

## Teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų) bylos sudėtis

1.1.	<i>Bendroji dalis</i> .....	2-4
1.2.	<i>Esamos padėties aiškinamasis raštas</i> .....	5-20
1.3.	<i>Detaliojo plano koregavimo sprendiniai</i> .....	21-41
1.4.	<i>DP sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams</i> .....	42
1.5.	<i>DP sprendinių atitikimas LR Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams</i> .....	42
1.6.	<i>DP sprendiniai atitinka LR Teritorijų planavimo normų reikalavimus</i> .....	42
1.7.	<i>DP sprendiniuose nustatyti papildomi tekstiniai reglamentai</i> .....	42-43

### *Priedai:*

*Priedas Nr.1 „Panoraminiis vaizdas iš Senamiesčio apžvalgos kontrolinio taško Nr. 1. Pilies (Gedimino) kalnas“, 1 lapas;*

*Priedas Nr.2 „Sklypų ir užstatymo prie Markučių g. 37, Vilniuje, urbanistinė analizė“, 11 lapų;*

*Priedas Nr. 3 Teritorijos reljefo analizės brėžinys A-22.14-TPD-TRA-01, 1 lapas;*

*Priedas Nr. 4. Planuojamos teritorijos ir pjūvio per planuojamą teritoriją schema A-22.14-TPD-RS-01; 1 lapas.*

## Aiškinamais raštas

### 1.1. Bendroji dalis

#### 1.1.1. Bendrieji duomenys

**TPD pavadinimas:** Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Markučių g. 33 (kadastro Nr. 0101/0059:8), Markučių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0059:40) ir gretimoje teritorijoje.

**TPD Nr.:** K-VT-13-22-588

**TPD rūšis:** Kompleksinis;

**Porūšis:** Detalusis planas;

**Lygmuo:** Vietovės.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-05-25 Nr. įsakymas Nr. A30-2224/22 „dėl leidimo inicijuoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimą Markučių g. 33 (kadastro Nr. 0101/0059:8), Markučių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0059:40) ir gretimoje teritorijoje“.

**Inicijavimo sutartis:** 2022-06-08 Nr. A615-125/22.

**Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV):** Neatliekamas;

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilniuje, j.a.k. 188710061

**Plavavimo iniciatorius:** UAB

**Detaliojo plano korektūros tikslai:** atlikti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292) sprendinių koregavimą sklypuose Markučių g. 33 (kadastro Nr. 0101/0059:8), Markučių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0059:40) ir gretimoje teritorijoje: suformuoti žemės sklypus planuojamoje teritorijoje, sklypus Markučių g. 33 (kadastro Nr. 0101/0059:8) ir Markučių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0059:40) sujungti ir padalinti į tris, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatyti teritorijos naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, formuoti priėjimą prie viešos bendro naudojimo erdvės suplanuotos Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu.

**Detaliojo plano korektūros rengimo etapai:** Parengiamasis, rengimo, baigiamasis.

#### 1.1.2. Detaliojo plano korektūra rengiama vadovaujantis:

-Planavimo darbų programa;

-LR teritorijų planavimo įstatymu;

-LR Saugomų teritorijų įstatymu;

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

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

-Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

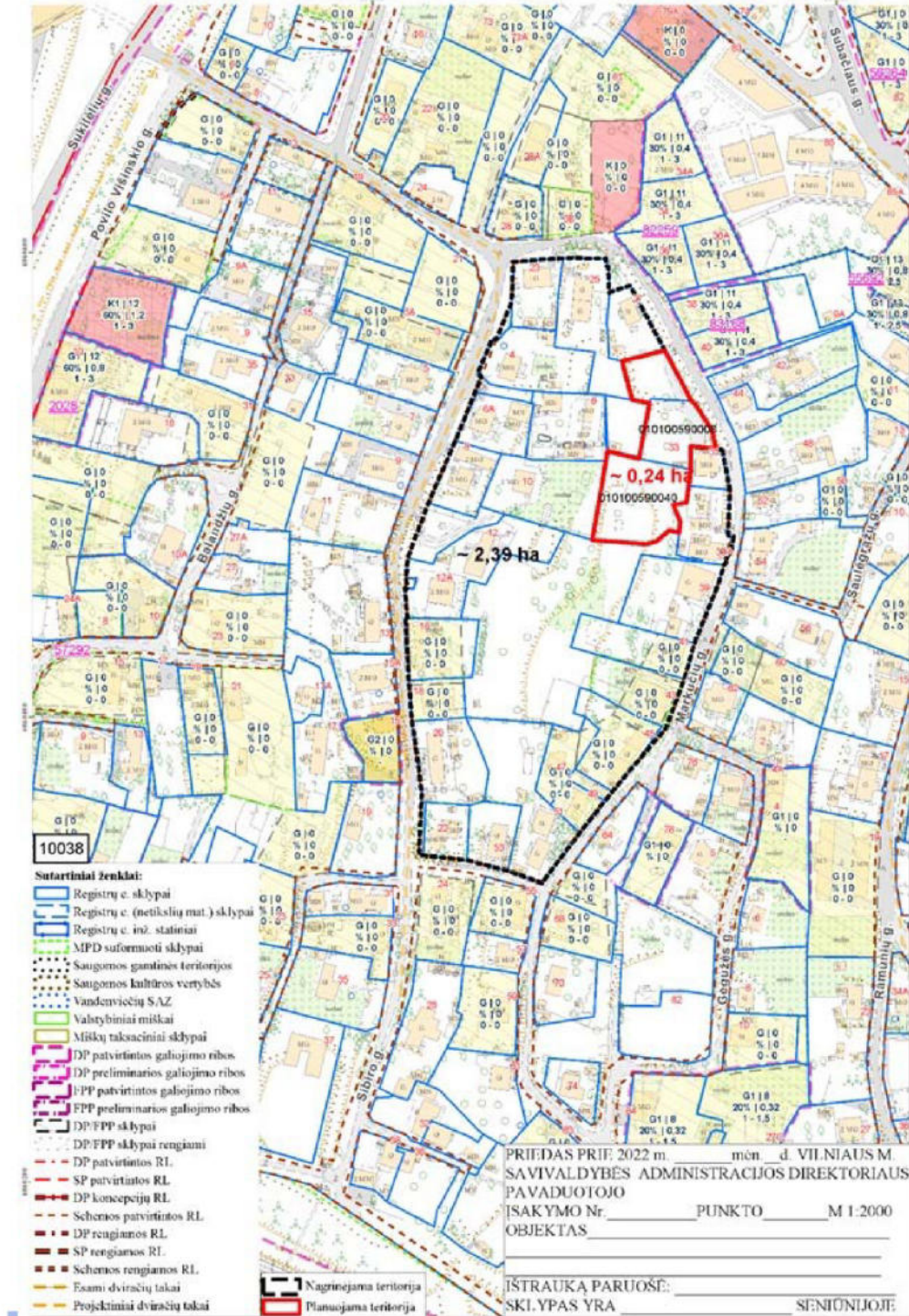
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079;*
- Sanitarinėmis apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (patvirtinta LR Sveikatos apsaugos ministro įsakymu 2004 m. rugpjūčio 19 d. Nr. V-586);*
- STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai";*
- Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu;*
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtinta LR Aplinkos ministro ir PAG departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31, įsakymu Nr.D1-995/1);*
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08;*

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**1.1.3. Situacijos schema**

**Nagrinėjama teritorija:** teritorija tarp Sibiro g. ir Markučių g. Vilniuje.

**Nagrinėjamos teritorijos plotas:** apie 2,39 ha



## 1.2. Esamos padėties aiškinamasis raštas

### 1.2.1. Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

*Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniai.*

*Kvartalo numeris - MAR-1*

*Funkcinės zonos numeris TP dokumente - MAR-1-3*

*Funkcinės zonos tipas - Mažo užstatymo intensyvumo zona*

*Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;PA;SI*

*Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - KT*

*Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E*

*Funkcinės zonos plotas - 429857 ha*

*Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - nereglamentuojamas*

*Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - nereglamentuojamas*

*Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 12*

*Užstatymo tipas - vd*

*Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4*

*Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40%*

*Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 m<sup>2</sup>*

*Maksimalus būstų skaičius sklype - 2*

*Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%*

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

*Aktualūs:*

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

*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;*

*2. PRIEDAS 2-2. Nekilnojamas kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniai*

*VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIS*

*VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIO SUDĖTYJE ESANČIOS VIETOVĖS: Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (kodas 25504)*

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

VILNIAUS SENAMIESČIO (UNIKALUS KODAS 16073) TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBŲ SPECIALIUOJU PLANU ( Žin., 2010, Nr.126-6472 ) nustatytos Vilniaus senamiesčio (u.o.k.16073) Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos vizualinio pozonio ribos.

VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONYJE nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą ir veiklos plėtojimą reglamentuoja: Kultūros vertybių registro apskaitos duomenys (<http://kvr.kpd.lt/heritage/>); Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas (TAR i.k. 10520 KVISAK 000J-167 su vėlesniais pakeitimais); galiojantys detalieji planai (<https://maps.vilnius.lt/teritoriju-planavimas#layers>), Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esantys ir galiojantys specialieji planai.

