

UAB „RV ARCHITEKTŲ STUDIJA“  
ĮMONĖS KODAS 300538856  
PAMĖNKALNIO 28-2, VILNIUS  
TEL.2121634

Užsakovas	D. O. J.
Statinių grupė	<b>Gyvenamosios paskirties pastatai</b>
Objektas	<b>Daugiabutis gyvenamas namas Sibiro g. 15, Vilnius. Rekonstrukcijos projektas.</b>
Kategorija	<b>Neypatingas</b>
Statybos vieta	<b>Sibiro g. 15, Vilnius (kadastr. Nr.0101/0059:204)</b>
Stadija	<b>Projektiniai pasiūlymai (PP)</b>
Statybos rūšis	<b>Rekonstrukcija</b>
Laida	<b>0</b>
Dokumento pavadinimas	<b>Architektūrinė (AS)</b>
Trumpas dokumento pavadinimas	<b>21-02-PP</b>
Data	<b>2021</b>

<b>Pareigos</b>	<b>Pavardė</b>	<b>Parašas</b>
Direktorius	V. Šeibokas	
PV Arch. Atest. Nr. A533	R. Dūdėnas	
PDV Atest. Nr. 0475	V. Kneižienė	

**Daugiabutis gyvenamas namas. Sibiro g. 15, Vilnius. Rekonstrukcijos projektas. PP.  
(Neypatingas statinys)**

**DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS**

Nr.	PAVADINIMAS	PASTABOS	PSL. NR.
1	Antraštinis lapas	1 lapas	1
2	Dokumentų sudėties žiniaraštis	1 lapas	2
3	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	4 lapai	3-6
4	Aiškinamasis raštas	5 lapai	9-13
5	Želdynų ir želdinių inventorizavimo kortelė	4 lapai	14-17
	<b>BRĖŽINIAI</b>		
1	Situacijos schema	1 lapas	1
2	Topografinė nuotrauka M 1: 500	1 lapas	2
3	Sklypo sutvarkymo planas M 1: 500	1 lapas	3
4	Esamų medžių kaklelių diametrai ir lajų projekcijos	1 lapas	4
5	Rūsio planas M 1: 100	1 lapas	5
6	1 aukšto planas M 1: 100	1 lapas	6
7	Mansardinio aukšto planas M 1: 100	1 lapas	7
8	Fasadas A-D; M 1: 100	1 lapas	8
9	Fasadas 1-9; M 1: 100	1 lapas	9
10	Fasadas D-A; M 1: 100	1 lapas	10
11	Fasadas 9-1; M 1: 100	1 lapas	11
12	Pjūvis 1-1; M 1: 100	1 lapas	12
13	Sibiro gatvės išklotinė	1 lapas	13
14	3D geoportale	1 lapas	14
15	Vizualizacijos	3 lapai	15-17
	<b>PRIEDAI</b>		
16	Sprendimas Nr. 541	1 lapas	1
17	Aiškinamasis raštas	24 lapai	2
18	Pagrindinis brėžinys	1 lapas	3



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU

Vyriausiasis miesto architektas

2021m. \_ \_\_\_\_\_ d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2021 m. gegužės 20 d.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: daugiabučio gyvenamojo namo 6.3 (3 butų) **SIBIRO g. 15**, Vilniuje, rekonstravimo projektas. (Projektiniai pasiūlymai)

#### 2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsniu, žemės sklypo naudojimo reglamentai nenustatomi. Vadovautis galiojančiu detaliuoju planu „Markučių rajono detalusis planas“ (TPDR reg. Nr. T00057292)
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Numatyti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2020-09-16 sprendimu Nr. 1-664 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Atlikti medžių taksaciją. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“), pateikiama inventorizacijos kortelė, želdinių vertinimo metodika ir esamų

	želdinių planas. Plane nurodyti esamų medžių kaklelio diametrą ir lajų projekcijas pasaulio šalių kryptimis.
--	--

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Pastatas savo tūriu, fasado kompozicija, patalpų nomenklatūra (6.3), išplanavimu turi atitikti jo paskirtį ir derėti prie urbanistinio, gamtinio konteksto bei neprieštarauti detaliojo plano reikalavimams. Turi išlikti esama urbanistinė teritorijos užstatymo sistema (laisvo išplanavimo mažaaukštis sodybinis užstatymas), urbanistinis audinys (užstatymo tankumas, aukštingumas, intensyvumas, valdos užstatymo principai ir kt.); turi išlikti pastatų architektūros charakterio tipologinis tęstinumas (pastatų tipai, siluetas, medžiagiškumas ir kt.). Detaliajame plane leistinas tik mažaaukštis sodybinis užstatymas vienbučiais ar keliabučiais namais (keliabučiai namai neturi būti suprantami kaip blokuoti vienbučiai namai). Užtikrinti medžiagų šiuolaikiškumą ir kokybę.</p> <p>Vadovauti Savivaldybės nustatytais 10 Architektūros kokybės taisyklių Vilniuje.</p> <p>PP teikti peržiūrėti Vilniaus miesto savivaldybės Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyriui.</p>
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Pateikti sklypo apželdinimo ir sutvarkymo planą. Saugoti reljefą.</p> <p>Papildomas cokolinis aukštas leistinas tik tose vietose, kur yra didelis reljefo perkrytis.</p> <p>Sklypo sutvarkymo plane nurodyti esamus ir siūlomus šalinti medžius. Brėžinyje turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventorizacijos kortelės duomenis. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Nurodyti projektuojamų želdinių ir medžių rūšis lietuvių ir lotynų kalbomis, sodinamų medžių skersmens, matuojamo 1,3 m aukštyje, apimtį (cm) ir diametrą (cm). Pirmenybę teikti medžiams, krūmų ir daugiamečių augalų plotams, veją projektuoti tik funkciškai tam pagrįstose vietose. Želdinių rūšių parinkimas turi būti pagrįstas aiškinamajame rašte atsižvelgiant į tai, kaip jie pagerins vietos ekologinę būklę ir gyvenamosios aplinkos kokybę. Pirmenybę teikti rūšims, kurios gerina vietos biologinę įvairovę.</p> <p>Pateikiamoje informacijoje aiškiai parodyti vertikalinio plano bei želdinių sprendinius pjūviuose su gretimbėmis ir plane. Esamų išsaugomų medžių augimvietėje vertikalaus plano pokyčiai negalimi. Formuoti želdinius sklypo perimetre rytinėje ir pietinėje pusėse (pvz. lapuočių gyvatvorė su</p>

		<p>pavieniais medžiais), kad planuojamą užstatymą kokybiškai integruoti į esamą aplinkos charakterį. Apželdintas sklypo plotas turi sugerti ir/ar sulaikyti bei išgarinti visą ant jo paviršiaus iškrentantį lietaus vandenį.</p> <p>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-12-21 įsakymo Nr. 30-2909/20 „Dėl sklypo apželdinimo sprendinių projektavimo statinio projekto aplinkotvarkos dalyje metodikos patvirtinimo“ reikalavimais.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Užtikrinti trečiųjų asmenų interesus.</p> <p>Užtikrinti STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus.</p> <p>Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu, Projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis.</p>
3.4	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	<p>Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Vadovautis Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis“.</p> <p>Pagal inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų savininkų ar naudotojų išduotas technines prisijungimo sąlygas.</p>
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	<p>Sklypui galioja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00056038);</li> <li>• Markučių rajono detalusis planas (TPDR reg. Nr. T00057292)</li> </ul>
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Pagal Infrastruktūros skyriaus sąlygas.
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus.</li> <li>• Projektiniai pasiūlymai viešinami STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.</li> <li>• Pateikti gatvės išklotinę tarp Sibiro g. 13 ir 19.</li> <li>• Pateikti objekto vizualizaciją 3D formate; įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“</li> </ul>

Birutė Tautavičienė, tel. 211 2747, el. paštas [birute.tautaviciene@vilnius.lt](mailto:birute.tautaviciene@vilnius.lt)

Benius Bučelis, tel. 2197913, el. paštas [benius.bucelis@vilnius.lt](mailto:benius.bucelis@vilnius.lt)

Ramunė Baniulienė el. paštas [ramune.baniuliene@vilnius.lt](mailto:ramune.baniuliene@vilnius.lt)

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

# ARCHITEKTŪRINĖS DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## Turinys

1.	Normatyviniai ir kiti dokumentai
2.	Projektuojamo statinio bendrieji duomenys
3.	Esama padėtis
4.	Paveldosauginė dalis
5.	Sklypo dalis
6.	Statinio funkcinis ryšys, zonavimo sprendiniai.
7.	Universalus dizaino ir neįgaliųjų poreikių tenkinimo sprendiniai.
8.	Pastato atitvarų tipai, medžiagos.
9.	Pastato energetinė klasė
10.	Bendrieji statinio techniniai rodikliai

### **1. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis parengta projekto architektūrinė dalis**

#### LR ĮSTATYMAI:

LR Statybos įstatymas.

#### STATYBOS TECHNINIAI REGLAMENTAI:

- STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai“;
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
- STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys“;
- STR 1.01.03:2017 "Statinų klasifikavimas“
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
- STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“;
- STR 2.02.01: 2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.03.01: 2019 „Statinų prieinamumas“
- STR 2.04.01: 2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“
- STR 2.01.02:2016 "Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas"
- STR2.01.01(6):2008 "Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas"
- STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“;
- STR 1.12.06:2002 "Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė"
- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
- STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“;
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“

0	2021	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Data	Laidos statusas, išleidimo priežastis (jei taikoma)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV architektų studija"</b> Pamėnkalnio g. 28-2, 01114 Vilnius, tel.:8(5)2121634 el. p.: <a href="mailto:rvstudija@gmail.com">rvstudija@gmail.com</a>		Statinio projekto pavadinimas: <b>Daugiabutis gyvenamas namas Sibiro g. 15, Vilniuje. Rekonstrukcijos projektas</b>	
A533	R.Dūdėnas	2021	Statinio	
0475	V. Knežienė			0
LT	Statytojas ir arba užsakovas : <b>D. O. J.</b>		Dokumento žymuo:	Lapas Lapų

## **2. Projektuojamų statinių bendrieji duomenys**

**Statinio (komplekso) pavadinimas** - DAUGIABUTIS GYVENAMASIS NAMAS SIBIRO G. 15, VILNIUJE.  
REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.

**Statybos geografinė vieta.** Statybos sklypas yra Rasų seniūnijoje.

Sklypo kadastrinis Nr. 0101/0059:204.

**Statytojas (užsakovas): D. O. J.**

**Projektuotojas:** UAB „RV architektų studija“, adresas: Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius.

Projekto vadovas – Remigijus Dūdėnas (kvalifikacijos atestato Nr. A533).

Projekto dalies vadovas -Vilne Kneičienė (Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr. 0475).

**Statybos finansavimo šaltiniai.** Projektavimo ir statybos darbai finansuojami statytojo lėšomis.

**Projektavimo etapai (stadijos).** Užsakovo pageidavimu projektavimo darbų stadija – techninis projektas. Techninio projekto detalumas nustatytas Statytojo kartu su Projektuotoju, įvertinus statinio specifiką, Statytojo patirtį statybų versle ir STR 1.04.04:2017 nustatytus Projekto sudėties reikalavimus.

### **Projektinių pasiūlymų (PP) rengimo pagrindas :**

Projektavimo užduotis.

Nuosavybės dokumentai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015m. Reg. Nr.1881.

Markučių rajono detalusis planas (reg. Nr. 57292).

Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės un. k. 16073 buv. k. U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo specialusis planas. Teritorijos ir apsaugos zonų ribų planas. (Patv. LKM 2010.10.18 įsak. Nr. IV-512).

Pasaulio paveldo objekto - kultūros paminklo U1P -Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentas (2005-04-19 NR. I-167).

Topografinė nuotrauka.

## **3. Esama padėtis**

Žemės sklypo dydis – 0.0538ha.

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – kita, žemės sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose nagrinėjama teritorija priskirta „Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos“ nustatytas užstatymo intensyvumas (UI)-0.4, negyvenamosios paskirties statiniams (UI)-1.2.

Sklypą riboja Sibiro gatvė rytinėje pusėje bei žemės sklypai su esamais gyvenamaisiais namais. Pietinėje sklypo dalyje suformuotas 83.00kv.m. dydžio servitutas skirtas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas bei važiuoti transporto priemonėms. Vakarinėje sklypo dalyje sklypas remiasi į kalvos šlaitą kurio viršutinė aukščio altitudė sklype -139.16m. , apatinė altitudė- 132.4m ( perkritimas apie 6.0m). Žemės sklype yra vieno aukšto keturių butų gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0348-1018) 166.13 kv.m. dydžio gyvenamas namas ir du ūkiniai pastatai ( unikalūs Nr. 1094-0348-1042; 1094-0348-1050;) Pastatai yra medžio konstrukcijų su dvišlaičiu stogu dengtu prastos būklės asbestcementinio šiferio lakštais. Esamo gyvenamo namo statybos metai -1940m ( NTR išrašo duomenys). Gyvenamo namo dalis , esanti žemės sklype Sibiro g. 15A griaunama vadovaujantis griovimo projektu Kompl. D-11-06-PG-SO.

#### **4. Sklypo dalis**

Daugiabutis gyvenamas namas projektuojamas rekonstruojant esamą daugiabutį gyvenamą namą kurio 4 butai yra žemės sklype Sibiro g. 15 ir 1 butas žemės sklype Sibiro g. 15A. Gyvenamo namo dalis esanti žemės sklype Sibiro g. 15A griaunama. Žemės sklype įrengiamo 3 automobilių stovėjimo vietos, vaikų žaidimo aikštelė, ramaus poilsio ir ažūriniu atitvaru atitverta sporto aikštelė, buitinių atliekų konteinerių laikymo aikštelė. Vaikų žaidimo aikštelė projektuojama 10m. atstumu nuo pravažiavimo ir automobilių stovėjimo aikštelės.

Rekonstruojamas statinys plečiamas vakarinėje ir pietinėje sklypo dalyse rytinėje sklypo pusėje formuojant privažiavimą , įėjimą į gyvenamą namą , dviračių saugojimo vietas.

Dėl neišlaikomų atstumų nuo rekonstruojamo gyvenamo namo iki gretimo sklypo ribos Sibiro g. 15A yra bendrasavininkų sutikimas (pridedamas).

Įvertinant didelį reljefo perkritimą vakarinėje sklypo pusėje projektuojami išėjimai iš butų pirmuose aukštuose.

Vadovaujantis STR 2.06.04: 2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės 1.4. punktu nustatyta 1 automobilių stovėjimo vieta 1 butui iš kurių viena vieta skirta žmonėms turintiems judėjimo negalią (automobilio sustojimo ir išlipimo vieta numatyta pietinėje sklypo dalyje esančio servituto zonoje).

Paviršinio lietaus vandens surinkimui projektuojamas filtracinis šulinys.

#### **5. Sklypo apželdinimas**

Žemės sklype auga 5 paprastieji klevai (Acer platanoides L) kurių kamienų diametras - 28cm, 10cm, 25cm, 12cm, 18cm. Esami medžiai, augantys stačiame šlaite, šalia sklypo ribos bei pėsčiųjų takų su laiptais numatomi kirsti. Kadangi teritorija esanti vakarinėje pusėje šalia žemės sklypo yra gausiai apaugusi brandžiais medžiais sklype projektuojami du sodinami medžiai (Ažuolas paprastasis-Quercus robur) kaip akcentas pabrėžiantis sklypo ir statinio ašį. Dalis žemės sklypo atribojama nuo Sibiro gatvės gyvatvore (Kaulenis žvilg.-Cotoneaster lucidus Schlecht). Vakarinėje sklypo pusėje šalia vaikų žaidimo aikštelės projektuojama Lanksvos (Little Prince) gyvatvorė.

Priklausomų želdynų plotas yra didesnis nei 30proc.

## **6. Statinio funkcinis ryšys, zonavimo sprendiniai.**

Projektuojamas 3 butų gyvenamas namas yra 1 aukšto su mansarda, cokoliu ir rūsiu. Rūsio ir cokolinio aukšto sąvokos nustatytos vadovaujantis 2018-02-24 d. ( antžeminiu pastato aukštu laikomas pastato aukštas, kurio patalpų grindų paviršiaus altitudė ar didesnės patalpų dalies grindų paviršiaus altitudė yra ne žemiau kaip pusė patalpos aukščio nuo pastato statybos zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės. Pusrūsio (cokolinis aukštas) priskiriamas antžeminei pastato daliai, jeigu pusrūsio (cokolinio aukšto) patalpų ar didesnės jų dalies grindys yra žemiau pastato statybos zonos esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės, bet ne žemiau kaip pusė patalpų aukščio.

Sąlyginė pirmo aukšto altitudė  $+0.00 = 134.90\text{m}$ .

Pastato statybos zonos esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės skaičiavimai:

$\text{Alt. } 134.54 + \text{alt.}132.83 + \text{alt.}132.86 + \text{alt.}133.06 = \text{alt.}533.29$ .

$\text{Alt.}533.29 : 4 = \text{alt.}133.32$  (vidutinė stat. zonos žemės paviršiaus alt.).

Pastato aukščio skaičiavimai:

$\text{Alt. } 134.9 - 133.32 = 1.58\text{m}$ .

$1.58\text{m} + 8.0\text{m} = 9.58\text{m}$  (statinio aukštis).

Rūsio patalpų grindų aukščio skaičiavimai:

$\text{Alt.}131.95$  (rūsio grindys)  $-133.32$  (vid. ž. Alt.)  $= 1.37\text{m}$ .

$2.6\text{m}$  (rūsio pat. aukštis)  $-1.37\text{m}$ . (žemiau vid. žemės)  $= 1.23\text{m}$  (patalpų dalis virš žemės paviršiaus).

Vadovaujantis nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis rūsysis priskiriamas požeminei pastato daliai, jeigu rūsio patalpų grindų yra žemiau pastato statybos zonos esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės daugiau kaip pusė patalpų aukščio.)

Projektuojamo gyvenamo namo aukščiausia (stogo kraigo) aukščio altitudė  $142.90\text{m}$  (žemės sklype Sibiro g. 15A esamo gyvenamo namo stogo aukščio altitudė  $-142.23\text{m}$ ).

Rūsio lygyje įrengiamos 3 automobilių stovėjimo vietos.

Butai projektuojami pirmame ir mansardiniame aukštuose.

Pirmame aukšte projektuojami gyvenamieji kambariai su virtuvės zonomis ir sanmazgais.

Mansardiniuose aukštuose įrengiami miegamieji, darbo ir vonios kambariai.

Įėjimas į statinį projektuojami rytinėje statinio pusėje. Iš bendro naudojimo patalpos (tambūro/holo) patenkama į projektuojamų butų holus su laiptinėmis į 1 aukštą.

1 aukšte projektuojami gyvenamieji kambariai su virtuvės zonomis, sanmazgais bei laiptinėmis į mansardinį aukštą.

Mansardiniame aukšte įrengiami miegamieji bei vonios kambariai.

## **7. Paveldosauginė dalis**

Daugiabučio gyvenamo namo rekonstrukcijos projektas rengiamas vadovaujantis „Markučių rajono detaliuoju planu“.

Projektuojamas sklypas patenka į kultūros paveldo objekto, paskelbto kultūros paminklu (u. k.-16073) apsaugos pazonį.

Šios teritorijos apsaugos zonos reglamentas draudžia naujų statinių statybą ir esamų rekonstrukciją jeigu projektuojami statiniai:

savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes - senamiestį supančias kalvas;

trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;

ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstatų senamiestyje ar apsaugos zonoje esančią kalvą;

keistų senamiesčio siluetą;

būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju);

Sklypas, kuriame projektuojamas gyvenamas namas, yra dideliu atstumu nutolęs nuo pagrindinių Senamiesčio ir Naujamiesčio regyklų, tad projektuojamas statinys vizualinės įtakos saugomoms senamiesčio vertybėms neturės.

Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano-tvarkymo plano brėžinio „Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos reglamenta“ šiai teritorijai (Nr. 39) numatyta galimybė vystyti urbanistinę struktūrą išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, statinių aukštis iki 12m įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę, užstatymo tipas nereglamentuojamas.

