

Informuojame apie patikslinimus „Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas Belvederio gatvėje sklype (kadastro Nr. 0101/0060:181) inicijavimo sutarties pagrindu“ pagal derinančių institucijų pateiktas pastabas

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir/ar TPD Nr.: „Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas Belvederio gatvėje sklype (kadastro Nr. 0101/0060:181) inicijavimo sutarties pagrindu“ (K-VT-13-23-875);

Planavimo pagrindas: 2023-10-27 Nr. 30-2471/23 įsakymas dėl leidimo koreguoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinius Belvederio gatvėje sklype (kadastro Nr. 0101/0060:181) inicijavimo sutarties pagrindu

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. (8 5) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: fiziniai asmenys;

Projekto rengėjas: MB AGLOMERA, Karališkių g. 6 - 2, Vilnius, Lietuva, Mob.tel. +370 650 25 838 Projekto vadovas A. S.

Planavimo tikslai ir uždaviniai: nekeičiant nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo, nustatyti sklypo užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu;

Kur ir kada galima susipažinti su parengtu teritorijų planavimo dokumentu: Susipažinti su pagal derinančių institucijų pastabas patikslintą detaliojo plano koregavimo medžiaga galima Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos vartai informacinėje sistemoje (TPS „Vartai“ www.planuojustatau.lt), dokumento numeris sistemoje K-VT-13-23-875), taip pat Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje skiltyje Savivaldybė>Miesto plėtra>Teritorijų planavimo viešumas: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/teritoriju-planavimo-viesumas/> ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos informacinėje sistemoje TPS „Vartai“ www.planuojustatau.lt, (skiltyje: Rengiami TP dokumentai – Nuo 2014-01-01 iki 2015-10-05 pradėti rengti ar parengti TP dokumentai ir nuo 2021-07-01 rengiamų TPD bei sprendimų, kuriais keičiama/nustatoma paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, viešinimas – Savivaldybės/Vietovės lygmens TPD – Vilniaus m. – Informacinių pranešimų, apie galimybes susipažinti su TPD sprendiniais, pakeistais pagal visuomenės pasiūlymus/derinančių institucijų pastabas, pagal Teritorijų planavimo įstatymo 37 straipsnio 3 dalį, viešinimas).

Atlikti pakeitimai viešunami visuomenei, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 37 straipsnio 3 dalimi, kurioje nurodoma kad: „kai teritorijų planavimo dokumento sprendiniai keičiami atsižvelgus į priimtus pasiūlymus, apie kuriuos buvo viešai informuota, ar į teritorijų planavimo dokumentą derinančių institucijų pastabas teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo teritorijų planavimo dokumento derinimo stadijoje, visuomenė su pakeistais teritorijų planavimo dokumento sprendiniais supažindinama Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir sprendimą rengti teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės institucijos (institucijų) ar savivaldybės interneto svetainėje“.

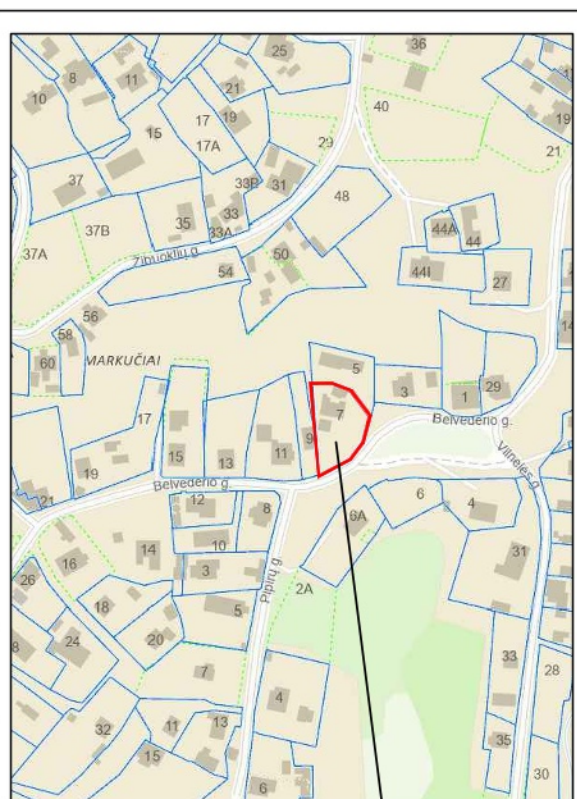
TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas m2	Teritorijos naudojimo reglamentas									Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
		teritorijos naudojimo tipas	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	žemės sklypo naudojimo būdai	leidžiamasis pastatų aukštis		leidžiamasis užstatymo tankis, %	leidžiamasis užstatymo intensyvumas, UI	užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius (nuo-iki)	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
1	1161	GV	KT	G1	9,00	141,00	22	0,35	su	35	1 aukštas	gyvenamosios	Naujų pastatų statyba galima esamą užstatymą griauinant ar rekonstruojant. Pastatų šildymo reglamentas – šildymas deginant dujas arba alternatyvaus šildymo būdus (atsinaujinantys energijos šaltiniai) Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: -Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk. I skirsnis); -Aerodromo apsaugos zonos (III sk. I skirsnis); -Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo ir infrastruktūros apsaugos zonos (III sk. X skirsnis); -Elektrės tinklų apsaugos zonos (III sk. IV skirsnis); -Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk. VI skirsnis); -Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos(VI sk., XI skirsnis)
s1	46	(203) Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) (207) Servitutas – teisė aptarnauti požeminius komunikacijas ir antžemines (tarnaujantis)	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos					sodybinis užstatymas		su mansarda	paskirties (vieno buto) pastatai skirti gyventi vienai šeimai su priklausiniais	

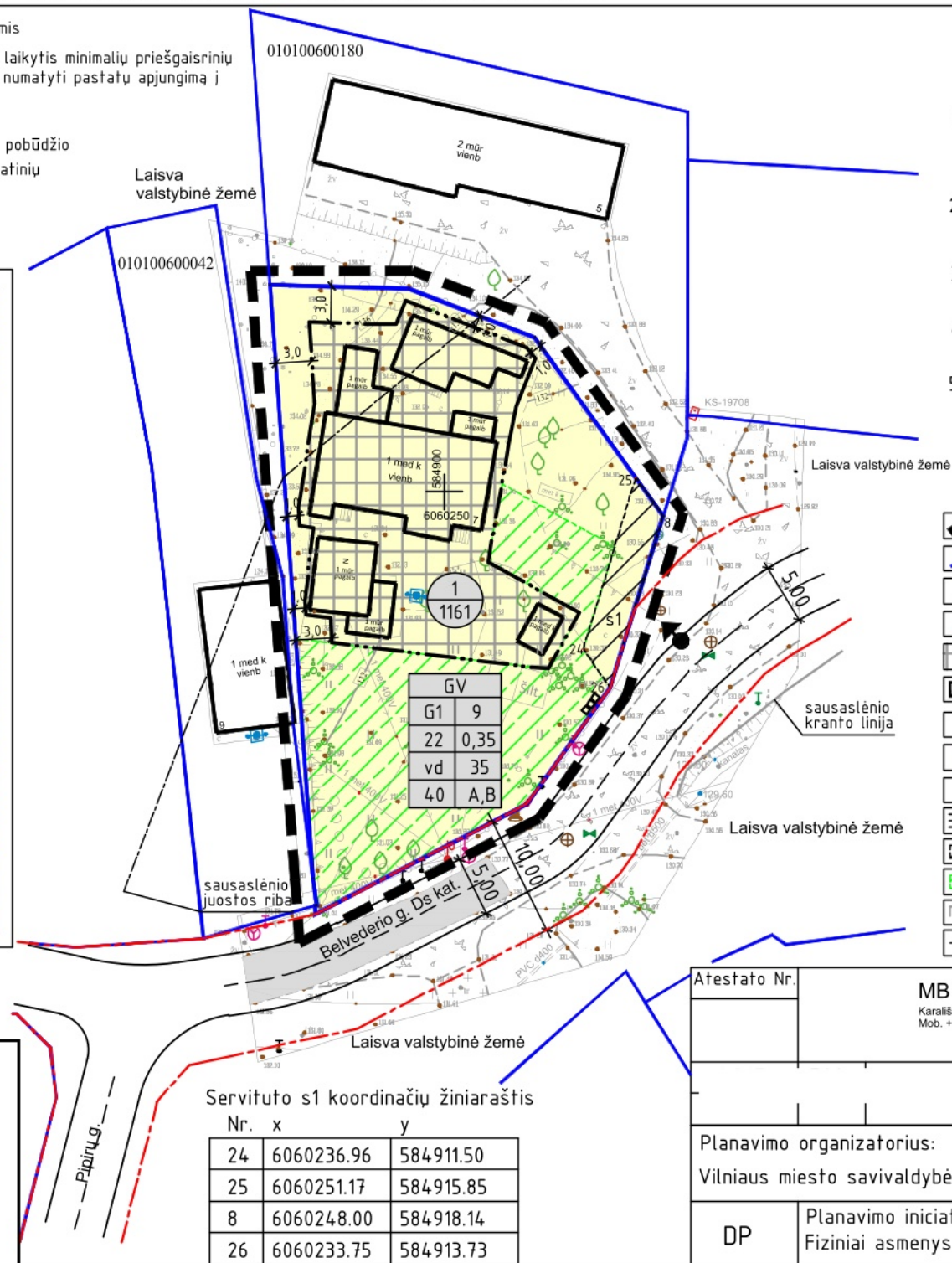
Pastabos:

1. DP sprendinių koregavimo ribos sutampa su sklypo Nr.1 ribomis
2. Nuo esamo užstatymo besiribojančiuose sklypuose privaloma laikytis minimalių priešgaisrinųjų atstumų atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnį arba numatyti pastatų apjungimą į vieną gaisrinį skyrių, gavus jų valdytojų rašytinį sutikimą
3. Planuojamo sklypo ribose vertingų medžių nėra
4. Sprendiniai už detaliojo plano galiojimo ribos rekomendacinio pobūdžio
5. Statybos riba nustatyta įvertinus esamų rekonstruojamų statinių konstrukcijas ir išorinių atitvarų šiltnimą.

Situacijos schema



Planuojama teritorija



- Papildomi teritorijos naudojimo ir tvarkymo reikalavimai:
1. Įvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai."
 2. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, esamo ar planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
 3. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai"(2010.12.07, Nr.1-338)
 4. Normatyvinis automobilių stovėjimo skaičius numatomas sklypo ribose vadovaujantis STR2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai." ir tikslinami
 5. Techninio projekto stadijoje esami rekonstruojami statiniai sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

GRAFINIS ŽYMĖJIMAS

- | | |
|--|---|
| | detaliojo plano galiojimo riba |
| | esamų sklypų ribos |
| | statybos riba |
| | gatvės raudonosios linijos |
| | užstatyti leidžiama teritorija |
| | esami pastatai |
| | jvažiavimas–išvažiavimas,
eismo kryptis |
| | esami vaismedžiai ir vaiskrūmiai |
| | buitinių atliekų surinkimo
konteinerių aikštelės vieta |
| | gatvė |
| | servitutas |
| | koncentruojamų priklausomų
želdynų ir želdinių zona |
| | sausaslenio kranto linija |
| | sausaslenio juostos riba (40m.) |

ŽEMĖS SKLYPO NUMERIO IR JO PLOTO ŽYMĖJIMAS

Sklypo numeris
Sklypo plotas

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

T		T – teritorijos naudojimo tipas
1	2	1 – žemės sklypo naudojimo būdas
3	4	2 – leidžiamasis pastatų aukštis metrais
5	6	3 – leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis
7	8	4 – leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas
		5 – užstatymo tipas
		6 – priklausančių želdynų ir želdinių teritorijų dalys %
		7 – nelaidžių dangų kiekis sklype %
		8 – leidžiamasis automobilių parkavimo būdas A – antžeminis, B – požeminis

TERITORIJOS ŽĒMĒS PASKIRTIES NAUDOJIMO BŪDAS

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

[illegible]

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
BELVEDERIO GATVĖJE SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0060:181)
INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Projekto Nr. TPDRIS

K-VT-13-23-875

Projekto Nr.

AG-23-5

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius

Planavimo iniciatorius

FIZINIAI ASMENYS

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

MB AGLOMERA

Karališkių g. 6-2, Vilnius, tel. 865025838
Kodas Juridinių asmenų registre 304533881

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

DETALUSIS PLANAS

Planavimo proceso etapas

PARENGIAMASIS, RENGIMO, BAIGIAMASIS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2024-01-24

Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys: Parašai:

Direktorius

Projekto vadovas

TURINYS

1.	BENDROJI DALIS	3
1.1.	BENDRIEJI DUOMENYS	3
1.2.	SITUACIJOS SCHEMA	4
2.	ESAMOJI BŪKLĖ.....	5
2.1.	Nagrinėjamos teritorijos vieta ir analizė, urbanistinė aplinka.....	5
2.2.	nagrinėjamos teritorijos žemėnauda, esamas užstatymas	7
2.3.	Planuojamos teritorijos žemėvalda, žemėnauda, esamas užstatymas	7
2.4.	Planuojamos teritorijos gretimybės.....	8
2.5.	Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams.....	9
2.6.	BP tekstinių reglamentų taikymo poveikis nagrinėjamai teritorijai	12
2.7.	Nagrinėjamos teritorijos inžinerinė ir susiekimo infrastruktūra	12
2.8.	Nagrinėjamos teritorijos gamtinė aplinka	14
2.9.	Nagrinėjama teritorija kultūros paveldo aplinkoje.....	17
2.10.	Nagrinėjamos teritorijos aplinkos kokybė.....	18
3.	KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.....	19
3.1.	Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams	19
3.2.	Sprendinių vertinimas urbanistinės aplinkos analizė aspektu	19
3.3.	projektuojamų sklypų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai.....	20
3.4.	Sprendinių vertinimas susisiekimo sistemos aspektu	20
3.5.	Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai.....	21
3.6.	Sprendinių vertinimas gaisrinės saugos aspektu	22
3.8.	Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas.....	23
3.9.	Preliminarūs teritorijos turiniai ir erdviniai sprendiniai.....	25
3.10.	Sprendinių vertinimas paveldosaugos aspektu.....	24
3.11.	Sprendinių vertinimas gamtinės aplinkos aspektu.....	29

KVAL. PATV. DOK. NR.	MB AGLOMERA tel.:+370 650 25 838 arturas.smaliukas@gmail.com	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
		MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS BELVEDERIO GATVĖJE SKLYPE (KADASTRO NR. 0101/0060:181) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU		
		AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
LT	Planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	Projekto Nr. TPDRIS K-VT-13-23-875	Lapas	Lapų
			2	31

1. BENDROJI DALIS

1.1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planavimo dokumento pavadinimas: Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas Belvederio gatvėje sklype (kadastro Nr. 0101/0060:181) inicijavimo sutarties pagrindu.

