

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Vilnelės g. 13 (kadastro Nr. 0101/0060:0059) inicijavimo sutarties pagrindu.

Tikslus adresas: Vilnelės g. 13, Vilnius.

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

Iniciatorius: fiziniai asmenys.

Rengėjas: G B , individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 093032.

Planavimo pagrindas: prašymas inicijuoti teritorijos detaliojo planavimo procesą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-06-27 įsakymas Nr. A30-2653/22.

Planavimo tikslai: koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono plano patvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292) sprendinius žemės sklype Vilnelės g. 13 (kadastro Nr. 0101/0060:0059) inicijavimo sutarties pagrindu: nustatyti statybos ribą, tikslinti statybos zoną ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus numatant sklype dviejų būstų statybą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (registro Nr. T00086338). Numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ar atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, TPD registracijos Nr. T00086338, 2021-06-08;
- 2) Markučių rajono detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00057292, 2000-03-15;
- 3) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 4) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982;
- 5) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128;
- 6) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, TPD registracijos Nr. T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-08-11 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG237001;
- 2) Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2022-08-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238812;
- 3) Aplinkos apsaugos agentūros 2022-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239391;
- 4) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-08-31 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239624;
- 5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239418;

Atest. Nr.	Rengėjas: G B , individualios veiklos vykdymo pažyma Nr. 093032			Pavadinimas: MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE VILNELĖS G. 13 (KADASTRO NR. 0101/0060:0059) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU	
	TPV 0067	PV	G B	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Laida 0
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Projekto žymuo TPD-2022-05	Lapas 1
					Lapų 11

- 6) VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-08-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238699;
- 7) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2022-08-22 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238266;
- 8) UAB „Vilniaus vandenys“ 2022-08-25 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG238874;
- 9) Telia Lietuva, AB 2022-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239504;
- 10) UAB „Grinda“ 2022-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG239884.

1. ESAMOJI BŪKLĖ

1.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Rasų seniūnijoje, Vilnelės, Žibuoklių gatvių ribojamo kvartalo viduje (toliau – kvartalas). Planuojama teritorija – sklypas, adresu Vilnelės g. 13 (kadastro Nr. 0101/0060:0059) (toliau – sklypas). Apie 2,1 ha ploto kvartalo rytinėje dalyje, palei Vilnelės g., yra esami mažo užstatymo intensyvumo gyvenamieji sklypai su suformuotu sodybinio užstatymo tipo 1-2 aukštų gyvenamaisiais pastatais bei jų priklausiniais. Kvartalo vakarinėje dalyje, palei Žibuoklių g., yra esamas sodybinis užstatymas su sodais. Daliai šių pastatų nėra baigti formuoti sklypai. Kvartalo šiaurinėje dalyje yra asfalto dangos aikštelė, kvartalo centrinėje ir pietinėje dalyje yra esami sodai su savaimė pridygusiais lapuočiais medžiais. Kvartalo perimetru yra išsidėstę kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, arba, seniau suformuoti, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo, mažaaukščių gyvenamųjų pastatų statybos naudojimo pobūdžio žemės sklypai. Kvartalo vakarinėje dalyje dalis žemės sklypų nėra baigti formuoti. Kvartale esantiems ir su kvartalu besiribojantiems pastatams būdinga mūrinė konstrukcija, šlaitiniai stogai. Greta kvartalo šiaurės rytinės dalies, kitapus Vilnelės g., yra esami 9 aukštų mūriniai daugiabučiai. Kvartalas rytine dalimi ribojasi su D kategorijos Vilnelės gatve, vakarine dalimi – su D kategorijos Žibuoklių gatve, šiaurine dalimi su pėsčiųjų takui suformuotu inžinerinės infrastruktūros koridoriumi, pietine dalimi su esamu akligatviu. Sklype auga 6 medžiai: pasodintos pušys, kadagiai, maumedis, eglė. Kvartale ar greta jo yra nutiesti elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių, dujų, vandens tiekimo, buitinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Kvartalo reljefas yra dviejų pakopų: aukštesnė dalis, besidriekianti kvartalo vakarinėje pusėje palei Žibuoklių g., aukštesnė iki 153 metrų virš jūros lygio ir žemesnė dalis, besidriekianti kvartalo rytinėje pusėje palei Vilnelės g., žemesnė iki 124 metrų virš jūros lygio. Šios dvi dalys yra pakankamai lygaus reljefo, jas skiria kvartalo centrinėje dalyje esantis šlaitas. Sklype reljefas yra pakankamai lygus, nuosaikia žemėjantis rytų kryptimi.

Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos nuo sklypo yra už apie 150 metrų šiaurės kryptimi, prie Subačiaus ir Vilnelės gatvių sankryžos.

Kvartale ir greta jo nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Kvartalas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną.

Kvartale saugomų teritorijų nėra. Kvartalas patenka į gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridorių. Kvartalas gamtiniame karkase priskiriamas prie urbanizuotų gamtinio karkaso dalių. Kvartale valstybinių miškų nėra.

Kvartale ar greta jo esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

1.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą kvartalas patenka į Markučių (MAR) rajoną. Kvartalas pilnai patenka į mažo užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. MAR-1-3, kuriai taikomi reglamentai:

galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	kita (KT)
galimi teritorijos naudojimo tipai	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV); mišri gyvenamoji teritorija (GM); paslaugų teritorija (PA); socialinės infrastruktūros teritorija (SI)

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	2	11

galimi žemės naudojimo būdai	vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1); komercinės paskirties objektų teritorijos (K); visuomeninės paskirties teritorijos (V); rekreacinės teritorijos (R); bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); atskirųjų želdynų teritorijos (E)
vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	-
didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	12
užstatymo tipas	vienbučių – dvibučių (vd)
didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.4
didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40 proc.
minimalus sklypo dydis naujai statybai	400 m ²
maksimalus būstų skaičius sklype	2
didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	500 m ²
Funkcinei zonai ar jos daliai taikomi tekstiniai reglamentai	02; 03; 05; 10; 18; 30; 32; 33; 34; 36

Tekstinio reglamento turinys:

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

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

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

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

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

30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų, vaikų darželių, lopšelių mokslo paskirties pastatus, skirtus švietimo reikmėms, kitus mokslo paskirties pastatus, skirtus neformaliajam švietimui, poilsio, gydymo paskirties pastatus; įrengti pirmiau išvardintos paskirties patalpas kitos paskirties statiniuose ir (ar) rekonstruojant arba remontuojant statinius; keisti statinių ir (ar) patalpų paskirtį į pirmiau išvardintas paskirtis; planuoti teritorijas rekreacijai pirmiau nurodytos paskirties objektų statybai, išskyrus atvejus, kai šie objektai naudojami tik aerodromo valdytojo reikmėms ir (ar) su oro uosto veikla susijusiai veiklai vykdyti, taip pat draudžiama rekonstruoti (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys) gyvenamosios paskirties pastatus. Įgyvendinant patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, kuriuose numatyta aukščiau išvardintų pastatų statyba, rengiant pastatų statybos projektus, privalo būti numatytos triukšmą

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	3	11

mažinančios priemonės (įskaitant, bet neapsiribojant triukšmą izoliuojantys langai, skirti gyvenamiesiems kambariams, virtuvėms, valgomiesiems bei miegamiesiems kambariams, stogų ir fasadų izoliavimo nuo triukšmo priemonės, triukšmą izoliuojančios ventiliacinės sistemos), atitinkančios HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, kitų privalomų higienos normų ir statybos teisės aktų reikalavimus, bei užtikrinančios, kad aukščiau išvardintų paskirčių pastatų viduje nebūtų viršijami didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai;

32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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

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

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

Vertinant gamtinio karkaso schemą, Kvartalas patenka į gamtinio karkaso regioninės svarbos migracijos koridorių. Kvartalas gamtiniame karkase priskiriamas prie urbanizuotų gamtinio karkaso dalių.