Rekonstruojamo daugiabučio gyvenamo namo dalis, esanti žemės sklype Sibiro g. 15A, griunama vadovaujantis 2011-04-24 patikrintu „Dalis esamo pastato sklype Sibiro gatvėje 15a, Vilniuje griovimo projektas“(Kompl. D-11-06-PG-SO).

2011-06-10 raštu Nr. A51-19784 „Dėl pastato Vilniuje Sibiro g. 15 kultūrinės vertės“ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento kultūros paveldo skyrius informavo, kad pastatas nebus siūloma registruoti Kultūros paveldo registre.

### **8. Universalus dizaino ir neįgaliųjų poreikių tenkinimo sprendiniai.**

Projektuojamo daugiabučio bei teritorijos įrengimo sprendiniai privalo būti įgyvendinami vadovaujantis STR 2.03.01 "Statinių prieinamumas" bei turi būti vadovujamasi bendraisiais projektavimo aspektais, nustatytais ISO 21542:2011 [5.10].

### **9. Pastato atitvarų tipai, medžiagos.**

Pamatai – gręžtiniai poliniai.

Pastato sienos – plytų mūro.

Perdenginiai – g/b surenkami.

Tarp butinės sienos – plytų mūro su garso izoliacija

Vidinės buto pertvaros – pertvarinių blokelių mūras arba g/k su akmens vatos plokščių sluoksniu pertvaros

Stogo konstrukcija – apšildoma 300mm-400mm storio polistireninio putplasčio plokštėmis.

Pastato atitvarų garso klasė atitinka „C“ akustinio komforto klasę.

### **10. Pastato fasadų apdaila.**

Stogas- tamsiai pilkos spalvos valcuotos skardos .

Sienų apdaila – apdailinės klinkerinės plytelės tamsiai rudos spalvos (galimas keitimas į dekoratyvinį tinką) bei medžio daililentės .

Lauko atitvaros rūšio lygyje – matinių stiklo blokelių.

### 11. Pastato energetinė klasė

Rekonstruojamo pastato energetinė klasė – A

Atitvara	Projektuojamo viešosios paskirties statinio U (A)
Stogai	0.10
Šildomų patalpų atitvaros, kurios ribojasi su gruntu	0.14
Siena	0.12
Langai, vitrinos	1.0
Durys, vartai	1.0

### 12. Bendrieji statinio techniniai rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I SKLYPAS</b>			
1. Sklypo plotas (kad. Nr. 0101/0151:570)	ha	0.0538	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas		0.4	
3. Sklypo užstatymo tankis	%	30	
<b>II PASTATAI</b>			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	bt.	3	
2. Pastato bendrasis plotas.*	m <sup>2</sup>	287.96	
2.1 Pastato naudingas plotas	m <sup>2</sup>	215.2	
2.2 Pastato užstatomas plotas	m <sup>2</sup>	159.4	
3. Pastato tūris.*	m <sup>3</sup>	1290	
4. Aukštų skaičius.*	vnt.	1A+M	
5. Pastato aukštis. *	m	9.58	
6. Energinio naudingumo klasė		A	
7. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
8. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
9. Kiti papildomi pastato rodikliai			



Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos  
taisyklių  
1 priedas

**ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO KORTELĖ**

Želdyno (objekto ) pavadinimas	Medžio, krūmo Nr. plane	Rūšinės sudėties koeficien- tas	Medžio, krūmo rūšis	Kiekis, vnt.	Amžius, m.	Aukštis, m	Diametras, cm	Medžių grupės skalsumas ar krūmų glaudumas	Medžių, krūmų būklė	Reikalingos tvarkymo priemonės	Pastabos
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Sibiro g. 15, Vilnius	1		Paprastasis klevas (Acer platanoides L)	1	11	12	28	2	1	Kirsti	Šalia pėsčiųjų tako, stačiame šlaite
	2		- // -	1	4	5	10	2	1	Kirsti	Šalia pėsčiųjų tako, stačiame šlaite
	3		- // -	1	10	10	25	2	1	Kirsti	Išsišakojęs (2 kamienai), šalia pėsčiųjų tako, stačiame šlaite
	4		- // -	1	5	7	12	2	1	Kirsti	Šalia pėsčiųjų tako, stačiame šlaite
	5		- // -	1	7	9	18	2	1	Kirsti	Šalia pėsčiųjų tako, stačiame šlaite

## ŽELDYNŲ INVENTORIZAVIMO KORTELĖS PAAIŠKINIMAI

1. skiltyje „**Želdyno (objekto) pavadinimas**“ įrašomas konkretus inventorizuojamo želdyno (objekto) pavadinimas. (Objektas – gatvė, namų valda ir kt.);
2. skiltyje „**Želdinių sklypo numeris plane**“ rašomi skaičiai nuo 1 iki 200. Prireikus gali būti pridedamos ir raidės;
3. skiltyje „**Rūšinės sudėties koeficientas**“ įrašomi medžių ir krūmų grupės (20 ir daugiau vnt.) rūšinės sudėties skaičiai (nuo 1 iki 10 taip, kad bendra skaičių suma būtų lygi 10). Medžių ar krūmų eilėms (20 ir daugiau vnt.) taip pat įrašomas rūšinės sudėties koeficientas. Jis rašomas pagal biogrupėje augančių atskirų medžių rūšių užimamo kiekio santykį;
4. skiltyje „**Medžių, krūmų rūšis (porūšis, varietetas, forma arba veislė)**“ įrašomi inventorizuojamų medžių, krūmų, lianų rūšių pavadinimai (pagal knygą: Gudžinskas Z., Lietuvos induočiai augalai. Vilnius, 1999).
5. skiltyje „**Kiekis**“ įrašomas pavieniui ar nedidelėmis grupėmis (iki 19 vnt.) augančių medžių, krūmų ar lianų kiekis (1–19 vnt.), taip pat, jei nebuvo pildoma 3 skiltis.
6. skiltyje „**Aukštis**“ įrašomas medžių ir krūmų, kuriems buvo pildoma 3 ir (ar) 5 skiltis, aukštis. Medžių ir krūmų aukštis rašomas nuo 0,1 m (iki 2 m – gradacija kas 0,1 m, nuo 2 iki 6 m – kas 0,5 m, daugiau kaip 6 m – kas 1 m). Aukštis nustatomas vizualiai ar matuojant aukštimačiu;
7. skiltyje „**Skersmuo**“ įrašomas medžių ir medžiu išaugusių krūmų, kuriems buvo pildoma 3 ir (ar) 5 skiltis, skersmuo. Jis matuojamas 1,3 m aukštyje ne žemesniems kaip 1,5 m medžiams.
8. skiltis „**Medžių grupių skalsumas**“ pildoma tik medžių grupėms, kai pildoma 3 skiltis. Jis gali būti nuo 0,3 iki 1,3. „**Krūmų grupių glaudumas**“ pildomas krūmų grupėms ir gyvatvorėms (1 – reta grupė (gyvatvorė), kai projekcinis padengimas < 25 %, 2 – vidutinio tankumo (26–60 %), 3 – tanki (> 60 %));
9. skiltis „**Želdinių būklė**“ pildoma kiekvienai 4 skiltyje įrašyti rūšiai, naudojant 4 balų skalę nuo (1 – gera būklė, 2 – patenkinama, 3 – bloga, 4 – žuvęs želdinys).  
Želdinių būklė vertinama apibendrinant kelis rodiklius (2 priedas): genėjimo intensyvumo laipsnį, defoliacijos laipsnį, ligų intensyvumą, kenkėjų gausumą ir pakenkimo laipsnį, medžio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumą, pasvirimo laipsnį;
10. skiltyje „**Reikalingos tvarkymo priemonės**“ įrašomos reikalingos tvarkymo priemonės:
  - 10.1. tvarkymo priemonės pavadinimas: kirsti, genėti, persodinti, atnaujinti ir kt.;
  - 10.2. iškertamų medžių procentas prie grupių, kurias reikia retinti dėl per didelio tankumo ar sanitarinės būklės;
  - 10.3. tvarkymo priemonių taikymo eiliškumas:
    - 10.3.1. skubiai tvarkomi 45° kampu ir daugiau pasvirę, visiškai sutrūnijusiais kamienais medžiai (ypač minkštieji lapuočiai), augantys po elektros lauko linijomis, ir kiti labai blogos būklės medžiai ir krūmai;
    - 10.3.2. tvarkomi blogos būklės medžiai ir krūmai, iš dalies blogos būklės (kai vertinant želdinių būklę (12.9 punktą), ne mažiau kaip du rodikliai yra įvertinami blogai) medžiai, kirstini per 5 artimiausius metus, kiti pagal želdinių būklę per 5–10 metų kirstini medžiai ar krūmai;
11. skiltyje „**Pastabos**“ – kiti komentarai apie inventorizuojamus želdinius.

## ŽELDINIŲ BŪKLĖS VERTINIMAS

### I. Medžių genėjimo intensyvumo laipsnis:

1 – laja negenėta arba nupjauta iki 1/3 lajos viršūnės (nepažeidžiant centrinio kamieno) ir šoninių šakų;

2 – nugenėta 1/2–2/3 medžio lajos;

3 – nupjauta visa laja, paliktas tik kamienas.

### II. Medžių (krūmų) defoliacijos laipsnis:

1 – sąlyginai sveikas ar silpnai pažeistas (defoliacija 0–25 %);

2 – vidutiniškai pažeistas (defoliacija 26–60 %);

3 – stipriai pažeistas (defoliacija > 60 %).

### III. Ligų intensyvumas ir kenkėjų gausumas ir pakenkimo laipsnis:

1 – nepakenkti arba silpnai pakenkti kenkėjų ir ligų (lapai ar spygliai sveiki arba ligų ar kenkėjų pakenkta < 1/3 jų kiekio);

2 – vidutinis pakenkimas (ligų ar kenkėjų pakenkta nuo 1/3 iki 2/3 lapų ar spyglių);

3 – stiprus pakenkimas (ligų ar kenkėjų pakenkta > 2/3 lapų ar spyglių, arba jie visiškai nuėsti).

### IV. Medžio kamieno (žievės) mechaninio pažeidimo intensyvumas:

1 – sveiki ir silpnai pažeisti (žaisdų nėra arba šviežiai pažeistas (einamaisiais metais) tik nedidelis žievės plotelis (< 30 cm<sup>2</sup>));

2 – vidutiniškai pažeisti (yra viena ar kelios kelių metų senumo žaisdos, pažeistas 50–300 cm<sup>2</sup> žievės plotas, kuris jau gali būti užsikrėtęs medieną pūdančiais grybais);

3 – stipriai pažeisti (yra viena ar kelios kelių metų senumo žaisdos, pažeistas didelis žievės plotas (> 300 cm<sup>2</sup>), medžio kamienas intensyviai ardomas (arba jau išpuvusiu viduriu) medieną pūdančių grybų).

**Jei vertinamo medžio būklę inventorizacijos metu veikia keli veiksniai**, pvz., jis genėtas, užpultas kenkėjų, pažeistas ir jo kamienas, tokiu atveju į lentelę įrašomas blogiausios būklės (pažeidimo) balas pagal bet kurį iš paminėtų kriterijų.

Visais atvejais būklė vertinama vizualiai, želdinius lyginant su sąlygiškai sveikais želdiniais. Jei vertinamo medžio būklę inventorizacijos metu veikia keli veiksniai, pvz., jis genėtas, užpultas kenkėjų, pažeistas ir jo kamienas, tokiu atveju į lentelę įrašomas blogiausios būklės balas (pvz., jei genėjimo intensyvumo laipsnis yra 2 balai, defoliacija – 1 balas, o kamieno mechaninis pažeidimas – 3 balai, tai bendra medžio būklė vertinama 3 balais).

## TRUMPA ŽELDYNŲ CHARAKTERISTIKA

Pildant pabraukti tinkamus variantus arba įrašyti komentarus:

**Bendra želdyno būklė:** labai gera, gera, patenkinama, bloga ir labai bloga.

labai gera – želdynas gerai tvarkomas, nėra sausuolių, menkaverčių medžių, krūmų ir atžalų, suformuotos erdvės, gerai prižiūrėti takai, vejoms ir tvenkiniai;

gera – nuo labai gerai tvarkomų želdinių skiriasi kiek blogiau prižiūrimomis, rečiau šienaujamosiomis vejomis ir kiek blogesne bendra tvarka;

patenkinama – želdynas apleistas, prastai prižiūrimos vejoms, takai, yra pavienių sausuolių, nepageidaujamų rūšių medžių, krūmų ir atžalų;

bloga ir labai bloga – želdynas neprižiūrimas ir paliktas likimo valiai: nešienaujamos vejoms, visur gausu menkaverčių medžių ir krūmų, užžėlę takai ir tvenkiniai.

**Veja (pieva):** natūrali, kultūrinė / prižiūrima, neprižiūrima.

**Gėlynai** – vienmetės, dvimetės, daugiametės gėlės / prižiūrima, neprižiūrima;

**Šiukšlės arba vėjavartos, vėjalaužos ir kt.:** – nėra arba < 10 % želdyno ploto, 10–50 %, > 50 % želdyno ploto;

**Apžvelgiamumas** (erdvės tarp želdynų) – < 200 m, 200–400 m, > 400 m.

**Dekoratyviniai ir kiti statiniai:**

laiptai -1 vnt., suolai – 0 vnt., šviestuvai - 0vnt., arkos - 0vnt.;

skulptūros -0 vnt., kioskai -0vnt., vaikų žaidimo aikštelės -0vnt.;

įranga vaikų žaidimo aikštelėse-0;

kita -pėsčiųjų takas.

Minėtų objektų būklė - remontuotina.

**Želdyno inžinerinės dangos:**

takeliai, takai (natūralios dangos, medžio trinkelės, žvyruoti, betono dangos, asfaltuoti, kita (.....));

gatvės (natūralios dangos, žvyruotos, asfaltuotos, kita (.....));

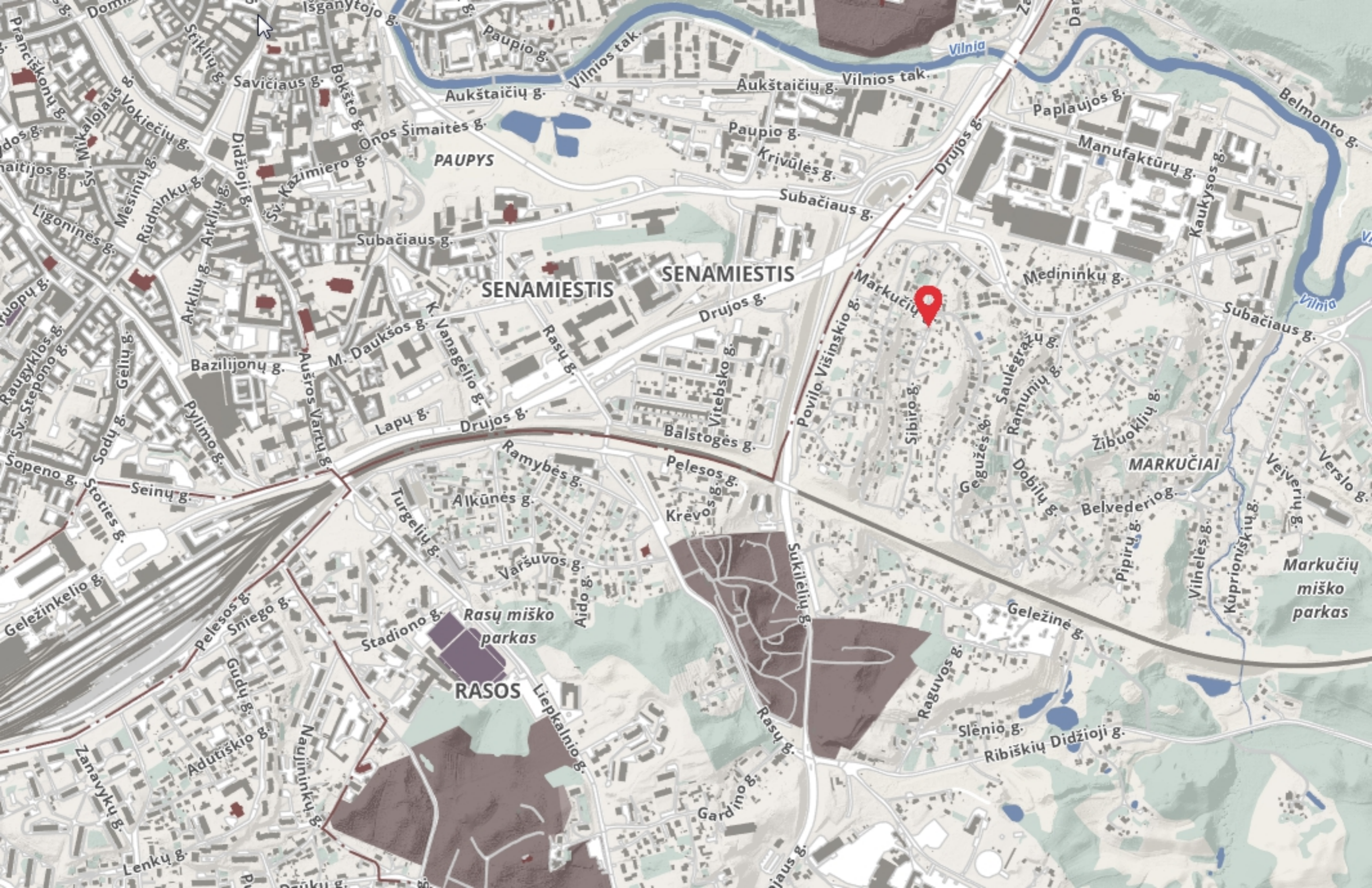
**Želdyno gamtiniai elementai:** reljefas (lygus, banguotas, kalvotas), hidrografiniai elementai (ežeras, tvenkinys, kūdra, upelis, šatinis);