Koreguojamo TPD Nr. ir pavadinimas: T00054810 Sklypo Belvederio g. 7 detalusis planas.

Planuojamos teritorijos (sklypų) adresai: žemės sklypas Belvederio g. 7 (kadastro Nr. 0101/0060:181)

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1161 ha.

Nagrinėjama teritorija: teritorija iš trijų pusių ribojama Belvederio ir Žibuoklių gatvėmis.

Detaliojo plano organizatorius: Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr., 3, Vilnius.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: fiziniai asmenys.

Planavimo pagrindas: iniciatoriaus prašymas.

Detaliojo plano rengėjas: MB Aglomera įm. k. 304533881, projekto vadovas Artūras Smaliukas (A815).

Planavimo uždaviniai: nekeičiant nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo, nustatyti sklypo užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendruoju planu.

Papildomi planavimo uždaviniai: nenustatomi.

Papildomi planavimo reglamentai: nenumatomi.

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos: nereikalingos

SPAV atlikimas: nereikalingas.

Koncepcija nebus rengiama, koncepcijos profesinis vertinimas nebus atliekamas.

Koreguojamų DP sprendinių esamos padėties analizei atlikti panaudota 2023 m. parengta vietovės skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS 94-Koordinacių sistema, Baltijos aukščių sistema).

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

-Planavimo darbų programa;

-LR teritorijų planavimo įstatymu;

-LR Saugomų teritorijų įstatymu;

-Teritorijų planavimo normomis (patvirtinta Aplinkos ministro įsakymu 2014 m. sausio 2 d. Nr. D1-7. 2016-01-01 redakcija);

-Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (patvirtintomis LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-8, 2014 m. sausio 2 d.);

-Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

-Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079;

-Sanitarinėmis apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (patvirtinta LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr. V-586);

-Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu;

-STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai";

-Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtinta LR Aplinkos ministro ir PAG departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr.D1-995/1);

-Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08.

-STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, 1) bendrieji planai: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08

2) specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus m. dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;

2. Vilniaus m. dviračių takų specialiojo plano conceptualioji dalis, 2013-12-11 Nr. 1-1572;

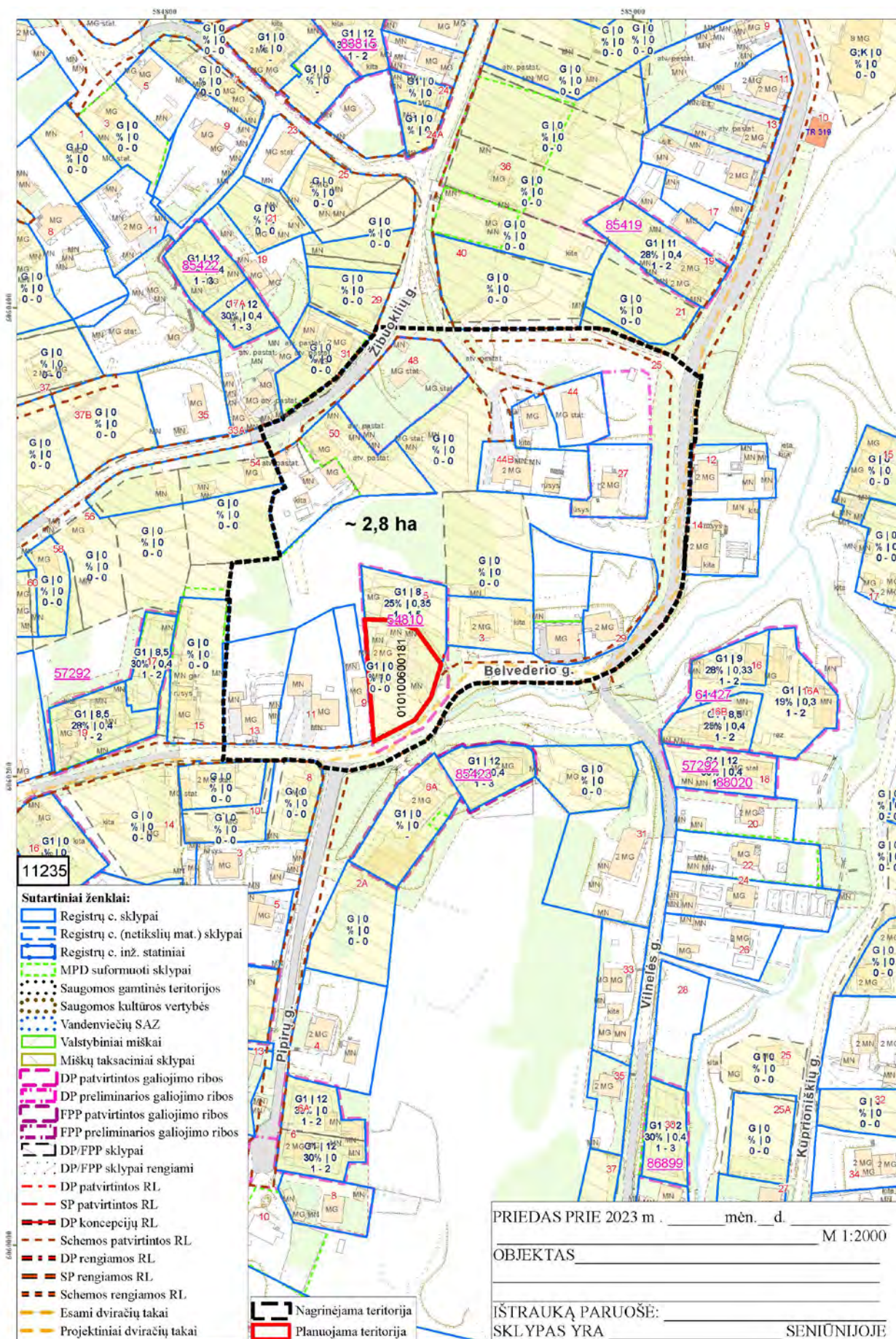
3. Vilniaus m. vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128);

6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144.

1.2. SITUACIJOS SCHEMA



2. ESAMOJI BŪKLĖ

2.1. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS VIETA IR ANALIZĖ, URBANISTINĖ APLINKA

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybės dalis vadinami Markučiai, Rasų seniūnijoje, tarp Belvederio ir Žibuoklių gatvių, mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartale.

Nagrinėjama teritorija Paplaujos-Markučių priemiestis (VIZ-PAP-MAR). Paplaujos-Markučių priemiestis, susidedantis iš Paplaujos ir Markučių; dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senjojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją.

Nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 2,8 ha. apimtis - 13 žemės sklypų, visi gyvenamosios paskirties. Planuojamos teritorijos plotas – 0,1161 ha. apimtis - 1 žemės sklypas Belvederio g. 7 (kadastro Nr. 0101/0060:181.)

Urbanistinė struktūra. Nagrinėjama teritorijoje dominuoja pokario laikų (apie 1950-1970m. laikotarpio) ir naujų laikų sodybinis užstatymas vienučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais, prie istoriškai susiklosčiusio gatvių tinklo. Netaisyklingų formų žemės sklypuose arčiau gatvės neišlaikant vieningos užstatymo linijos sugrupuoti 1-2 aukštų gyvenamieji pastatai, sklypo gilumoje – priklausiniai (dažniausiai pagalbiniai ūkio pastatai). Dėl esamo didesnio aukščių perkritimo sklypuose dažnai įrengiami cokoliniai aukštai.



Planuojamoje teritorijoje esantys pastatai

Gretimųjų pastatai





Naujos statybos gyvenamasis pastatas Belvederio g. 6A

Prie planuojamos teritorijos esanti Belvederio gatvė yra dauboje, nuo kurios abipus reljefas kyla į kalvelių viršų. Užstatymas suformuotas kalvelių žemutinėje dalyje, viršutinės kalvelių dalys neužstatytos su natūraliais, kiek padrikais želdynų (lapuočiai) tarpais. Planuojama teritorija išsidėsčiusi tarp Belvederio g. ir užstatyto sklypo esamo kalvos atžvilgiu. Esami pastatai sklype nedominuoja savo silueta.

Planuojamoje teritorijoje esamas vienaaukštis su mansardiniu aukštu užstatymas kiek toliau atitrauktas nuo Belvederio g. su aplinkui išsidėsčiusiais esamais pagalbiniais ūkio paskirties pastatais.



1. *Esami pastatai planuojamoje teritorijoje*
2. *Vėlesnių laikų statybos pastatai šalia planuojamos teritorijos*
3. *Naujos statybos pastatai šalia planuojamos teritorijos*
4. *Kalvelių viršūnės su želdynais*

2.2. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS ŽEMĖNAUDA, ESAMAS UŽSTATYMAS

Nagrinėjamos teritorijos ribose reglamentuojama Gyvenamoji – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statyba. Dominuojantis morfotipas – sodybinis, miesto vilų užstatymas. Dominuojantis užstatymo aukštingumas – nuo 8 iki 12 m. Sklypo Belvederio g. 7 detalusis planas nustatyta leistina pastatų didžiausia absoliutinė altitudė 145,60 m. Sklypo Belvederio g. 6 – atitinkamai 147,50 m.

2.3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS ŽEMĖVALDA, ŽEMĖNAUDA, ESAMAS UŽSTATYMAS

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro Nr./unikalus Nr.	Žemės sklypo adresas	Valdymo forma	Žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas / pobūdis	Žemės sklypo plotas, ha
1.	0101/0060:181 4400-0779-5291	Belvederio g. 7	Nuosavybės teisė	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	0.1161 ha

Planuojamam sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje) (V sk, pirmas skirsnis).; 2016-06-07 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/6; 2016-09-06 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/8; 2013-09-24 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM- 2014; 2016-07-26 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/7; 2015-01-13 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/2; 2015-08-31 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM- 2014/4; 2013-12-17 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/1; 2016-11-29 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/9; 2015-06-29 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/3; 2016-01-26 Vertinimo tarybos aktas Nr.: KPD-RM-2014/5
Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk, ketvirtasis skirsnis);
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų yvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, dešimtas skirsnis)
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk, vienuoliktasis skirsnis);
Aerodromo apsaugos zonos (III sk, pirmasis skirsnis);
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, vienuoliktasis skirsnis)

Duomenys apie žemės sklypo servitutus:

(203) Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) 47 m²

Esami pastatai sklype

Unikalus Nr.	Adresas	Pastatas	Užstatytas plotas	Bendras plotas	Aukštų skaičius
1096-6002-0013	Belvederio g. 7	Gyvenamasis namas (vieno buto)	113.00 kv. m.	170.37 kv. m	1
1096-6002-0035	-	Pagalbinio ūkio pastatas - kiemo rūsys	31.00 kv. m.	240.50 kv. m	1
1096-6002-0046	-	Pagalbinio ūkio pastatas – ūkinis pastatas	18.00 kv. m.	-	1
1096-6002-0057	-	Pagalbinio ūkio pastatas - kiemo rūsys	32.00 kv. m.	-	1
1096-6002-0068	-	Pagalbinio ūkio pastatas - viralinė	30.00 kv. m.	-	1
1096-6002-0024	-	Pagalbinio ūkio pastatas - kiemo rūsys	11.00 kv. m.	-	1

Kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai – šulinys, tvora, kiemo aikštelė, lauko tualetas)

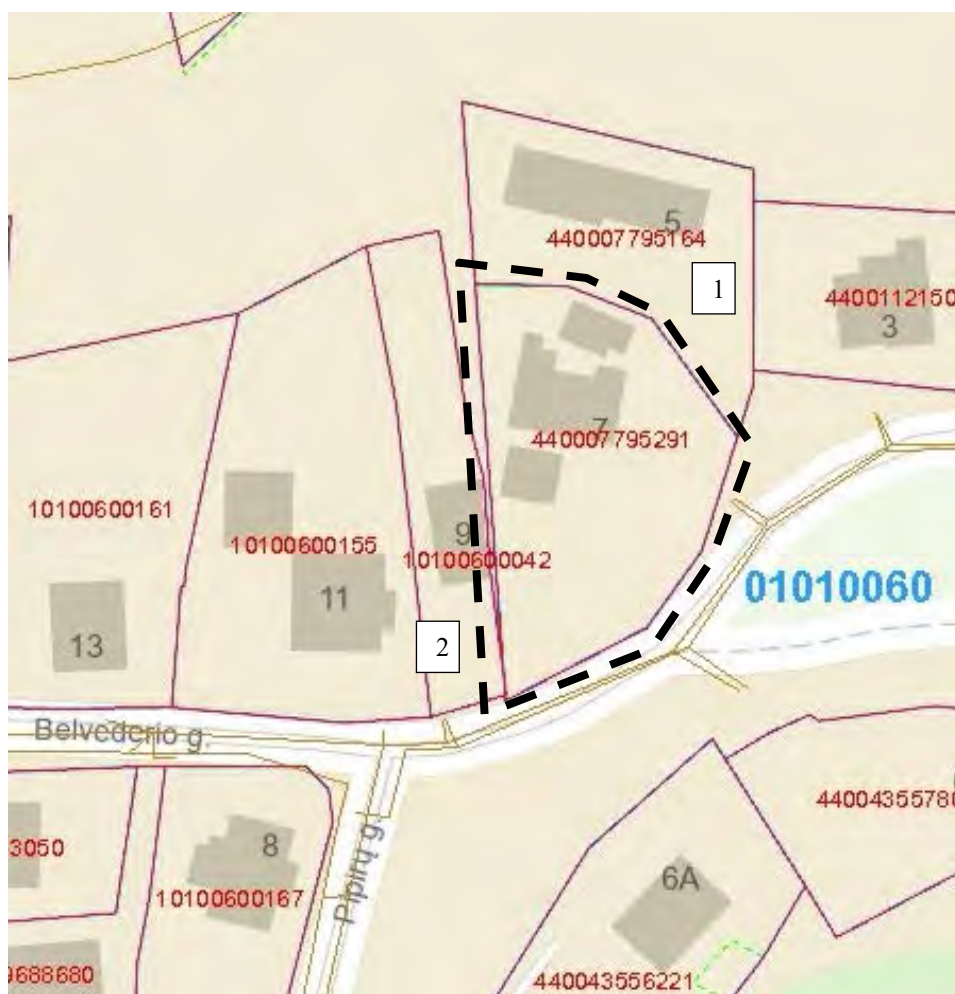
Pastatai rąstiniai, mediniai, monolitinio betono, plytų mūro, šlakbetonio

Bendras užstatytas plotas sklype – 235m² - 20proc.