PAPLAUJOS -MARKUČIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-PAP-MAR) Paplaujos -Markučių priemiestis, susidedantis iš Paplaujos ir Markučių; dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją. Priemiesčio dalys: Paplauja, Markučiai.

Tvarkymo reglamentai: Kodas: viz-pap-mar-4



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.

Morfotipas: sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9

Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 12

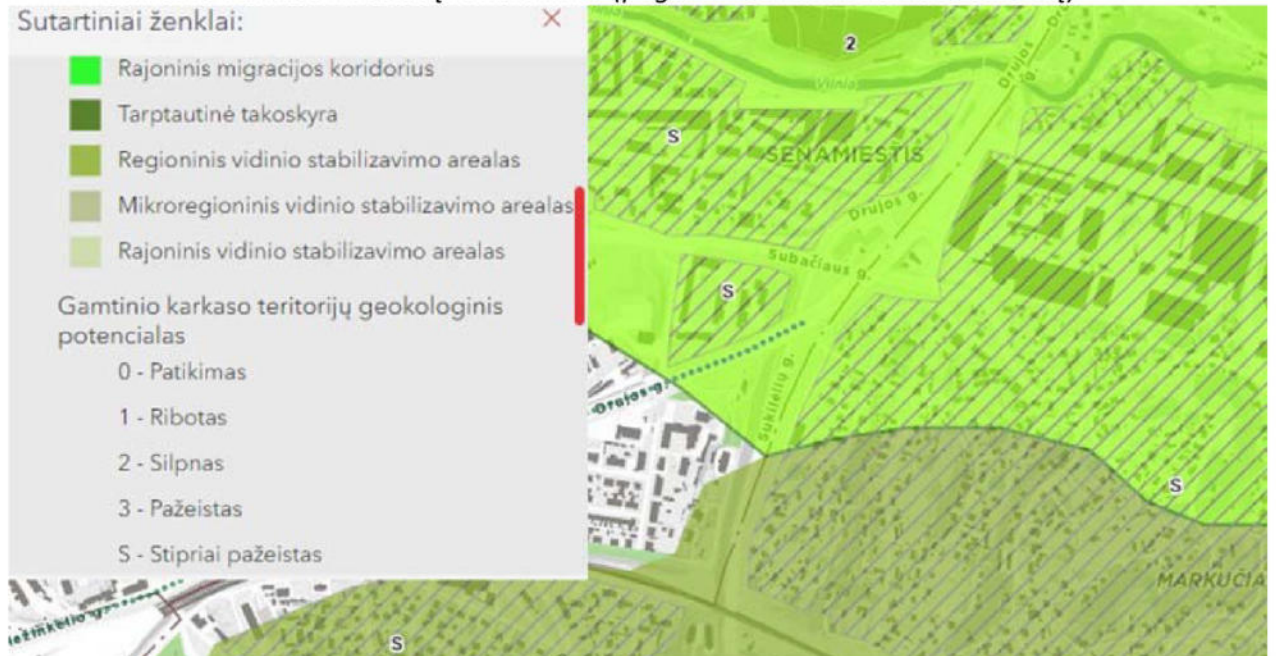
Kaita: Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

## **Gamtinė aplinka**

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GREITIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Planuojamai teritorijai taikomi:

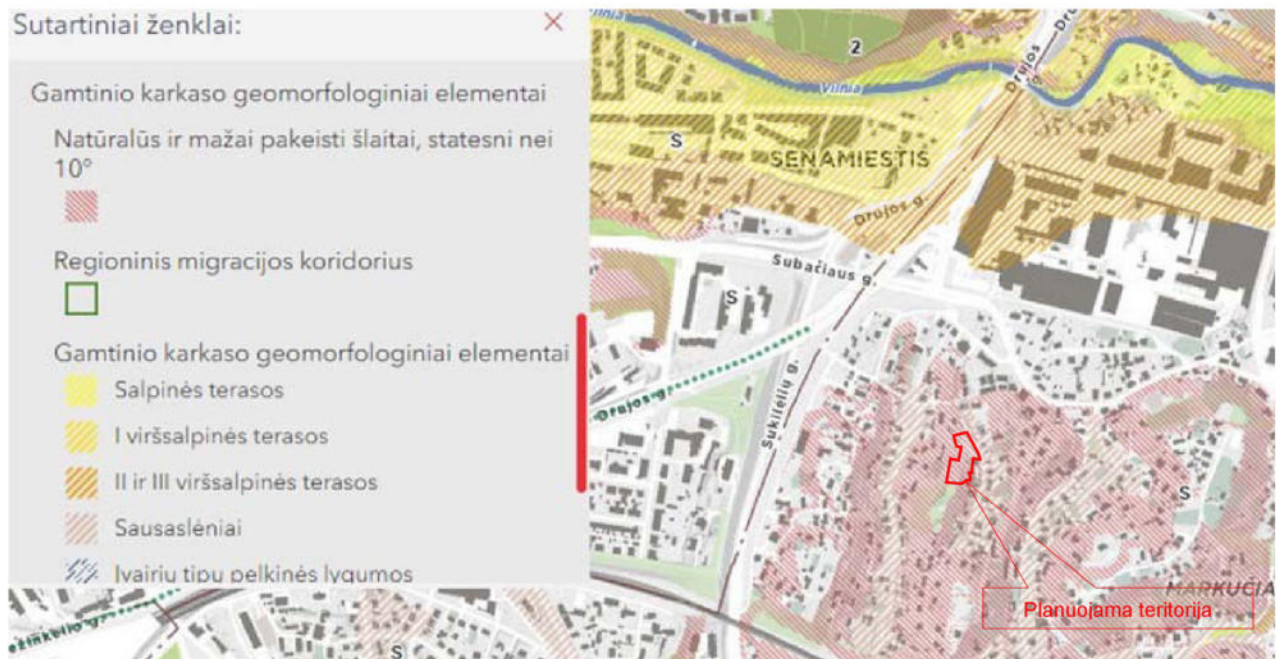
- *Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą).*



Planuojamą teritoriją apima Regioninis vidinio stabilizavimo arealas.

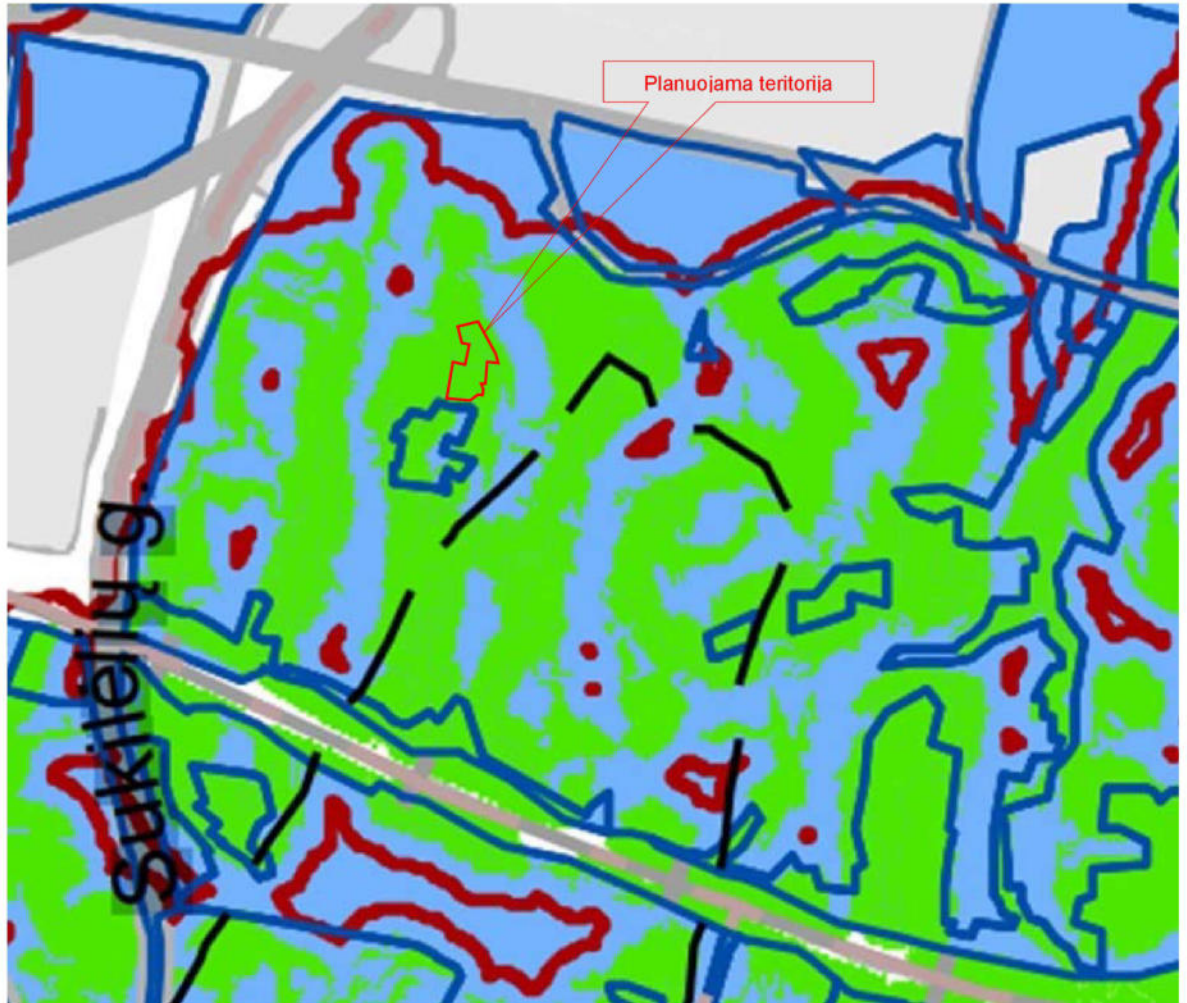
Urbanizuotos gamtinio karkaso teritorijos geokologinis potencialas – **Stipriai pažeistas.**

- Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai);



Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai šlaitai regioninės svarbos Neries ir Vilnios paslėnių erozinių kalvynų bei šlaitų vidinio stabilizavimo areale. Tai natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės

juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei  $10^\circ$ .