**Želdyno teritorijoje esantys valstybės ar savivaldybių saugomi objektai ir jų pavadinimai:**

**gamtos paveldo** (medžiai, rieduliai, reljefo formos ir kt.): nėra.

**kultūros paveldo** (archeologiniai, memorialiniai, architektūriniai, inžineriniai ir dailės): nėra.

**Žinoma istorinė ir projektinė medžiaga apie želdyną:** nėra.



**SENAMIESTIS**

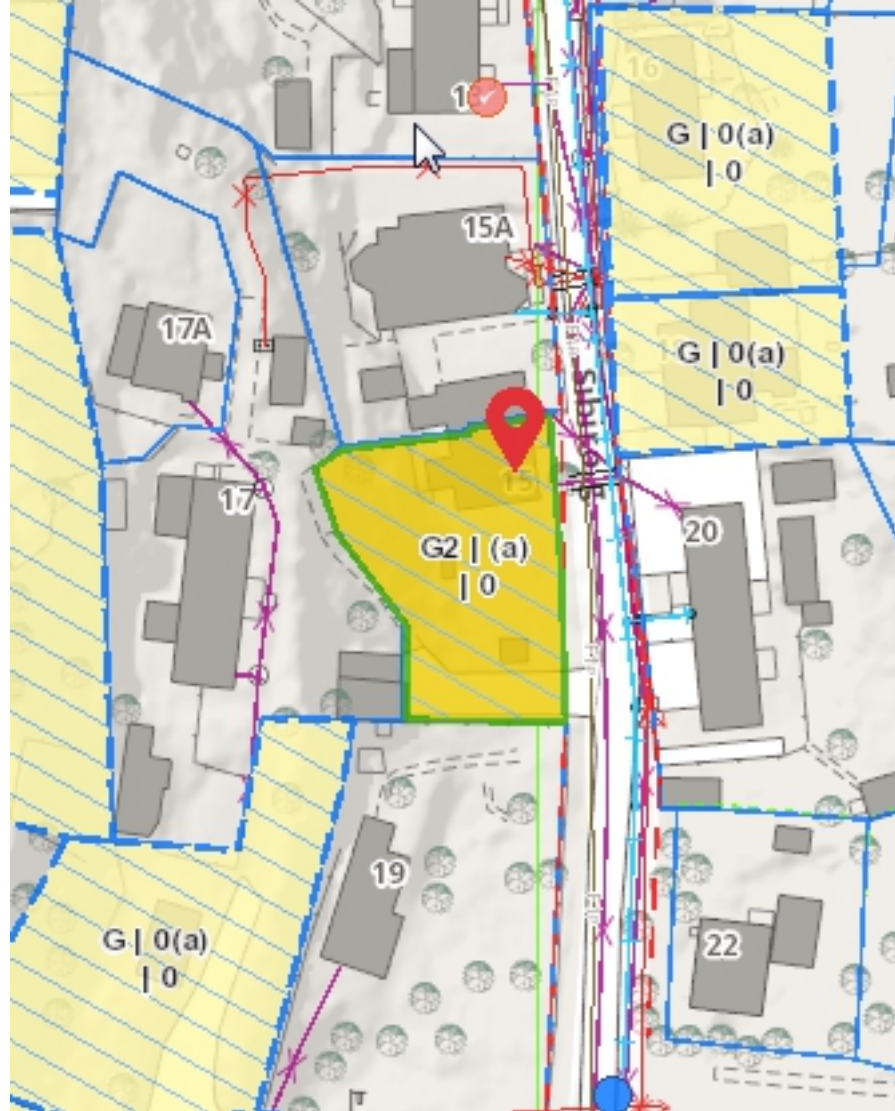


**MARKUČIAI**

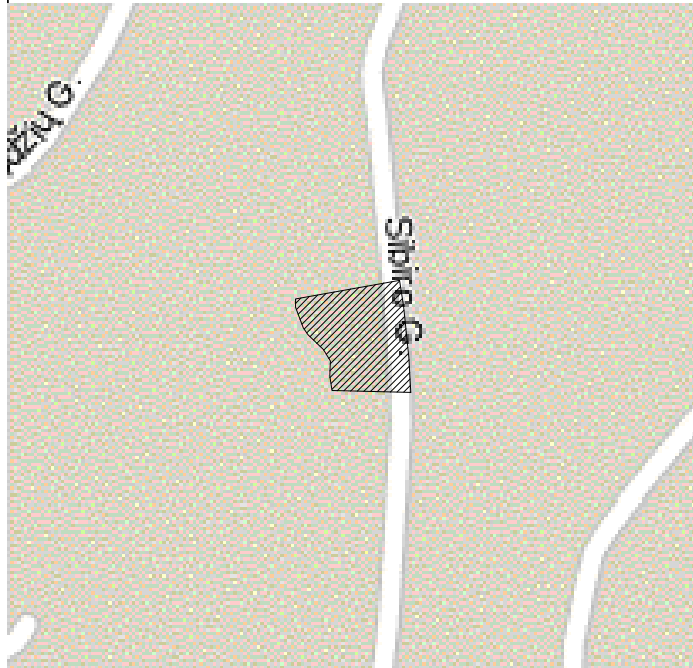
**RASOS**

Rasų miško parkas

Markučių miško parkas

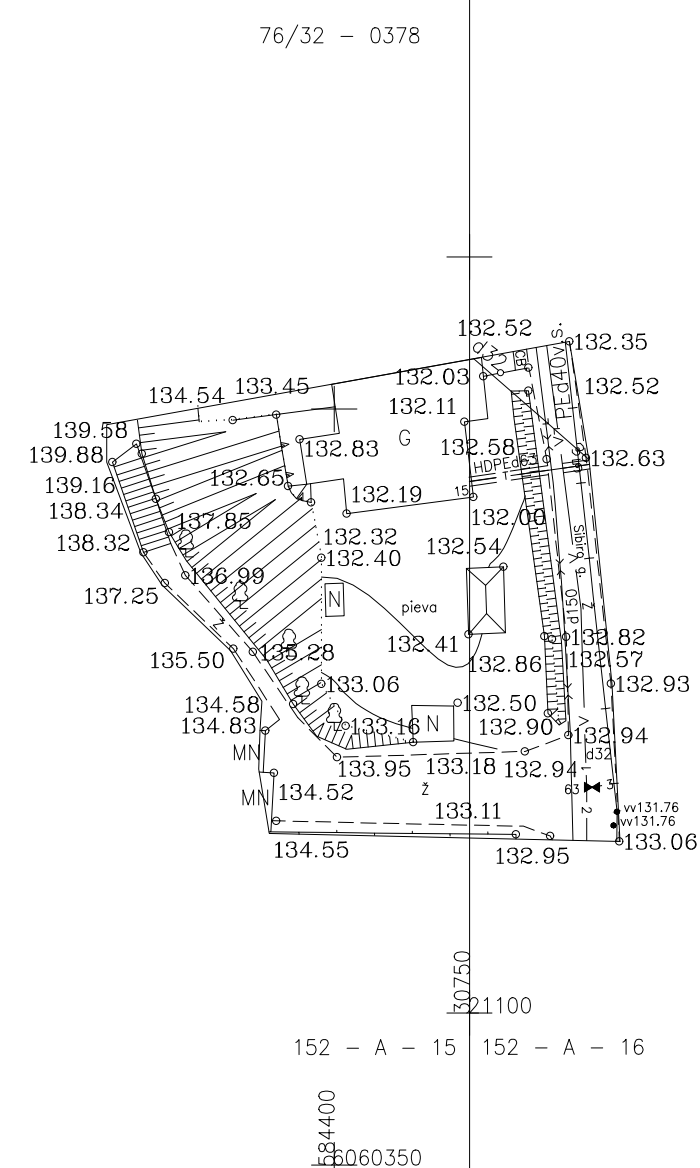


Sklypo išdėstymo schema



Stambaus mastelio topografinių planų derinimo su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis viešojoje elektroninėje paslaugoje (TOPD) topografinio plano teritorijai suteiktas unikalus numeris ir data

Data	Suteiktas unikalus Nr.
2019-02-12	13:19:484



Aukščių sistema: LAS07  
 Koordinatų sistema: LKS-94

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	UAB "GEOLIMBAS" A. Juozapavičiaus 9-105, Vilnius. +37060041708 info@geolimbask.lt www.geolimbask.lt Vilniaus m. sav., Sibiro g.15 topografinė nuotrauka M 1:500			
Direktorius	D. Vaičiulis					
Kv. paž. nr. 1GKV-471						
Vykdytojas	A. Czurlanis					
Užsakovas	UAB "Geolimbask"		Mastelis	Lapų sk.	Lapo Nr.	Data
			1:500	1	1	2019 01 18

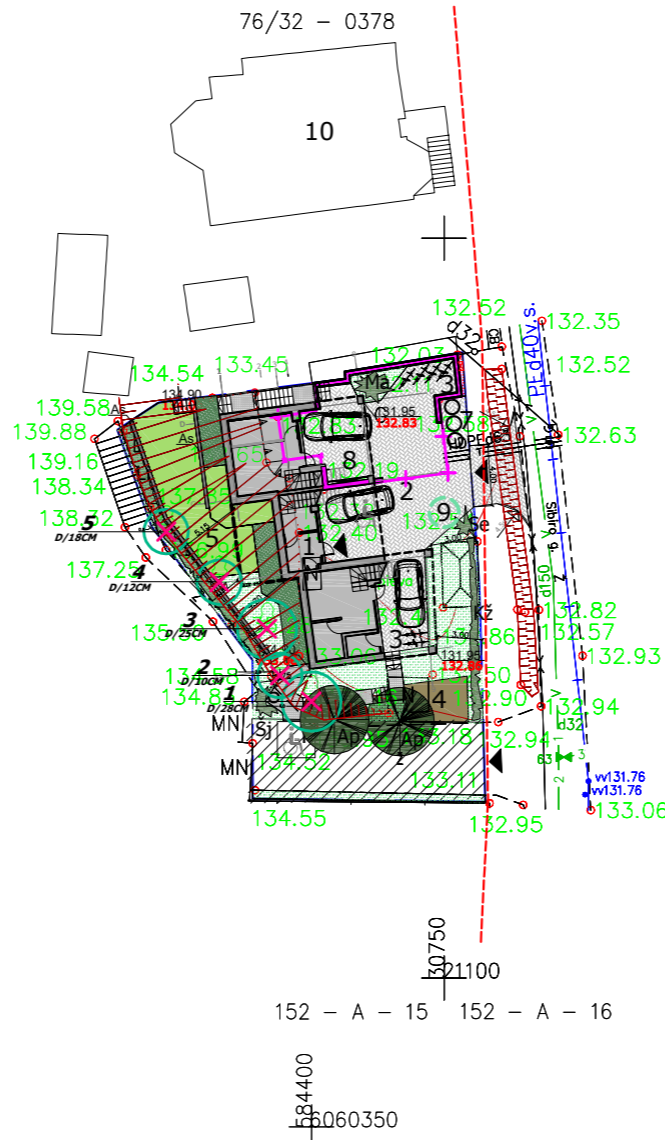
### Sutartiniai žymėjimai

1	Proj. daugiabutis (3bt.) gyv. namas
2	Automobilių stovėjimo aikštelė.
3	Spintų aikštė (aptverta ažūr. aptvaru)
5	Vaikų žaidimo aikštelė (51.0kv.m.)
6	Ramaus poilsio aikštelė
7	Buitinių atl. konteinerių aikštelė
8	El. apskaitos spintos
9	Lietaus vandens surinkimo infiltracinis šulinys
10	Gyvenamas namas Sibiro g. 15A
Sklypo riba	
Isaugomos statinio konstrukcijos	
Griaunamas esamas gyvenamas namas	
Žmonių turinčių judėjimo negalią aut. stovėjimo vieta	
Žmonių turinčių judėjimo negalią aut. sustojimo vieta	
Įėjimai/Įvažiavimas	
Atraminė sienutė	
Betoninės trinkelės	
Šaligatvis betono plytelės	
Ažūrinės trinkelės	
Kelio servitutas	
Pastato kampai <small>projektuojami/esami</small>	
Gatvės raudonoji linija	
Kertami medžiai	
Esamų medžių Nr./kaklelio diametras	

### Žemės sklypo užstatymo rodikliai

Sklypo plotas	- 0.0538ha
Užstat. intens.	- 0.4
Užstat. tankis	- 30proc.
Priklausomi želdynai	-165.0kv.m. (30proc.)
Bendras plotas	-287.96kv.m.
Naudingas plotas	-215.2kv.m.
Užstatymo plotas	- 159.4kv.m.
Aukštis	-9.58 m

±0.00=134.90



### Sodinamų medžių, krūmų specifikacija

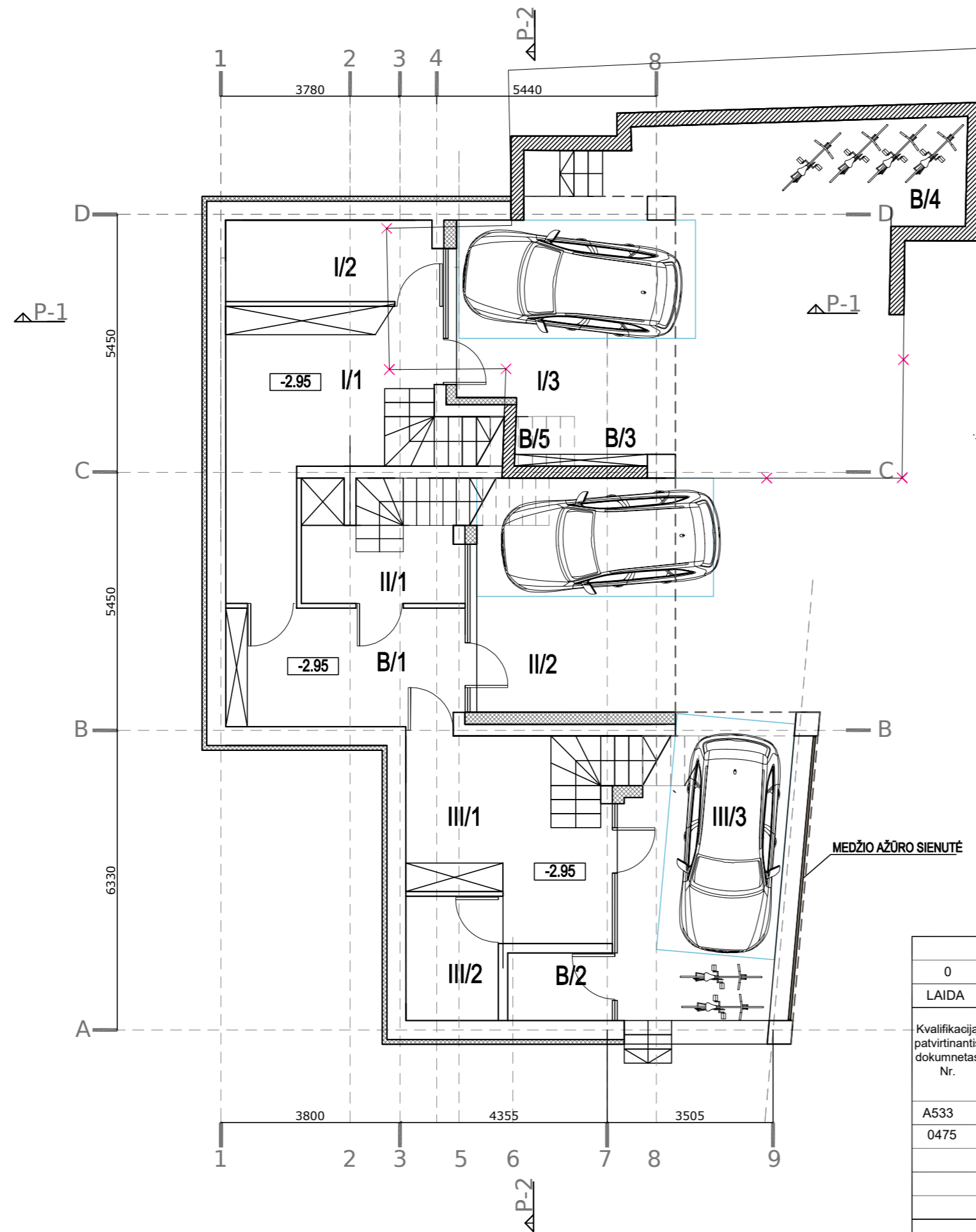
Žymėj.		Kiekis vnt.
Ap	Ažuolas paprastasis--Quercus robur	2
Šj	Šermukšnis japoninis--sorbus commixta	2
Ma	Mejerio alyva--Palibin	2
Pr	Paprastasis raugerškėnis--barberis vulgaris	10
Kž	Kaulenis žvilg. -- Cotoneaster lucidus Schlecht	40
Li	Lanksva --Little Prince	30
Se	Sedula --Cornus	1

Stambaus mastelio topografinis planas? derinimo su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis organizacijomis viešojoje elektroninėje paslaugoje (TOPD) topografinio plano teritorijai suteiktas unikalus numeris ir data	Data	Suteiktas unikalus
	2019-02-12	13:19:484



Aukšči? sistema: LAS07  
Koordinaci? sistema: LKS-94

Pareigos	V.Pavard?	Parašas	<b>UAB "GEOLIMBAS"</b> A.Juozapavičiaus 9-105, Vilnius. +37060041708 info@geolimbass.lt www.geolimbass.lt Vilniaus m. sav., Sibiro g.15 topografinis nuotrauka M 1:500			
Direktorius	D.Vaičiulis					
Kv. paž. nr. 1GKV-471						
Vykdytojas	A.Czurlanis					
Užsakovas	UAB "Geolimbass"	Mastelis	Lap? sk.	Lapo Nr.	Data	
		1:500	1	1	2019 01 18	

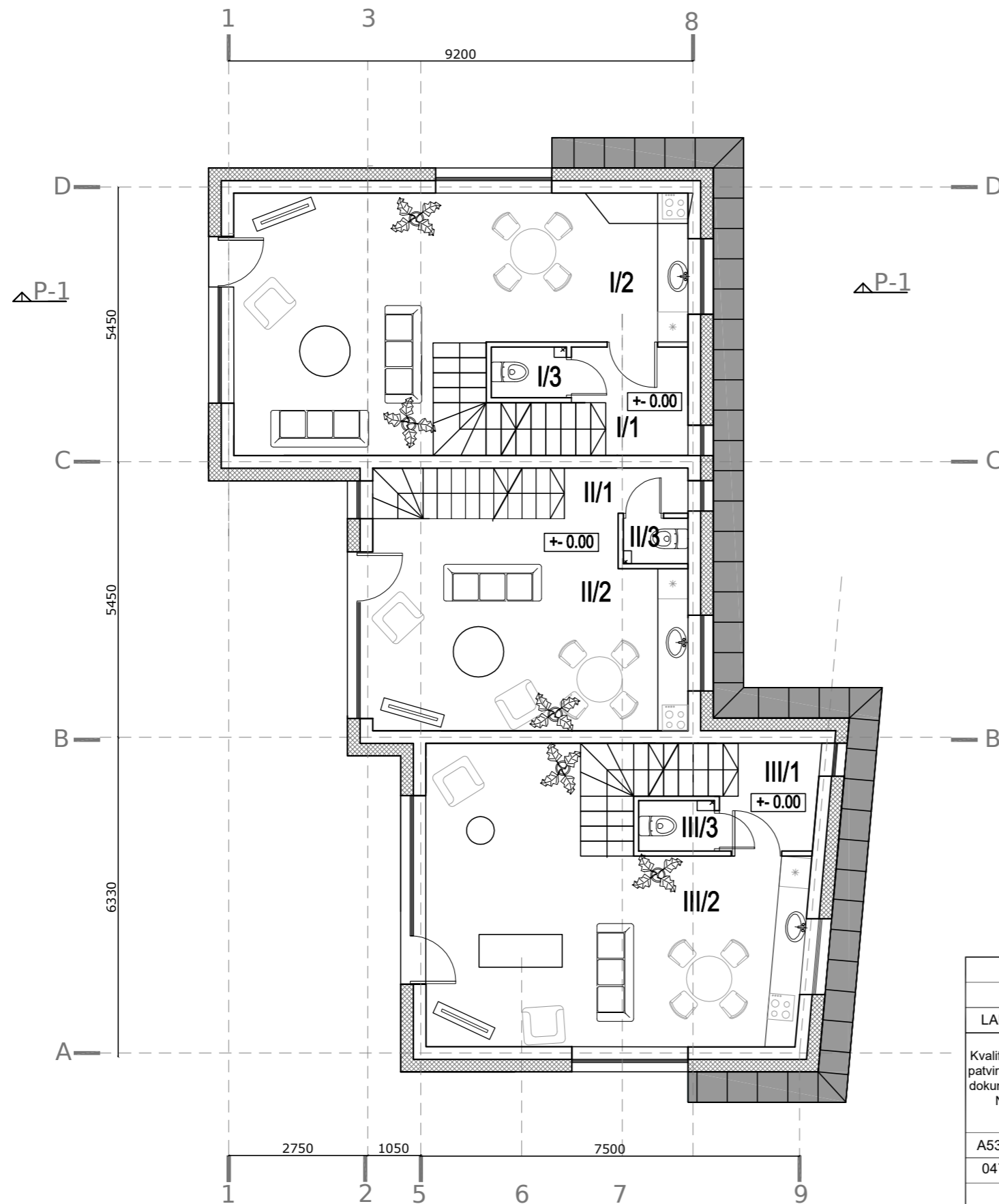
0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>				Statinio projekto pavadinimas:
					DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
A533	PV	R. DŪDĖNAS		2021	Statinio numeris ir pavadinimas:
A533	PDV	R. DŪDĖNAS		2021	
					Dokumento pavadinimas:
					<b>SKLYPO SUTVARKYMO PLANAS M 1:500</b>
					Dokumento žymuo:
LT	Statytojas: D. O. J.				<b>RV-2021-02-PP-SA</b>
					Lapas
					2 11