2.4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS GRETIMYBĖS

Planuojamas sklypas tiesiogiai ribojasi su 2 sklypais ir laisvos valstybinės žemės plotais.

Eil. Nr.	Žemės sklypo valdytojas ir pastatų savininkas	Valdymo forma	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas
ŠIAURĖS KRYPTIS					
1.	Fiziniai asm.: A.Ū.	Nuosavybės teisė	Belvederio g. 5	440007795164 010100600180	Kita paskirtis, Gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
VAKARŲ KRYPTIS					
2.	Fiziniai asm. I. B. ir V. K.	Nuosavybės teisė	Belvederio g. 9	10100600042	Kita paskirtis, Gyvenamosios teritorijos mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos



Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (sklypų duomenys) ištrauka iš www.geoportal.lt

Ribojančiuose sklypuose pastatai:

Belvederio g. 5 II ugniatsparumo klasės (mūrinės konstrukcijos).

Belvederio g. 9 III ugniatsparumo klasės (medinės konstrukcijos).



Pilka spalva - Laisva valstybinė žemė (ištrauka www.geoportal.lt/map/)

2.5. ATITIKTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 patvirtinti Vilniaus miesto teritorijos Bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniai planuojamai teritorijai:

Kvartalo numeris	MAR-1
Funkcinės zonos numeris TP dokumente	MAR-1-3
Funkcinės zonos tipas	Mažo užstatymo intensyvumo zona
Teritorijos naudojimo tipas	GV; GM; PA; SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G1; K; V; R; B; I2; E
Funkcinės zonos plotas, ha	429857
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	- (9m.)
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	12 (iki 20% teritorijos ploto)

Užstatymo tipas	vd
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.4
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	400
Maksimalus būstų skaičius sklype	2
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Igyvendinimo prioritetas	Neprioritetinė plėtros teritorija

Tekstinio reglamento Nr. **02;03;05;10;18;30;32;33;34;36** reikalavimai.

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

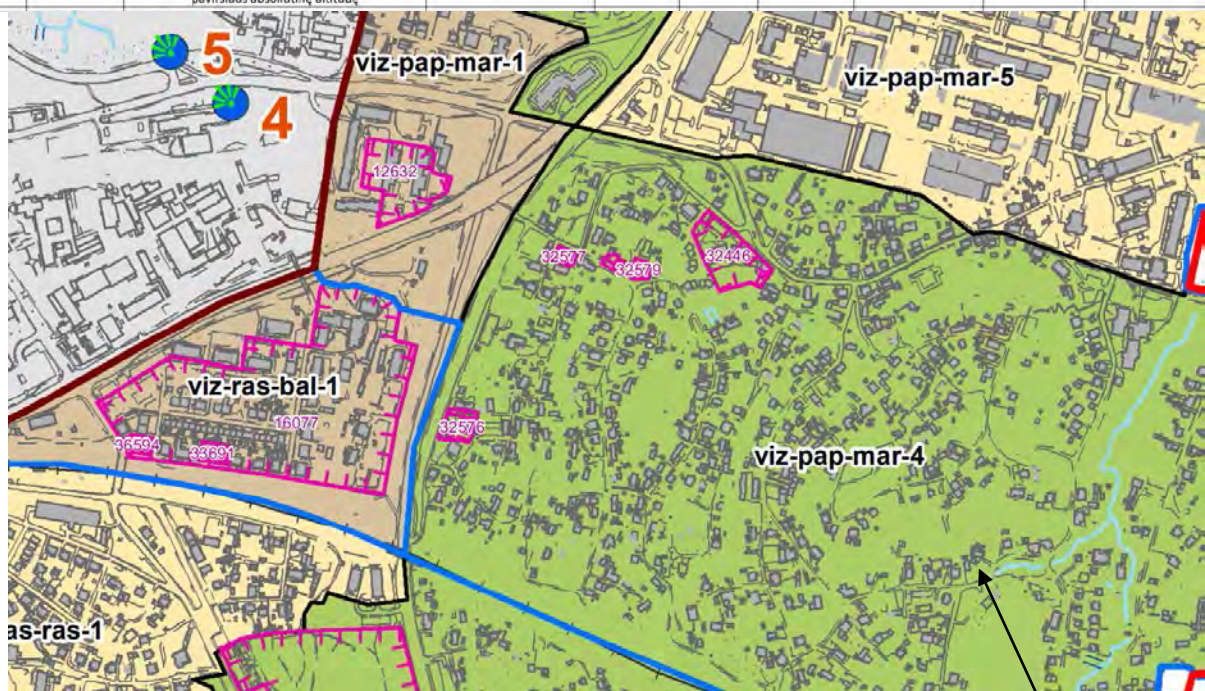
03- Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas)

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;

10- Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;

18- Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)

PAPLAUJOS - MARKUČIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-PAP-MAR)									
viz-pap-mar	Paplaujos -Markučių priemiestis, susidedantis iš Paplaujos ir Markučių; dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją								
	Priemiesčio dalys: Paplauja, Markučiai								
REGLAMENTAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfortipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
viz-pap-mar-4	Markučiai-1	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę	sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba	≤ 0,4	9	12	EV-32		*/ Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, ...paskirties pastatus...

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

34-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

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



Planuojama teritorija

ištrauka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338

Sklypo Belvederio g. 7 detalusis planas (T00054810).

Sklypui Nr. 1 nustatytas tvarkymo reglamentas:

Statinio aukštis – 1a. su mansarda

Statinio aukštis - 8m. nuo žemės paviršiaus

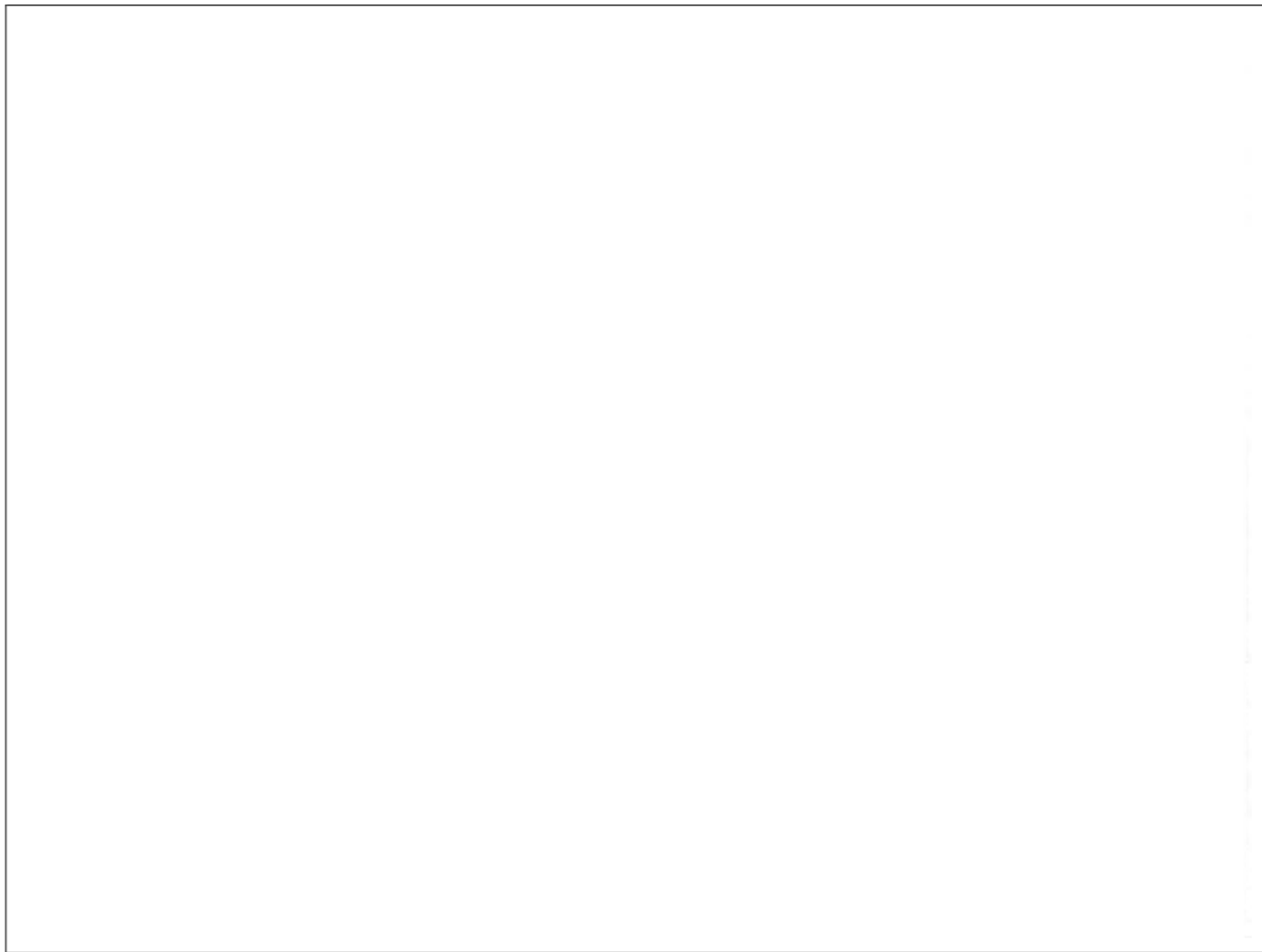
Statinio absoliutinė altitudė 145,60m.

Užstatymo tankis – 25 proc.

Užstatymo intensyvumas – 0,35

Sklype Nr.2 (kadastro Nr. 0101/0060:181) tvarkymo reglamentas (intensyvumui, tankiui, galimam aukštingumui ir t.t.) nenustatytas.

Per sklypo dalį nustatytas kelio servitutas – eiti, važiuoti iki sklypo Nr.1 (žr. br. žemiau)



2.6. BP TEKSTINIŲ REGLAMENTŲ TAIKymo POVEIKIS NAGRINĖJAMAI TERITORIJAI

02, 03, 05, 34 planuojamai teritorijai nėra aktualūs.

(10) Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus, bei **(18)** papildomų reglamentų numatytų Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje taikymas turės teigiamą poveikį urbanistinės aplinkos formavimui.

(30) Planuojama teritorija nėra BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio L_n 55 dBA kontūro ribose - nedraudžiama statyti gyvenamosios paskirties pastatus ir neigiamas poveikis gyventojams nenumatomas.

(32) Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai turės teigiamą poveikį urbanistinės aplinkos formavimui, įskaitant priklausomybę želdynų formavimui.

(33) Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas turės teigiamą poveikį urbanistinės aplinkos formavimui, įskaitant naujai statomų arba rekonstruojamų statinių parametrų santykį su esamu aplinkos reljefu.