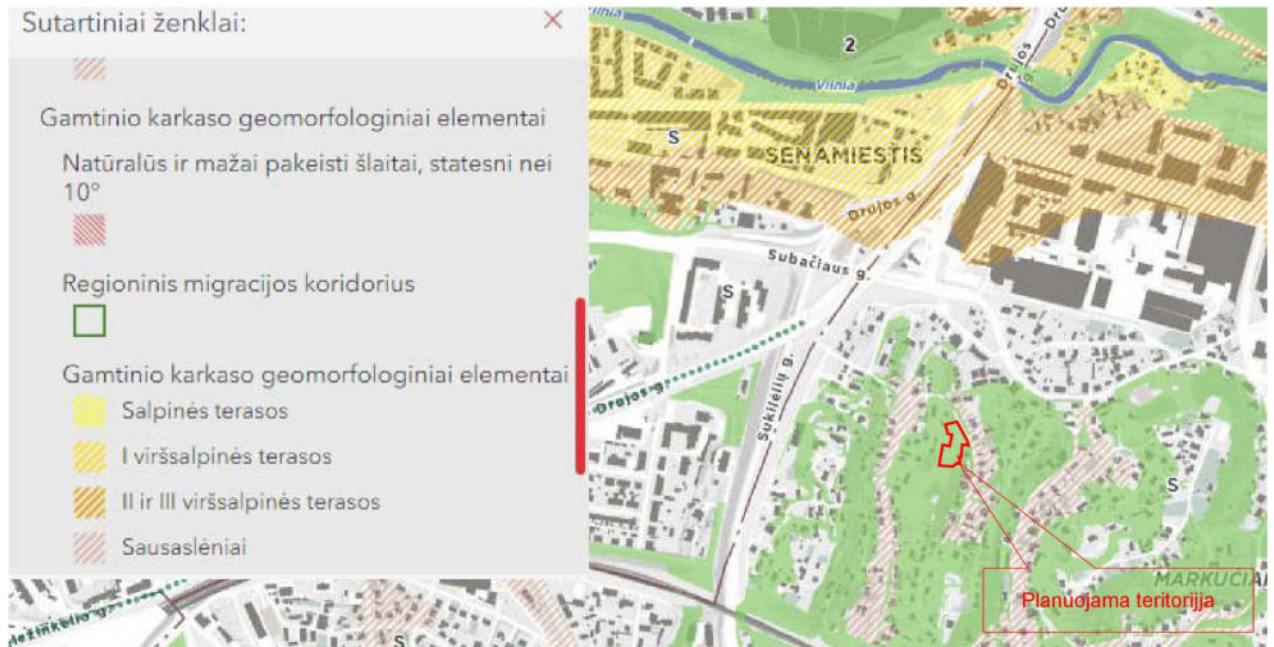
#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Kalvos šlaitai šalia planuojamos teritorijos yra pastovūs, juose nevyksta geologiniai procesai kaip nuošliaužos, nesiformuojas raguvas ar griovos. Statesni šlaitai didesnis nei  $10^\circ$  susiformavę vakarinėje ir rytinėje kalvos pusėje. Planuojamos teritorijos ribose šiaurinėje kalvos pusėje dominuoja šlaitų terasos, kurios nuolydis nėra didesnis nei  $10^\circ$ .

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

- *Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai), kuomet planuojam teritorija tiesiogiai iribojasi su šiais gamtinio karkaso elementais;*



- *Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) nėra taikytinas tiesiogiai, kuomet planuojam teritorija nepatenka į šio gamtinio karkaso elemento ribas. Sausalėnis driekiasi Markučiu gatvės ribose, apimantis rytines gatvės pusės prieigas.*

### **Kalvos šlaitų ir žemės paviršiaus absoliutinių altitudžių įvertinimas**

Vilnios paslėnių eroziniam kalvynams šioje vietovėje būdingos išgaubtos ir per ilgį ištysusios formos su nuolaidžiais šlaitais. Nuolaidesni arba daugiau terasuoti kalvos šlaitai yra pietiniai ir šiauriniai šlaitai, daugiau statesni šlaitai esantys rytinėje ir vakarinėje kalvos pusėse. Tokia kalvos šlaitų forma būdinga vandens suformuotom išgraužom, žemėjant realjefui link Vilnelės upės salpinių terasų. Reljefo tipas- fliuvioglacialinis solifliukcinis, gravitacinis.

Planuojamos teritorijos ribose žemės paviršius:

- aukščiausias taškas yra 153,70 m. dominuojanti plokštuma **151,00 m.** (absol.alt.)
- žemiausias taškas yra **135,00 m.**(absol.alt.)

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Kalvos aukščiausias taškas (koord. X-584483,97, y-6060424,08) yra **157,14 m.**(absol.alt.)

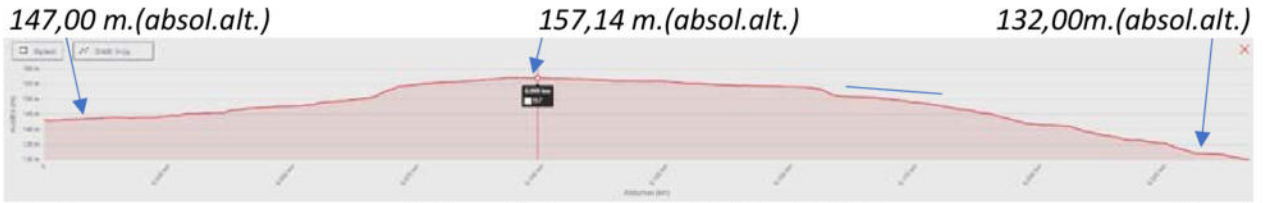
Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal:  $\tan \beta = b/a$ ,

kai  $b$  – aukščiausias kalvos šlaito aukštis  $m$ .

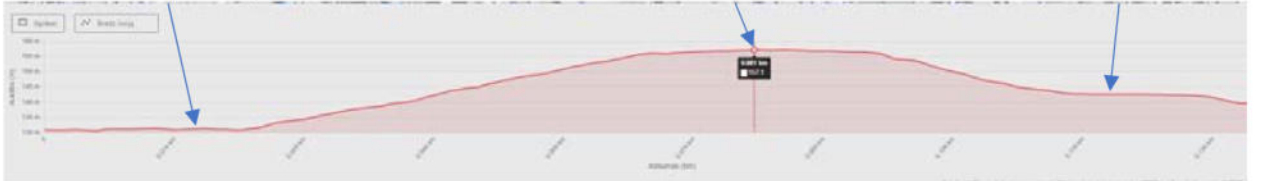
$a$  – atstumas (projekcijos) nuo aukščiausio iki žemiausio kalvos šlaito taško

Šlaitas	Aukščiausias esantis taškas, m.	Žemiausiai esantis taškas, m.	$b$ - aukščiausias kalvos šlaito aukštis, m.	$a$ – atstumas (projekcijos) nuo aukščiausio iki žemiausio kalvos šlaito taško, m.	Nuolydis (laipsniais)
Vakarinis	157,14	131,14	26	71	20,10 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 26m. /71m.= 0,366 $\tan \beta = 20,10^0$				
Šiaurinis	157,14	132,14	25	145	9,75 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 25m. /145m.= 0,172 $\tan \beta = 9,75^0$				
Rytinis	157,14	131,14	17	49	19,08 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 17m. /49m.= 0,346 $\tan \beta = 19,08^0$				
Pietinis	157,14	147,14	10	98	5,82 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 10m. /98m.= 0,102 $\tan \beta = 5,82^0$				