Vertinant Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą, Kvartalas patenka į priemiesčio zoną, kurioje yra dominuojantys gamtiniai elementai, priemiesčio teritorijos Nr. viz-pap-mar-4 (Markučiai-1). Teritorijai nustatyti tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę. Teritorijos morfotipas: sodybinis užstatymas, miestų vilų, blokuota statyba. Teritorijai nustatytas didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 0.4, vyraujantis foninis 9 metrų aukštis, didžiausias leistinas pastatų aukštis 12 metrų nuo žemės paviršiaus (iki 20 proc. teritorijos ploto), teritorijoje esamų vertikalių aukštis 32m. Teritorijoje privalomi archeologiniai tyrimai, galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Kvartalui ar Sklypui nėra nustatyti kitų apribojimų.

1.2.2. Galiojantis detalusis planas

Pagal Markučių rajono detalųjį planą visame Kvartale yra suplanuota gyvenamosios teritorijos tikslinė žemės naudojimo paskirtis. Sklype yra pažymėti mūrinis gyvenamasis ir mūrinis ūkinis pastatai. Nei Sklypas, nei Sklype esantys pastatai nėra pažymėti bei nėra siūlomi įtraukti į kultūros vertybių registrą.

1.2.3. Kiti įtakojantys teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius, Kvartale bei greta jo dviračių takų tinklo plėtos iki 2020 m. nenumatoma.

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano sprendinius, Kvartalas ir greta jo esančios teritorijos į paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą nepatenka, specialiuoju planu sprendiniai nenumatomi.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į aprūpinimo šilumos tiekimo šildymo deginant gamtines dujas zoną (III). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 191. Greta Kvartalo yra esamas dujotiekis.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų nustatymo schemą greta Kvartalo esančioje Vilnelės gatvėje yra pažymėtos projektuojamos ir tikslinamos gatvių raudonosios linijos. Schema 2022 m. kovo 22 d. išregistruota iš teritorijų planavimo dokumentų registro.

1.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Kvartale išlaikoma vyraujanti užstatymo tipologija, išlaikoma sąveika su esama gamtine aplinka.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	4	11

2. SPRENDINIAI

2.1. Teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Apie 8 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Rasų seniūnijoje, Vilnelės, Žibuoklių gatvių ribojamo kvartalo viduje (toliau – Kvartalas). Planuojama teritorija – sklypas, adresu Vilnelės g. 13 (kadastro Nr. 0101/0060:0059) (toliau – Sklypas). Šiuo teritorijų planavimo dokumentu koreguojami Markučių rajono detaliojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541, sprendiniai, koreguojant sklypo, esančio adresu Vilnelės g. 13, Vilniuje (kadastro Nr. 0101/0060:0130), nustatytus reglamentus, nustatant trūkstamus privalomuosius ir papildomus reglamentus, statybos zoną, statybos ribą, kitus žymėjimus. Įvertinus Sklype galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, atliktą Kvartalo esamos būklės analizę, atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą, nekeičiant Sklypo pagrindinės paskirties ir nekeičiant žemės naudojimo būdo, Sklypui nustatomas 2 aukštų (9 metrų nuo žemės paviršiaus) didžiausias leistinas aukštis, 30 proc. leidžiamas sklypo užstatymo tankis, 0.4 leidžiamas sklypo užstatymo intensyvumas. Įvertinus faktą, kad Sklype yra esamas ūkinis pastatas, turintis bendrą sieną su besiribojančiame sklype, kurio kadastro Nr. 0101/0060:0024, esančiu ūkiniu pastatu, Sklypo pietvakarinėje dalyje statybos riba ir zona nustatoma sulig Sklypo riba. Sklypui nustatomas sodybinio užstatymo tipas, nustatoma 35 proc. mažiausia priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis.