2.7. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS INŽINERINĖ IR SUSIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

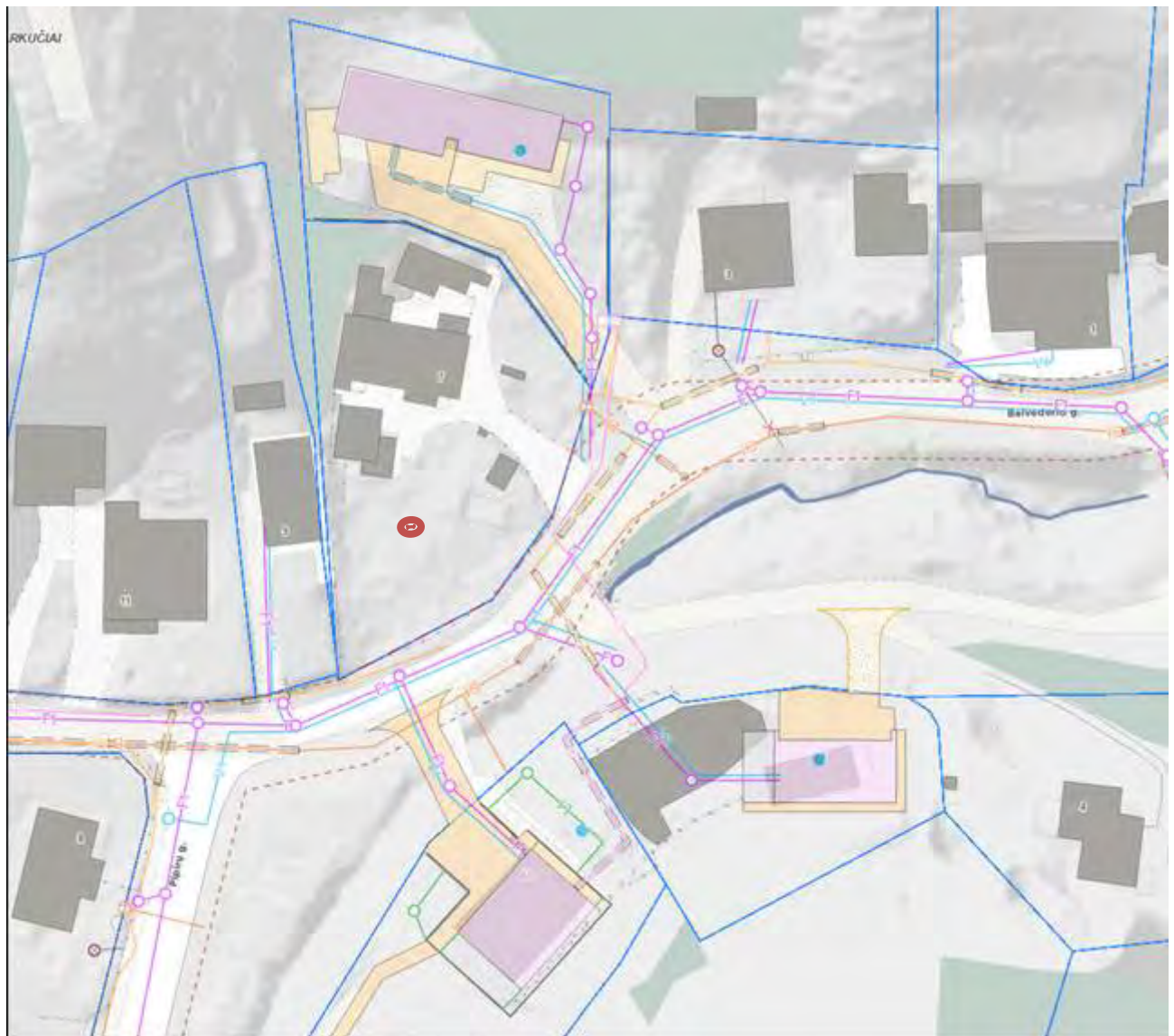
Susisiekimo sistema. Į planuoją teritoriją patenkama tiesiogiai iš Belvederio g. (Ds kat.) pagalbinė gatvė. Planuojamą teritoriją ribojančios gatvės parametrai: važiuojamosios dalies plotis apie 5,00m. atstumas tarp raud. linijų, 10,00m., atkarpoje prie planuojamos teritorijos asfalto dangą, kitur žvyro. Pėsčiųjų šaligatviai nėra įrengti. Vadovaujantis Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas ir

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, dviračių takų plėtra prie planuojamos teritorijos nenumatoma ir turėtų galioti gyvenamosios zonos principas leidžiant važiuojamąja dalimi visus eismo dalyvius (automobiliu, pėsčiuosius, dviratininkus). Į planuojamą sklypą įvažiavimas nuatytas tiesiogiai iš Belvederio g. Į kaimyninius sklypus adresu Belvederio g. 5 ir 3, įvažiavimi įrengti iš Belvederio g. per tarp gatvės raudonųjų linijų ir įsiterpusios laisvos valstybinės žemės dalį. Detaliojimu planu nustatytas kelio servitutas sklype Belvederio g. 7 (pagal paskirtį nėra naudojamas).

Nagrinėjamoje ir planuojamoje teritorijoje esanti inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija patenka į I. Šildymo deginant gamtines dujas zoną.

Belvederio g. raudonųjų linijų ribose įrengti geriamo vandens, nuotekų, dujotiekio, elektros tiekimo ir elektroninio ryšio miesto centralizuoti tinklai. Prie planuojamos teritorijos yra įrengtas gatvės apšvietimas. Centralizuoti lietaus nuotekų tinklai nėra įrengti.



Planuojama teritorija

2.8. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS GAMTINĖ APLINKA

Pagal Vilniaus miesto BP nagrinėjama teritorija patenka į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją, kuri apima regioninį vidinio stabilizavimo arealą. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – sausaslėnis. Planuojama teritorija yra greta natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10°.

Gamtinio karkaso teritorijų geologinis potencialas – (S) stipriai pažeistas. Prie Belvederio g. dominuoja technogeninė kraštovaizdžio struktūra - visuma antropogeninių ir gamtinių formų, atsiradusių dėl žmogaus techninės veiklos. Žmogaus suformuotos technogeninės morfostruktūros litosferoje.

Planuojamos teritorijos reljefas kylantis nuo Belvederio g. į šiaurinę pusę.

Vyraujanti sklypo žemės paviršiaus altitude 132.00m.

Naudingųjų iškasenų telkinių (detaliai ar parengtinai išžvalgytų) planuojamoje teritorijoje nėra.

Naudingųjų iškasenų telkinių (prognozinių) planuojamoje teritorijoje nėra.

Planuojama teritorija yra požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonoje ar apsaugos juostoje.

Planuojamos teritorijos ribose esantys želdiniai.

Planuojamos teritorijos vertingų medžių nėra. Rytinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos dalyje dominuoja vaismedžiai ir vaiskrūmiai.

2.8.1. Nagrinėjamos teritorijos ribose esančių šlaitų analizė

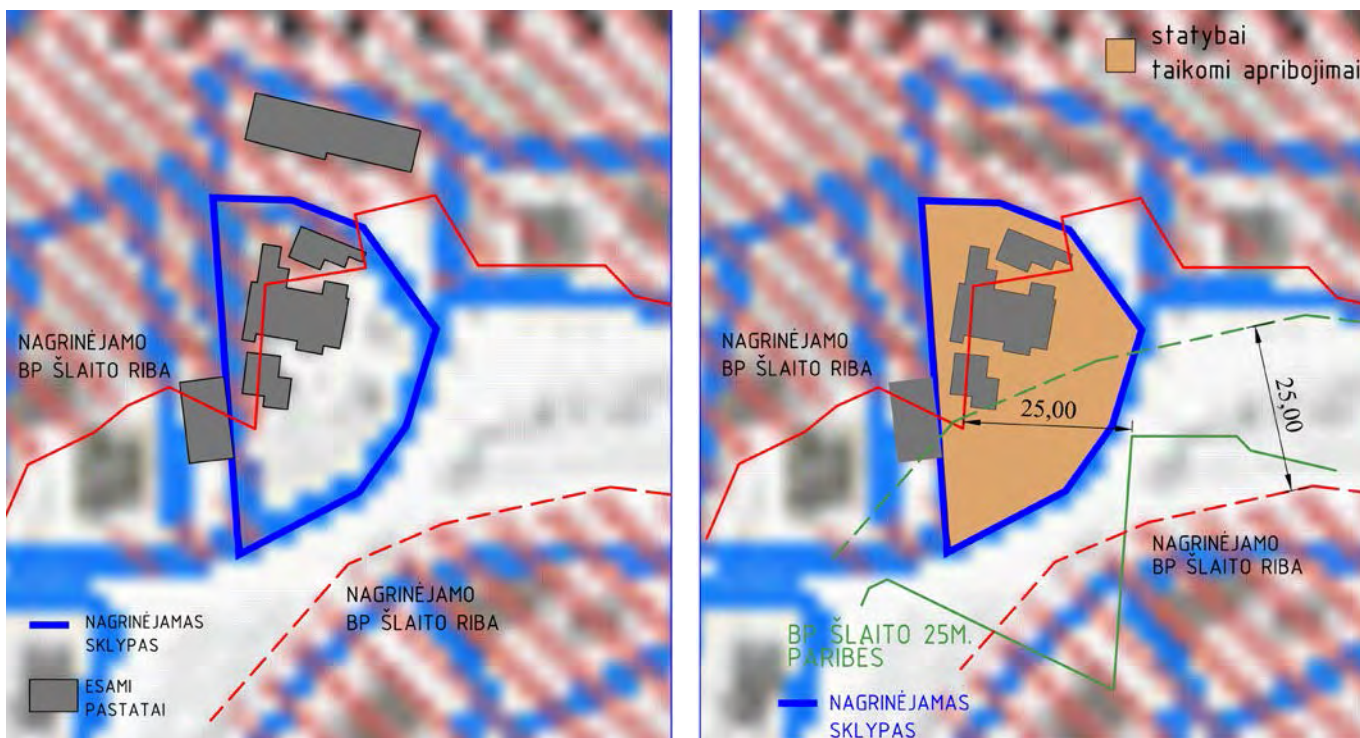


Sutartiniai ženklai:	
Bendras planas 2021	
Gamtinė aplinka	
Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai	
Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°	

Analizė statinio rekonstravimo atveju

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338) aiškinamojo rašto 71.4. punktu, kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, pastatų rekonstravimui šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai:

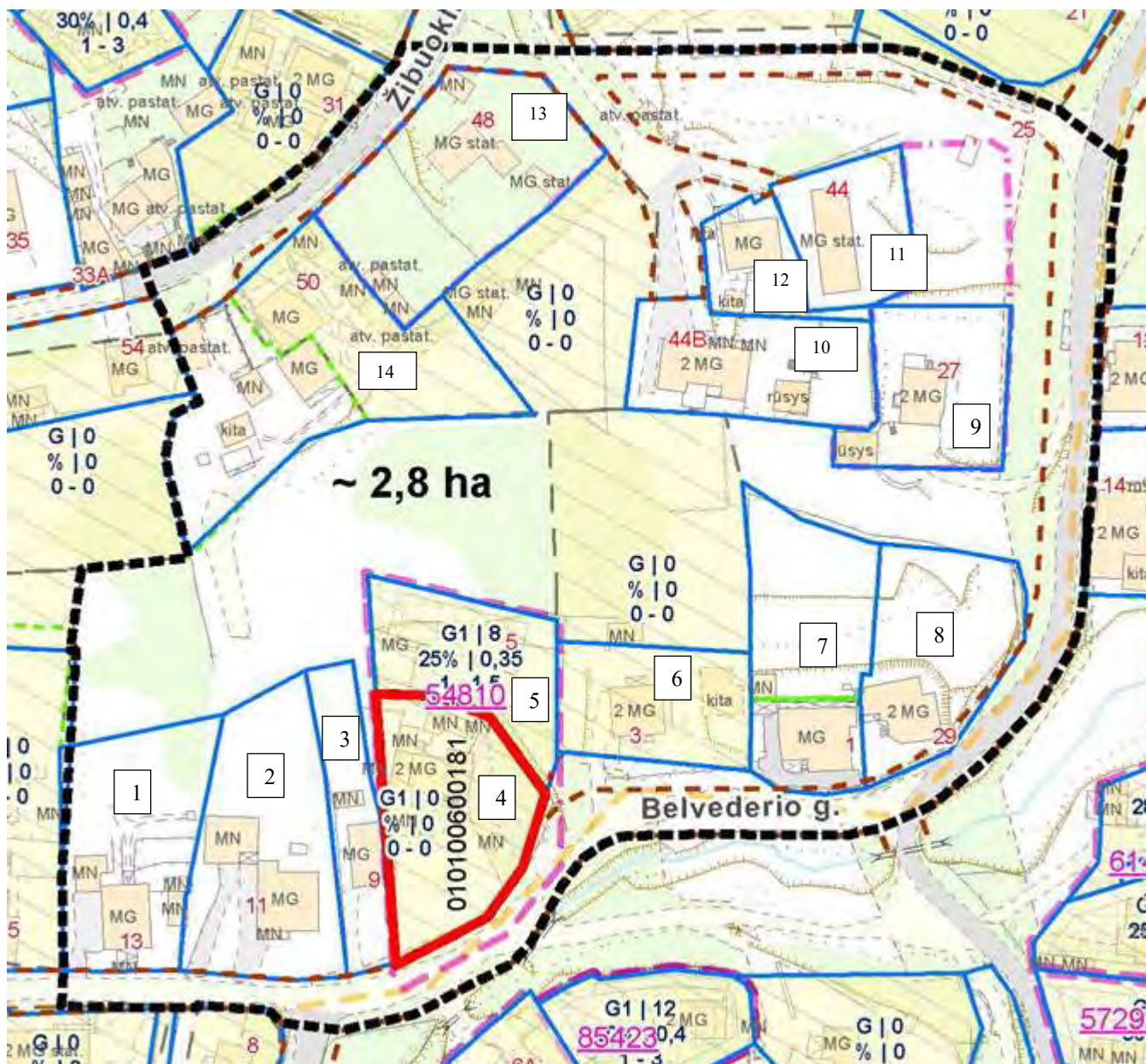
71.4.3. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, **užstatymo tankio ir intensyvumo parametru, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.**

Rekonstravimui taikomų apribojimų pagrindimas BP šlaite**Konteksto analizė**

Nagrinėjame konteksto sklypų UT, UI, pastatų aukštų skaičių, aukštį (m)

	UI	UT	Aukštai	Aukštis
1	0.15	12	1+mans.	10.12
2	0.14	16	1+mans.	9.28
3	0.21	18	1+mans.	6.83
*4	0.35	20	1+mans.	7.66
5	0.64	25	2+mans.	8.00
6	0.25	20	1+mans.	10.35
7	0.16	15	1+mans.	8.22
8	0.15	12	2 a.	9.58
9	0.15	11	2 a.	8.27
10	0.20	18	2 a.	12.40
11	0.20	23	1+	4.98
12	0.23	24	1	6.64
13	0.13	10	1	4.07
14	0.20	14	1	8.01
	0.13-0.64	11-25%	1+mans.-2a.	4.9-10.5m.