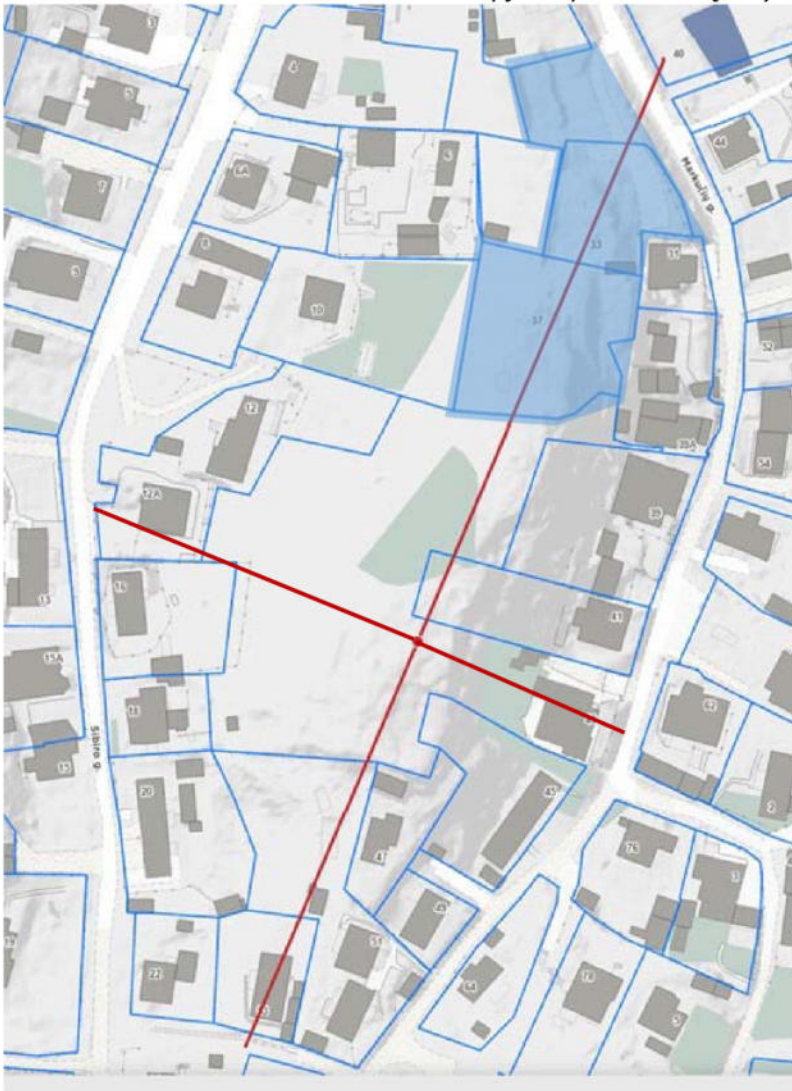
**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**



*Pietūs* *Kalvos pjūvis per pietinį ir šiaurinį šlaitus* *Šiaurė*  
131,00 m.(absol.alt.) 157,14 m.(absol.alt.) 140,00m.(absol.alt.)



*Vakarai* *Kalvos pjūvis per vakarinį ir rytinį šlaitus* *Rytai*



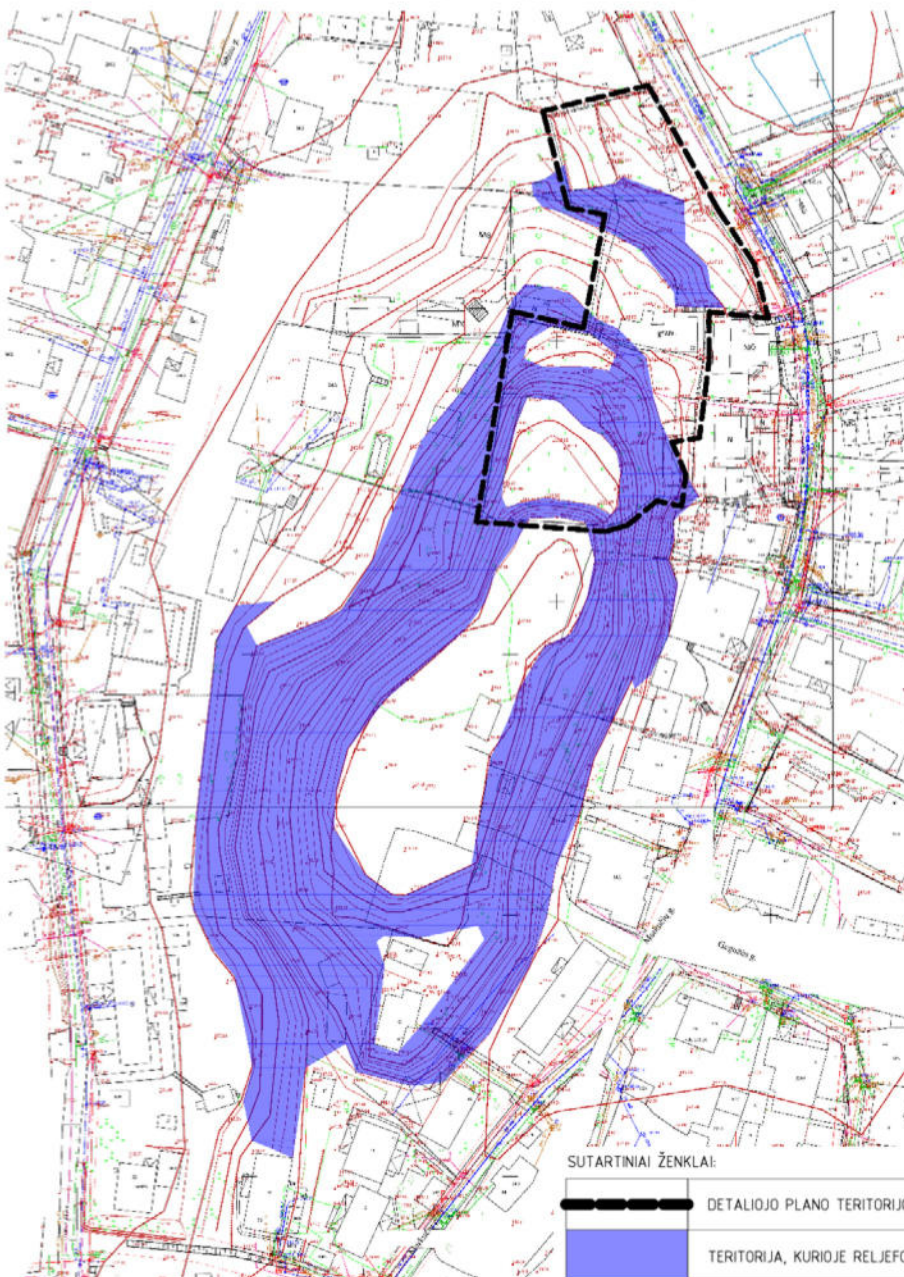
Planuojama teritorija

Kalva tarp Sibiro ir Markučių gatvių

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (BP) aiškinamojo rašto fragmentas:

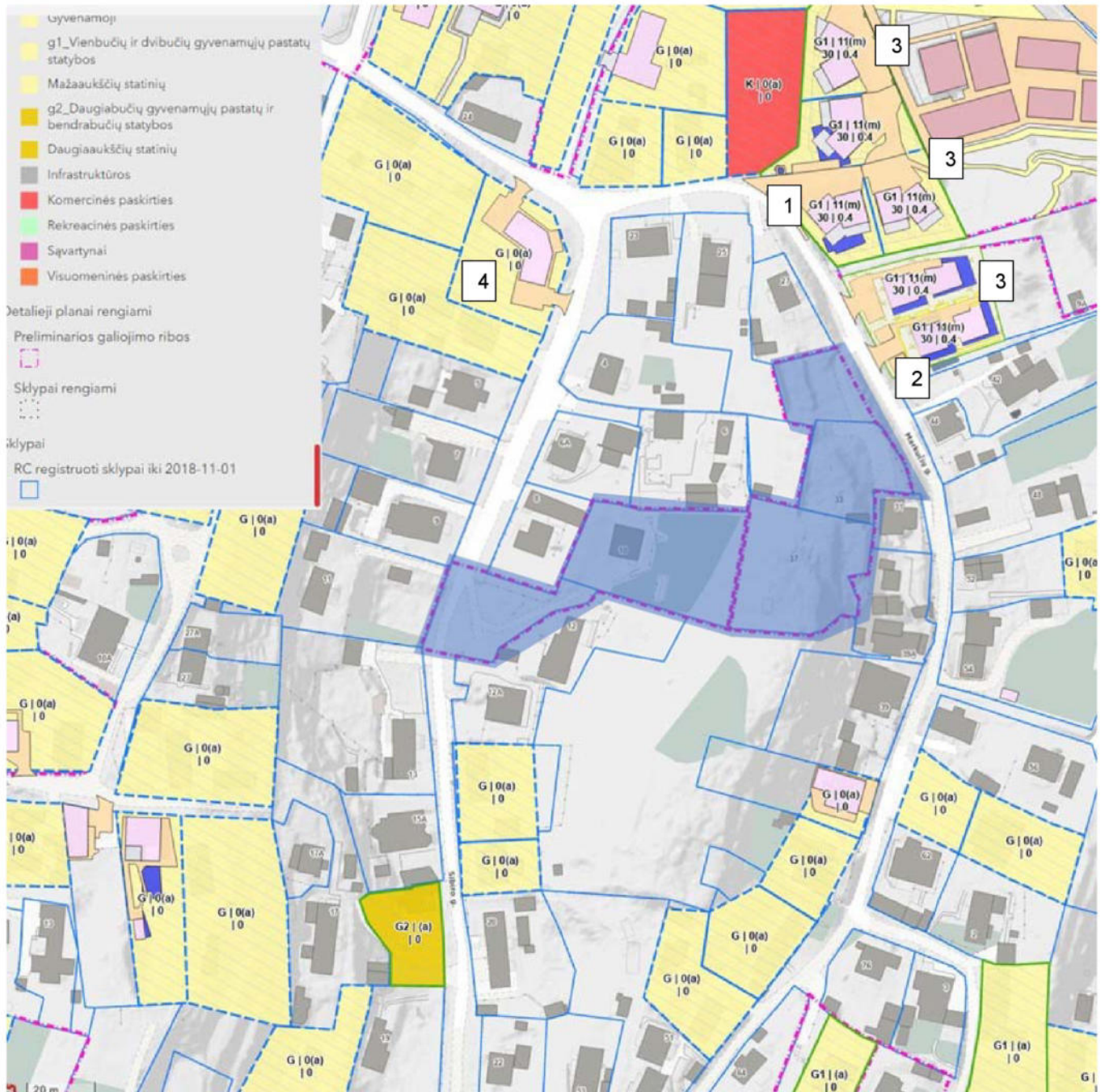
"p. 71 Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji."