Pat. nr.		m <sup>2</sup>
I/1	Holas	19.17
I/2	Pagalbinė pat.	7.76
I/3	Automobilio st. vieta	-
Viso:		26.93
II/1	Holas	10.81
II/2	Automobilio st. vieta	-
Viso:		10.81
III/1	Holas	14.08
III/2	Pagalbinė pat.	5.12
III/3	Automobilio st. vieta	-
Viso:		19.2
B/1	Tambūras/holas	12.62
B/2	Vandens įvado pat.	3.20
Viso:		15.82
Viso:		72.76
B/3	El. apskaitos spintos	-
B/4	Dviračių saugykla	12.5
B/5	Lauko inventorius	-

 Išsaugomos esamo statinio konstr.  
 Naikinamos statinio konstrukcijos

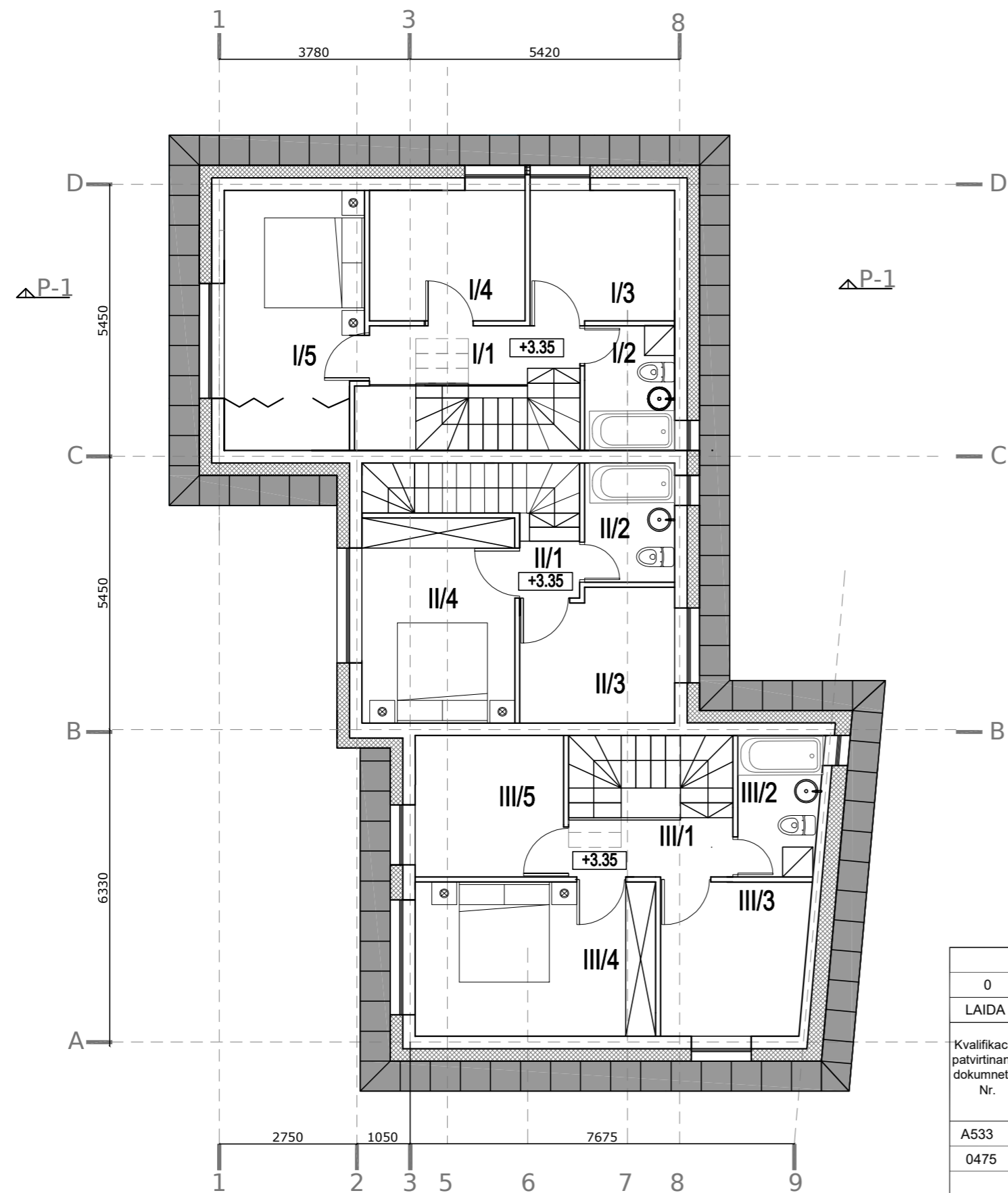
0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021
	0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021
				Statinio numeris ir pavadinimas:
				Dokumento pavadinimas: <b>RŪSIO PLANAS M 1:100</b>
				Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.			Lapas 3 / 11



Pat. nr.		m <sup>2</sup>
I/1	Koridorius	4.56
I/2	Gyvenamas kambarys /su virtuvės zona/	34.95
I/3	WC	1.47
Viso:		40.98
II/1	Koridorius	2.29
II/2	Gyvenamas kambarys /su virtuvės zona/	24.86
II/3	WC	1.14
Viso:		28.29
III/1	Koridorius	3.74
III/2	Gyvenamas kambarys /su virtuvės zona/	34.61
III/3	WC	1.47
Viso:		39.82
Viso:		109.09

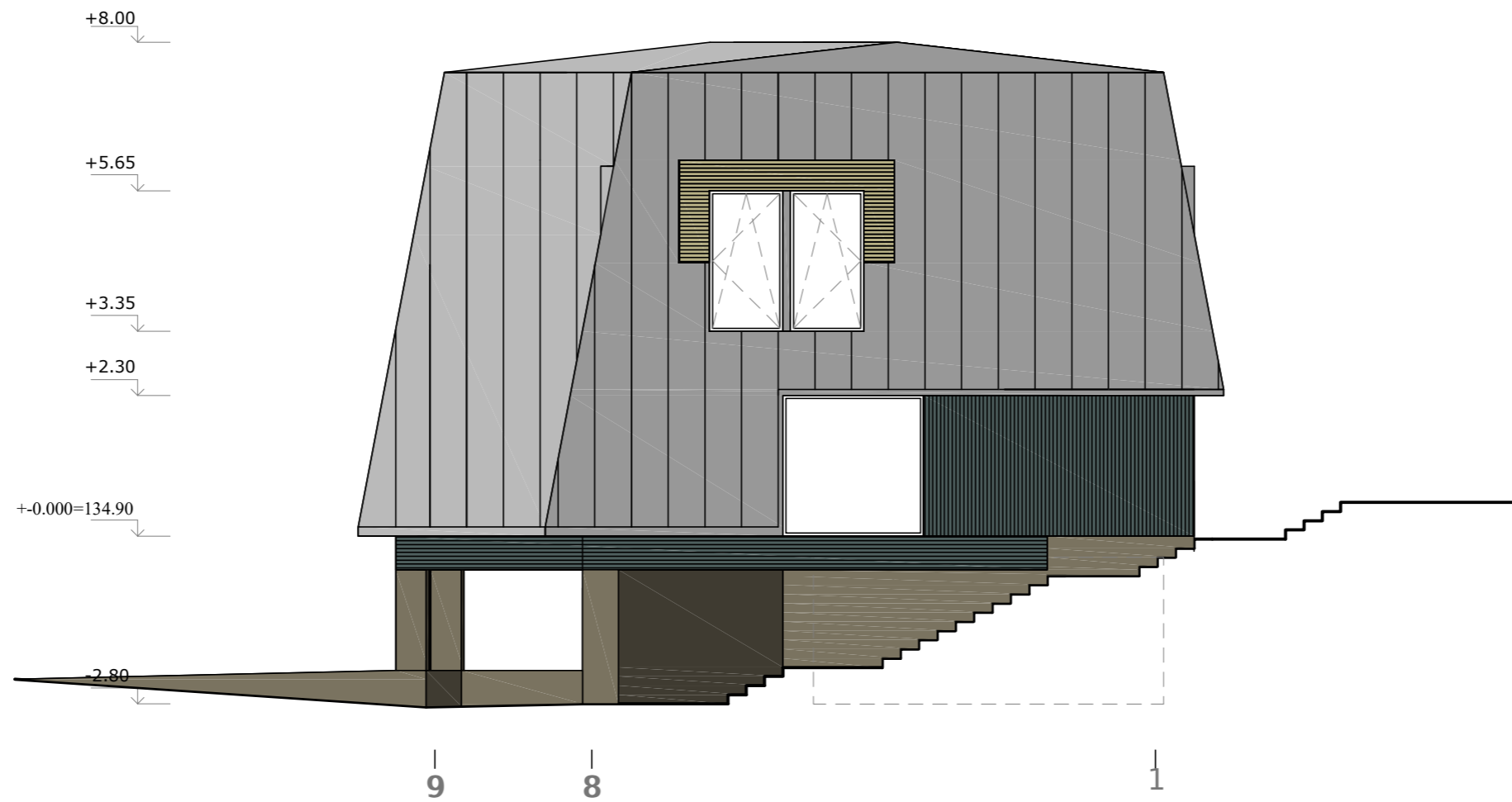
"I" Butas -79.68kv.m. /cokolinis a. -26.93kv.m./  
 "II" Butas -55.12kv.m. /cokolinis a. - 10.81kv.m./  
 "III" Butas -80.4kv.m. /cokolinis a.- 15.82kv.m./  
 Viso -215.20kv.m.

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021
	0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021
				Statinio numeris ir pavadinimas:
				Dokumento pavadinimas: <b>1 AUKŠTO PLANAS M 1:100</b>
				Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.			Lapas 4 11



Pat. nr.		m <sup>2</sup>
I/1	Koridorius	4.63
I/2	Vonios k.	4.49
I/3	Darbo k.	7.54
I/4	Miegamasis	8.11
I/5	Miegamasis	13.93
Viso:		38.70
II/1	Koridorius	2.02
II/2	Vonios k.	4.28
II/3	Miegamasis	8.02
II/4	Miegamasis	12.51
Viso:		26.83
III/1	Koridorius	3.88
III/2	Vonios k.	4.60
III/3	Darbo k.	8.91
III/4	Miegamasis	14.80
III/5	Miegamasis	8.39
Viso:		40.58
Viso:		106.11

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021
	0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021
Dokumento pavadinimas: <b>MANSARDINIO AUKŠTO PLANAS M 1:100</b>				
Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>				Lapas
LT	Statytojas: D. O. J.			5 / 11



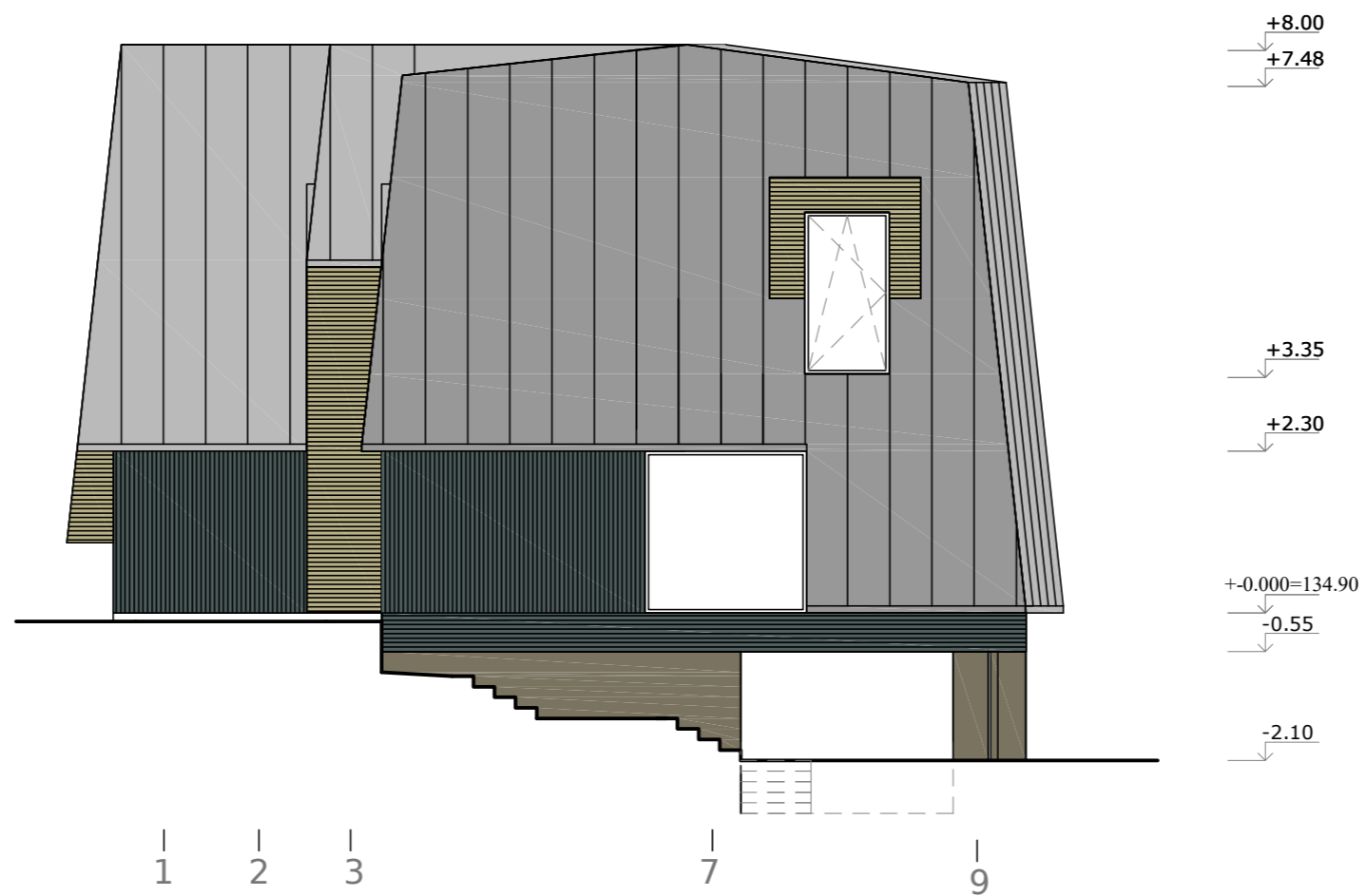
ŠIAURINIS FASADAS

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumnetas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.	
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021	Statinio numeris ir pavadinimas:
0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021		
					Dokumento pavadinimas: <b>FASADAS 9-1 M 1:100</b>
					Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.				Lapas 6 11



RYTINIS FASADAS

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.	
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021	Statinio numeris ir pavadinimas:
0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021		
					Dokumento pavadinimas: <b>FASADAS A-D M 1:100</b>
					Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.				Lapas 7 / 11



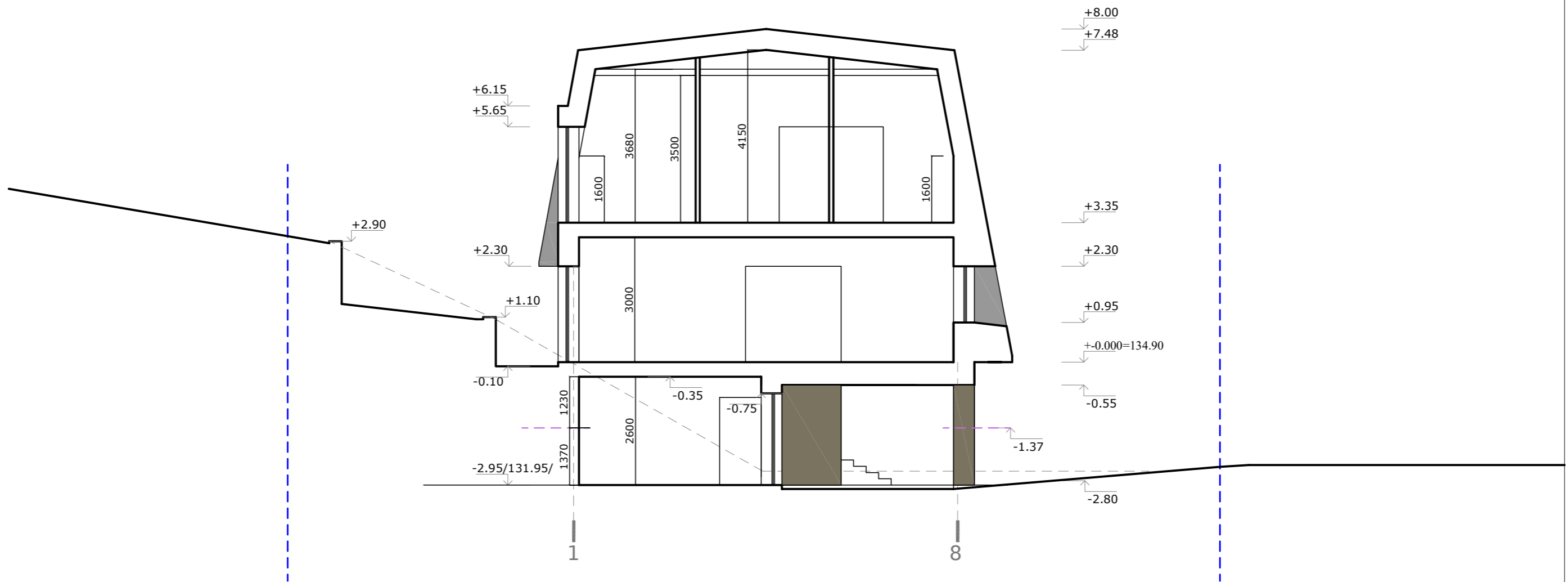
PIETINIS FASADAS

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumnetas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021
	0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021
				Statinio numeris ir pavadinimas:
				Dokumento pavadinimas: <b>FASADAS 1-9 M 1:100</b>
				Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.			Lapas 8 11



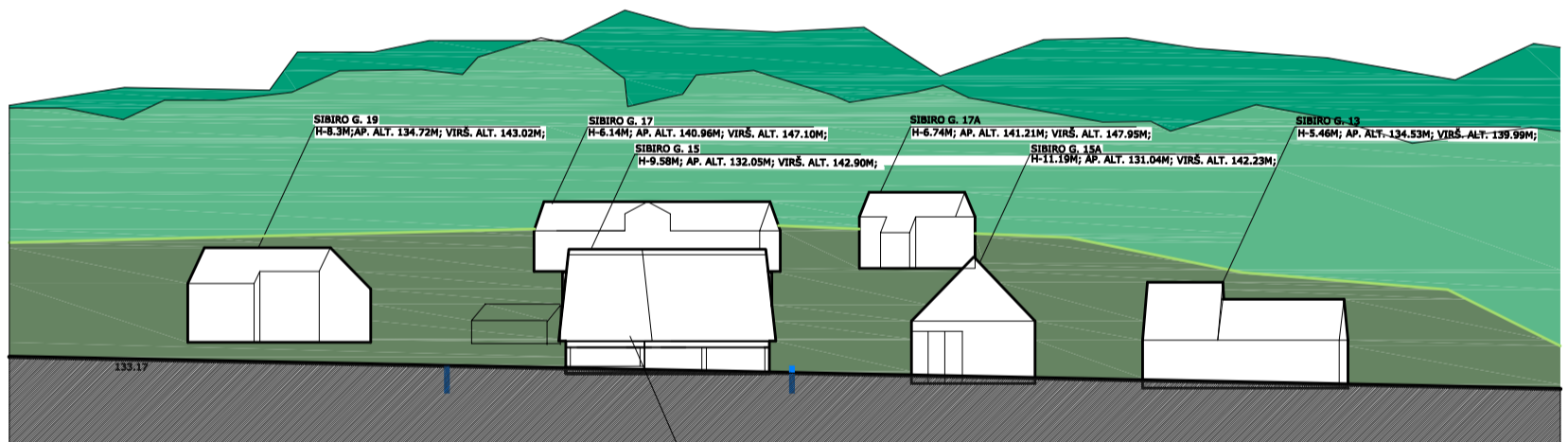
VAKARINIS FASADAS

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumnetas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021
	0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021
				Statinio numeris ir pavadinimas:
				Dokumento pavadinimas: <b>FASADAS D-A M 1:100</b>
				Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.			Lapas 9 11