Įvertinus Planuojamai teritorijai gretimą urbanistinį kontekstą, vyraujantį esamą sodybinį užstatymo tipą, Sklypui statybos linija nenumatoma.

Sklypas turi uždara kiemą, kuriame nėra esamų ir nėra galimybės įrengti žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių struktūras dėl jos dydžio ir paskirties. Į Sklypą paliekamas esamas įvažiavimas iš Vilnelės g. Sklypo šiaurinės rytinėje dalyje, automobilių saugojimas numatomas esamas antžeminis, paliekant galimybę įrengti požeminį arba uždara antžeminį Sklypo ribose. Planuojamuose Sklypuose tranzitinių pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšių įrengti nenumatoma.

Įvertinus planuojamos teritorijos lokaciją, patogų susisiekimą viešuoju bei alternatyviuoju transportu, planuojamuose sklypuose bei gretimoje aplinkoje triukšmo ir oro taršos pokyčių dėl planuojamos veiklos nenumatoma. Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas. Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Sklypuose numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei Sklype įrengti turi būti numatyta techninio projekto rengimo metu atsižvelgiant į esamų, rekonstruojamų ir projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra nutiesti vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų, dujotiekio, elektros, viešųjų ryšių, centralizuoti miesto tinklai. Sklypo pajungimo vietos prie centralizuotų miesto tinklų nekeičiamos. Norint rekonstruoti, keisti įvadų parametrus, ar keisti pajungimo prie miesto centralizuotų tinklų vietą, techninio projekto rengimo metu būtina gauti prisijungimo sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių įmonių. Planuojamoje teritorijoje esamiems tranzitiniams tinklams numatomas servitutas Nr. 1S.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai planuojamiems žemės sklypams tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Planuojamiems sklypams taikomos žemės naudojimo sąlygos: kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų, jų apsaugos zonos; vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; elektros tinklų apsaugos zonos; viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; aerodromo apsaugos zonos.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	5	11

Siekiant apsaugoti želdinius, augančius ne miško žemėje, techninio projekto rengimo metu vadovautis Želdynų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 Nr. X-1241), Kriterijus, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams (patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206) ir kitus teisės aktus. Vykdamas esamų pastatų rekonstrukciją ar kietųjų dangų įrengimą, ir nustačius esamų vaismedžių ar kitų medžių netinkamą augimvietę, dėl ko gali pablogėti medžio būklė, rekomenduojama tokius medžius persodinti į kitą, medžio augimui tinkamesnę vietą Sklype. Vertinant Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams aktualios 2021-12-24 redakcijos priedo lentelės „Saugotinių medžių ir krūmų kriterijai“ 4.1. eilute, Sklype auga 1 saugotinas medis – pušis, sprendiniuose pažymėtas numeriu 3. Šis medis yra už statybos zonos ribos.

Esamų medžių inventorizacinė lentelė

Nr.	Rūšis	Kamieno skersmuo 1.3 m aukštyje (cm)	Kamieno skersmuo ties kamieno kakleliu (cm)
1.	kadagys	10	12
2.	eglė	17	26
3.	pušis	31	34
4.	maumedis	17	30
5.	kadagys	22	32
6.	pušis	18	27