Atlikus teritorijos reljefo analizę mastelyje 1:500 nustatyta, kad teritorijos dalis, atitinkanti Bendrajame plane nustatytą "šlaito" sąvoką sudaro mažiau kaip 1 ha. Bendrojo plano aiškinamojo rašto p. 71 nurodyti šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai planuojamai teritorijai netaikomi.



**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**1.2.2. Parengtų, rengiamų teritorijų planavimo dokumentų, statybas leidžiančių dokumentų vertinimas gretimybių ribos**



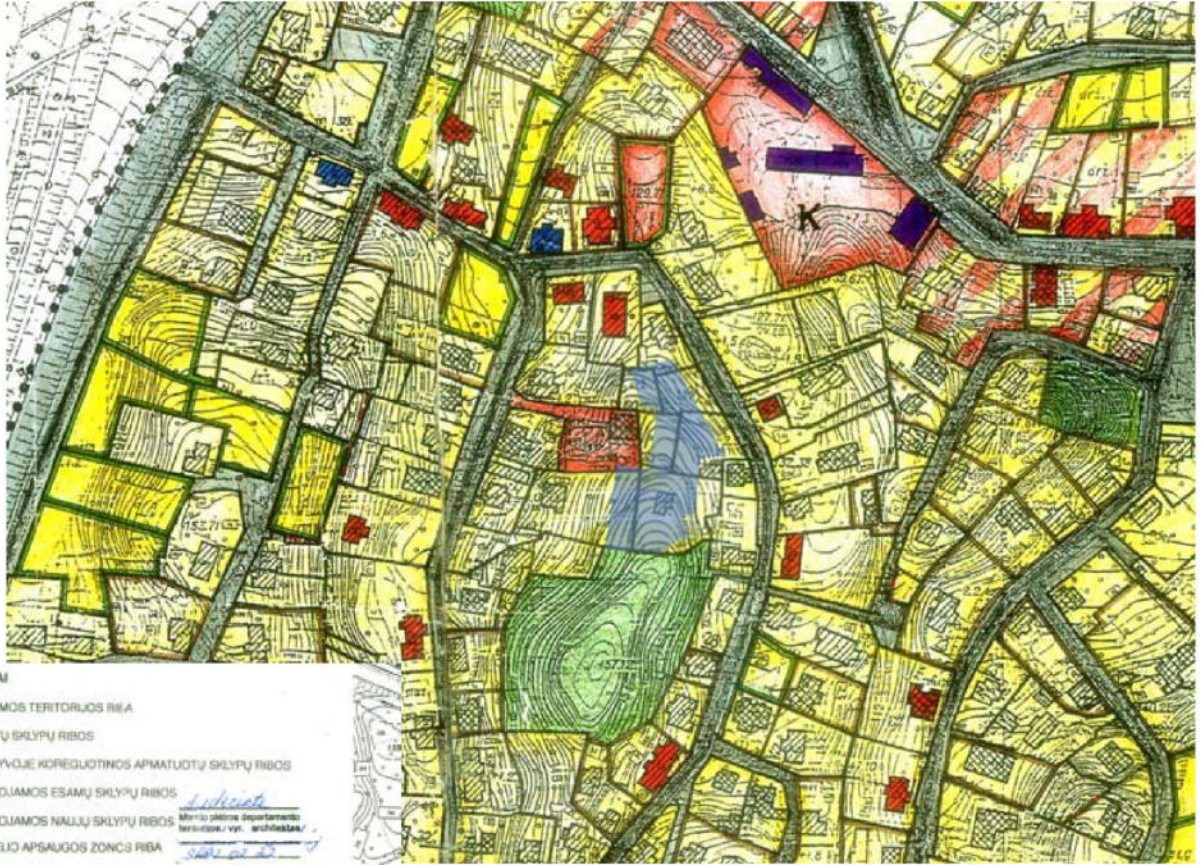
Detailieji planai rengiami

1. Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Markučių g. 40
2. Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Markučių g. 34 ir 36
3. 2647\_Gyvenamas pastatas (namas dviejų butų)
4. 2601\_Gyvenamas pastatas

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**1.2.3. Planuojamai teritorijai taikomo detaliojo plano sprendiniai**

Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimas Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292)



- ŽYMĖJIMAI**
- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
  - AFMATUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
  - PERSPEKTYVOJE KOREGUOTINOS AFMATUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
  - PROJEKTUOJAMOS ESAMŲ SKLYPŲ RIBOS
  - PROJEKTUOJAMOS NAULŲ SKLYPŲ RIBOS
  - CELEŽINKELIO APSAUGOS ZONOS RIBA
  - ▣ PASTATAI
  - ▣ MŪRINIAI GYVENAMIEJI
  - ▣ MEDINIAI GYVENAMIEJI
  - ▣ MŪRINIAI ŪKINIAI
  - ▣ MEDINIAI ŪKINIAI PASTATAI
  - ▣ PASTATAI - KULTŪROS VERTYBĖ (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius)
  - ▣ PASTATAI, SIŪLOMI (TRAUKTI) KULTŪROS VERTYBŲ REGISTRĄ
  - ▣ PASTATAI, SIŪLOMI (TRAUKTI) VIETINIŲ KULTŪROS VERTYBŲ REGISTRĄ
- ŽEMĖS NAUDOJIMO TIKSLINĖ PASKIRTIS**
- ▣ GYVENAMOJI TERITORIJA
  - ▣ PRAMONĖS TERITORIJA
  - ▣ KOMERCINĖ TERITORIJA
  - ▣ KULTŪROS VERTYBES (S491, alaus darykla, Subačiaus g.83, Vilnius)
  - ▣ INFRASTRUKTŪROS TERITORIJA
  - ▣ BENDRO NAUDOJIMO TERITORIJA
  - ▣ KRAŠTO APSAUGOS TERITORIJA
  - ▣ PAVILNIŲ PARKO RIBA

SUTARČIA  
Miesto planavimo departamentas  
ir miesto planavimo instituto  
direktorius prof. dr. statybos inž. S. D. S.

SI "VILNIAUS PLANAS"		VP97 - 35	MARKUČIŲ RAJONO DETALUSIS PLANAS			
AB "PAMINKLŲ RESTAURAVIMO INSTITUTAS"						
Proj. vadovas	S. D.		PAGRINDINIS BRĖŽINYS			
Proj. vadovas	G. M.					
Autorius	G.M.					
Autorius	M.M.					
			MASTELIS	STADIJA	LAPU	LAPAS
			1:2000	DP		

Planuojama teritorija

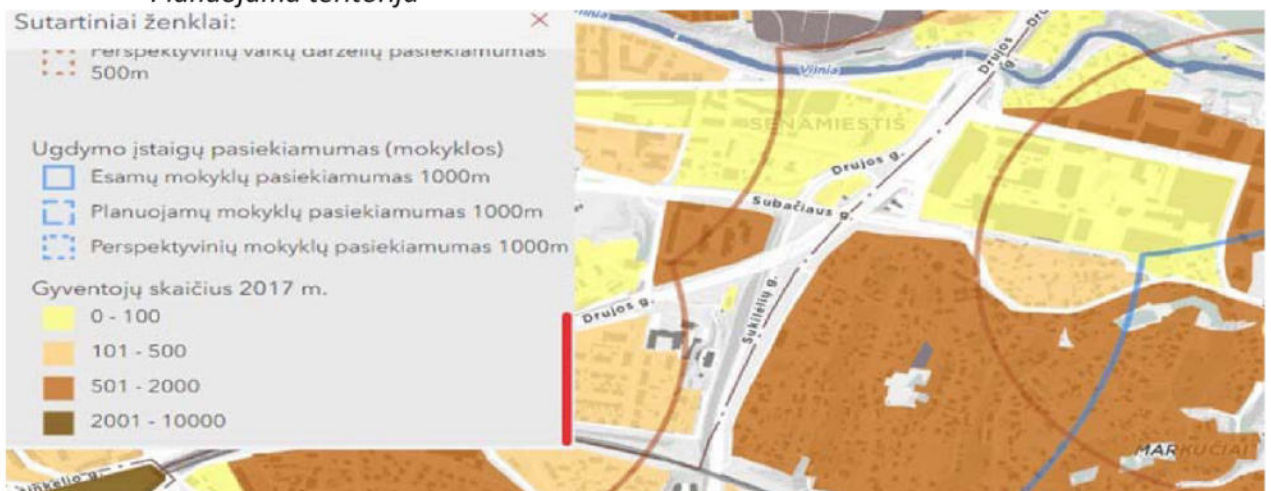
Detaliojo plano sprendiniuose nėra konkretizuoti privalomieji teritorijos(sklypų) naudojimo reglamentai. Nurodyta tik žemės naudojimo tikslinė paskirtis.