- - - - - SKLYPO RIBA  
 - - - - - PASTATO STATYBOS ZONOS ESAMA VIDUTINĖ ŽEMĖS PAVIRŠIAUS ALTITUDĖ

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikaciją patvirtinantis dokumentas Nr.	<b>UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"</b>			Statinio projekto pavadinimas: DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.	
	A533	PV. ARCH.	R. DŪDĖNAS	2021	Statinio numeris ir pavadinimas:
0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ	2021		
					Dokumento pavadinimas: <b>PJŪVIS 1-1 M 1:100</b>
					Dokumento žymuo: <b>RV-2021-02-PP-SA</b>
LT	Statytojas: D. O. J.			Lapas 10 / 11	



PROJEKTUOJAMAS 3 BUTŲ GYVENAMAS NAMAS

PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBOS

0	2021	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS, IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikacija patvirtinantis dokumentas Nr.	UAB "RV ARCHITEKTŲ STUDIJA"				Statinio projekto pavadinimas:
					DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO SIBIRO G. 15, VILNIUJE REKONSTRUKCIJOS PROJEKTAS.
A533	PV.ARCH.	R. DŪDĖNAS		2021	Statinio numeris ir pavadinimas:
0475	PDV	V. KNEIŽIENĖ		2021	
					Dokumento pavadinimas:
					GATVĖS IŠKLOTINĖ TARP SIBIRO G. 13 IR SIBIRO G. 19
					Dokumento žymuo:
LT	Statytojas: D. O. J.				RV-2021-02-PP-SA
					Lapas
					11
					11



## Sluoksniai

Legenda ✕

- Priešprojektiniai pasiūlymai 🗨
- Pastatai 🗨
- Poligonai 🗨
- Rastrai 🗨
- Techniniai projektai 🗨
- Pastatai 🗨
- Poligonai 🗨
- Rastrai 🗨
- 3D Realybės modelis 🗨
- Pastatai ir statiniai 🗨
- Esamos situacijos pastatai 🗨
- Infrastruktūros objektai 🗨
- Vizija 🗨
- Augalija 🗨
- Rengiami detalieji planai ir per... 🗨
- Rengiami detalieji planai ir per... 🗨
- Patvirtinti detalieji planai ir pert... 🗨
- Patvirtinti detalieji planai ir pert... 🗨
- Rengiami techniniai projektai 🗨
- Patvirtinti techniniai projektai 🗨
- Bendrasis planas 2015 (negali... 🗨
- Bendrasis planas 2021 (galioja... 🗨
- Bendrasis planas 2021 (galioja... 🗨
- Pagrindo žemėlapiai 🗨
- Ortofoto 2019 (centrinė dalis) 🗨
- Topografija (šviesus) 🗨

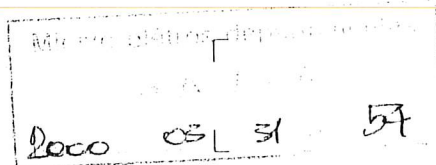








VILNIAUS MIESTO  
TARYBA



SPRENDIMAS

2000 03 15 Nr. 541

Vilnius

Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391), Vilniaus miesto taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Patvirtinti Markučių rajono detalųjį planą (brėžinys pridedamas).
2. Nustatyti, kad patvirtintas planas per 15 dienų nuo šio sprendimo priėmimo dienos nustatyta tvarka turi būti įregistruotas Miesto plėtros departamento Vilniaus miesto teritorijų planavimo dokumentų registre.

Meras



Juozas Imbrasas

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

## DETALIOJO PLANO ARCHITEKTŪRINIS - PLANINIS SPRENDINYS

### ARCHITEKTŪRINĖ - PLANINĖ DALIS

#### ARCHITEKTŪRINIO - PLANINIO SPRENDINIO PRIELAIDOS.

Svarbiausieji faktoriai įtakoję Markučių architektūrinį- planinį sprendimą, tai:

- rajono padėtis senamiesčio ir miesto centro atžvilgiu;
- unikalus kraštovaizdis: tiek natūralus gamtovaizdis, tiek ir urbanizuotas miestovaizdis, t.y. saugotinos gamtinės ir paveldo vertybės.

Markučiai neatsiejami nuo Vilniaus senamiesčio, jų žalios kalvos panoramos pietrytinėje miesto pusėje aprėmina senamiestį. Rajono artumas prie senamiesčio ir miesto centro, tiesioginiai vizualiniai ryšiai, nesudėtingas pasiekiamumas, Pavilnių parko gretimybė leido daryti prielaidą, kad rajonas greit taps investuotojų dėmesio objektu. Iš kitos pusės, rajonas labai apleistas, neturi inžinerinės infrastruktūros, gatvių būklė laikytina avaringa, daug medinių namų susidėvėję, reikalingi remonto. Šiaurinėje pusėje, Paplavų rajone, pokario metais pastatytas pramoninis rajonas bei geležinkelio artumas turėtų neigiamai įtakoti komercinę žemės sklypų vertę Markučiuose.

Tiek kultūros paveldo, tiek kraštovaizdžio tyrimų išvadose pabrėžta Markučių kaip gamtinio - urbanistinio ansamblio unikalumas bei vertė. Tai Lietuvai nebūdingas kalnų gyvenvietės tipo rajonas, su organiškai kalvas apjuosiančiomis gatvelėmis, tapybišku mediniu užstatymu, netikėtomis vidaus erdvėmis ir netikėtai atsiveriančiais tolimesiais vaizdais. Dėl sovietmečio politinės ekonominės situacijos nei valstybė nei gyventojai rajono netvarkė, todėl jis iki mūsų dienų išliko nedaug tepakitęs nors ir labai apleistas.

Projekto uždaviniai - išsaugoti Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą, sukurti prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei rajone bei numatyti ir reguliuoti jo vystymosi procesą.

Šie uždaviniai sąlygoja visus projektinius sprendinius: žemės naudojimo paskirtį, saugomų objektų bei priemonių nustatymą, kelių ir gatvių parametrus, naujų sklypų statybai parinkimą, statybos ir tvarkymo reglamentą tiek esamuose, tiek ir naujai formuojamuose sklypuose.

#### ŽEMĖS NAUDOJIMO TIKSLINĖ PASKIRTIS.

Markučiuose numatyta išsaugoti esamą dominuojančią žemės naudojimo tikslinę paskirtį, t.y. gyvenamą mažaaukštės statybos teritoriją. Pirminės funkcijos išsaugojimas - svarbi prielaida architektūrinio - urbanistinio rajono charakterio išsaugojimui. Visoje teritorijoje išlieka sodybinis užstatymas, naujai formuojamame sklype prie atstatomo Juodojo kelio numatoma blokuotų ar kiliminio užstatymo individualių mažaaukščių namų grupė.

Projekte siūloma sustiprinti pastaraisiais dešimtmečiais Markučiuose nunykusią komercinę funkciją. Subačiaus gatvė traktuotina kaip prekybinė - komercinė rajono gatvė, paliekant ir gyvenamąją funkciją. Apatinėje kalvų terasoje juosianti Markučius Subačiaus gatvė - tai lyg rajono prieigos, vienintelė patogiausiai privažiuojama gatvė rajone. Jeigu būtų įgyvendintas šiame projekte siūlomas tranzitinio transporto šiaurinis apvažiavimas pagal pramoninį rajoną

ir Subačiaus gatvė taptų riboto eismo gatve, ji galėtų būti rajono viešo gyvenimo centru. Taipogi komercinei paskirčiai siūlomi keli sklypai su pastatais, autorių nuomone tinkamais šiai paskirčiai bei keli tušti sklypai, kuriuose rekomenduojama statyti komercinės paskirties pastatus (kavines, kavines su apžvalgos aikštelėmis ir pan.). Reglamente numatyta, kad pastatų pirmuosiuose aukštuose galima komercinė funkcija: prekyba, aptarnavimas.

Bendro naudojimo teritorijos - tai Markučių gamtinis žaliasis karkasas. Didžioji šių teritorijų dalis šiuo metu yra Pavilnių regioninio parko ribose. Tai kalvų viršūnės, statūs žalieji šlaitai, upelių griovos. Dalis saugotinių žalių plotų projekte priskirti prie gyvenamosios teritorijos žalių plotų, kad gyvenamųjų sklypų apsuptos teritorijos netaptų niekieno žeme, sąvartynais, kaip ir yra šiuo metu. Šioms teritorijoms numatytas atskiras tvarkymo reglamentas, kurio tikslas jose išsaugoti natūralią žalią aplinką.

## SKLYPŲ PLANAS.

Sklypų plano sprendinius įtakojo projektavimo metu jau išibėgėjęs privatizavimo procesas. Pradėjus projektavimo darbus jau daugiau nei pusė sklypų buvo privatizuoti. Šiuo metu maždaug du trečdaliai sklypų apmatuoti privatizacijai. Dėl mažų statybinių pokyčių Markučiuose pokario metais, didelė dalis sklypų privatizuota pagal tradiciškai naudojamas aptvertas sklypų ribas, daugmaž atitinkančias pirmines (žiūr. 1938m. planą). Problematiškiausias sklypų, kuriuose yra vienas gyvenamas namas sudalinimas į atskiras valdas būtų savininkams. Tai turėtų būti tik turtinis - juridinis pasidalijimas. Architektūriškai tokie sklypai turėtų būti tvarkomi kaip viena dalis su vienu gyvenamu namu. Yra keletas akivaizdžiai taisytinų privatizuotų sklypų ribų. Siekiant išreikšti autorių poziciją tokio įvykusio fakto atžvilgiu bei įvertinus, kad ateityje keičiantis gyventojams ar jų poreikiams bus galimas tam tikras sklypų ribų reguliavimas, projekte parodytos koreguotinos sklypų ribos.

Projekte išskirtos jau apmatuotų sklypų ribos, projektuojamos esamų sklypų ribos, projektuojamos naujai formuojamų sklypų ribos ir koreguotinos sklypų ribos.

Naujai projektuojami stambesni sklypai: 10 - 20 arų, atsižvelgiant į konkrečios vietos galimybes. Siūloma neriboti dydžio tų sklypų, kuriems priskirtos natūraliai iš gamtinio reljefo formos išplaukiančios teritorijos: šlaitai, griovos ir pan. Teritorija prie projektuojamos Veiverių gatvės tautos nesudalinta į sklypus, nes laikomasi nuostatos, kad čia turi būti projektuojama ir statoma kompleksiskai.

## TERITORIJOS NAUDOJIMO, TVARKYMO IR STATYBOS REGLAMENTAS

### 1. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS.

- 1.1 Markučiuose turi išlikti dominuojanti **gyvenama mažaukštės statybos** žemės paskirtis;
- 1.2. Rekomenduojama regeneruoti **komercinės** paskirties žemės naudojimą: parduotuvėms, nedidelėms kavinėms. Komercinės paskirties objektams, pvz. kavinėms ar restoranams, rekomenduojami sklypai su numatomomis apžvalgos aikštelėmis;
- 1.3. Subačiaus gatvėje numatoma dvigubos - **gyvenamosios ir komercinės** paskirties žemė. Šioje gatvėje būtų tikslinga stiprinti komercinę funkciją iki dominuojančios;
- 1.4. Gatvės ir geležinkelio apsaugos zona - tai **infrastruktūros teritorijos**. Esamą infrastruktūros paskirties teritoriją, kurioje stovi kooperatiniai garažai siūloma ateityje pakeisti į komercinę - gyvenamąją;
- 1.5. **Bendro naudojimo žemė** turi būti Pavilnių parkui priklausančiuose žaliuose plotuose,

Kaukysos upelio apsaugos juostos ribose ir keliuose prieinamuose itin raiškiuose žaliųjų plotų fragmentuose (žiūr. Detaliojo plano pagrindinį brėžinį);

1.6. Esama istorinių pastatų gyvenamoji paskirtis turėtų būti išsaugota. Leistinas dalies pastato funkcijos keitimas į komercinę. Keičiant viso pastato funkciją, būtina atlikti paminklo sauginę ekspertizę, kurioje būtų įvertintas pastato tipas, jo architektūrinė vertė, naujos funkcijos ir esamo pastato suderinamumas, esama funkcinė situacija gretimybėje.

## 2. TVARKYMO SĄLYGOS.

Markučių rajonas nevienalytis pagal kultūrinę vertę, susiklosčiusius gamtinius - urbanistinius darinius, todėl jis suskirstytas į zonas, kuriose rekomenduojamas skirtingas tvarkymo režimas (žiūr. brėž. "Zonavimas pagal reglamentą"). Visa eilė reglamento reikalavimų yra bendri visai Markučių teritorijai.

### 2.1. VISOJE MARKUČIŲ TERITORIJOJE DRAUDŽIAMA:

- 2.1.1. - keisti esamą reljefą ir mikroreljefą;
- 2.1.2. - keisti pagrindinius esamų gatvių parametrus (pločius, skersinius ir išilginius nuolydžius, paviršiaus lygį);
- 2.1.3. - rekonstruoti ar kitaip keisti arba griauti iki 1940 metų pastatytus pastatus, nenustačius jų kultūrinės vertės ir nenusprendus dėl jų įrašymo į Registrą ar savivaldybės vietinį kultūros vertybių registrą;
  - 2.1.4. - kirsti medžius (išskyrus vaismedžius) be gamtosaugos tarnybų leidimo;
  - 2.1.5. - kalvų šlaituose naikinti velėną ir įrenginėti daržus.

### 2.2. VISOJE MARKUČIŲ TERITORIJOJE TURI BŪTI LAIKOMASI ŠIŲ REIKALAVIMŲ:

- 2.2.1. - statybos, teritorijos tvarkymo ir želdinimo darbai gali būti vykdomi tik pagal projektus, suderintus su kultūros vertybių apsaugos ir gamtosaugos tarnybomis bei bendra tvarka;
- 2.2.2. - projektuose turi būti laikomasi nuostatos, kad Markučiuose **neturi didėti užstatymo intensyvumas ir smulkėti sklypai**;
- 2.2.3. - sklypai gali būti jungiami į didesnius, bet neturi būti dalijami, smulkinami (išskyrus atvejus, kai tas rekomenduojama detalajame plane). Vietose, kur to reikalauja gamtinės sąlygos (kalvų šlaitai, viršūnės, natūralios gamtinės ribos), rekomenduojama neriboti viršutinio sklypo dydžio parametro;
- 2.2.4. - **užstatymo tankumas neturi viršyti numatyto reglamente:**
  - sklypams iki 4 arų leistinas užstatymo tankumas iki 35%;
  - sklypams iki 6 arų leistinas užstatymo tankumas iki 30%;
  - sklypams iki 10 arų leistinas užstatymo tankumas iki 20%;
  - sklypams iki 15 arų leistinas užstatymo tankumas iki 15%;
  - sklypams iki 20 arų leistinas užstatymo tankumas iki 10%;
  - sklypams nuo 25 arų ir daugiau leistinas užstatymo tankumas iki 5%;
- 2.2.5. - rekonstruojant esamus pastatus, sklype po rekonstrukcijos **gali išlikti faktinis užstatymo tankis ir intensyvumas**, nors jis ir būtų didesnis už reglamentuojamą toje vietoje;
- 2.2.6. - visoje Markučių teritorijoje leistinas tik mažaaukštis, sodybinis užstatymas vienbučiais ar keliabučiais namais (keliabutis namas neturi būti suprantamas kaip keli blokuoti vienbučiai gyvenami namai);
- 2.2.7. - naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų aukštis - **vienas aukštas su mansarda**. Papildomas cokolinis aukštas leistinas tik tose vietose, kur yra didelis reljefo perkritimas;
- 2.2.8. - naujai statomi namai turi būti su tradiciniais šlaitiniais stogais. Išorės apdailai

rekomenduojama mediena ir kitos tradicinės medžiagos: tinkas, geltonos plytos ir pan;

2.2.9. - **užstatymo raudonosios linijos reikia laikytis tik prie Subačiaus gatvės.** Visoje kitoje teritorijoje vieta statybai parenkama pagal natūralią gamtinę situaciją, kad pastatas kuo organiškiau įsikomponuotų į vietą ir kuo mažiau būtų pažeidžiamas reljefas, kuo mažiau būtų žemės kasimo darbų.

### 2.3. ŽALIUJŲ PLOTŲ TVARKYMO REGLAMENTAS.

2.3.1. Žalieji plotai, įeinantys į Pavilnių regioninio parko teritoriją, turi būti tvarkomi **pagal įstatymus, individualius nuostatus ir teritorinio planavimo dokumentus;**

2.3.2. Žalieji plotai, kurie yra bendro naudojimo žemėje, turi būti tvarkomi **pagal paruoštus teritorijos tvarkymo projektus**, suderintus su gamtosaugos, kultūros paveldo apsaugos tarnybomis bei bendra tvarka;

2.3.3. Žaliuosiuose plotuose, kurie įeina į gyvenamosios paskirties žemę:

- draudžiama bet kokia statyba, išskyrus sklypų ribų pažymėjimą;
- sklypų ribas galima pažymėti tik ažūrinėmis, neaukštesnėmis kaip 1,2m tvoromis. Pageidautina, kad, esant palankiai situacijai, žaliojoje teritorijoje sklypai visai nebūtų aptveriami, o jų ribos būtų sąlyginai pažymėtos neaukštais stulpeliais, želdiniais ar pan.;
- gyvenamosios teritorijos žaliuose plotuose neleistini daržai, saugoma ar naujai formuojama velėna (apsauganti šlaitus nuo erozijos), rekomenduojamas natūralus landšaftinis teritorijos tvarkymas ir apželdinimas;

2.3.4. Žalia juosta prie geležinkelio - geležinkelio apsauginė juosta, kuri įeina į infrastruktūros paskirties žemę, turi būti:

- tvarkoma pagal atskirą projektą, atitinkantį specifinius geležinkelio apsauginių zonų tvarkymo reikalavimus ir, greta kitų derinimų, papildomai suderintą su geležinkelių eksploatacijos tarnyba.

### 2.4. KULTŪRINĖS VERTĖS ASPEKTU VERTINGIAUSIŲ TERITORIJŲ TVARKYMO REGLAMENTAS.

Tai: kultūros vertybės (S491, alaus darykla, Subačiausg.83) teritorija, kultūros vertybių požymių turinčių objektų ( pastatų sąrašas pridedamas) sklypai, Subačiaus gatvės zona, zonos su saugotinu, geriausiai kompaktiškai išlikusiu istoriniu užstatymu (žiūr. brėž. "Zonavimas pagal reglamentą").

2.4.1. Reikalavimai kultūros vertybės (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius) tvarkymui:

- kultūros vertybės (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius) priežiūros, naudojimo ir tvarkymo sąlygas nustato Kultūros vertybių apsaugos departamentas pagal šios vertybės individualų apsaugos reglamentą;

2.4.2. Reikalavimai kultūros vertybių požymių turinčių objektų tvarkymui (žiūr. pridedamą sąrašą.

kultūros vertybių požymių turinčių objektų (7+35), kol nenuspręsta dėl jų įrašymo į Lietuvos respublikos nekilnojamų vertybių registrą (Registrą) ar savivaldybės vietinį kultūros vertybių gistrą, naudojimui ir tvarkymui taikomi šie reikalavimai:

- pagal nustatyta tvarka išduotas sąlygas projektavimui, šiuose objektuose galima atlikti tik montavimo ar pritaikymo darbus, juos pagrindus būtinais tyrimais, nekeičiant esamo plano, tūrio, architektūros bei kitų autento požymių ir kitaip nenaikinant autento;
- prieš rengiant šių objektų kitokio tvarkymo projektus turi būti atlikta jų fotofiksacija bei nustatytas jų kultūrinė vertė (atlikta ekspertizė);
- prieš išduodamas šios medžiagos egzempliorius perduodamas Kultūros vertybių apsaugos departamentui (kultūros paveldo centrui), kuris priima sprendimą dėl jų įrašymo ar neįrašymo į Registrą;
- prieš išduodamus objektų neįrašyti į Registrą, sprendimą dėl jų įrašymo ar neįrašymo į savivaldybės vietinį kultūros vertybių registrą priima Vilniaus miesto savivaldybė;
- prieš išduodamus Registrą įrašyti objektai tvarkomi pagal Kultūros vertybių apsaugos departamento išduotas sąlygas, nustatytas pagal jų individualius apsaugos reglamentus;

#### 2.4.3. Reikalavimai neįrašyti į registrus objektų tvarkymui:

- projektai ruošiami pagal nustatyta tvarka savivaldybės išduotas projektavimo sąlygas ir pagal statybos, rekonstrukcijos bei pritaikymo programas, aprobuotas savivaldybės tarnybų;
- šie objektai remontuojami, rekonstruojami bei kitaip tvarkomi pagal šį Detalų planą;
- statinių statyba, rekonstrukcija bei pritaikymas nūdienos poreikiams turi būti taktiškai priderintas prie aplinkos (kraštovaizdžio), vizualiai jos neužgožti ir kt.