2.1.1. Koreguojamojo detaliojo plano sprendinių atitikimas Bendrajam planui

Koreguojamojo detaliojo plano sprendiniai atitinka Bendruoju planu nustatytus reglamentus bei reikalavimus, analizuotus šio aiškinamojo rašto esamos būklės 1.2.1. skyrelyje. Greta Sklypo yra Bendruoju planu nustatyti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10° - pastarojo šlaito apatinė riba yra greta Sklypo vakarine dalimi. Kadangi Sklype numatoma esamų pastatų rekonstrukcija, tas neprieštarauja Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.5.2. papunkčiui „Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griaunant ar rekonstruojant.“. Vertinant aplinkinį esamą sklypų užstatymą nustatyta, kad apatinėje šlaito terasoje dominuoja 15 – 30 proc. tankio ir 0.3 – 0.5 intensyvumo sklypų užstatymas, o viršutinėje šlaito terasoje atitinkamai 16 – 30 proc. tankio, bei 0.3 – 0.5 intensyvumo užstatymas. Pažymėtina, kad viršutinėje šlaito terasoje mažesni sklypai viršija užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklius. Šio detaliojo plano keitimo sprendiniais Sklypui nustatomi 30 proc. tankio ir 0.4 intensyvumo sklypo užstatymo rodikliai neviršys kontekstualaus užstatymo, o atitiks esamą vidurkį. Į analizę nebuvo įtraukta greta esančių 9 aukštų daugiabučių aplinka, kurioje ženkliai viršijami kontekstualūs rodikliai. Vertinant esamą aplinkinį pastatų aukštį nustatyta, kad tiek apatinėje, tiek viršutinėje šlaito terasose dominuoja 2 aukštų, iš kurių vienas yra mansardinis, pastatai, tad detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas Sklypui didžiausias leistinas 2 aukštų 9 metrų pastatų aukštis neviršys kontekstualaus užstatymo aukščio. Pažymėtina, kad didžiausias leistinas aukštis nustatytas vertinant esamų pastatų aukštį sklype. Vertinant apie 9 metrų šlaito aukštį, Sklype nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštis neviršys Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71.4.2. papunktyje taikomų ribojimų. (147.50- 129.50)



Užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo schemas

Išlaikant Kvartalui būdingą architektūrą, bei vertinant Sklypo padėtį greta esančio šlaito atžvilgiu – Sklypas yra apatinėje šlaito terasoje, detaliojo plano koregavimo sprendiniai bei tolesnė pastatų rekonstrukcija nedarys neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Atlikus Planuojamos teritorijos ir joje numatomo rekonstruoti esamo pastato planuojamo tūrio erdvinę analizę nustatyta, kad planuojama tūris, savo apimtimi mažesnis už prie Vilnelės gatvės esamus pagrindinių pastatų tūrius, savo aukščių ir plotu panašus į gretimuose sklypuose esamus papildomų pastatų tūrius. Visoje teritorijoje tarp Vilnelės gatvės ir vakarų pusėje esančio šlaito apatinės briaunos yra suformuoti privatūs žemės sklypai, kuriems būdinga pagrindinių pastatų vieta greta Vilnelės gatvės, bei antrinių-pagalbinių pastatų vieta sklypų gilumoje, arčiau šlaito. Visi sklypai yra aptverti tvoromis, dėl ko šlaito apatinė dalis negali būti skirta rekreaciniams pasivaikščiojimams, ar kitokiam trečiųjų asmenų judėjimui. Kadangi pats šlaitas yra apaugęs brandžiais medžiais, šlaito viršutinėje dalyje nėra galimybė įrengti regyklos neretinant jų. Dėl ko, be drastiškos intervencijos, esamas šlaitas gali būti skirtas bendrai vizualinei rekreacijai. Planuojamas pastatas, savo aukščiu žemesnis tiek už Sklype esantį pagrindinį pastatą, tiek už gretimuose sklypuose esančius pagrindinius pastatus, bei būdamas Sklypo vidinėje dalyje, nedarys neigiamos įtakos šlaito apžvelgiamumui tiek gatvės lygiu, tiek iš paukščio skrydžio. Tuo pačiu planuojamas pastatas nedarys neigiamos įtakos bendram urbanistiniam kontekstui. Prie projekto sprendinių pridedamose planuojamos teritorijos erdvinės analizės schemose planuojamo pastato tūris pavaizduotas sąlyginis, jo forma, medžiagiškumas, tikslus išdėstymas Sklype tikslinami kituose projektavimo etapuose.