*planuojamas sklypas



Išvados:

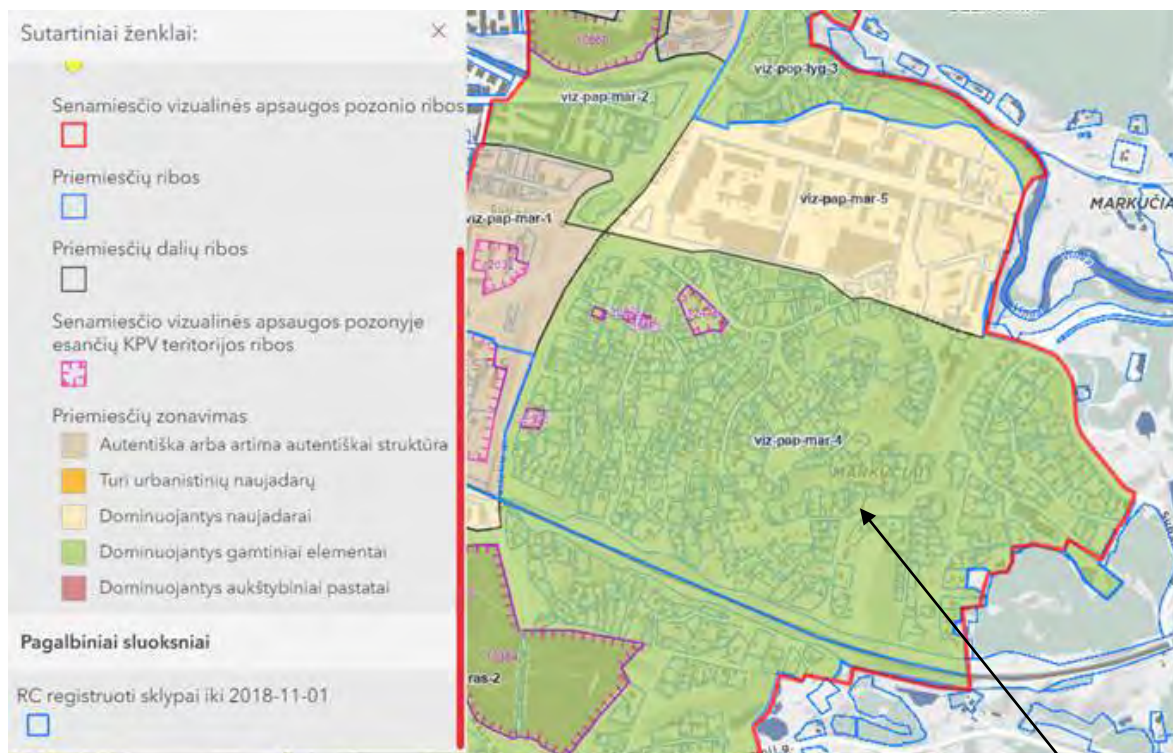
Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamojo rašto IV skyriaus Gamtinė aplinka, antro skirsnio punktu 71.5.2. **Naujų pastatų statybą** šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik **jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant**. Sklype galima nauja statyba griauinant ar rekonstruojant esamus pastatus neviršijant susiklosčiusio urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio (nuo 4.9m. iki 10.5m.), užstatymo tankio (nuo 11% iki 25%) ir intensyvumo (nuo 0.13 iki 0.64) parametų, nesukuriant neigiamo vizualinio poveikio miestovaizdžiui.

2.9. NAGRINĖJAMA TERITORIJA KULTŪROS PAVELDO APLINKOJE

Nagrinėjama ir planuojamai teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribas, priemiesčių ir priemiesčių dalių ribas. Šalia planuojamos teritorijos KPV artimai nėra.

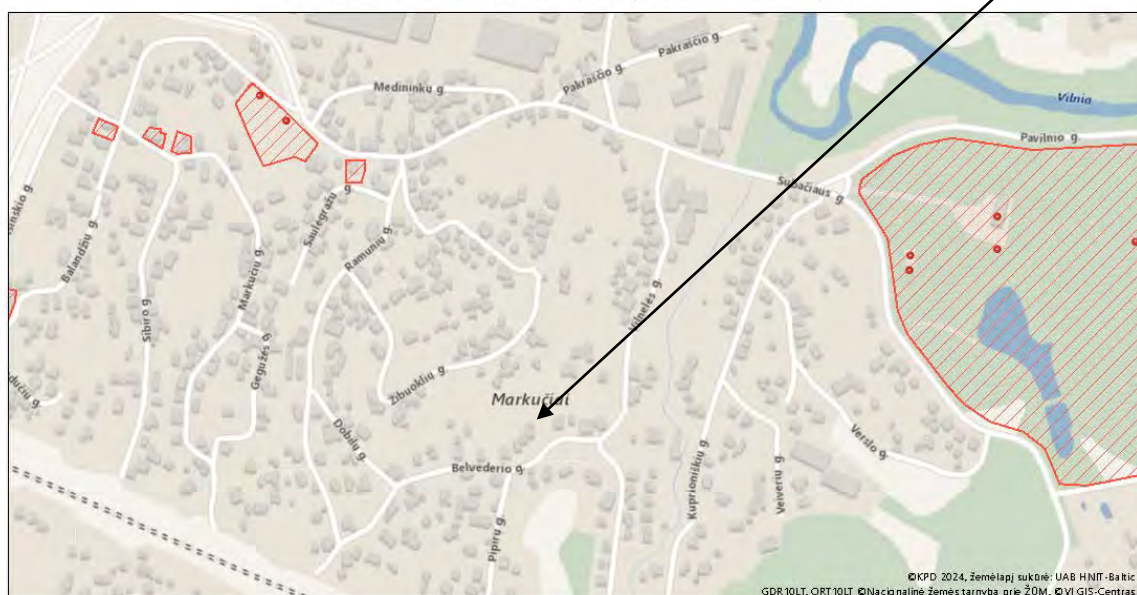
Pagal priemiesčių zonavimą dominuoja gamtiniai elementai.

Planuojama teritorija yra rytinėje Paplaujos-Markučių priemiesčio dalyje, kurią nuo Vilniaus senamiesčio skiria kalvynas.



Planuojama teritorija

Lietuvos kultūros paveldo objektai ir teritorijos



Žemėlapis sukurtas www.heritage.lt svetainėje

0,15 0,075 0 0,15 km

1 : 5 000

Sutartiniai ženklai

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos:

- Kultūros paveldo objektai
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos

Kultūros paveldo objektų apsaugos zonos

- Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
- Vizualinės apsaugos pozonis

Pastatai planuojamos teritorijos ribose (Gyvenamasis namas Belvederio g. 7 ir priklausiniai) nėra įtraukti į saugomų kultūros paveldo objektų registrą ir pagal turimus duomenis nėra vertintini pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsnio bei Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2005 m. balandžio 15 d. įsakymo Nr. JV-150 „Dėl Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų aprašo patvirtinimo“, kaip neturintys pastato kultūrinės vertės.

Pastatas - Gyvenamasis namas

Unikalus daikto numeris: 1096-6002-0013

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (vieno buto pastatai)

Statybos pabaigos metai: 1966

Sienos: Rąstai

Stogo danga: Asbestcementis



Gyvenamasis namas Belvederio g. 7 ir priklausiniai

2.10. NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS APLINKOS KOKYBĖ

Planuojama teritorija nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas, nustatytas pagal 2019-06-06 LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Įrašų apie sanitarinės apsaugos zonas (toliau – SAZ) įregistravimą besiribojančių žemės sklypų Nekilnojamo turto registro išrašuose neaptikta.

Aplinkos oro kokybę planuojamoje teritorijoje

Planuojamos teritorijos ribose kietųjų dalelių taršos ribinė vertė neviršijama.

Planuojamos teritorijos ribose azoto dioksido taršos ribinė vertė neviršijama.

Triukšmo lygio sklaidą planuojamoje teritorijoje

Planuojama teritorija nepatenka į transporto prevencinio triukšmo zonas.

Elektromagnetinis laukas ar kitų radiotechnikos objektų poveikis planuojamai teritorijai

Artimoje aplinkoje nėra objektų neigiamai veikiančių žmonių sveikatą, tokių kaip elektromagnetinis laukas ar kitų radiotechnikos objektų. Esama artimiausia nuo planuojamos teritorijos skaitmeninio ryšio bazinė stotis Nr.28 už 1 km. prie Stepono Batoro g.

3. KOREGUOJAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

3.1. ATITIKIMAS GALIOJANČIŲ TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 20021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – Bendrasis planas), planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (MAR-1-3). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šiai funkciniai zonai galimas paskirtis (kitos paskirties žemė) bei naudojimo būdus (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2005 m. kovo 25 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 30-473 patvirtinto T00054810 Sklypo Belvederio q. 7 detaliojo plano sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu papildomi detaliojo plano tvarkymo reglamentai sklype kadastro Nr. 0101/0060:181 - planuojamoje teritorijoje nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, naikinamas anksčiau suplanuotas neaktualus kelio servitutas. Suplanuotos planuojamą teritoriją ribojančių gatvių raudonosios linijos, vykdančios institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Parengtu detaliojo plano koregavimo projektu nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija, nustatomi žemės naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomos galimos statinių paskirtys, nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype, nustatomi kiti teritorijos naudojimo reglamentai. Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimai pateikti pagrindiniame brėžinyje ir brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje.

3.2. SPRENDINIŲ VERTINIMAS URBANISTINĖS APLINKOS ANALIZĖ ASPEKTU

Detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, parengtomis teritorijų planavimo sąlygomis **2023-11-14 Nr. REG301886**. Planuojamų sklypų tvarkymo reglamentai nustatyti atžvelgus ir įvertinus:

Esamą urbanistinės raidos būseną - kompaktiško mažaaukščių gyvenamųjų namų rajono formavimas (nauja statytba, rekonstravimas) privačiai valdomuose žemės sklypuose prie istoriškai suformuoto gatvių tinklo ir esamo jau suformuoto užstatymo;

Dominuojančių gretimų ir tiesiogiai besiribojančių aplinkinių sklypų užstatymo tipologiją - sodybinis užstatymas, miesto vilų tipo;

Kitimo galimybes, nustatius šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus – kuomet gatvės erdvės suformuotos gyvenamosios paskirties pastatais su priklausiniais, išlaikant būdingą vietovės tūrių siluetą esamo reljefo aplinkoje ir gamtinių elementų nenutrūkstantį kontūrą. Atskiriamos privačios ir viešosios erdvės, mažosios architektūros elementais.

Užstatymo parametrus – kur dominuoja užstatymo aukštingumas nuo 4,9 iki 10,5 m. (vieno – dviejų aukštų pastatai), užstatymo procentas sklypuose priklausomai nuo sklypo dydžio svyruojantis nuo 11 iki 25 proc., užstatymo intensyvumas sklypuose (UI) nuo 0,13 iki 0,65;

Užstatymo zonos, linijos ir ribos – kuomet nėra išlaikoma vienodas užstatymo linijos parametras nuo esamų gatvių ir pravažiavimų; nėra išlaikomas minimalus 3,0 m. atstumu nuo sklypo ribos iki užstatymo zonos.

Paviršių formavimo altitudes – išlaikant būdingus esamo užstatymo silueto bruožus;

Esamus medžius - įvertinus priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų poreikį.

Pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per nagrinėjamą teritoriją – kuomet vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendiniais Belvederio gatvė nustatyta kaip Ds kategorijos pagalbinė gatvė su ribotomis parametų pokyčių galimybėmis dėl istoriškai susiformavusios žemėvaldos ir esamo užstatymo.

3.3. PROJEKTUOJAMŲ SKLYPŲ NAUDOJIMO, TVARKYMO IR APSAUGOS REGLAMENTAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius, esamo sklypo kadastro Nr. 0101/0060:181 nustatytos ribos ir plotas – nekeičiami ir nustatomi šie konkretūs sklypo naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai:

Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.1

Sklypo plotas - 1161 m²

Teritorijos naudojimo tipas – (GV) vienbučių ir dvibučių namų gyvenamųjų pastatų teritorija;

Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – (KT) Kitos paskirties žemė;

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

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus:

-didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus – iki 9m. su leistina pastatų absoliutine aukščio altitute iki 141,00 m.

Leidžiamasis užstatymo tankis – 22%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas UI – 0,35;

Užstatymo morfotipas – sodybinis užstatymas;

Užstatymo tipas – vienbutis užstatymas;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 35%;

Leistinas pastatų aukštų skaičius – 1 aukštas su mansarda;

Leistinos statinių paskirtys sklype – vienbučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais;

Leistinas būstų skaičius –1;

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis arba požeminis;

Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 40%.

Galimos statinio statybos rūšys – naujų pastatų statyba galima esamą užstatymą griauinant ar rekonstruojant;

Servitutas s1-(203) Kelio servitutas-teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis),

(207) servitutas-teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 47 m²

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis);

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis);

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis);

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų, tvarkymo ir infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis);

- Elektros tinklų apsaugos zonos ((III skyrius, IV skirsnis);

-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk, XI skirsnis)

Pastatų šildymo reglamentas sklypui:

- Šildymas deginant gamtines dujas. Techninio projekto rengimo metu statytojas gali rinktis alternatyvaus šildymo būdus (atsinaujinančios energijos šaltiniai).

Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nesudaro prielaidų pažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

3.4.SPRENDINIŲ VERTINIMAS SUSISIEKIMO SISTEMOS ASPEKTU

Jvažiavimų/išvažiavimų į/iš D, Ds kategorijos gatvės ar kitų teritorijų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Gatvės paskirtis - srautų

paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose. Minimalus atstumas tarp įvažiavimų/išvažiavimų visais posūkiais neregamentuojamas. Minimalus reikalaujamas atstumas tarp RL – 5 m. Eismo juostų plotis – 2,50m. Bendras eismo juostų skaičius 1-2. Pėsčiųjų eismas organizuojamas kartu su transporto priemonių eismu (mišraus eismo režimas). Dviračių eismas organizuojamas bendrame sraute. Galimas lengvųjų (iki 5 t bendrosios masės) krovininių automobilių ir aptarnaujančiojo transporto eismas. Viešojo transporto eismas negalimas.

Belvederio gatvės parametrai ties įvažiavimu į planuojamą sklypą

Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) – 10,0m. Įvertinus, urbanizuotos teritorijos sklypų ribas ir inžinerinę infrastruktūrą.

Belvederio g. raudonosios linijos sutampa su planuojamo sklypo ribomis.

Automobilių parkavimas yra numatomas planuojamame sklype. Statomam vienbučiam gyvenamajam namui, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius tikslinamas techninio projekto rengimo etape.

Rengiant techninių projektų eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, 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“ taip pat rekomenduotina įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviustandartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai įvertinus esamas aplinkybes.

Vadovaujantis Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2023-11-16 Nr. REG302654**, žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), kuomet planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "A"). Pagal planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendinius statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

3.5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

Rengiant esamo užstatymo rekonstravimo ar naujos statybos darbus techninio projekto rengimo metu yra visos galimybės pagal išduotas institucijų technines projektavimo sąlygas prisijungti prie Belvederio g. miesto centralizuotų tinklų. Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Pastatų šildymo reglamentas - šildymas deginant gamtines dujas.

Elektros tiekimas - greta planuojamos teritorijos šiuo metu yra 0,4 kV elektros oro linija.

Vandentiekis, nuotekos - pagal išduotą statybą leidžiantį dokumentą planuojama prisijungti prie centralizuotų nuotekų surinkimo ir vandens tiekimo tinklų, esančių Belvederio gatvėje.

Lietaus nuvedimas - centralizuotų lietaus surinkimo tinklų planuojamoje teritorijoje ir greta jos šiuo metu nėra. Sklype, skirtame gyvenamųjų pastatų statybai, privalomas 35% Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis, todėl nuo stogų ir kitų nelaidžių dangų surenkamas lietaus vanduo bus nuleidžiama ant žalios vejų ir infiltruos į gruntus, gali būti naudojama žalių plotų laistymui. Nuo būsimų pastatų stogų ir kietų dangų susidarantis lietaus vandens kiekis nustatomas statinių techninio projekto etape ir parenkamas lietaus nuotekų tvarkymo būdas. Susidariusių paviršinių nuotekų nuo

planuojamo sklypo nuvedimas bus sprendžiamas rengiant pastatų techninius projektus. Nutiesus centralizuotus paviršinių nuotekų surinkimo tinklus, numatoma galimybė prisijunti prie jų.

3.6. SPRENDINIŲ VERTINIMAS GAISRINĖS SAUGOS ASPEKTU

Gaisrinės saugos aspektu detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis **2023-11-13 Nr. REG301678**, išduotomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

- priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu;
- numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;
- gaisrų plitimo ribojimas į gretimus sklypus;
- esamas užstatymas planuojamoje teritorijoje.

3.6.1. Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai

Priešgaisrinių automobilių pravažiavimų plotis priimamas atsižvelgiant į kompaktinį kelių, inžinerinių tinklų išdėstymą ir yra ne toliau kaip 25 m. nuo pastato ir ne siauresnis kaip 3,5 m pločio ir ne žemesnis kaip 4,5 m aukščio, užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti bei patekti iš vienos pastato pusės. Privažiavimai prie pastatų užtikrinami kietos dangos keliais. Privažiavimas numatomas per Belvederio g.

Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikai automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ir statomos kitos kliūtys.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios Vilniaus APGV 2-oji komanda randasi Švitrigailos g. 18, Vilnius. Važiavimo atstumas apie – 5,0 km.

3.7.3. Atstumai iki gretimų pastatų

Koreguojamu detaliuoju planu numatomas minimalus galimas atstumas tarp pastatų yra nemažesnis kaip 6,0m. Toks atstumas galimas kai besiribojančiuose sklypuose planuojama statyti I-o atsparumo ugniai laipsnio pastatus. Techninio projekto metu, planuojant statyti kito atsparumo ugniai laipsnio pastatus privaloma vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ (2010.12.07, Nr.1-338) XII punkto 6 lentelėje numatytais minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų bei kitais XIII punkto reikalavimais. Atitinkamai techninio projekto rengimo stadijoje gali būti formuojamas vienas gaisrinis skyrius, projektuojamos pastato sienos formuojamos REI 60 ir neišlaikomas priešgaisrinis atstumas, gavus aplinkinių sklypų savininkų sutikimus.

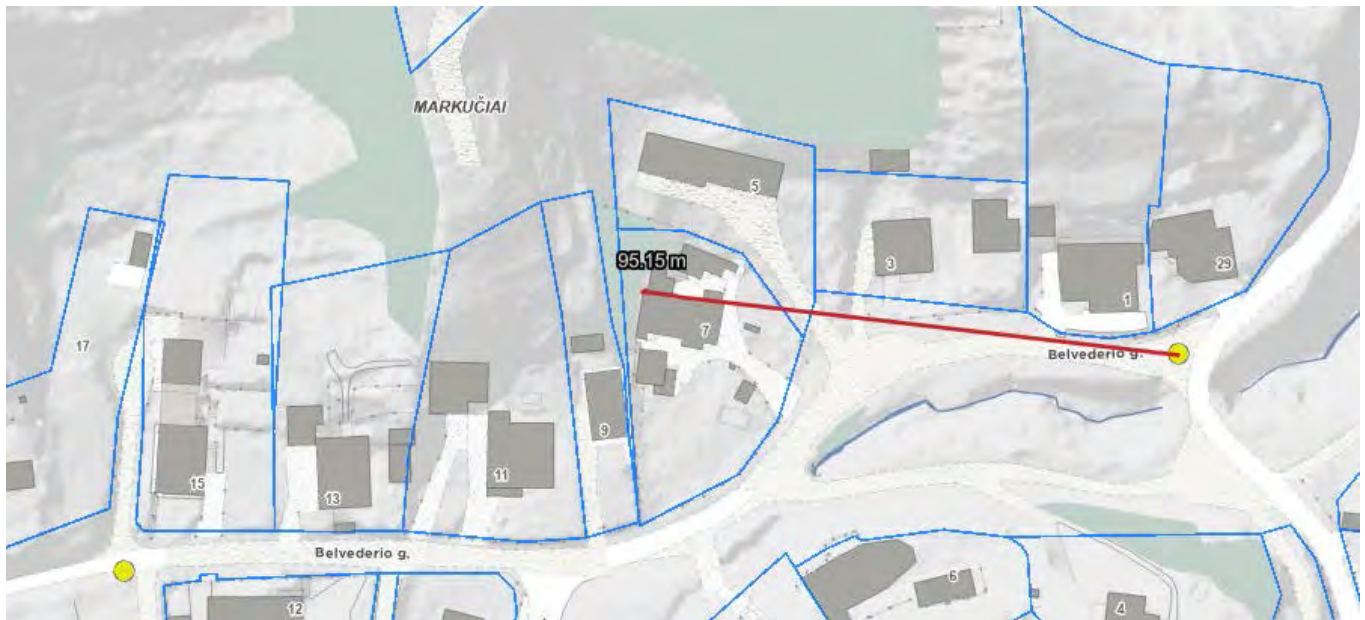
Saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I (nedegūs pastatai)	6	8	10
II (pastatuose gali būti degių dalių)	8	8	10
III (degūs, mediniai pastatai)	10	10	15

3.6.2. Lauko gaisrinio vandentiekio sistema

Reikalingas išorės gaisro gesinimui vandens kiekis 10 l/s (bus pateikiamos prisijungimo sąlygos). Gaisrų gesinimo iš išorės trukmė – 3 val.. Reikalingas vandens kiekis gaisro gesinimui, kai gaisro trukmė 3 val. yra $Q_g = 3 \times 3,6 \times 10 = 108 \text{ m}^3 / 3 \text{ val.}$. Gesinimui reikalingas vandens kiekis bus užtikrintas iš vienos iš esamų gaisrinių hidrantų Belvederio g., kuris nutolęs ne didesniu kaip 200 m atstumu nuo tolimiausio pastato perimetro taško, matuojant ugniagesių tiesiama vandens žarnų linija nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško;



Esami hidrantai Belvederio g.

3.8 PLANUOJAMOS TERITORIJOS APLINKOS KOKYBĖS VERTINIMAS

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas atliktas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2023-11-14 Nr. REG301822**. Planuojamoje teritorijoje relamentuojamas užstatymas gyvenamųjų pastatų statybai nepatenka į sanitarines apsaugos zonas bei apsaugos zonas. Rengiant techninius projektus yra galimybės numatyti galimybes aprūpinti gyvenamuosius pastatus saugiu geriamuoju vandeniu iš miesto centralizuotų tinklų. Techninio projekto stadijoje bus įvertintos ir nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos. Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų tvarkymą, numatant prisijungimą prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jo valdomo žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės organizuoti ir užtikrinti saugų buitinių atliekų tvarkymą sklype, rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų konkretizuojant spec., transporto privažiavimo kelius prie buitinių atliekų surinkimo aikštelių, pagal nustatytas sutartis su komunalinio aptarnavimo tarnybomis.

Detaliojo plano sprendiniuose užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus, išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Vadovaujantis „Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniuje“ schema artimiausiai esanti skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinė stotis Nr. 28 už 1 km. prie Stepono Batoro g.

Schemoje skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių plėtra prie planuojamos teritorijos nenumatyta. Šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstyti pagal patvirtintą schemą radiotechnikos objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai.

Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės gyvenamojoje aplinkoje neturi būti didesnės nei šios higienos normos lentelėje nurodytos leidžiamosios vertės.

Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų leidžiamosios vertės

Radio dažnių juosta	Elektrinio lauko stipris (E), V/m	Magnetinio lauko stipris (H), A/m	Magnetinio srauto tankis (B), μT	Energijos srauto tankis (S), W/m^2
1	2	3	4	5
10 kHz–150 kHz	87	5	6,25	–
0,15 MHz–1 MHz	87	0,73/f	0,92/f	–
1 MHz–10 MHz	$87/f^{0,5}$	0,73/f	0,92/f	–
10 MHz–400 MHz	28	0,073	0,092	2
400 MHz–2000 MHz	$1,375f^{0,5}$	$0,0037f^{0,5}$	$0,0046f^{0,5}$	$f/200$
2 GHz–300 GHz	61	0,16	0,20	10

1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).
 2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radio dažnių juostoje S, E^2 , H^2 ir B^2 vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.
 3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį $68 \frac{1}{f^{1,05}}$ minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).
 4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radio dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.
 5 pastaba. Į radio dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radio dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.“

3.9 PRELIMINARŲS TERITORIJOS TŪRINIAI IR ERDVINIAI KOMPOZICIJOS SPRENDINIAI



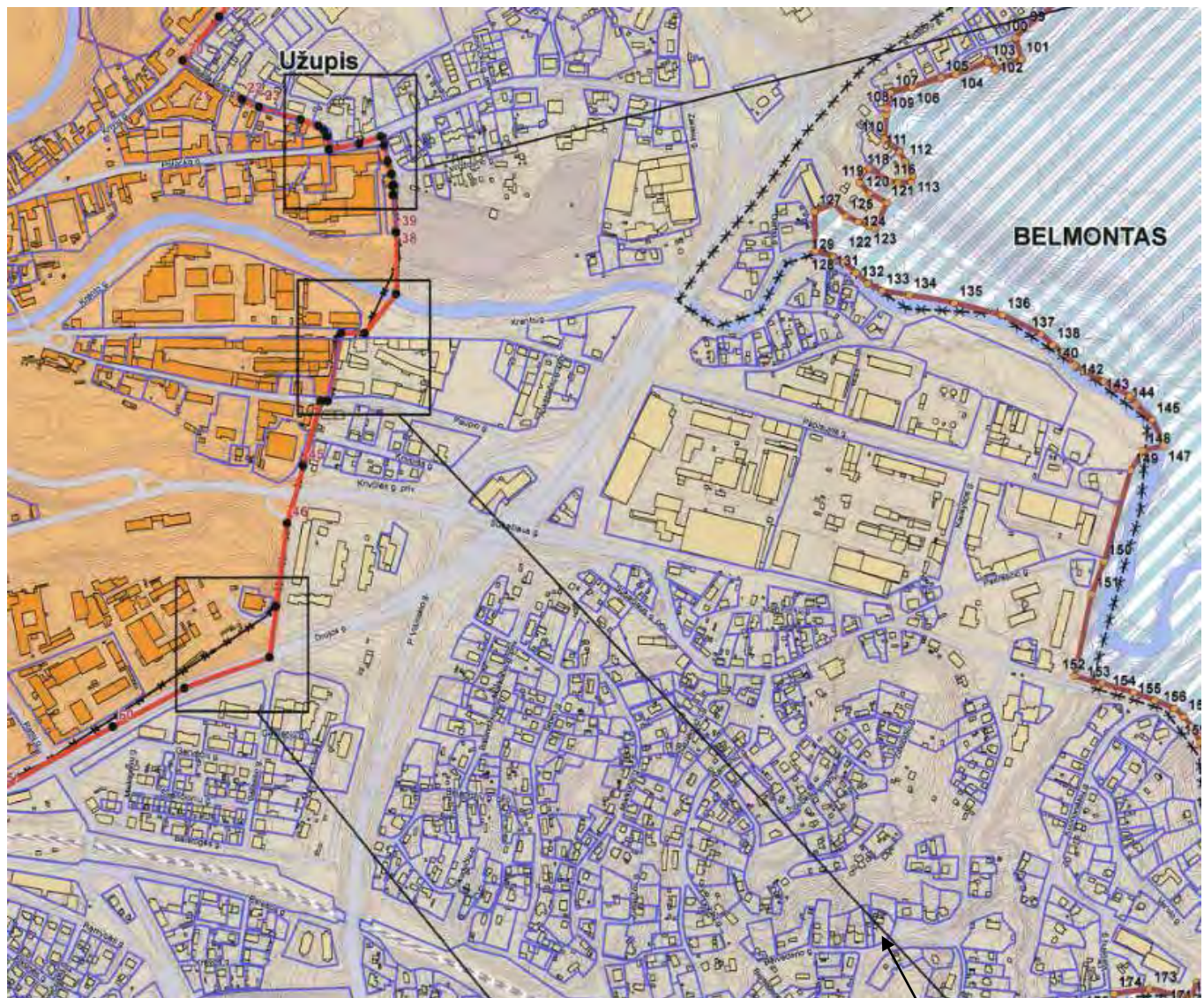
Esamas užstatymas sklype



Rekonstruojamas užstatymas sklype

3.10 SPRENDINIŲ VERTINIMAS PAVELDOSAUGOS ASPEKTU

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, išduoų teritorijų planavimo sąlygų **2023-11-22 Nr. REG303622** reikalavimus.