#### 1.2.4. Nagrinėjamos teritorijos esamos situacijos urbanistinis vertinimas

Teritorija tarp Drujos, Subačiaus, geležinkelio ruožo ir Markučių miško parko, kurioje koreguojami detaliojo plano sprendiniai yra tankiai urbanizuota vietovė, kuriai būdingas sodybinis užstatymas susiformavęs kalvotoje gamtinėje aplinkoje.

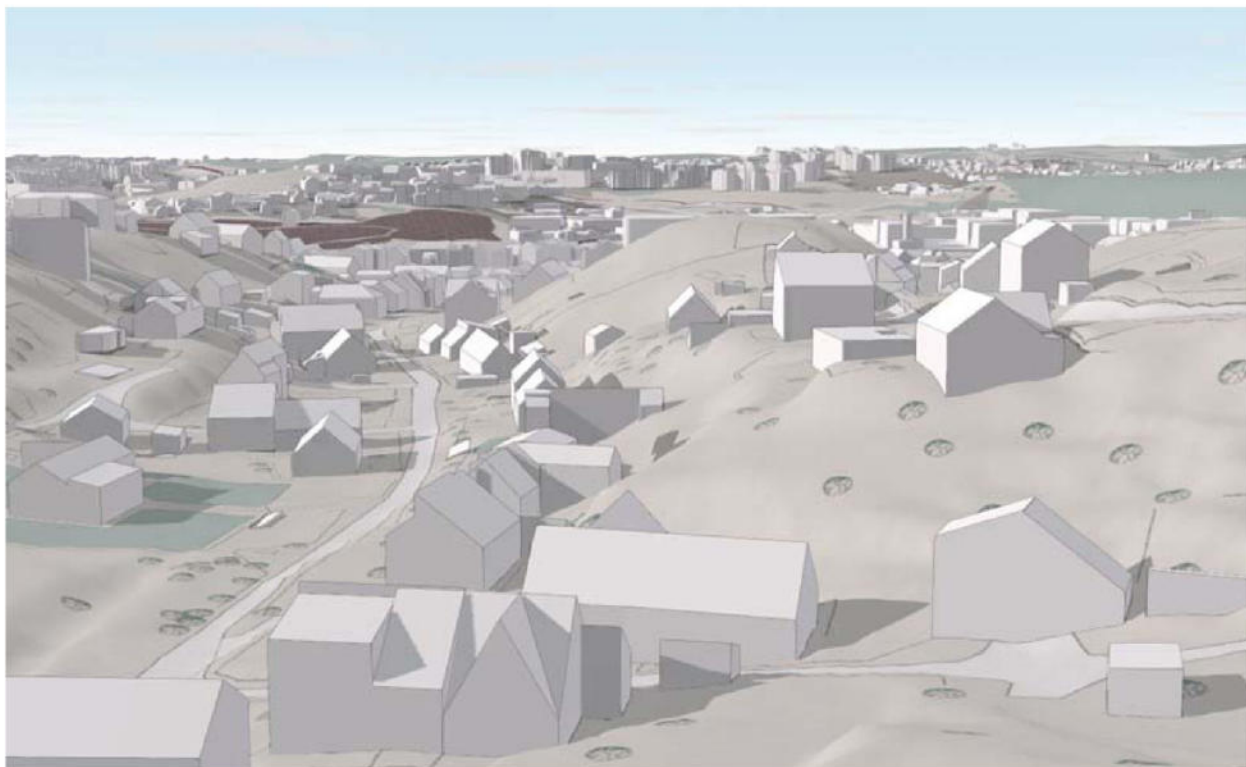


Planuojama teritorija



Planuojama teritorija

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**



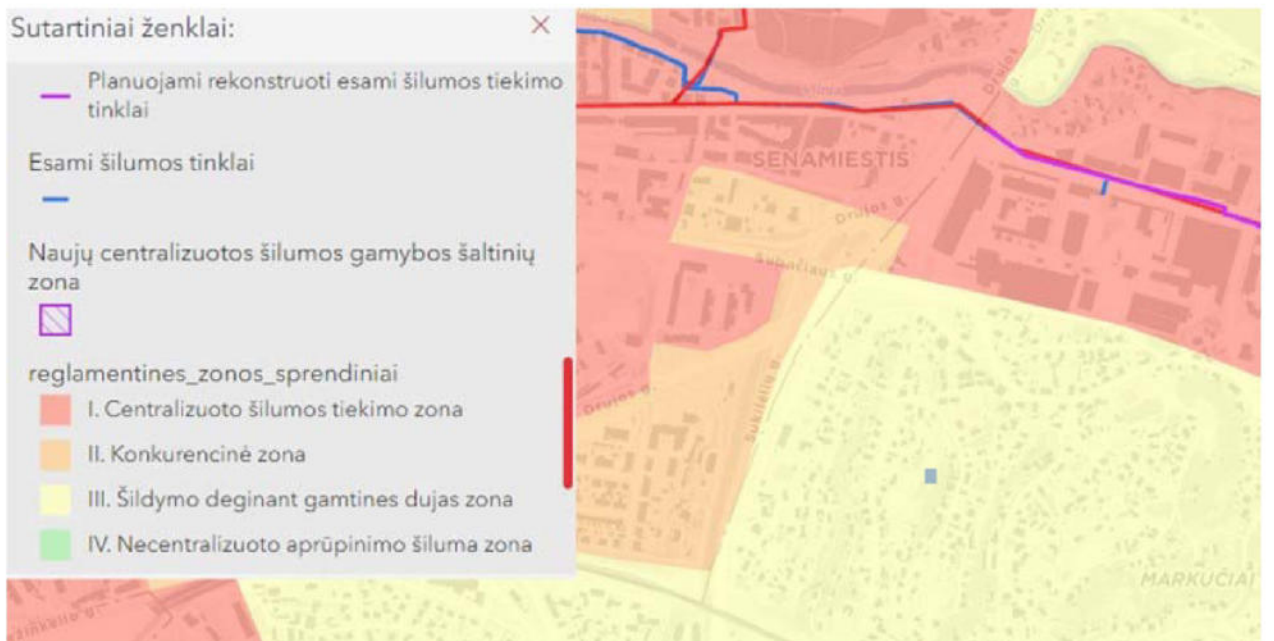
*Būdingi užstatymo principai kalvyno aplinkoje – gatvių tinklas kalvų slėniuose ir 1-3 aukštų sodybinis užstatymas šlaituose.*

*Sklypų ir užstatymo urbanistinė analizė nagrinėjamos teritorijos ribose pateikta atskirai priede „Sklypų ir užstatymo prie Markučių g.37, Vilniuje“. Aalizės apimtyje įvertinti Markučių detaliojo plano sprendiniai, būdingas užstatymas, sklypų dydžiai, butų esančių viename sklype skaičiavimai, užstatymo ploto analizė.*

*Teritorijos plėtojimo būdas pagal miesto Bendrojo plano sprendinius:*

*Modernizavimas; tame tarpe: atgaivinimas (revitalizacija), humanizavimas, regeneracija.*