Sklype geologinės sąlygos nustatytos pagal UAB „Sons of Drilling“ atliktus geologinius grunto tyrimus. Geologinių tyrimų registracijos Nr. ŽGT-2020-6089. Vertinant atliktus geologinius tyrimus nustatyta, kad tiriamo sklypo sąlygos inžineriniu geologiniu požiūriu yra vidutinio sudėtingumo. Sklype sutinkami holoceno deliuviniai (d IV) gruntai ir natūralūs priešpaskutiniojo ledynmečio Medininkų stadijos kraštiniai fluvio-glacialiniai (ft II md) dariniai. Deliuvinius (d IV) darinius sudaro purus (IGS-1) ir tankus (IGS-2) molingas vidutinis smėlis. Kraštinius fluvio-glacialinius (ft II md) darinius sudaro silpnas (IGS-3), labai stiprus (IGS-4) ir stiprus (IGS-5) mažai plastiškas smėlingas molis ir dulkis. Požeminis gruntinis vanduo lauko darbų metu nebuvo pasiektas. Lietingais laikotarpiais ir pavasarių atlydžių metu virš smulkių gruntų gali kauptis podirvio vanduo, o žemės paviršiuje telkšoti balos. Atsižvelgiant į šias inžinerines geologines sąlygas, projektuojamam statiniui rekomenduotume įrengti polinius (gręžtinius) pamatus, kurie turėtų būti įgilinti į labai stiprų (IGS-4) mažo plastiškumo smėlingą molį ir dulkį (IGS-4). Galutinį pamatų tipą ir įgilinimą turėtų parinkti konstruktorius, atsižvelgdamas į statinio apkrovas, pobūdį ir specifiką. Pateiktos gruntų geotechninių rodiklių vertės taikytinos tik su sąlyga, kad gruntai bus apsaugoti nuo gamtinės sąrangos suardymo, peršalimo, išdžiuvimo bei išmirkimo.

Vertinant atliktų geologinių tyrimų analizes, galima teigti, kad esamo pastato rekonstrukcija, vadovaujantis geologinių tyrimų rekomendacijomis, neigiamos įtakos esamiems šlaitams neturės, pastato

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	7	11

stabilumas bus užtikrintas įrengiant polinius (gręžtinius) pamatus. Rekonstruojant pastatą bus mažinamas energijos poreikis Sklype, kas teigiamai prisidės mažinant įtaką klimato kaitai.

2.1.2. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos, taikomi Sklypui:

1. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
2. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype.
3. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Projektuojant pastatą mažesniu atstumu nei 3 m iki gretimo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu. Projektuojant užtvartas, stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
5. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338.
6. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.
7. Esami saugotini medžiai saugomi, tvarkomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, kitais teisės aktais.