Planuojama teritorija

SUTARTINIAI ŽENKLAI

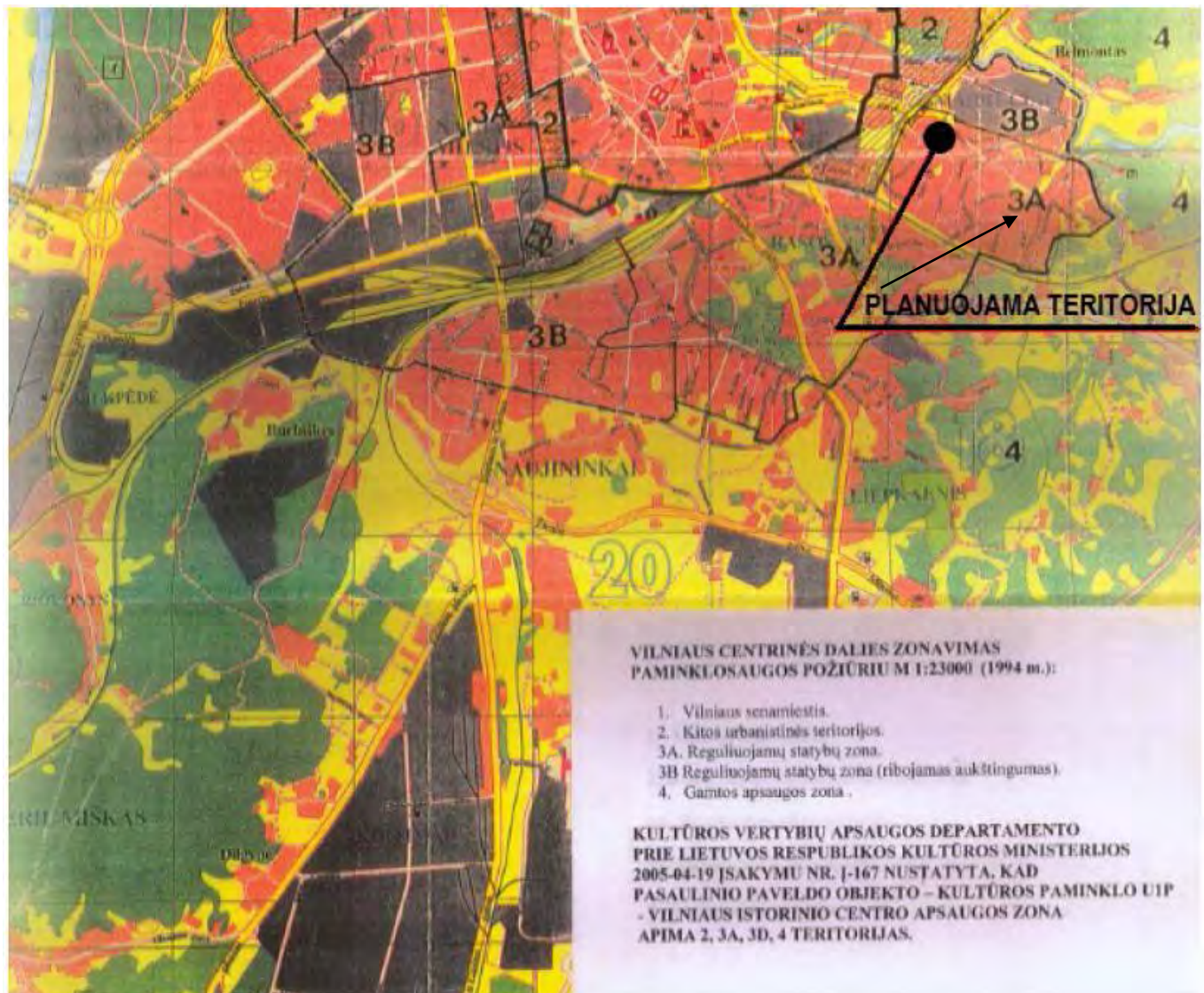
- Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos ribos
- Projektuojamos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - apsaugos zonos ribos
- ***** Naikintos Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės, unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) - teritorijos neskaitmenizuotos ribos
- ***** Naikintos Pasaulinio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos, patvirtintos Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167, neskaitmenizuotos ribos
- Vilniaus pilii 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 Pavinių regioninis parkas (plotas - 2176 ha), Ribos skaitmenizuotos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009-05-27 nutarimu Nr. 492;
- ② Šeškinės žalių geomorfologinis draustinis (plotas - apie 384 ha), Ribos neskaitmenizuotos, patvirtintos Vilniaus m. tarybos 1996-05-29 sprendimu Nr. 129;
- ③ Karoliškų 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

Ribu 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.

Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio apsaugos specialiojo plano



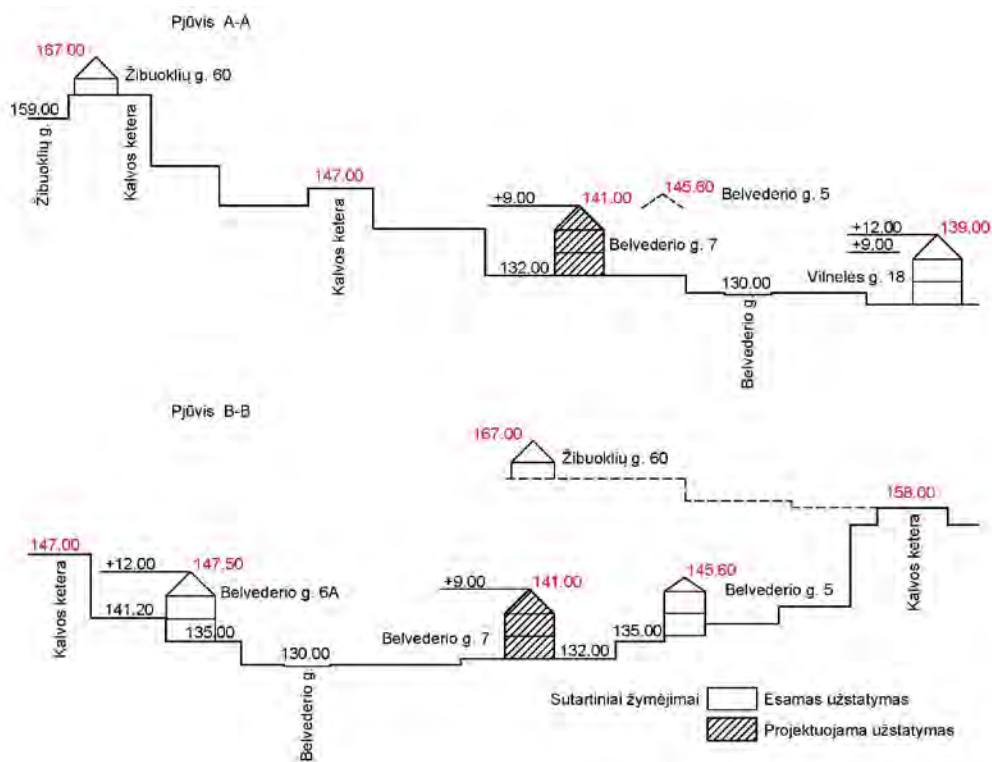
Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonos planas, nagrinėjama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 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 planuojamas žemės sklypas adresu Belvederio g. 7, plotas – 0.1161 ha yra užstatytas. Žemės sklype registruotas pastatas (unikalus Nr. 4400-0779-5291) su pagalbiniais ūkio pastatais (5 vnt.) priklausiniais.

Sukuriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei, atsižvelgta į Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą. Planuojamame sklype numatoma rekonstruoti, vienbutį gyvenamąjį namą su priklausiniais, kurie nėra įtraukti į saugomų kultūros paveldo objektų registrą ir neturintys pastato kultūrinės vertės požymių.

Nustatant sklypo užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus įvertinta, kad planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073 kitas kodas U1P) vizualinės apsaugos pozonį, Paplaujos-Markučių priemiestis (VIZ-PAP-MAR-4). Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepažeidžia paminėtos kultūros vertybės vertinimo akte nustatytų vertingųjų savybių:

- Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusioms panoramoms ir siluetai, matomoms iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų.



Pjūvis A-A



Pjūvis B-B



Planuojamos teritorijos vieta

Reljefo aukščio duomenys <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#tools>

- Reglamentuojamas urbanistines struktūros vystymas numatytas išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, detaliuoju planu nustatomi sklypo tvarkymo reglamentai užtikrina, kad pastatai neišsiskirs artimojoje aplinkoje aukščiau arba tūriu, neigiamo vizualinio poveikio Senamiesčiui neturės. Išlaikomas būdingas vietovės siluetas kaip tūrių, juos supančių erdvių ir gamtinių elementų nenutrūkstantis kontūras.
- Detaliojo plano sprendiniuose, nurodomas užstatymo morfotipas – sodybinis užstatymas, atitinka būdingus tipus ir neturės neigiamo poveikio kvartalo urbanistinei struktūrai.

Aplinkinio užstatymo urbanistinė analizė, pagrindžianti planuojamą tankumą ir intensyvumą:

Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas>



Planuojama teritorija

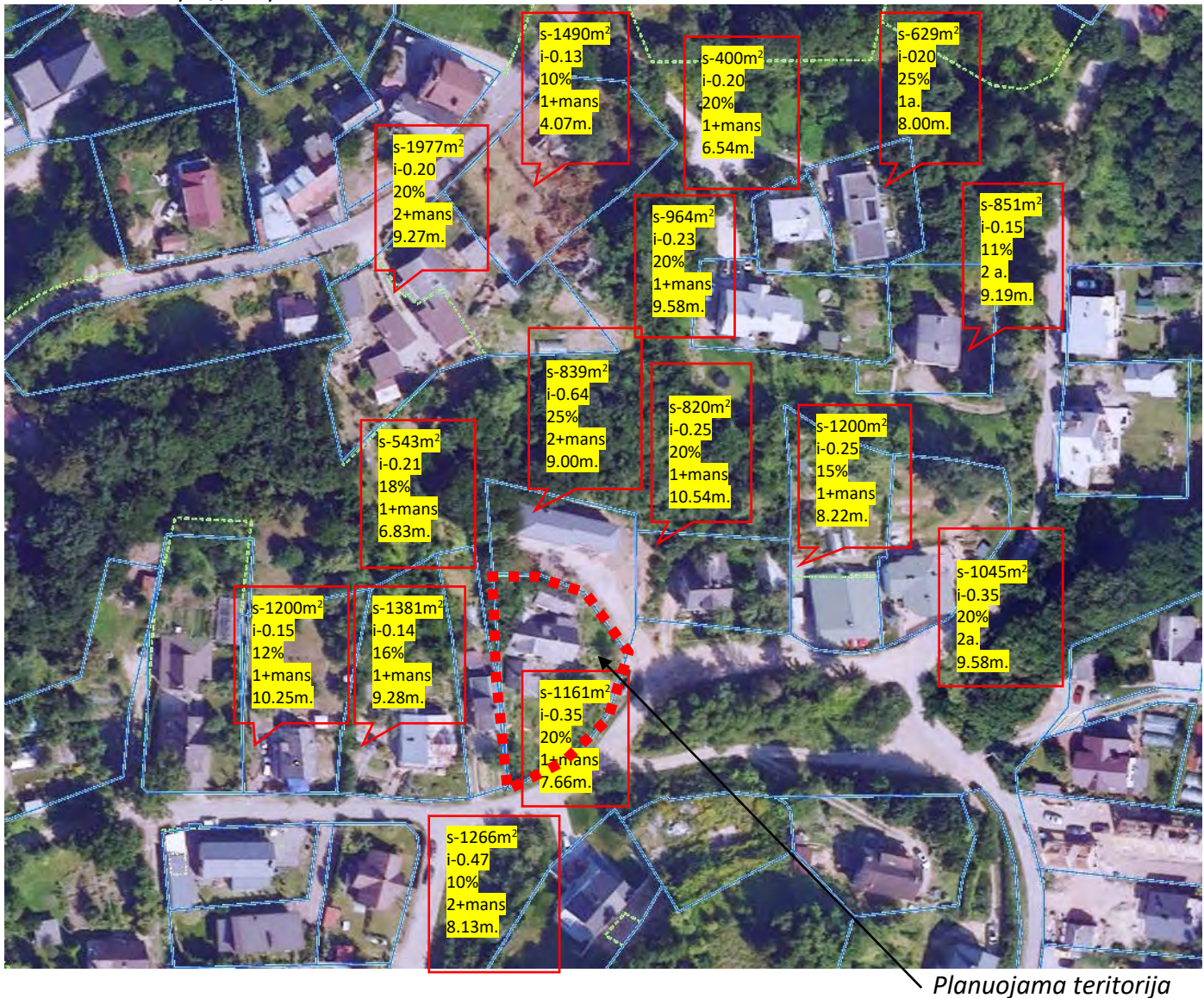
Aplinkinio užstatymo patvirtintų detaliųjų planų sklypų tvarkymo pagrindiniai reglamentai.