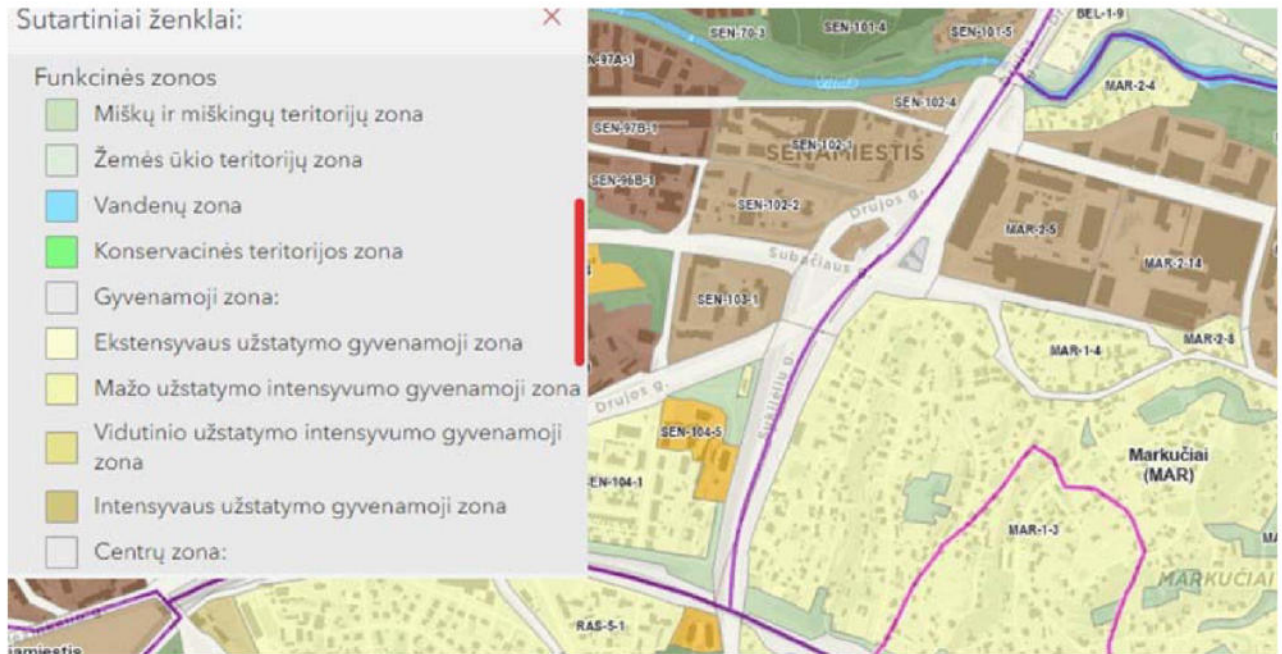
1.2.5. Nagrinėjamos teritorijos esamos situacijos inžinerinės infrastruktūros vertinimas



Planuojama teritorija

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GREITIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

**1.2.6. Planuojamos teritorijos sklypo žemėvalda ir žemėnauda**



Eil. Nr.	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Valdymo forma	Žemės naudojimo paskirtis/naudojimo būdas / pobūdis	Žemės sklypo plotas, ha	Žemės sklypo adresas
1.	0101/0059:8	Nuosavybės teisė UAB „Markučių panoramos“ a.k. 305287354	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	0,0694	Markučių g. 33
<p><i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</i>  <i>Elektros tinklų apsaugos zonos – 35 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 694 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Aerodromo apsaugos zonos – 694 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 694 m<sup>2</sup>.</i>  <i>Esami pastatai sklype: Gyvenamasis vieno buto namas, 75,51 m<sup>2</sup> bendro ploto. (reg. nr. 10/464067).</i></p>					
2.	0101/0059:40	Nuosavybės teisė UAB „Markučių panoramos“ a.k. 305287354	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	0,1253	Markučių g. 37
<p><i>Esami servitutai: Kelio servitutas (viešpataujantis) - sklypo (kad. Nr. 0101/0059:40) naudotojai naudojami bendro naudojimo neužstatyto ploto dalimi – praėjimu per Markučių g. 39A sklypo (kad. Nr. 0101/0059:12) kiemą.</i>  <i>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:</i>  <i>Elektros tinklų apsaugos zonos – 99 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos – 1253 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Aerodromo apsaugos zonos – 1253 m<sup>2</sup>;</i>  <i>Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 1253 m<sup>2</sup>.</i></p>					

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

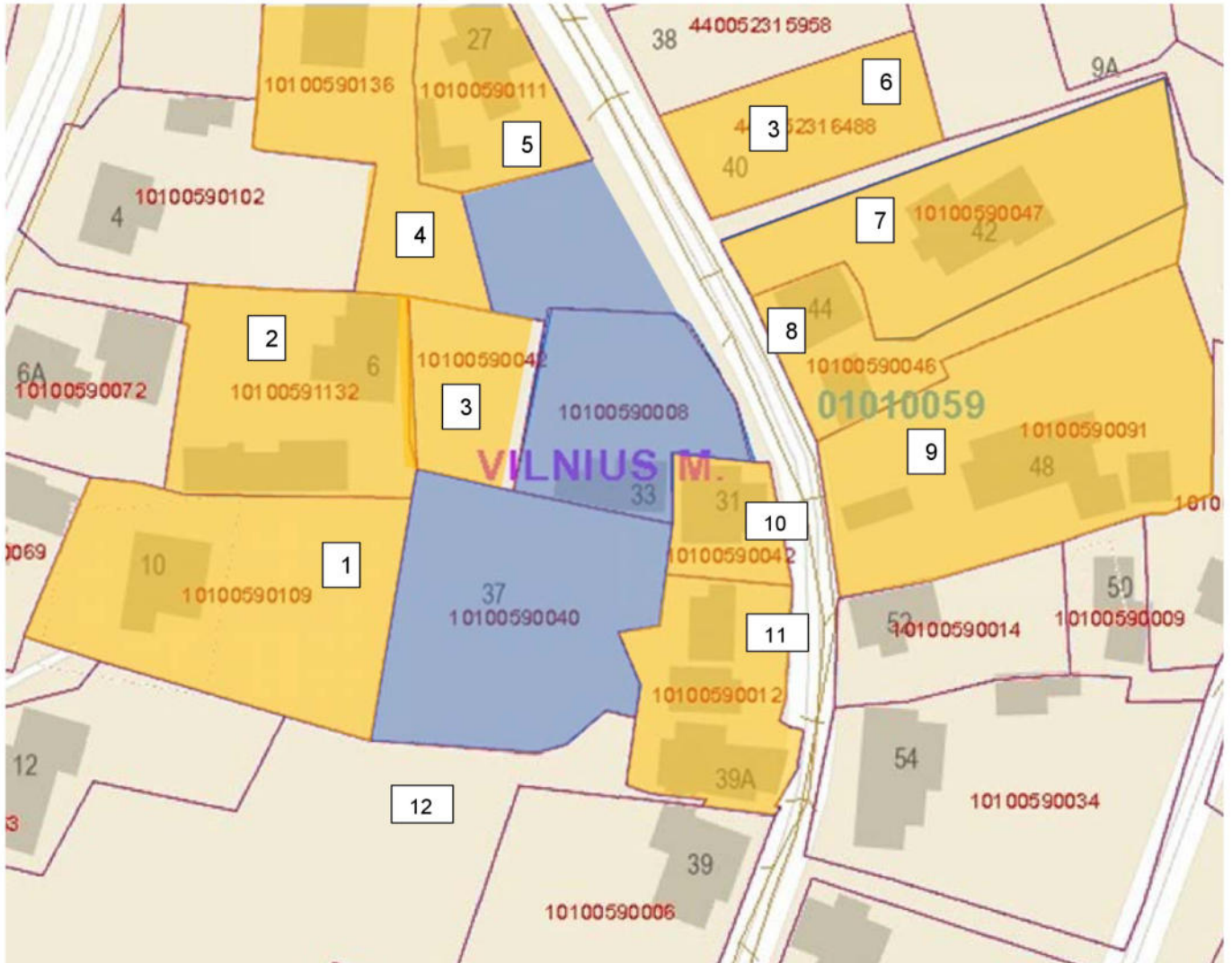
**1.2.7. Gretimybės**

Planuojamas sklypas tiesiogiai ar per D kategorijos gatvę ribojasi su 11 sklypų ir laisvos valstybinės žemės sklypu.

Eil. Nr.	Žemės sklypo valdytojas ir pastatų savininkas	Valdymo forma	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas
<b>VAKARŲ KRYPTIS</b>					
1.		Nuosavybės teisė	Sibiro g. 10	10100590109	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
2.		Nuosavybės teisė	Sibiro g. 6	10100591132	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
3.		Nuosavybės teisė	nėra	10100590042	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
4.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 25	10100590136	Kita paskirtis,
<b>ŠIAURĖS KRYPTIS</b>					
5.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 27	10100590111	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
<b>RYTŲ KRYPTIS</b>					
5.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 40	440052316488	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
7.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 42	10100590047	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
8..		Nuosavybės teisė	Markučių g. 44	10100590046	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
9.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 48	10100590091	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
10.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 31	10100590042	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
11.		Nuosavybės teisė	Markučių g. 39A	10100590012	Kita paskirtis, Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
<b>PIETŲ KRYPTIS</b>					
12.	Lietuvos Respublika	Laisva valstybinė žemė	-	-	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

Gretimybės schema:



Planuojama teritorija

### 1.3. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Rengiamo detaliojo plano koregavimo sprendiniai koreguoja Teritorijų planavimo dokumentų registre registruoto detaliojo plano sprendinius:

Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimas Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292)

**Detaliojo planavimo tikslas:** Planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu inicijuoti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292) sprendinių koregavimą sklypuose Markučių g. 33 (kadastr. Nr. 0101/0059:8), Markučių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0059:40) ir gretimose teritorijose: suformuoti žemės sklypus planuojamoje teritorijoje, sklypus Markučių g. 33 (kadastr. Nr. 0101/0059:8) ir Markučių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0059:40) sujungti ir padalinti į tris, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatyti teritorijos naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Projektiniai sprendiniai. Planuojamų sklypų teritorijos tvarkymo režimai pateikti pagrindiniame brėžinyje ir brėžinio reglamentų aprašomojoje lentelėje. Pagal numatytus planavimo tikslus nustatomas sklypo Markučių g. 37 (kadastr. Nr. 0101/0059:40) padalinimas į du atskirus sklypus, sklypo Markučių g. 33 (kadastr. Nr. 0101/0059:8) ribos nėra keičiamos, laisvos valstybinės žemės plote suformuojamas atskiras sklypas kaip bendro naudojimo bei susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Visiems sklypams nustatomi teritorijos naudojimo būdai ir teritorijos naudojimo reglamentai vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Papildomai nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį.