#### 2.4.4. Subačiaus gatvės zonos tvarkymo reglamentas:

- stambiausia Markučiuose Subačiaus gatvė šiaurės rytuose kalvų papėdėje perimetru apjuosia rajoną. Patogi prekybai ir lokaliniam aptarnavimo verslui vystyti, Markučių gatvė galėtų būti rajono įvadu, visuomeninio - komercinio gyvenimo centru. Todėl ypač svarbu, kad Subačiaus gatvėje būtų **išsaugotas jos architektūros istorinis charakteris**;
- pastatai prie Subačiaus gatvės turi išlaikyti esamą užstatymo liniją;
- reikia išsaugoti esamą urbanistinę sistemą (užstatymas sodybinis, prie gatvės susiformavęs į tankesnę negu visuose Markučiuose perimetrinį su tarpais užstatymą);
- reikia išsaugoti vertingiausias istorinius pastatus (jų tvarkymo reglamentą žiūr. punkte 2.4.2);
- saugoti visus istorinius pastatus. Remontuojant ar rekonstruojant būtina išlaikyti jų autentišką medžiagiškumą, proporcijas, architektūros stilistiką. Leistinas tradicinis eilinių istorinių pastatų vystymas įrengiant mansardas ar mezoninus, tipiškus priestatus;
- prie Subačiaus gatvės namai gali būti iki dviejų aukštų su mansarda.

#### 2.4.5. Zonų su saugotinu, geriausiai išlikusiu istoriniu užstatymu tvarkymo reglamentas:

- tai zonos, kuriose geriausiai kompaktiškai išlikęs istorinis užstatymas, tankiausia vertingiausių pastatų sandauga, būdingiausias tapybiškas užstatymo charakteris. Šios teritorijos tiksliausiai atspindi buvusį autentišką Markučių vaizdą, todėl būtina jas išsaugoti būklėje, kuo artimesnėje autentiškai;
- reikia išsaugoti visus vertingiausias istorinius pastatus (jų tvarkymo reglamentą žiūr. punkte 2.4.2);
- remonto ar rekonstrukcijos metu turi išlikti visų istorinių pastatų architektūros charakteris, stilistika, apdailos medžiagos. Leistinas tradicinis eilinių istorinių pastatų vystymas įrengiant mansardas ar mezoninus, tipiškus priestatus;
- nauji pastatai šiose zonose turi būti kontekstualios architektūros, mediniai;
- visi statybos - rekonstrukcijos projektai šiose zonose turi būti ruošiami pagal paminklotvarkos sąlygas;
- griežtai ribojamas ūkinių - pagalbinių pastatų dydis ir aukštis, kad vizualiai nenustelbtų pagrindinio namo, nedidėtų užstatymo intensyvumas. Mansardinio aukšto įrengimas ūkiniuose pastatuose neleistinas, maksimalus plotas turi būti nustatytas paminklotvarkos sąlygose.

### 5. NUMATOMOS NAUJAI UŽSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO REGLAMENTAS (Veiverių gatvės tęsinyje).

Veiverių gatvės tęsinyje numatomas buvusio Juodojo kelio regeneravimas ir šios zonos užstatymas gyvenamais namais. Esamus kooperatinius garažus siūloma rekonstruoti ir keisti jų liniją į visuomeninę - gyvenamą. Šios teritorijos užstatymas nesietinas su istoriniu Markučių vaizdu, tai šiuolaikinis kvartalas. Pagrindinis reikalavimas - taktiškas kontaktas su gamtine aplinka.

Užstatymo aukštingumas: du aukštai - du aukštai su mansarda;

Užstatymas turi būti projektuojamas ir statomas kompleksiskai, kaip vieningas ansamblis, vieno stiliaus.

Užstatymas sudaromas kiliminis ar laisvas sodybinis užstatymas;

Užstatymas koncentruojamas prie naujojo kelio;

Užstatymas sudaromas smulkus urbanistinio audinio ritmas, minkštas tapybiškas siluetas;

Užstatymo tankumas - norminis.

## 2.6. MAŽOSIOS ARCHITEKTŪROS, TERITORIJOS TVARKYMO ELEMENTŲ REGLAMENTAS.

Tai elementai, kurių dėka pilnai susiformuoja architektūrinė - urbanistinė visuma, išryškėja jos charakteris.

- rekomenduojama gatvių danga: lauko akmenų grindinys, akmens ar betono trinkelė, klinkerio plytų grindinys;
- saugomas ir skatintinas teritorijos tvarkymo elementas: vertikalūs takai - laiptai. Pageidautina, kad dalis jų išliktų mediniai;
- neleistini didesni žemės nukasimai lyginant teritoriją, įrengiant aukštas atramines sienas. Planuojamas žemės paviršius turi būti kuo artimesnis esamam;
- sklypo zonavimas tradicinis: kiemas su keliais vietinių veislių medžiais (ąžuolais, uosiais, klevais, liepomis ar kt.), darželis, daržas, toliau sodas ir natūralaus landšafto zona (sklypuose, į kuriuos įeina saugomos žalios teritorijos);
- prie medinių namų turi būti projektuojamos medinės tvoros. Būdingiausios - statinių tvorelės;
- rekomenduojamas atgaivinti mažosios architektūros elementas: etnografiniai šuliniai.

## 2.7. PROJEKTINĖ DOKUMENTACIJA

Projektinė dokumentacija turi atitikti Lietuvos respublikos įstatymais ir normomis numatytus reikalavimus bei Lietuvos projekto informavimo standartą: LST 1516:1998.

**PASTABA.** Teritorinė Markučių rajono statybos ir tvarkymo reglamento sklaida atsispindi brėžinyje "Zonavimas pagal statybos ir tvarkymo reglamentą".

Namai vienbučiai, dvibučiai ir keliabučiai, nedidelių butų (*daug vieno - dviejų kambarių*). Komerčių, aptarnavimo ar kt. objektų nėra, išskyrus kelias parduotuves prie Subačiaus gatvės (*istoriniuose šaltiniuose minima Markučiuose buvus visą eilę karčemų ir kt. aptarnavimo objektų*). Gatvių tinklas organiškai prisitaikęs prie reljefo, gatvelės stataus nuolydžio, daug kur baigiasi akligatviais. Išskyrus asfaltuotą Subačiaus gatvę, kitos gatvės - žvyrkeliai ar lauko akmenų grindiniai.

Pokario metais prie Subačiaus gatvės pastatyta požeminė slėptuvė, Vilnelės ir Subačiaus gatvių sankirtoje - daugiaaukščių bendrabučių kompleksas, slėnyje Veiverių gatvėje - kooperatinų garažų blokas ir individualių namų grupė prie Vilnelės gatvės.

Teritorija reikšminga tiek paminklosauginiu ir gamtosauginiu aspektu, tiek ir miesto vystymosi požiūriu (*senamiesčio gretimybėje esanti Markučių teritorija blogai išnaudojama, apleista ir nesutvarkyta architektūriniu, infrastruktūros ir inžineriniu bei sanitariniu - higieniniu aspektu*).

Pokario metais dėl ekonominių ir politinių motyvų tvarkymo ir statybos darbai rajone buvo užšaldyti (*ypatingai stačiame reljefe, tapybiškame kraštovaizdyje netiko tipinė industrinė daugiabučių namų statyba, o individualių namų statyba buvo sunkiai toleruotina politiniu aspektu*). Nei valstybės, nei gyventojų beveik netvarkomas rajonas nyko: mediniai namai susidėvėjo, nuo lietaus erozijos ir laiko gatvių dangos suiro, net buvusių senųjų lauko akmenų grindinių beveik neišliko.

Pirmaisiais nepriklausomybės metais Markučiuose buvo prasidėję chaotiškos statybos, atsirado eilė stambių, nepriderintų prie šios vietovės urbanistinio charakterio pastatų, nevykusių rekonstrukcijų, aukštų aklinų tvorų. Intensyviai vyko sklypų privatizacija: šiuo metu apmatuota virš 33% sklypų (*260 sklypų*). Privatizuojant sklypus visa eilė valdų susmulkėjo, nes buvo dalijamos kelioms viename name gyvenusioms šeimoms. Sklypų dydis nuo 6 iki 20 arų. Tikrosios būklės plane (*M1: 2000*) pažymėta esama žemės naudojimo tikslinė paskirtis, privatizacijai apmatuotų sklypų ribos, išskirti gyvenamieji ir ūkiniai bei mūriniai ir mediniai pastatai, kultūros vertybė (*S491, alaus darykla, Subačiaus g. 83, Vilnius*) įrašyta į *LR nekilnojamų kultūros vertybių registrą*. Projektavimo eigoje duomenys apie sklypų privatizaciją buvo du kartus tikslinti Žemėtvarkos tarnyboje. 1996 metais buvo paruošta esamos žemėnaudos schema su išskirtais privatizuotais ir apmatuotais sklypais. Kadangi procesas vyksta projektavimo metu, Tikrosios būklės plane pateikti apmatuoti sklypai, neišskiriant jų juridinio statuso.

*PASTABA. Detalesnė esamos padėties analizė yra I-os eilės paminklotvarkos darbų ataskaitoje ir projekte 1995m., paminklotvarkos projekte ir paminklosauginiam reglamente (tyrimų dalyje) 1997 - 1998m., (žiūr. Markučių rajono detaliojo plano paminklotvarkinės dalies projekto sudėtį).*

## IVADAS

### PLANUOJAMA TERITORIJA

Markučiai išsidėstę kairiajame Vilnelės upės krante į pietryčius nuo senamiesčio. Planuojama teritorija yra tarp: geležinkelio (*pietuose*), Višinskio gatvės (*vakaruose*), Subačiaus, Medininkų, Pakraščio gatvių (*šiaurėje*), ir vėl Subačiaus (*rytuose*). Teritorijos plotas - ~94ha.

### PLANAVIMO TIKSLAS IR PAGRINDAS

1. Markučių rajono planavimo tikslas: nustatyti žemės naudojimo paskirtį, statybos ir tvarkymo reglamentą (įvertinant paminklosauginius bei gamtosauginius reikalavimus), išspręsti nepatenkinamos rajono inžinerinės bei transporto situacijos pagerinimo problemas.

2. Detalusis planas parengtas pagal:

- Vilniaus m. savivaldybės architektūros ir statybos skyriaus vedėjo pavaduotojo E.Dedūros išduotą projektavimo užduotį, 1997 07 07;

- Vilniaus m. savivaldybės sprendimą 1997 12 11 Nr. 2034V;

- sąlygas projektavimui, išduotas Vilniaus Miesto plėtros departamento;

3. 1995 - 1998 metais Vilniaus m. savivaldybės Paminklotvarkos skyriaus užsakymais atlikta pirminė paminklosauginė analizė, istoriniai tyrimai, paruoštos Paminklotvarkos sąlygos bei paminklotvarkinė Detaliojo plano dalis (*kultūrologiniai tyrimai, objekto įvertinimas ir apsaugos bei tvarkymo reglamentas, t.y. istoriniai tyrimai, architektūrinė - urbanistinė analizė, paminklotvarkos projektas ir apsaugos reglamentas*), kraštovaizdžio analizė ir rekomendacijos (AB "Paminklų restauravimo institutas").

4. Projektas parengtas ant 1998m. patikslinto inžinerinio-topografinio pagrindo.

### PLANUOJAMOS TERITORIJOS STATUSAS PAMINKLOSAUGINIU IR KRAŠTOTVARKINIŲ ASPEKTU

1. Markučiams taikytinas LR nekilnojamo kultūros vertybių įstatymas, nes jie yra Vilniaus senamiesčio (*Lietuvos Respublikos nekilnojamo kultūros vertybių kultūrinių vietovių sąrašė - kultūrinė vietovė K-1, patvirtinta KVAD įsakymu Nr.103, 1995 07 10. Pasaulio kultūros paveldo paminklų sąrašė - istorinis centras Nr.427*) ir jo gretimųbių (*vietinės reikšmės urbanistikos paminklas UV-69, patvirtintas Paminklotvarkos departamento įsakymu Nr.28, 1994 05 10*) apsaugos (reguliuojamo užstatymo) zonoje "A".

2. Markučiams taikytinas LR saugomų teritorijų įstatymas, nes jie yra Pavilnių regioninio parko buferinėje zonoje, o dvi kalvos pietrytinėje dalyje įeina į parko teritoriją.

## ESAMA PADĖTIS

### PLANUOJAMOS TERITORIJOS ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija apima XIX - XX amž. urbanizuotą buvusio Markučių dvaro dalį. Tai teritorija tarp Višinskio, Subačiaus, Medininkų, Pakraščio gatvių ir geležinkelio. Planuojamos teritorijos zona tarp Subačiaus ir Medininkų bei Pakraščio gatvių priskirtina istoriniam Paplavų priemiesčiui.

Markučiai - XIX - XX amžių sankirtoje susiformavęs gyvenamas mažaaukščio sodybinio užstatymo rajonas. Vyrauja mediniai pastatai (~60%), dauguma prieškarinio užstatymo.

Subačiaus g. ties Vilnelės gatve	305	10	10	10	0	335
Kaukysos gatvė	130	5	5	0	0	140
Subačiaus g. per tiltą	205	36	30	18	0	290
Subačiaus g. ties parku	112	23	24	7	0	165
Kuprijoniškių	24	2	0	0	0	26
Pavilnio gatvė	80	23	5	5	0	113
Ramunių gatvė	25	2	1	0	0	28
Vilnelės gatvė	35	2	0	0	0	37

Markučių rajonas aptarnaujamas miesto autobusų maršrutais (privaciais ir valstybiniais- Nr10), kuris praeina Subačiaus gatve. Stotelės yra įrengtos Subačiaus-Vilnelės, Vilnelės - Subačiaus ir Subačiaus - Zarasų gatvių sankryžose. Eismo intervalai yra sureguliuoti pagal keleivių srautus ir šiame rajone važiavimas vyksta su pakankamu komfortu. Didelis autobusų maršrutų kiekis yra Zarasų gatvėje kuriais naudojasi ir Markučių rajono gyventojai (st. "Audėjas").

Sutankinti visuomeninio transporto tinklą nesiūloma.

**Perspektyviniai sprendiniai.** Naujai užstatomos teritorijos, iš esmės tik sutankinant esamą užstatymą, neiššaukia didesnio naujų gatvių tinklo poreikio. Pagrindinis dėmesys buvo skirtas istorinio tinklo atstatymui ir esamo tinklo techninių parametrų gerinimui, ypač gerinant dangų konstrukcijas, kurių stovis (išskyrus Višinskio, Subačiaus, Vilnelės, Pipirų gatves) yra kritiškas.

Pagrindinė planuojamo rajono Subačiaus gatvė yra siūloma ištiesinti išplatinant važiuojamąją dalį iki 8.0 metrų. Gatvė praeitų šalia gamyklų teritorijos ir atsirastų galimybės jų prekybos vystymui (konversijos galimybės). Dar viena nauja gatvė atsiranda Veiverių gatvės tesinyje atstatant jos istorinę trasą tarp Subačiaus ir Kuprijoniškių gatvių. Numatoma ir nauja pėsčiųjų jungtis per upelį.

Markučių gatvių tinklo kategorijos, techniniai parametrai ir raudonosios linijos pateikti 2 lentelėje ir transportinės dalies grafiniame dalyje.

2 lentelė. Planuojamų gatvių kategorijos ir raudonosios linijos.

Piūvio Nr.	Gatvė	Kategorija	Eismo juostų skaičius	Važiuoja -mosios dalies plotis	Gatvės raudono - sios linijos
1	Subačiaus gatvė	Aptarnaujanti -C2	4	14.0	35.0
2	P.Višinskio gatvė	Pagrindinė - B1	4	14.0-15.0	60.0
3; 46	Subačiaus gatvė	Aptarnaujanti -C2	2	8.0	15.0-20.0
4; 5	Subačiaus gatvė	Pagalbinė -	2	6.0	12.0

		D1			
6	Subačiaus gatvė	Aptarnaujanti -C2	2	8.0	12.0- 20.0
7; 8; 9	Subačiaus gatvė	Aptarnaujanti -C2	2	8.0	20.0
10; 11	Kuprijoniškių g. tarp Subačiaus ir Veiverių gatvių	Pagalbinė - D1	2	5.5	10.0
12	Kuprijoniškių g. nuo Veiverių gatvės	Pagalbinė - D2	1	3.5	8.0
13; 41	Veiverių naujoji gatvė	Pagalbinė - D1	2	6.0	15.0
14	Verslo gatvė	Pagalbinė - D2	1	3.5	8.0-10.0
15; 16	Vilnelės gatvė tarp Subačiaus ir Belvederio gatvių	Pagalbinė - D1	2	5.5	12.0
21;17; 18; 34	Dobilų, Pipirų, Balandžių ir Vilnelės gatvės dalis	Pagalbinė - D2	1	3.5	6.0-8.0
19; 20	Belvederio gatvė	Pagalbinė - D2	1	3.5	6.0-8.0
22;33; 40	Pakraščio, Skudučių, Ramunių g. dalis tarp Beldvederio ir Dobilų gatvių	Pagalbinė - D2	1	3.5	6.0
23	Ramunių g. tarp Dobilų ir Žibuoklių gatvių	Pagalbinė - D1	1-2	3.5-5.5	6.0-8.0
24	Ramunių gatvės pradžia	Pagalbinė - D1	2	5.5	8.0
25;26;2 7;28;29; 30;32	Žibuoklių, Markučių ir dalis Sibiro gatvės	Pagalbinė - D2	1	3.5	6.0-8.0
31	Sibiro gatvės dalis	Pagalbinė - D1	2	5.5	10.0
35	Įvažiavimas iš Višinskio gatvės	Pagalbinė - D1	1	3.5	5.0-6.0
36	Nauja gatvė šalia Višinskio gatvės	Pagalbinė - D1	1-2	3.5-5.5	10.0
37; 38	Subačiaus gatvė	Pagalbinė - D1	2	6.0	12.0
39	Kaukysos gatvė	Pagalbinė - D1	2	6.0	10.0
42	Pėsčiųjų takas	E1	2	1.5-2.5	6.0

43	Belvederio gatvė	Pagalbinė - D1	2	2X3.5	34.0
44; 47	Saulėgražų gatvė	Pagalbinė - D2	1	2.75-3.5	4.0-6.0
45	Markučių gatvė	Pagalbinė - D1	1	3.5	10.0

Daugumos pagalbinių gatvių techniniai parametrai yra minimalūs todėl į rajoną turi būti draudžiamas sunkvežimių eismas. Visos gatvės, kurios baigiasi ties geležinkelių akligatviais, turi turėti apie tai informuojančius kelio ženklus ir automobilių apsisukimus gatvės galuose (12X12m.) Automobilių stovėjimas 1-os eismo juostos gatvėse yra draudžiamas. Automobilių parkingai numatyti tik prie visuomeninės paskirties objektų, prie daugiakauščių gyvenamųjų pastatų ir Subačiaus gatvėje (daugiausia Subačiaus gatvės šiaurinėje dalyje, kuri neieina į planuojamą teritoriją). Grafinėje dalyje išskirta eilė trasų, kurios skirtos pėsčiųjų susisiekimui tarp atskirų gatvių zonų, kurias skiria didelis aukščių skirtumas.