2.2. Susisiekimas, automobilių stovėjimas ir saugojimas

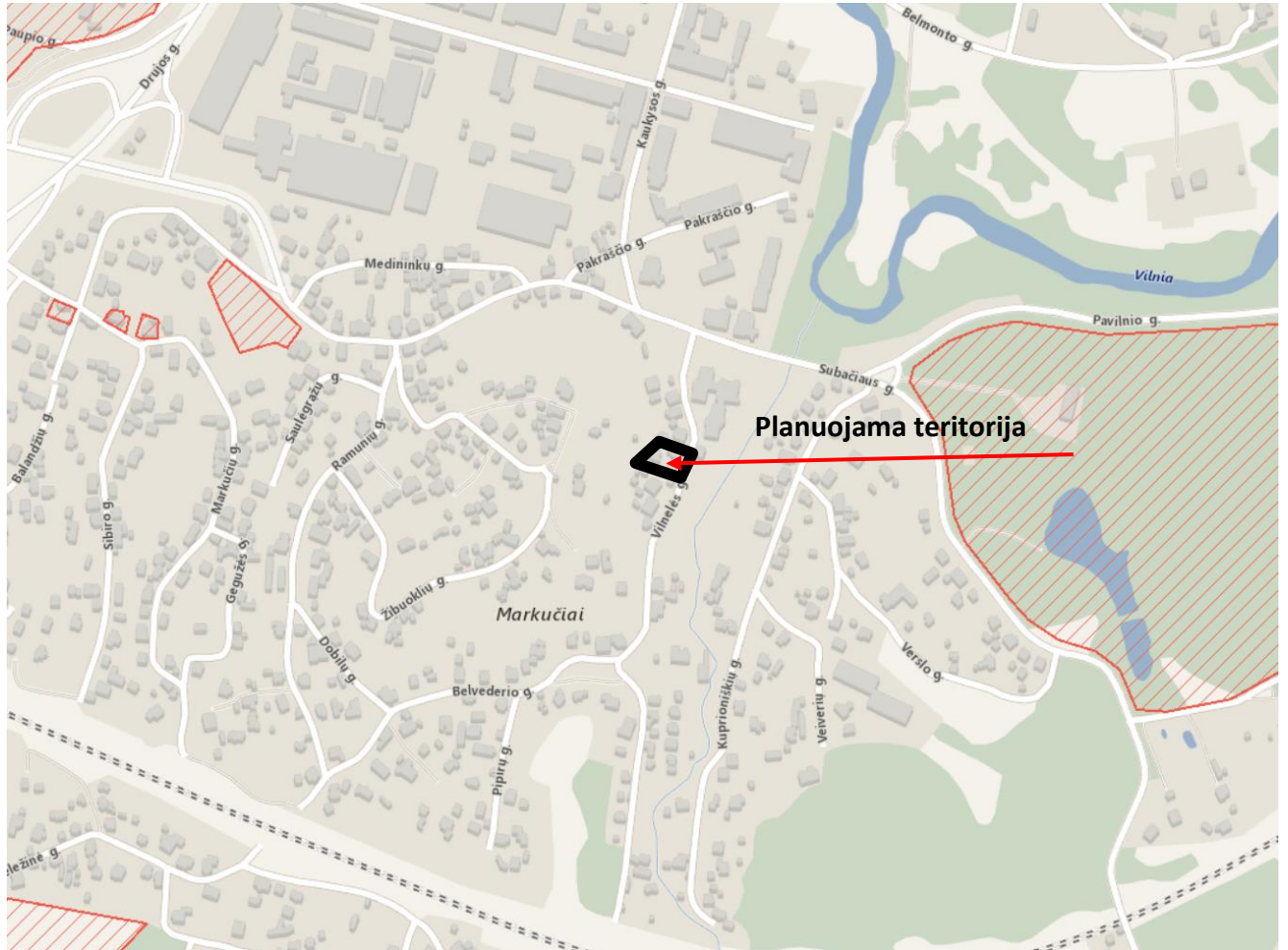
Planuojama teritorija susisiekimo požiūriu yra gerai išvystytoje teritorijoje, rytine dalimi besiribojanti su D kategorijos Vilnelės gatve, iš kurios ir yra esamas įvažiavimas į Sklypą. Įvažiavimo vietos keisti nenumatoma. Techninio projekto rengimo metu atliekant įvažiavimo rekonstrukciją, turi būti vadovujamasi statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, kitais teisės aktais. Automobilių saugojimas numatomas esamas antžeminis, paliekant galimybę įrengti požeminį arba uždarą antžeminį Sklypo ribose. Techninio projekto rengimo metu privalu užtikrinti saugius atstumus nuo projektuojamų automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų. Artimiausios viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietos nuo Sklypo yra už apie 150 metrų šiaurės kryptimi, prie Subačiaus ir Vilnelės gatvių sankryžos.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	8	11

2.3. Paveldosaugos dalis

Sklype ar greta jo nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Sklypas patenka į Kultūros vertybių registre registruotas nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai.

