

## ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Planavimo pagrindas:

2019-12-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo Įsakymas Nr. A30-2579/19 „Dėl leidimo inicijuoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Žibuoklių g. 31“ bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

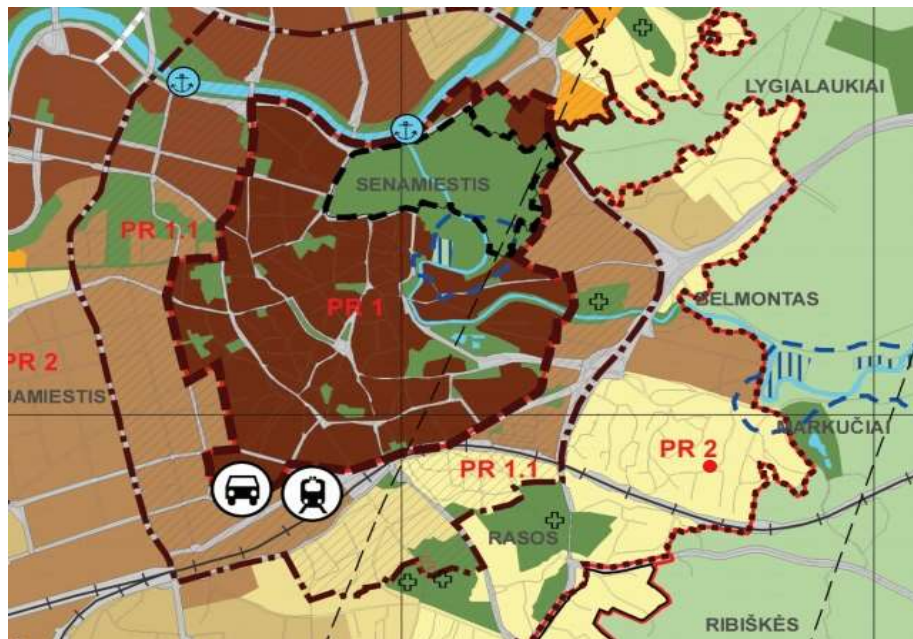
### Planavimo tikslai ir reikalavimai:

atlikti Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 patvirtinto Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimą teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu sklype Žibuoklių g. 31 (kadastro Nr. 0101/0060:186), keičiant sklypų ribas ir plotus (prijungiant išterpusius valstybinės žemės plotus) ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

### Esamos būklės analizė

#### Teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (pagal bendrąjį planą sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos PR 2 funkcinę zoną. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, daugiabutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reiklinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra).



Pagal bendrojo plano Kultūros vertybių brėžinį, ši teritorija yra Vilniaus senamiesčio ir kitų kultūrinių urbanistinių draustinių apsaugos zonoje. Šioje funkcinėje zonoje numatyta, jog gyvenamosios teritorijos su komunikaciniais koridoriais sudarytų <70% teritorijos. Gyvenamosios paskirties sklypams taikomas maksimalus užstatymo intensyvumas (U1)<0,4, maksimalus pastatų aukštingumas – iki <3 a.

Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 1607) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonos planas, nagrinėjama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos zonai 39 – Rasos apsaugos zonos dalis su dominuojančiais gamtinės struktūros elementais. Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Neurbanizuojamos teritorijos - gamtinis karkasas - į planuojamą teritoriją nepatenka, teritorija priskiriama nacionaliniams migracijos koridoriams.



### **Esama padėtis sklype**

Planuojama teritorija yra 0,0909 ha žemės sklypas, kurio paskirtis yra kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypas ribojasi su tokiais pat dviem sklypais ir vienu dar formuojamu. Esamuose sklypuose yra vienbučiai namai su priklausiniais. Prietrytinė sklypo dalis ribojasi su Žibuoklių gatve ir iš jos yra įvažiavimas į sklypą.

Kultūros vertybių planuojamoje teritorijoje nėra.

Sklype yra pastatyti mūriniai 2 aukštų gyvenamasis namas ir 1 aukšto ūkinis pastatas. Želdynų sklype beveik nėra, auga tik keli vaiskrūmiai ir obelis.

Inžineriniais tinklais sklypas aprūpintas, yra vanduo-kanalizacija, elektra. Gyvenamasis namas šildomas geoterminiu šildymu.

Sklypo reljefas išraiškingas -aukščių perkritimas šiaurės vakarų kryptimi apie 2 m.

Kaimyninio sklypo Žibuoklių g. 33 pastatai yra pastatyti ant arba visai šalia planuojamo sklypo ribos. Todėl projektuojant statinius planuojamame, sklype neišlaikius priešgaisrinio atstumo, jie visi turi būti įtraukti į bendrą gaisrinį skyrių. Du priešgaisriniai hidrantai yra Žibuoklių g. šalia planuojamo sklypo ir iki 100 m atstumu nuo jo.

Projekto vadovas

D. Vyšniauskienė