Siūloma visoje planuojamoje teritorijoje į pietus nuo Naujos Subačiaus gatvės ir į Rytus nuo Višinskio gatvės įvesti "gyvenamosios zonos" statusą, kas leistų jau dabar saugiai jaustis pėstiesiems, kurie priversti daug kur eiti (nėra šaligatvių) važiuojamąjį dalimi, neleistų parkuoti automobilių siaurose gatvėse. Priėmus tokį sprendimą, mažiau intensyviose gatvėse (1-os eismo juostos) būtų galima atsisakyti ir siūlomų šaligatvių, kuriems įrengti labai trūksta vietos.

Gatvių dangos tipas pateiktas atskirame brėžinyje, atsižvelgiant į laukiamą eismo intensyvumą ir istoriškumą.

# KULTŪROS VERTYBIŲ POŽYMIUS TURINTYS PASTATAI

## VERTINGIAUSI:

- gyvenamas namas Belvederio g. 28;
- gyvenamas namas Kuprijoniškių g. 6;
- gyvenamas namas Markučių g. 17;
- gyvenamas namas Markučių g. 28;
- gyvenamas namas Skudučių g. 2;
- gyvenamas namas Veiverių g. 9;
- gyvenamas namas Višinskio g. 26.

## KITI:

- gyvenamas namas Belvederio g. 10;
- gyvenamas namas Belvederio g. 36;
- gyvenamas namas Dobilų g. 4;
- gyvenamas namas Dobilų g. 6;
- gyvenamas namas Dobilų g.10;
- gyvenamas namas Kuprijoniškių g. 6;
- gyvenamas namas Markučių g. 19;
- gyvenamas namas Markučių g. 22;
- gyvenamas namas Markučių g. 23;
- gyvenamas namas Markučių g. 24;
- gyvenamas namas Markučių g. 28A;
- gyvenamas namas Markučių g. 30;
- gyvenamas namas Markučių g. 44;
- gyvenamas namas Markučių g. 45;
- gyvenamas namas Markučių g. 54;
- gyvenamas namas Markučių g. 55;
- gyvenamas namas Ramunių g. 4;
- gyvenamas namas Ramunių g. 15;
- gyvenamas namas Ramunių g. 17;
- gyvenamas namas Sibiro g. 11-13;
- gyvenamas namas Skudučių g. 3A;
- gyvenamas namas Skudučių g. 15;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 88;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 89;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 90;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 92;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 123;
- gyvenamas namas Subačiaus g. 125;
- gyvenamas namas Verslo g. 12;
- gyvenamas namas Vilnelės g. 14;
- gyvenamas namas Vilnelės g. 32;
- gyvenamas namas Žibuoklių g. 76.

# KULTŪROS PAVELDAS

## ATLIKTI TYRIMO PROJEKTAVIMO DARBAI

Vilniaus miesto savivaldybės Kultūros vertybių apsaugos skyriaus (buv. Paminklotvarkos skyrius) užsakymu 1995 - 1998m. *atlikti specialieji paminklotvarkiniai Markučių rajono tyrimai: istoriniai, istoriniai - urbanistiniai, teritorijos ir pastatų tyrimai kultūrinės išliekamosios vertės nustatymui. (Žiūr. priedą "Paminklotvarkinės dalies projekto sudėtis")*. Pirmąjį tyrimų etapą apibendrinu rajono paminklotvarkos sąlygos, kurios turėjo reglamentuoti tvarkymo ir statybinę veiklą Markučiuose, kol bus ruošiamas Detalusis planas. Galutinis paminklotvarkinės dalies rezultatas - Markučių paminklosaugos - paminklotvarkos schema ir tvarkymo bei statybos reglamentas. Šis reglamentas priimtas pagrindu ruošiant Detaliojo plano statybos ir tvarkymo reglamentą.

## MARKUČIŲ KULTŪRINĖ VERTĖ IR REIKŠMĖ

(ISTORINĖ - URBANISTINĖ, ARCHITEKTŪRINĖ, MOKSLINĖ - PAŽINTINĖ)

Prieš pradėdant vertybinę - paminklosauginę analizę, Markučiai paminklosauginiu aspektu buvo vertinti tik kaip Vilniaus senamiesčio gretimybėje, jo vizualinių ryšių zonoje esantis rajonas (*Zona "A"*). Įvertinus Markučius ir jų užstatymą istoriniu urbanistiniu aspektu, istoriniu- architektūriniu, visuomeniniu, moksliniu - pažintiniu aspektais galima tvirtinti, kad kaip urbanistikos paveldo objektas Markučiai turi išliekamąją kultūrinę vertę. Visa eilė Markučių pastatų taipogi turi kultūrinę išliekamąją vertę.

Visuose tyrimo etapuose išryškėjo Markučių reikšmė Vilniaus centro miestovaizdžiui. Markučiai apžvelgiami iš daugelio taškų, žalios Markučių kalvos pietryčiuose įrėmina tiek senamiestį, tiek ir miesto branduolį. Panoramos Markučių kalvos susilieja su žaliaisiais Pavilnių parko masyvais. *Unikalų, kad Markučiai miesto panoraminuose vaizduose išliko beveik tokie pat, kokie buvo prieš pusantro šimto metų. XIXamž. pabaigoje - XXamžiaus pradžioje Markučiai susiformavo kaip Vilniaus priemiestis. Kaip ir kiti priemiesčiai jie įsijungia į mažaaukščio ekstensyvaus, persipynusio su želdiniais užstatymo žiedą apie istorinį miesto centrą. Šis žiedas reikšmingas istoriniu - urbanistiniu aspektu pilnesniam istorinio senamiesčio suvokimui.*

Tyrimų metu išryškėjo Markučių urbanistinis unikalumas Vilniuje, gal net Lietuvoje, išplaukiantis iš *unikalios gamtinės situacijos ir netipiškos istorinės raidos*. Smulkiai raižytas erozinis kalvynas, sunkiai užvažiuojamos kalvos nebuvo patogi vieta statyboms. Gamtinė aplinka diktavo tiek gatvių tinklą, tiek ir vietas pastatų statybai. Susiformavo siaurų stačių gatvelių tinklas, juosiantis kalvas, laisvas, tapybiškas užstatymas. Užstatymas gamtosauginiu aspektu net per tankus, tačiau sudaro savotišką, netikėtą Lietuvoje, kalnų gyvenvietės išpūdį: tapybiškos, besikeičiančios erdvės, prie šlaitų prigludę nedideli nameliai ir kt. Istorinė raida, funkcinės paskirties ir gyventojų kontingento kaita įtakojo pastatų tipologiją, medžiagiškumą, architektūrą. XIXamž., kol Markučiai buvo miestiečių poilsio vieta, juose statytos vilos, kavinės, karčemos. Nutiesus geležinkelį ir atkirtus Markučius nuo užmiesčio gamtos, rajonas tapo darbininkų gyvenamąja vieta, jame statyti nedideli gyvenamieji namai. Dominuoja mediniai eklektiniai su etnografinės architektūros bruožais, dažniausia vieno aukšto su mansarda gyvenamieji namai. Namai kuklūs: tiek gabaritais, tiek puošyba. Yra keletas namų su

ryškiais etnografinės architektūros bruožais, archaiškų proporcijų. Išsiskiria buvusio antrojo dvaro centro pastatas, taip vadinama "Gubernatoriaus" vila. Tai stambiausias tarp senųjų Markučių pastatų, buvęs labai puošnus namas, atvirom galerijom, dekoruotas puošnia drožyba.

*Autento išlikimo procentas Markučiuose gana didelis, yra neblogai išlikusių kompaktiško istorinio užstatymo fragmentų.*

*Moksliniu - pažintiniu aspektu Markučiai įdomūs savo kraštovaizdžiu, gamtinio ir antropogeninio kraštovaizdžio santykiu, reikšmingi architektūros ir urbanistikos raidos supratimui, miesto istorijos pažinimui.*

## IŠVADOS

Kultūrinės vertybinės analizės pagrindu paruošta Markučių Paminklosaugos schema ir Apsaugos reglamentas su zonavimo pagal reglamentą schemomis (žiūr. brėž. ir projekto dalis: "Paminklotvarkos projektas", "Paminklotvarkos reglamentas"), pateikti siūlymai dėl Markučių teritorijos įtraukimo į Kultūrinių vietovių registrą ir eilės pastatų įtraukimo į kultūros vertybių registrą. (Detaliojo plano statybos ir tvarkymo reglamentas neturėtų keistis priklausomai nuo to, ar siūlomi objektai bus įtraukti į kultūros vertybių registrą ar ne). ???

Paminklosauginėje - paminklotvarkinėje projekto dalyje apspręsta, kas Markučiuose turėtų būti išsaugota ir kokie svarbiausi tvarkymo darbai atlikti, kad tolesnio vystymosi procese Markučių kaip kultūros paveldo objekto vertė nesumažėtų, o gal net padidėtų.

**MARKUČIUOSE SAUGOMA, SIŪLOMA, REGLAMENTUOJAMA** (žiūr. projekto dalis: Paminklotvarkos projektas ir Apsaugos reglamentas)

### 1. SAUGOMA:

- esami gamtiniai elementai (reljefas, upeliai, kalvų keteros ir jų statieji šlaitai, želdiniai);
- gatvių ir takų tinklas su jų dabartiniais parametrais;
- takai - laiptai;
- urbanistinė užstatymo sistema ir pastatų architektūros charakteris;
- vertingos erdvės;
- vidiniai ir išoriniai vizualiniai ryšiai;
- vertingi užstatymo fragmentai ir išklotinės;
- vertingiausi pastatai.

### SIŪLOMA:

- regeneruoti svarbius vizualinius ryšius (apžvalgą užstojančių krūmų ar vaismedžių išvalymas);
- regeneruoti nunykusius kelius ir takus, pvz. buv. Juodąjį kelią;
- grindiniams naudoti lauko akmenų, skeltų akmenų ar betono trinkelį, imituojančių akmenį, dangas;
- restauruoti vertingiausius namus;
- regeneruoti nugriautus pastatus ten, kur reikia atstatyti charakteringą urbanistinio audinio ritmą;
- nugriauti ar rekonstruoti keičiant paskirtį kooperatinių garažų kompleksą Veiverių gatvės tęsinyje (buv. Juodojo kelio vietoje).

## REGLAMENTUOJAMA:

### 1. Žemės naudojimas:

- Markučiuose turi išlikti dominuojanti autentiška žemės naudojimo paskirtis, t.y. mažaaukščio sodybinio gyvenamojo užstatymo žemė;

### 2. Teritorijos tvarkymas ir statyba.

Markučių teritorijoje turi būti nustatytas toks tvarkymo ir statybos reglamentas, kad būtų išsaugotas rajono charakteris, jo įvaizdis, todėl:

- draudžiami darbai, galintys pakeisti reljefą ir mikroreljefą, gatvių parametrus, želdinių charakterį ir kt.;
- reglamentuojamas autentiškų senų pastatų griovimas;
- turi išlikti esama urbanistinė teritorijos užstatymo sistema (laisvo išplanavimo mažaaukštis sodybinis užstatymas), urbanistinis audinys (užstatymo tankumas, aukštingumas, intensyvumas, valdos užstatymo formavimo principai ir kt.);
- turi išlikti pastatų architektūros charakterio tipologinis tęstinumas (pastatų tipai, siluetas, medžiagiškumas ir kt.);
- zonos su geriausiai išlikusiu autentišku užstatymu bei reikšmingiausios kompoziciniu aspektu, geriausiai apžvelgiamos turi išlikti kuo mažiau vizualiai pakitę (pateiktas zonavimas pagal reglamentą).

***Pastaba. Šiame aiškinamajame rašte pateikta paminklotvarkinės dalies santrauka, pagrindinės tezės. Pilną medžiagą žiūr. paminklotvarkinės dalies bylose.***

## Markučių rajono kraštovaizdžio analizė ir vertinimas

Detaliai planuojamo Markučių rajono teritorija nagrinėjama tikslu įvertinti kraštovaizdžio gamtinį potencialą, jo vertybes, nustatyti galimybes bei apribojimus tolimesniam urbanizavimui ir su tuo susijusiai veiklai.

### Kraštovaizdžio ypatumai

Kalbant apie Markučius negalima pamiršti, kad jie yra įsikūrę ant unikalių, Lietuvoje tik Vilniaus apylinkėse taip plačiai paplitusių erozinių kalvynų šlaitų. Ši gamtinis požiūriu labai sudėtinga zona tęsiasi Neries ir Vilnelės paslėniu 0,5 – 2 km pločio ruožais nuo Antakalnio šiaurėje, apkabindama Sapieginę, Rokantiškes, Ribiškes, kitas vietas ir nutįsta Panerių miškais net iki Vokės slėnio. Reljefą čia suformavo senovinė erozija, suraižiusi moreninę plynaukštę priešpaskutinio apledėjimo pabaigoje. To rezultatas tankus sausslėnių tinklas su antros, trečios ir net ketvirtos eilės atšakomis, kurios yra izoliavusios daugybę eroduotojo paviršiaus liekanų, kurių susigrupavimai sudaro stipriai kalvotą erozinį reljefą.

Markučių rajonas šioje zonoje užima pakraštinę padėtį, o tiksliau erozinį kalvotą vandens ledyninės lygumos senojo moreninio plato šlaitą. Absoliutiniai aukščiai čia kyla nuo 110 m abs. a. upelio slėnio dugne ir 120 m abs. a. prie Subačiaus g – vės iki 150 – 166 m abs. a. kalvų viršūnėse. Ryškaus kalvotumo įspūdį ypač sustiprina didelis santykinis kalvų aukštis: 20 – 35 m ir šlaitų nuolydis svyruojantis 10 - 20° ribose, o vietomis siekiantis net vir 30°. Kalvoms būdingos platesnės ar siauresnės Vilnelės slėnio link žemėjančios keteros, nuo kurių paprastai gerai matomos gretimos erdvės. Santykinė reginių kokybė priklauso nuo kalvų padėties ir santykinio aukščio. Nuo kalvų esančių pietinėje rajono dalyje gerai matomos pačių Markučių, kaimyninių Rasų ir Ribiškių erdvės, tuo tarpu nuo kalvų esančių netoli Vilnelės slėnio atsiveria puikūs senojo Vilniaus branduolio vaizdai. Tarp daugybės kalvų senose raguvose ir griovose yra šaltinių, nedidelių užpelkėjimų, kurie maitina bevardžius upeliukus, vietomis dingstančius ir vėl pasirodančius. Charakteringas teritorijos bruožas yra ją skaidantys upelių, raguvų ir stambių griovų slėniai, dažniausiai turintys U raidės formą, šiaurės – pietų orientaciją ir atsiveriantys į trečiąją Vilnelės slėnio terasą (šiauriau Subačiaus g – vės). Didžiausių slėnių dugno plotis siekia keliasdešimt metrų, išilginis jų polinkis dažniausiai neviršija 3 - 6°, aplinkinių kalvų atžvilgiu jie įsirėžę 20 – 40 m. Jais visais pracina gatvės – Sibiro, Ramunių, Pipirų, Vilnelės, Kuprijoniškių, Veiverių. Šiuos slėnius labiau tiktų vadinti sausslėniais, nes iš jų "gyvas" tėra vienas (tarp Vilnelės ir Kuprijoniškių g – vių). Juo teka bevardis, žemupyje gan vandeningas, siaurą, bet gilų slėnį ir keletą intakų turintis upelis, kurio ištakos yra Ribiškių kalvynė.

Teritorijos litologinė sąranga nėra įvairi. Dominuoja akvaglacialinės nuogulos, kurias sudaro įvairiagrūdžiai smėlingi – priesmėlingi dariniai. Nedidelėmis "salomis" išplitę glacialinės nuogulos – platingi moreniniai priesmėliai, rečiau priemoliai. Bevardžio upelio slėnyje paviršiu dengia deliuvinės (1 – 3 m storio sluoksnis) nuogulos. Litologinė šių nuogulų sudėtis – priesmėliai, dulkingi ir smulkūs smėliai. Žymesnis technogeninių gruntų sluoksnis skiriamas nedideliame plote ties Vilnelės ir Subačiaus g – vių sankirta.

Dirvožemiai pagrinda rūgštūs, derlingas sluoksnis neviršija 0,1 – 0,2 m., daug kur dirvožemis yra aplamai nuardytas. Dirbamos žemės plotuose dirvožemio struktūra ir cheminė sudėtis pakeista.

Šiuo metu Markučiai tankiai gyvenama vietovė su vyraujančiu nuo seno susiformavusiu mažaaukščiu sodybiniu užstatymu, kuris tapo neatsiejama kraštovaizdžio dalimi. Neatskiriama šios aplinkos dalis ir vertybė taip pat yra sodybiniuose sklypuose augantys želdiniai – vaismedžių sodai ir įvairiausių rūšių medžiai, tarp kurių gausu brandžių geros fizinės būklės egzempliorių (ąžuolų, klevų, beržų, liepų ir kitų), kurie vizualiai veikia kaip konkrečios aplinkos akcentai, erdvių formantai.

Į planuojamą teritoriją patenka pakraštinė Pavilnių regioninio parko (funkcinė zona – Markučių kraštovaizdžio draustinis) dalis, kuri lyginant su likusiuoju plotu mažiausiai paveikta žmonių veiklos ir yra apaugusi III – VII amžiaus klasių mišriais pušies, beržo, ąžuolo, uosio medynais.

Su reljefo ir teritorijos naudojimo ypatybėmis yra glaudžiai susiję joje vykstantys geologiniai procesai, kurių vyksmo tikimybę ypač spartina neatsakinga žmonių veikla. Paviršinės nuoplovos, sufozijos, griovų formavimosi reiškiniai vyksta stačiuose be augalinės dangos, supiltuose arba nukastuose šlaituose.

Labai opi “niekieno” žemių problema, kurios yra netvarkomos, užverčiamos buitinėmis, statybinėmis ir grunto atliekomis, paverčiamos daržais. Šis ir kiti su žema aplinkos tvarkymo kultūra susiję dalykai labai kenkia bendram Markučių rajono vaizdui. O juk dar XIX amžiaus viduryje A. H. Kirkoras savo knygoje “Pasivaikščiojimai po Vilnių ir jo apylinkes” rašė apie Markučių apylinkes: ...gamta pasistengė parodyti žmogui tiek savo žavesio ir grožybės ir taip viską sudėliojo, kad akys nė valandėlės negali pailsėti...kalnai ir miškai, daug netvarkingai pasklidusių sodybų palei lauką, pakalnėj, prie upės, ant kalvos papildoma kraštovaizdį.

### **Kraštovaizdžio vertinimas ir rekomendacijos veikalai**

Nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdžio vertinimas yra atliktas atsižvelgiant į pagrindinių gamtinių kraštovaizdžio struktūrinių elementų tarpusavio ryšius ir išskiriant teritorinius kraštovaizdžio vienetus vietovaizdžių lygmenyje. Jų pavadinimai ir indeksai (žiūr. brėžinį) sudaryti įvertinant reljefą genetiniu ir morfografiniu – morfometriniu, gruntus – litologiniu aspektu, želdinius pagal charakterį ir vyraujančią rūšinę sudėtį bei nusakant teritorinio vieneto įsavinimo (sukultūrinimo) laipsnį. Markučių rajone yra skiriami sekantys teritoriniai kraštovaizdžio vienetai – vietovaizdžiai:

1. fl s t l m<sub>7</sub> N<sub>5</sub> – fluvialinė terasinė smėlinga lyguma su gyvenamosios aplinkos želdiniais santykinai aukšto įsavinimo laipsnio

2. fl R<sub>2</sub> t S m<sub>6</sub> N<sub>3</sub> – fluvialinis terasinis gilus priesmėlingas slėniukas su minkštųjų lapuočių grupėmis santykinai žemo įsavinimo laipsnio

3. er v<sub>3</sub> k<sub>3</sub> r S m<sub>7</sub> N<sub>5</sub> – erozinis smulkiai stačiai atragiuotas kalvotas raguvotas priesmėlingas kalvynas su gyvenamosios aplinkos želdiniais santykinai aukšto įsavinimo laipsnio

4. er v<sub>3</sub> k<sub>3</sub> r S m<sub>1,4</sub> N<sub>2</sub> – erozinis smulkiai stačiai atragiuotas kalvotas raguvotas priesmėlingas kalvynas su mišrių pušynų ir kietųjų lapuočių medynais žemo įsavinimo laipsnio

Tikslu išsaugoti kraštovaizdžio ypatybes bei ekologinę pusiausvyrą pateikiami siūlymai veiklos atitinkamuose teritoriniuose kraštovaizdžio vienetuose reglamentavimui. Vietovaizdžių jautrumo antropogeniniam poveikiui vertinimas pateikiamas remiantis MA Geografijos instituto atliktu darbu "Ypač jautrių Vilniaus miesto ir jo plėtros zonos kraštovaizdžio arealų ekologinis įvertinimas" V., 1995.