1 pav. Ištrauka iš Kultūros paveldo registro



Detaliojo plano koregavimas atliekamas siekiant Sklypui nustatyti privalomuosius ir papildomus reglamentus, nenustatytus Markučių detaliuoju planu, reglamentai nustatomi įvertinant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius. Detaliojo plano koregavimu Sklype išlaikomas esamas sodybinio užstatymo tipas, nustatomas didžiausias leistinas 9 metrų nuo žemės paviršiaus pastatų aukštis, kas neviršys gretimo esamų pastatų aukštingumo. Įvertinus, kad Sklypas yra žemutinėje Kvartalo terasoje, rytų kryptimi, galima esamų pastatų rekonstrukcija neturės neigiamos įtakos Vilniaus senamiesčio, kitų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vizualinei apžvalgai tiek iš panoraminių taškų, tiek gatvės perspektyvos atžvilgiu. Rengiant techninį projektą, rekonstruojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka.

Planuojamos veiklos poveikis nekilnojamosios kultūros vertybėms:

Planuojama veikla neigiamo poveikio nekilnojamosios kultūros vertybėms neturės, nes nėra susijusi su procesais, galinčiais kelti joms grėsmę (vizualinė tarša, oro tarša, vibracijomis, transportu). Vertinant rekonstruojamo pastato matomumą iš artimiausių Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų, Planuojama teritorija iš jų nėra matoma, taip pat iš Planuojamos teritorijos ir jos gretimos aplinkos Vilniaus senamiestis ir kitos nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės nėra matomos, todėl numatoma esamo pastato rekonstrukcija

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	9	11

Planuojamoje teritorijoje, nekilnojamojo kultūros paveldo objektams ar teritorijoms, neigiamos įtakos ar neigiamo vizualinio poveikio neturės.

Išvada:

Rekonstruojami pastatai savo aukštingumu, tolumo užstatymo ir gamtinių elementų fone miesto silueto neįtakuoja, artimiausioms nekilnojamojo kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms neigiama įtaka nenumatoma.

2.4. Gaisrinė sauga

Planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 07 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių bus išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinių užtvaryų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338; „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64.

Artimiausias esamas gaisrinis hidrantas yra Vilnelės g., nuo Sklypo rytinė ribos nutolęs apie 50 metrų šiaurės kryptimi (šulinio Nr. 171B). Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus APGV 2-oji komanda, adresu Švitrigailos g. 18, kuri yra apie 5.2 km atstumu nuo planuojamos teritorijos.

2.5. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu išvystytoje teritorijoje – Sklype ir greta jo esančioje Vilnelės g. yra nutiesti žemos įtampos požeminiai elektros, gatvių apšvietimo, viešųjų ryšių kabeliai, mažo slėgio dujotiekis, vandentiekio, buitinių nuotekų, paviršinių nuotekų centralizuoti tinklai.

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Kvartalas patenka į aprūpinimo šilumos tiekimo šildymo deginant gamtines dujas zoną (III). Šilumos tiekimo kvartalo Nr. 191. Greta Kvartalo yra esamas dujotiekis.

Sklypo elektros įvado, ryšių įvado, dujotiekio įvado, vandens tiekimo, buitinių nuotekų esamos pajungimo vietos nekeičiamos. Techninio projekto rengimo metu iškilus poreikiui rekonstruoti, keisti įvadų parametrus, ar keisti pajungimo prie miesto centralizuotų tinklų vietą, techninio projekto rengimo metu būtina gauti prisijungimo sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių įmonių.

Techninio projekto rengimo metu projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau – Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švorių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Vilnelės g. esamą d300 mm paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 proc. nuo bendro Sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai ir apribojimai.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	10	11

Sklype esančių inžinerinės infrastruktūros tinklų iškėlimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu nustačius tikslas pastatų ir kietųjų dangų išdėstymo koordinates. Nustačius būtinybę iškelti esamus inžinerinės infrastruktūros tinklus, tam tikslui privalu gauti technines sąlygas iš inžinerinės infrastruktūros tinklus eksploatuojančių įmonių.

Projekto žymuo	Lapas	Lapų
TPD-2022-05	11	11