031:230, ir sudaro 2 metrų plotį šalia kaimyninio sklypo ribą. Požeminė statyba numatoma 1 metro atstumu nuo kaimyninio sklypo ribos, kas atitinka normatyvinį atstumą, nustatytą galiojančiuose statybos techniniuose reglamentuose. Šis atstumas užtikrina, kad požeminės statybos atveju nereikalingas kaimyninio sklypo naudotojo sutikimas, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 ir STR 1.05.01:2017 nuostatomis.

Požeminio užstatymo zonoje leidžiama pastatų ir statinių požeminė statyba, įskaitant požeminius parkingus, technines patalpas, sandėlius ar kitas pagalbines funkcijas.

Sprendinių poveikio vertinimas

Šiuo detaliojo plano koregavimo projektu, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. nuostatomis ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių p. 318.3 reikalavimais, koreguojami tik kelio servituto S1.2 ribos ir statybos ribos sklype Saltoniškių g. 9. Visi kiti detaliojo plano sprendiniai: teritorijos naudojimo reglamentai, užstatymo parametrai, aplinkos apsaugos sprendiniai, kultūros paveldo apsaugos reikalavimai, gaisrinės saugos, visuomenės sveikatos apsaugos ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai išlieka nepakeisti ir galioja pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 25 d. įsakymu Nr. 30-2667/22 patvirtintą koregavimą (TPD rengimo proceso Nr. T00088135). Todėl šiame skyriuje vertinamas tik konkrečių koregavimo sprendinių – servituto S1.2 ribų ir statybos ribų pakeitimo – galimas poveikis, nenagrinėjant detaliojo plano sprendinių visumos, kuri lieka galiojanti.

Kultūros paveldo apsauga: Koreguojami sprendiniai neturės neigiamo poveikio kultūros paveldo objektams. Servituto S1.2 ribų koregavimas yra techninio pobūdžio sprendinys, kuriuo servituto ribos derinamos su faktinėmis gatvės raudonosiomis linijomis ir nepakeičia teritorijos naudojimo pobūdžio. Statybos ribų koregavimas minimaliai praplečia požeminės statybos galimybes, tačiau nekeičia anksčiau suplanuoto antžeminio užstatymo parametru, todėl neturės poveikio Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zonos reikalavimų vykdymui ar senamiesčio silueto formavimuisi. Sklypas išlieka atitinkantis nustatytus aukštingumo ir užstatymo intensyvumo apribojimus.

Gamtos apsauga: Sprendiniai neturi poveikio gamtiniais objektams ar saugomoms teritorijoms. Teritorija yra pilnai urbanizuota, koreguojami tik administraciniai teritorijos naudojimo parametrai, nekeičiant fizinės aplinkos ar želdynų struktūros. Servituto koregavimas neturės poveikio esamai želdinių struktūrai gatvės teritorijoje. Statybos ribų koregavimas minimaliai praplės požeminės statybos galimybes, nedarydamas poveikio antžeminei aplinkai. Prie koreguojamos statybos ribos nėra saugotinių medžių ar kitų gamtinių objektų, todėl koregavimas neturės poveikio esamai želdinių struktūrai.

Susisiekimo infrastruktūra: Servituto S1.2 koregavimas yra administracinio pobūdžio sprendinys, kuriuo užtikrinamas tikslesnis gatvės teritorijos administravimas pagal faktines Stirnų gatvės raudonąsias linijas. Koregavimas nepakeičia eismo organizavimo principų, gatvės parametru ar funkcionalumo. Transporto srutai, eismo intensyvumas ir prieigos prie sklypo išlieka visiškai nepakitę. Statybos ribų koregavimas nepaveiks susisiekimo infrastruktūros.

Kaimyninių teritorijų naudojimas: Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ nuostatomis ir STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 7 priedo reikalavimais, požeminio užstatymo atveju išlaikomas 1 metro normatyvinis atstumas iki kaimyninio sklypo ribos, kai nereikalingas kaimyninio sklypo naudotojo sutikimas. Statybos ribos koregavimas suteikia papildomų galimybių racionaliau projektuoti požemines statinių konstrukcijas, nedarydamas poveikio kaimyninių sklypų naudojimui teisėms ir užtikrinant atitiktą galiojančių statybos normatyvų reikalavimams.

Sveikatos apsauga: Koregavimo sprendiniai neturės jokio poveikio visuomenės sveikatos apsaugai. Servituto ribų derinimas su faktinėmis gatvės ribomis yra administracinio pobūdžio sprendinys. Statybos ribų koregavimas minimaliai praplečia tik požeminio užstatymo galimybes, nekeičiant antžeminių statybų parametrų, todėl nepaveiks insoliacijos, triukšmo ar oro taršos sąlygų. Esama centralizuotų inžinerinių sistemų infrastruktūra užtikrina visus sveikatos apsaugos reikalavimus.

Gaisrinė sauga: Koregavimo sprendiniai neturės poveikio gaisrinės saugos užtikrinimui. Servituto koregavimas nepaveiks gaisrinių hidrantų prieinamumo, gaisrų gesinimo technikos privažiavimo galimybių ar gatvės funkcionalumo. Statybos ribų koregavimas, praplečiant tik požeminio užstatymo galimybes ir nekeičiant antžeminių statybų zonos ribų, neturės poveikio gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimo sprendiniams ar priešgaisrinių atstumų užtikrinimui. Esama susisiekimo infrastruktūra pilnai užtikrina priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos priėjimą prie teritorijos.