1. fl s t l m<sub>7</sub> N<sub>5</sub> vietovaizdžio, skiriamo III – iosios Vilnelės slėnio terasės lygyje topologinė geosistema vertinama kaip vidutiniškai jautri antropogeniniam poveikiui. Markučių rajono atžvilgiu ji išsiskiria didžiausiu bioekologiniu atsparumu. Šie vertinimai ir ta aplinkybė, kad šioje teritorijoje nėra specifinių apsaugos priemonių reikalaujančių gamtinių vertybių minimalizuoja gamtosauginį reglamentą veiklai.
2. fl R<sub>2</sub> t S m<sub>6</sub> N<sub>3</sub> vietovaizdžio apimančio ryškiausiai išreikštą bevardžio upelio slėnio dalį topologinė geosistema vertinama kaip ypač jautri antropogeniniam poveikiui. Brėžinyje yra išskirta šio upelio vandensaugos juosta, kurios tikslas upelio vandens, pakrančių ir jo gamtinės aplinkos apsauga nuo neigiamo fizinio ir vizualinio poveikio, pažeidimų, teršimo ir ekologinės pusiausvyros išlaikymas vykdant ūkinę veiklą. Atsižvelgiant į šio nedidelio, bet gilaus slėnio struktūrines ypatybes prioritetas teiktinas apsauginių želdinių formavimui bei jų palaikomajam tvarkymui. Visa veikla apsaugos juostos ribose turi būti vykdoma prisilaikant Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXIX skyriaus reikalavimų.
3. er v<sub>3</sub> k<sub>3</sub> r S m<sub>7</sub> N<sub>5</sub> vietovaizdžio skiriamo didžiojoje Markučių rajono dalyje topologinė geosistema vertinama kaip ypač jautri antropogeniniam poveikiui. Tai, kad ši geosistema yra urbanizuota labai padidina realų jos jautrumą ir mažina natūralų atsparumą geodinaminiais procesams. Tiesioginis teritorijos vertinimas būtų - statyboms netinkama. Tačiau šiuo konkrečiu atveju toks formalus vertinimas nepasiteisina. Šioje statyboms nepalankioje teritorijoje senasis užstatymas (neskaitant paskutiniųjų metų ) yra gana sėkmingai prisitaikęs prie gamtos pasiūlytų sąlygų, dėl ko Markučių rajonas pasižymi nepakartojama, tik jam vienam būdinga išraiška. Todėl čia reikalingas kompleksinis požiūris į gamtinių ir kultūrinių kraštovaizdžio elementų dermės išsaugojimą. Perspektyvoje būtina taikyti specialias urbanistinio reguliavimo priemones, kurios neleistų sudarkyti šio unikalaus Vilniaus rajono, o tuo pačiu ir leistų pagerinti gyvenimo sąlygas. Rengiant detalaus suplanavimo projektą siūlome taikyti sekanti užstatymo reglamentą: minimalus naujų sklypų plotas – 20 arų; esami individualūs sklypai neskaidomi; maksimalus leidžiamas sklypo užstatymas 10 - 15%; nauja statyba šlaituose statesniuose nei 7° ir kalvų viršūnėse neleistina. Aptariamo vietovaizdžio dalyse, pasižyminčiose gamtinio kraštovaizdžio vaizdingumu, raiškumu ir jautrumu mechaniniam poveikiui, skiriamos saugotino gamtinio kraštovaizdžio zonos (žiūrėti brėžinį). Nauji sklypai čia neturi būti numatomi. Prioritetas teiktinas bendro naudojimo, tame tarpe apsauginių želdynų formavimui; apžvalgos aikštelių įrengimui;

individualiuose sklypuose patenkančiuose į šias zonas ypatingas dėmesys skirtinas gyvenamosios aplinkos želdinių formavimui.

4. er v<sub>3</sub> k<sub>3</sub> r S m<sub>1,4</sub> N<sub>2</sub> vietovaizdžio skiriamo valstybės saugomos gamtinės teritorijos – Pavilnių regioninio parko ribose topologinė geosistema taipogi vertinama kaip ypač jautri antropogeniniam poveikiui. Tačiau šiuo atveju jautrumą neutralizuoja praktiškai visą plotą dengiantys medynai. Veiklą šioje teritorijoje reglamentuoja Pavilnių regioninio parko nuostatai (patvirtinti LR Vyriausybės 1996m. liepos 19 d. nutarimu Nr. 885).

## SVARBIAUSI RODIKLIAI

SVARBIAUSI RODIKLIAI	
<b>TERITORIJOS PLOTAS</b>	<b>93.84 (ha)</b>
<b>SKLYPAI</b>	
Apmatuoti sklypai	260vnt.
Neapmatuoti sklypai	129vnt.
Viso:	389vnt.
Projektuojami sklypai	48vnt.
Viso:	437vnt.
<b>PASTATAI</b>	
Mūriniai	162vnt.
Mediniai	228vnt.
Viso:	390vnt.
Daugiaaukščiai bendrabučiai (mūriniai)	3vnt.
Viso:	393vnt.
<b>VERTINGIAUSI PAVELDO OBJEKTAI</b>	
Kultūros vertybė	1vnt.
Siūlomi įtraukti į kultūros vertybių sąrašą	7vnt.
Siūlomi įtraukti į viet. kultūros vertybių sąrašą	35vnt.

**Esama padėtis.** Markučių rajono gatvių ir kelių senasis istorinis tinklas išliko mažai pasikeitęs. Tik pastaruosiu dešimtmečiu pradėjus individualias statybas atsirado poreikis jį peržiūrėti ir įvertinti. Kaip matyti iš žemiau pateiktos lentelės gatvių techninių charakteristikų planuojamoje teritorijoje jis liko pakankamai archaiškas, nepritaikytas šiuolaikiniam transporto eismui. Daugumoje vyrauja 2.0-3.0 metrų žvyrkeliai (jeigu juos dėl kokybės galima taip vadinti, nes daugiau jie primena gruntkelius su vietomis pabarstytu žvyru ar smėliu) galintis praleisti automobilius tik viena kryptimi.

Pagal gatvių dangos konstrukciją gatves galima suskirstyti:

-asfaltbetonio - Subačiaus, Višinskio, Kaukysos, Ramunių, Pipirų, Vilnelės (iki transformatorinės), Pakraščio, privažiavimas iš Višinskio gatvės, dalis Markučių ir Sibiro gatvių, dalis Verslo gatvės, Pavilnio gatvė;

-grindiniai - dalis Markučių, Žibuoklių, Saulėgražų gatvės,

-žvyrkeliai, anksčiau buvę grindiniai - visos likusios gatvės ar jų atkarpos.

Teritorijoje piečiau Subačiaus gatvės transporto eismas yra maksimaliai minimalus koks tik gali būti. Per valandą pravažiuoja tik vienas kitas automobilis. Po 20-30 automobilių pravažiuoja tik Kuprijoniškių, Vilnelės, Ramunių gatvėmis per kurias patenkama į pagrindinę Markučių rajono Subačiaus gatvę. Arti gatvių esamas užstatymas ir dideli nuolydžiai sudaro minimalias galimybes pagerinti esamą susisiekimo tinklą ir įrengti šaligatvius. Daugumoje jų yra ir išliks vienos eismo juostos pločio (minimalus 1 juostos plotis pagal normas 2.75m ), nes įrengti 5.5-6.0m. pločio gatves nėra galimybių ir gal būt ir realaus poreikio. Būtina iš esmės pagerinti gatvių dangas, kurios prie tokių didelių išilginių nuolydžių turėtų būti pakankamai kokybiškos. Šiandien nuo didesnių eismo nelaimių būtent šios dangos ir apsaugo, nes važiuoti jomis galima tik 10-15km/h greičiu. Išskyrus pagrindinę Subačiaus gatvę, planuojamoje teritorijoje kelio ženklų skaičius beveik nepastebimas ir perspektyvoje pagerinus susisiekimą jų turi žymiai padidėti.

Senasis tinklas neišliko Šiaurės-vakarinėje rajono dalyje statant P.Višinskio-Zarasų gatves ir dviejų aukštų transporto mazgą. Iš šiaurės planuojama teritorija ribojasi su komunaline - pramonine zona, kuri turi savo transportiniams ryšiams realizuoti Paplajos gatvę. Tai leidžia neapkrauti kroviniu transportu šioje zonoje Subačiaus gatvės, kuri taip nėra pritaikyta intensyviai ir saugiam transporto eismui. Naujai nutiesta Kaukysos gatvė sudaro paildomą šio rajono tinklą, kuriuo gali saugiau pravažiuoti transportas.

***Markučių rajonas savo perimetru jau turi pakankamą aukštos kategorijos gatvių tinklą, kuris jungia su pagrindiniais miesto rajonais ir naujos magistralinės jungtys yra nereikalingos.***

Piūvio Nr	Gatvės pavadinimas	Dangos tipas	Važiuojamosios dalies plotis	Šaligatviai
1	P. Višinskio	Asfaltbetonis	14.0 (4j.)	3.0 / 3.0
2	Subačiaus	Asfaltbetonis	14.0 (4j.)	1.5 / 3.0
3	Subačiaus	Asfaltbetonis	8.0 (2j.)	1.2 / 3.0
4	Subačiaus	Asfaltbetonis	5.5-6.0	0-0.7 / 1-1.5
5	Subačiaus	Asfaltbetonis	5.5-6.0	1.0 / 1-1.5
6	Subačiaus	Asfaltbetonis	5.5-6.0	0-0.5 / 0.7-1.0
7	Subačiaus	Asfaltbetonis	6.0	0 / 1.5
8	Subačiaus	Asfaltbetonis	6.0	0 / 1.0 (takas žv.)
9	Subačiaus	Asfaltbetonis	6.0	nėra
10	Kuprijoniškių	Žvyrkelis	6.0	nėra
11	Kuprijoniškių	Žvyrkelis	4.0-5.0	nėra
12	Kuprijoniškių	Žvyrkelis	apie 2.5	nėra
13	Veiverių	Žvyrkelis	2.5-3.0	nėra
14	Verslo	Pradžioje asfaltbetonis, toliau žvyrkelis -gruntkelis	apie 2.5-3.0	nėra
15	Vilnelės	Asfaltbetonis	5.5	1.2-1.5 / 1.2-1.5
16	Vilnelės	Žvyrkelis	4.5-5.0	nėra
17	Vilnelės	Žvyrkelis-gruntkelis	apie 2.5	nėra
18	Pipirų	Asfaltbetonis su bortais	3.0-5.0	0-1.2 / 0-1.5
19	Belvederio	Žvyrkelis	apie 3.0	nėra
20	Belvederio	Žvyrkelis	apie 2.0	nėra
21	Dobilų	Grindinys	apie 2.0	nėra
22	Ramunių	Asfaltbetonis	3.0	nėra
23	Ramunių	Asfaltbetonis	4.0-5.0 be bortų	nėra
24	Ramunių	Asfaltbetonis	6.0	0-0.5 / 0-0.7
25	Žibuoklių	Žvyrkelis	2.0 / 2.5	nėra
26	Žibuoklių	Žvyrkelis	apie 4.5	nėra
27	Saulėgražų	Grandinys-žvyrkelis	2.0-2.5	nėra
28	Markučių	Žvyrkelis	2.5-3.0	nėra
29	Markučių	Asfaltbetonis	apie 3.5	nėra
30	Markučių	Grandinys	apie 4.0	nėra
31	Sibiro	Asfaltbetonis	apie 4.0 be bortų	nėra
32	Sibiro	Žvyrkelis	2.5-3.0	nėra
33	Skudučių	Žvyrkelis-gruntkelis	apie 2.0	nėra

34	Balandžių	Žvyrkelis	apie 2.0	nėra
35	Privažiavimas iš Višinskio gatvės	Asfaltbetonis	apie 3.0	1.5 / 0
36	Privažiavimas iš Višinskio gatvės	Žvyrkelis	2.0-2.5	nėra
37	Subačiaus senoji trasa	Asfaltbetonis	3.0-3.5	0 / 2.0
38	Subačiaus senoji trasa	Asfaltbetonis	6.0	1.0-1.5 / 1.2-1.5
39	Kaukysos	Asfaltbetonis	6.0 be bortų	nėra
40	Pakraščio	asfaltbetonis	4.0 be bortų	nėra

Transporto srautų stebėjimai buvo atlikti 1998m rugpjūčio mėnesį pagrindinėse planuojamos teritorijos gatvėse. Transporto eismo intensyvumas (fiziniai automobiliai) jose buvo:

Autotransporto srauto sudėtis kinta priklausomai nuo gatvės kategorijos. Pagrindinės reikšmės gatvėse ( Zarasų g.) srauto procentinė sudėtis yra:

- lengvieji automobiliai 80.1
- mikroautobusai 11.0
- krovininiai automobiliai 8.0
- autobusai 0.7
- dviračiai 0

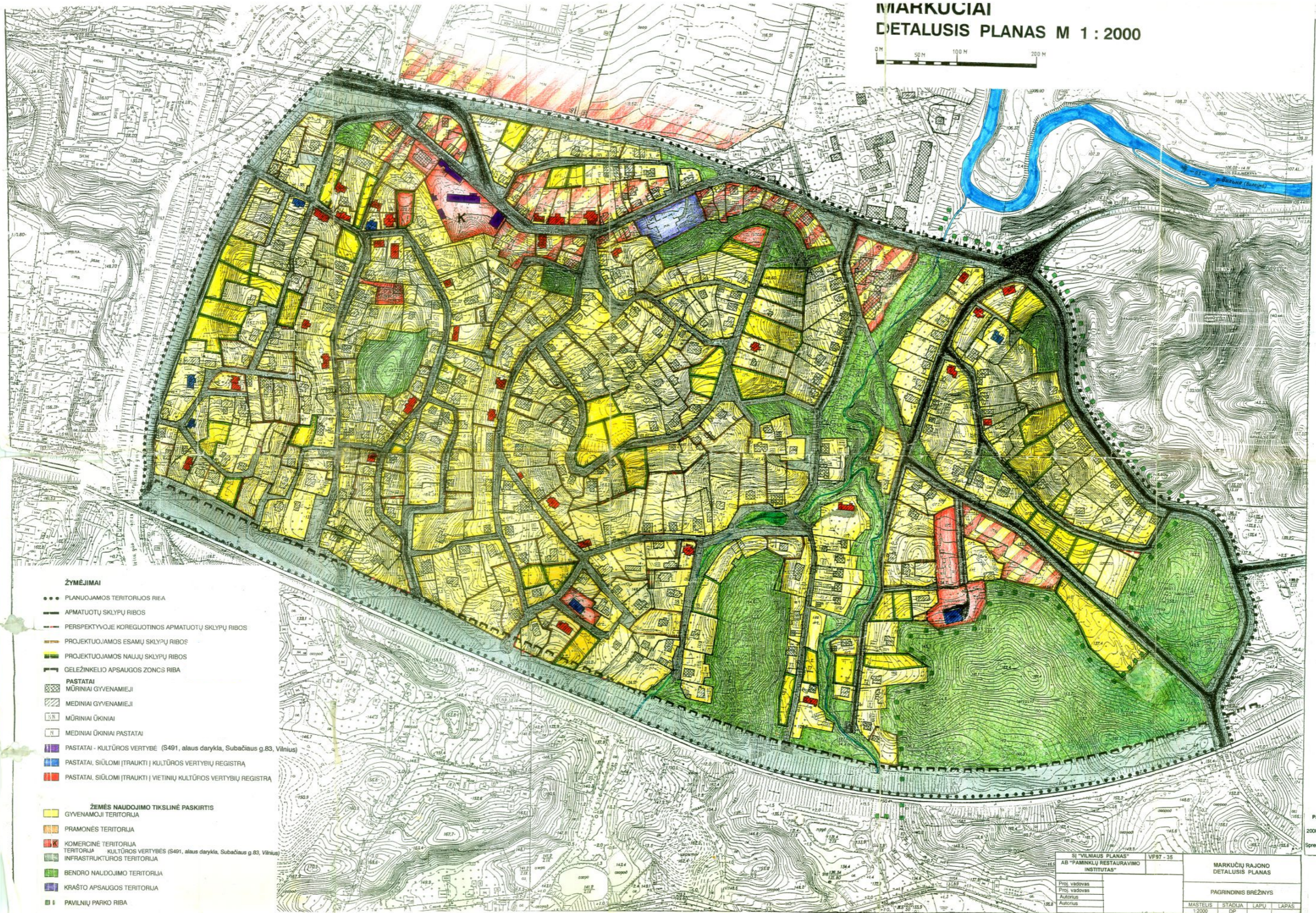
Subačiaus gatvės pagrindinėje trasoje srautas nėra toks mišrus ir yra:

- lengvieji automobiliai 89.6
- mikroautobusai 4.6
- krovininiai automobiliai 2.7
- autobusai 3.1
- dviračiai 0

Pagrindinėse planuojamo rajono gatvėse beveik be išimties eismą sudaro lengvieji automobiliai ir nedidelė dalis mikroautobusų (krovininiai automobiliai yra tik aptarnaujancio pobūdžio ir atsitiktiniai)

Gatvės pavadinimas	Lengvieji automobiliai	Mikroautobusai	Krovininiai automobiliai	Autobusai	Motociklai/dviračiai	Viso
Zarasų gatvė ties "Audėju"	1770	243	177	15	0	2210
P Višinskio gatvė	867	127	53	neleidžiami	/3	1050
Subačiaus g. vakarinėje mazgo dalyje	1140	108	110	15	0	1373
Subačiaus g. ties "Audėju"	200	22	6	5	0	233
Subačiaus g. ties Ramunių gatve	195	5	5	10	0	215

# MARKUČIAI DETALUSIS PLANAS M 1 : 2000



### ŽYMĖJIMAI

- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIEA
  - APMATUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
  - - - PERSPEKTYVOJE KOREGUOTINOS APMATUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
  - PROJEKTUOJAMOS ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
  - PROJEKTUOJAMOS NAUJŲ SKLYPŲ RIBOS
  - CELEŽINKELIO APSAUGOS ZONCŲ RIBA
  - ▣ PASTATAI MŪRINIAI GYVENAMIEJI
  - ▣ MEDINIAI GYVENAMIEJI
  - ▣ MŪRINIAI ŪKINIAI
  - ▣ MEDINIAI ŪKINIAI PASTATAI
  - ▣ PASTATAI - KULTŪROS VERTYBĖ (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius)
  - ▣ PASTATAI, SIŪLOMI ĮTRAUKTI Į KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRĄ
  - ▣ PASTATAI, SIŪLOMI ĮTRAUKTI Į VIETINIŲ KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRĄ
- 
- ŽEMĖS NAUDOJIMO TIKSLINĖ PASKIRTIS**
- GYVENAMOJI TERITORIJA
  - PRAMONĖS TERITORIJA
  - KOMERCINĖ TERITORIJA
  - TERITORIJA KULTŪROS VERTYBĖS (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius)
  - INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA
  - BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJA
  - KRAŠTO APSAUGOS TERITORIJA
  - PAVILNIŲ PARKO RIBA

SI "VILNIAUS PLANAS"		VP97 - 35
AB "PAMINKLŲ RESTAURAVIMO INSTITUTAS"		
Proj. vadovas		
Autoris		
Autoris		

MARKUČIŲ RAJONO DETALUSIS PLANAS			
PAGRINDINIS BRĖŽINYS			
MASŠTAS	STADIJA	LAPŲ	LAPAS
1:2000	DP		

Patvirtinta Vilniaus miesto Tarybos  
2000 m. kvėno mėn. 15  
Sprendimo Nr. 544