Aplinkinio užstatymo intensyvumas nuo 0,3 iki 0,4; dominuojantis – **0,4**

Aplinkinio užstatymo tankumas nuo 19 iki 30%; dominuojantis – **nuo 25 iki 30%;**

Aplinkinio užstatymo aukštingumas metrais nuo 8,0 iki 12,0 m.; dominuojantis – **nuo 9,0 iki 12,0m.**

*Aplinkinio užstatymo (faktinė) urbanistinė analizė, pagrindžianti planuojamą tankumą ir intensyvumą:
Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt>*



Planuojama teritorija

Žymėjimas:

s- sklypo plotas;

i-užstatymo intensyvumas;

%- užstatymo tankis;

Aukštingumas – aukšt/m.

*Aplinkinio užstatymo sklypų dydžiai nuo 4 ha - 19 ha; dominuojantis – nuo 8-14 ha;
Aplinkinio užstatymo intensyvumas nuo 0,1 iki 0,6; dominuojantis – nuo 0,15 iki 0,35;
Aplinkinio užstatymo tankumas nuo 10 iki 25%; dominuojantis – nuo 0,18 iki 0,25%;
Aplinkinio užstatymo aukštingumas nuo 4,0 iki 10,5 m.; dominuojantis – nuo 8,0 iki 9,0m.*

Detalioju planu nustatomos didžiausios leidžiamos reikšmės - užstatymo intensyvumo indeksas iki 0,35; užstatymo tankumas iki 22 %; didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 9 m., aukštingumas aukštais 1 su mansarda, neviršija aplinkinio užstatymo dominuojančių rodiklių.

Detalioju planu sklypui tvarkymo reglamentai nustatyti atsižvelgiant į Markučių detalioju planu, patvirtintu Vilniaus miesto Tarybos 2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 (TPD reg. Nr. T00057292), nustatytus reikalavimus:

-išlaikomas esamas užstatymo intensyvumas,

- sklypas nedalijamas,
- užstatymo tankumas išlieka artimas faktiniui,
- užstatymo morfotipas – sodybinis užstatymas,
- pastatų aukštis – vienas aukštas su mansarda;
- pastatų stogas – tradicinis šlaitinis.

Atsižvelgiant į gretimoje teritorijoje, kurioje yra taikomi vienodi teritorijos naudojimo reglamentai, patvirtintus detaliuosius planus, planuojamai teritorijai yra taikomi šie teritorijos naudojimo reglamentai ir tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę.

3.11 SPRENDINIŲ VERTINIMAS GAMTINĖS APLINKOS ASPEKTU

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Aplinkos apsaugos agentūros, išduoų teritorijų planavimo sąlygų **2023-11-14 Nr. REG301996** ir Lietuvos geologijos tarnybos prie AM planavimo sąlygų **2023-11-22 Nr. REG303619** reikalavimus.

Planuojamai teritorijai taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai.

Pagal Vilniaus miesto BP sprendinius, planuojama teritorija patenka į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinio karkaso sudedamosios dalys - regioninis vidinio stabilizavimo arealas, stipriai pažeisto gamtinio karkaso geoekologinio potencialo zona.

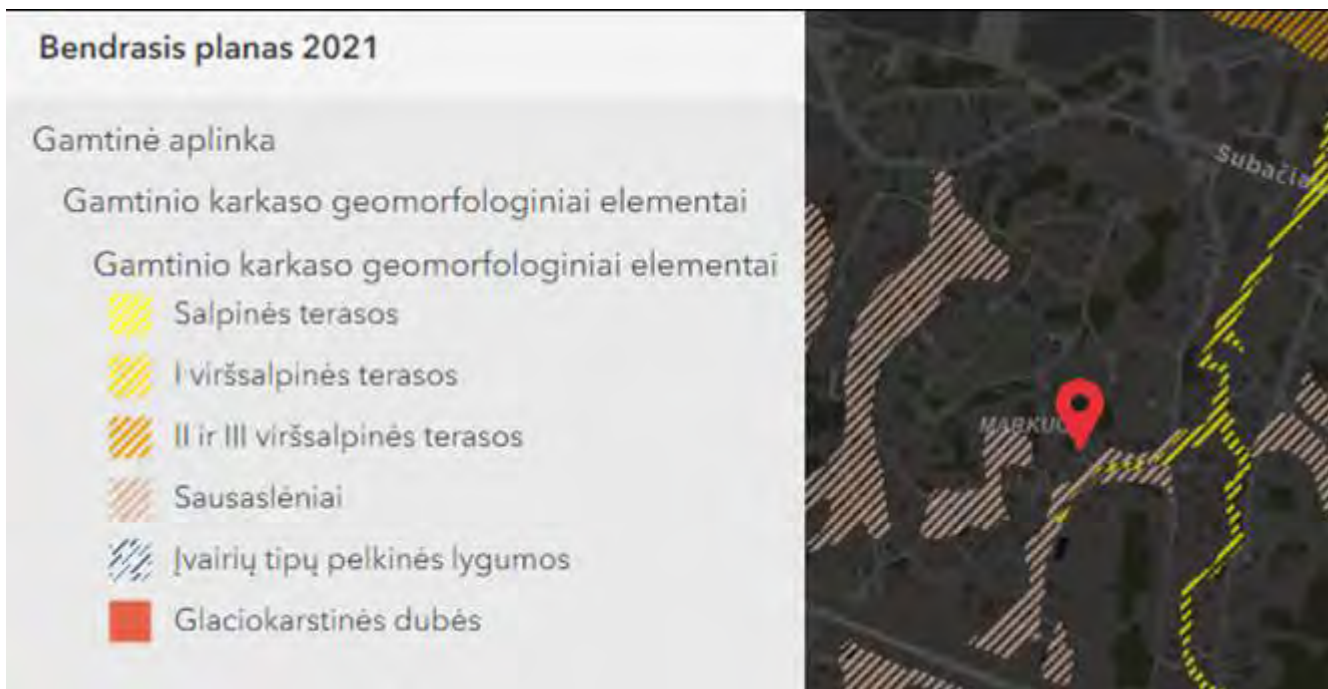
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338)

Tekstinis Nr. 33 - Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas įvertintas - natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10°, planuojamos teritorijos ribose nėra, o greta dominuoja technogeninė kraštovaizdžio struktūra - visuma antropogeninių ir gamtinių formų, atsiradusių dėl žmogaus techninės veiklos. Sklypas patenka į šlaitų 25 metrų pločio paribių juostą, kur vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338) aiškinamojo rašto 71.4. punktu, kol neparengti BP sprendinius konkretizuojantys vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, pastatų rekonstravimui šlaituose ir jų prieigose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose, taikomi šie apribojimai: 71.4.3. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui, 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant;

Planuojamos teritorijos ribose nėra gamtinio karkaso geomorfologinių elementų – salpinių terasų ir sausaslėnių. Sausaslėnių ir salpinių terasų gamtiniai elementai nuo planuojamo sklypo ribos nutolę pietryčių kryptimi apie 11-13 m. (už Belvederio g.).

Tekstinio Nr. 34 - Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamento taikymas planuojamam sklypui netaikomas, nes nuo planuojamo sklypo ribos salpinė terasa pietryčių kryptimi nutolusi apie 11-13 m. (už Belvederio g.)

Tekstinis Nr.36 - Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas numato neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruoti atskiruosius ir priklausomuosius želdynus.



Planuojamam sklypui taikomas Gamtinio karkaso nuostatų 3 skyriaus p. 11: Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, privalomos priklausomųjų želdynų normos (plotas) yra nustatomos procentais nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo p. 1 nurodyta, kad vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams, patenkantiems į gamtinio karkaso teritoriją, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turi sudaryti ne mažiau kaip 35%, nuo žemės sklypo ploto.

Neužstatytose sausaslėnių dalyse koncentruojami priklausomieji želdynai.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio vandenviečių apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-osios (a sektorius) apsaugos juostą. Nurodytos vandenvietės yra priskiriamos II grupės 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 vandeninguose sluoksniuose.

Planuojamos teritorijos ribose vertingų medžių nėra (tik vaismedžiai ir vaiskrūmiai).

Rengiant techninius projektus sklype, esamų medžių kiekis ir vertinimas turi būti patikslinti. Numatant saugotinių (jei tokių būtų) medžių kirtimą ar kitokį pašalinimą šiems darbams turi būti gautas savivaldybės leidimas vadovaujantis Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008m. sausio 31 d. įsakymu Nr.D1-87 (Žin.,Nr.17-611).

Rengiant techninius statinių projektus būtina įsivertinti sklypo inžinerines geologines sąlygas pagal STR 1.04.02:2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ [3.4] reikalavimus ir įvertinamas planuojamos teritorijos statybos sąlygų sudėtingumas.

Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei.

PV A.Smaliukas A815

INFORMACIJA APIE PATAISYMUS PAGAL INSTITUCIJŲ PATEIKTAS PASTABAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: "Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas Belvederio gatvėje sklype (kadastro Nr. 0101/0060:181) inicijavimo sutarties pagrindu" (TPD Nr. K-VT-13-23-875)

Eil, Nr.	Pastabą pateikusios institucijos	Pastabos tekstas	Pakeitimų aprašymas
1.	Aplinkos apsaugos agentūra	Detaliojo plano Aiškinamojo rašto 2.8 skyriuje „Nagrinėjamos teritorijos gamtinė aplinka“(14 psl.) nurodytas neteisingas gamtinio karkaso teritorijos geoekologinis potencialas. Vadovaujantis galiojančiu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, planuojama teritorija patenka į „Stipriai pažeisto,, (S) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas, prašome patikslinti	<u>Techninės klaidos taisymas.</u> Aiškinamojo rašto dalis patikslinta pagal pastabą, planuojama teritorija patenka į „Stipriai pažeisto,, (S) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijas.
2.	Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos	Informuojame, kad nagrinėjama teritorija patenka į Tupatiškių, Puškorį, Pavilnio vandenviečių apsaugos zonos 3 (a sektorius) cheminės taršos apribojimo juostą. Reikalinga patikslinti vandenviečių apsaugos juostos sektorių aiškinamajame rašte.	<u>Techninės klaidos taisymas.</u> Aiškinamojo rašto dalyje patikslinta vandenviečių apsaugos juostos sektorius.
3.	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	Detaliojo plano sprendiniais numatomas tankumas ir intensyvumas nepagrįsti. Neatlikta aplinkinio užstatymo urbanistinė analizė, pagrindžianti planuojamą tankumą ir intensyvumą, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Neišnagrinėti Markučių detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto Tarybos 2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 (TPD reg. Nr. T00057292) nustatyti reglamentai - žemės sklypo užstatymo tankumas numatytas detaliuoju planu yra iki 15%, arba esamas. Aukštis galimas vieno aukšto su mansarda.	<u>Informacijos papildymas.</u> Detaliojo plano sprendinių numatomas tankumas ir intensyvumas pagrįsti papildoma aplinkinio užstatymo urbanistinės analizės informacija aiškinamajame rašte. Aiškinamojo rašto dalyje atsižvelgta į nurodytą patvirtintą detaliųjų planą ir pagrįstas nurodytas leidžiamas užstatymo tankumas.
4.	Vilniaus miesto savivaldybės administracija. Teritorijų planavimo skyrius.	1.Pažymėtina, kad Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau BP) funkcinė zonai MAR-1-3 taikomas 36 tekstinis reglamentas „Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai	<u>Informacijos papildymas ir patikslinimas</u> 1. Pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu atidėta šiam sausaslėniui taikomą neužstatomos juostos ribą.

	gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“. Pažymėtina, BP paaiškinamojoje medžiagoje išdėstyta, kad, 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 koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos. Detaliojo plano sprendiniuose nurodote, kad sklypo gretimoje aplinkoje yra sausaslėnis, kurio dugnu teka upelis. Prašome pagrindiniame brėžinyje atskiru žymėjimu atidėti šiam sausaslėniui taikomą neužstatomos juostos ribą. 2. Detaliojo plano pagrindinio brėžinio aprašomojoje reglamentų ir aiškinamajame rašte nurodyta dviprasmiška ir klaidinga informacija: pastatų aukštų skaičiavimas sklype Nr. 1 aprašytas „1-2 (1+M)“. Pažymėtina, kad Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2024-01-31 nutartyje administracinėje byloje Nr. eA-1035-662/2024 yra išaiškinęs, kad Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ (toliau – ir STR Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai) 7.1 papunktyje pateiktą mansardos sąvoką – pastogėje įrengtas aukštas arba jo dalis <...>, akivaizdu, kad	2. Patikslintas aukštų skaičiaus reglamentas pagal pastabą: 1 aukštas su mansarda – pagrindiniame brėžinyje ir Aiškinamajame rašte.
--	---	--

		mansarda yra pastogės dalis (patalpa), kuri, vadovaujantis Kadastro taisyklių 98.8 papunkčiu, nėra įskaitoma į aukštų skaičių. Vadovaujantis tuo, kas išdėstyta, klaidinga detaliojo plano reglamentuose rašyti pastatų aukštų skaičius „1-2“ aukštai, nes remiantis Kultūros paveldo departamento 2024-05-20 teikta pastaba REG330499, aukštų skaičiaus reglamentas turėtų būti 1 aukštas su mansarda.	
--	--	--	--