#### 1.3.1. Koreguojant galiojančio detaliojo plano sprendinius nustatomi (paliekami galiojantys ar keičiami) šie konkretūs sklypo naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai:

##### **Laisva valstybinė žemė, pagrindiniame brėžinyje formuojamas sklypas pažymėtas Nr.1**

Sklypo plotas - 448 m<sup>2</sup>;

Teritorijos naudojimo tipas – (BZ) Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos;

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

Žemės sklypo naudojimo būdai – bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Nustatomos skirtingų reglamentų sklypo dalys pažymėtos plane 1A ir 1B;

Sklypo dalies 1A – plotas 411m<sup>2</sup>, žemės naudojimo būdas- bendro naudojimo teritorijos (B);

Sklypo dalies 1B – plotas 37m<sup>2</sup>, žemės naudojimo būdas- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 25%;

Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 40%;

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (Vskyrius, I skirsnis)

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

*Kitos daiktinės teisės.*

*Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Kodas 215. Plotas: 173 m<sup>2</sup>*

*Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). Kodas 222. Plotas: 137 m<sup>2</sup>*

**Pastaba: Servituto gavėjas sklypo Kad. Nr. 10100590042 valdytojai.**

*Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). Kodas 222. Plotas: 37 m<sup>2</sup>*

*Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantysis daiktas). Kodas 212. Plotas: 37 m<sup>2</sup>*

### **Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.2**

*Sklypo plotas - 650 m<sup>2</sup>;*

*Teritorijos naudojimo tipas –(GV) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija ;*

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

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

*Leistinas pastato aukštis nuo žemės paviršiaus – 12,0 m. didžiausias leistinas pastatų aukštis gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale;*

*Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9 m;*

*Leistina pastatų aukščio altitudė – 150,50 m;*

*Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3,*

*Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;*

*Leidžiamasis užstatymo intensyvumas UI – 0,4.*

*Leistinos statinių paskirtys sklype – vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais;*

*Užstatymo tipas – (su) sodybinis užstatymas,*

*Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 35%;*

*Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis/požeminis;*

*Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 40%;*

*Kitos daiktinės teisės.*

*Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas). Kodas 115. Plotas: 245 m<sup>2</sup>*

*Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Kodas 215. Plotas: 245 m<sup>2</sup>*

*Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). Kodas 222. Plotas: 245 m<sup>2</sup>*

*Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas). Kodas 102. Plotas: 30 m<sup>2</sup>*

*Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Kodas 202. Plotas: 30 m<sup>2</sup>*

*Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:*

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

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

*-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (Vskyrius, I skirsnis)*

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

*Pastabos:*

1. Visoje sklypo teritorijoje galima inžinerinių tinkle ir susisiekimo komunikacijų statyba, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo reikalavimais.
2. Sklype taikomi gamtinio karkaso nuostatuose numatyti reikalavimai.

**Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.3**

Sklypo plotas - 654 m<sup>2</sup>;

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

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

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

Leistinas pastato aukštis nuo žemės paviršiaus – 12,0 m. didžiausias leistinas pastatų aukštis gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9 m;

Leistina pastatų aukščio altitudė – 157,20 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3,

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas UI – 0,4.

Leistinos statinių paskirtys sklype – vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais;

Užstatymo tipas – (su) sodybinis užstatymas,

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 35%;

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis/ požeminis;

Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 40%;

Kitos daiktinės teisės.

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas). Kodas 115. Plotas: 231 m<sup>2</sup>

Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Kodas 215. Plotas: 231 m<sup>2</sup>

Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas). Kodas 222. Plotas: 231 m<sup>2</sup>

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantysis daiktas). Kodas 102. Plotas: 23 m<sup>2</sup>

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas). Kodas 202. Plotas: 23 m<sup>2</sup>

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

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

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

Pastabos:

1. Visoje sklypo teritorijoje galima inžinerinių tinkle ir susisiekimo komunikacijų statyba, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo reikalavimais.
2. Sklype taikomi gamtinio karkaso nuostatuose numatyti reikalavimai.

**Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.4**

Sklypo plotas - 643 m<sup>2</sup>;

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

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

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

Leistinas pastato aukštis nuo žemės paviršiaus – 12,0 m. didžiausias leistinas pastatų aukštis gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale;

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9 m

Leistina pastatų aukščio altitudė – 160,00 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 3,

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30%;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas UI – 0,4.

Leistinos statinių paskirtys sklype – vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai su priklausiniais;

Užstatymo tipas – (su) sodybinis užstatymas,

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - 35%;

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis/požeminis;

Sąlyginis nelaidžių dangų kiekis sklype – min. 40%;

Kitos daiktinės teisės.

Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas). Kodas 202. Plotas: 30 m<sup>2</sup>

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

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

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

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

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

Pastabos:

1. Visoje sklypo teritorijoje galima inžinerinių tinkle ir susisiekimo komunikacijų statyba, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai 9 priedo reikalavimais.

2. Sklype taikomi gamtinio karkaso nuostatuose numatyti reikalavimai.

### 1.3.2. Reikalavimai žemės sklypui ir planuojamam užstatymui

1. Planuojamuose sklype būtina užtikrinti želdinamą plotą vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr.D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu.

Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: užstatymo; pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai;

2. Rengiant techninį projektą, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų.

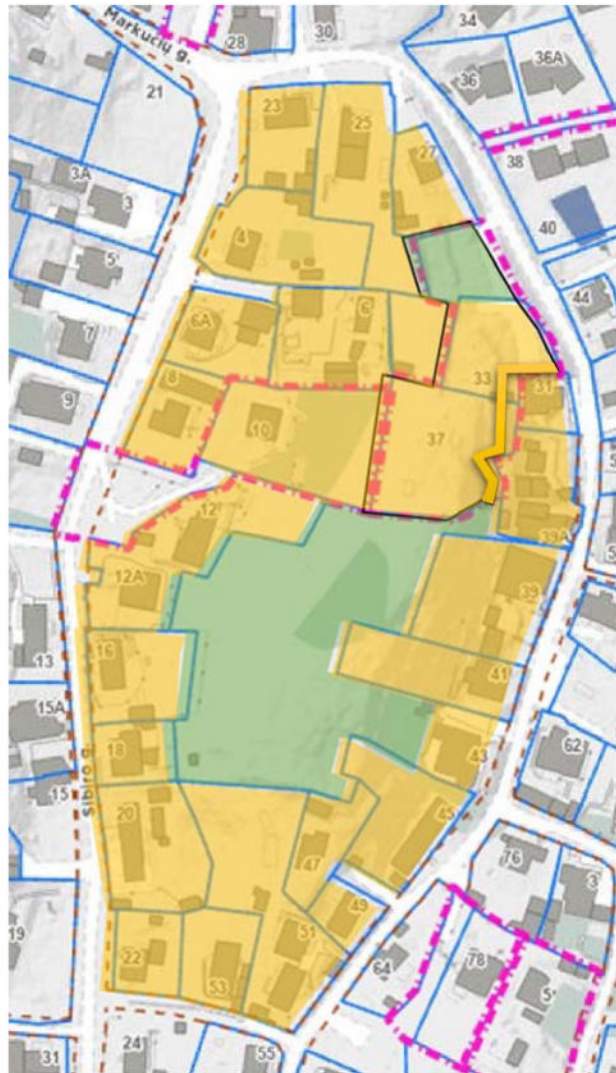
3. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti projektuojami tokio aukščio bei išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai, tame tarpe siekiant užtikrinti gyvenamųjų pastatų insoliacijos bei natūralios šviesos reikalavimus.
4. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Turi būti išlaikomi saugūs (ne mažesni nei nurodyti STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p.) atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų į požeminį garažą ir ventiliacijos šachtą.
5. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą prie sklypų, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".
6. Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
7. Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus.
8. Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama šildymo deginant gamtines dujas zonai. "Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeitimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. 1-1200.  
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai palieka esamus arba nustato griežtesnius (mažesnius) reglamentus planuojamame sklype, todėl galima konstatuoti, kad poveikis gretimoms teritorijoms palyginus bus mažesnis.

#### Sprendinių vertinimas urbanistinės aplinkos analizė aspektu.

Planuojamų sklypų tvarkymo reglamentai nustatyti atžvelgus ir įvertinus:

- esamą vietovės urbanistinės raidos būseną. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principus teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius (intensyvumą, tankį, aukštingumą), taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje. Nauji pastatai ar statiniai savo tūriais, fasadų kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais.
  - dominuojančių gretimų ir tiesiogiai besiribojančių aplinkinių sklypų užstatymo tipologiją jos kitimo galimybes, nustatius šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas, ribas, paviršių formavimo altitudes;
  - užstatymo ir erdvių formavimo principus siekiant viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuojant gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;
  - želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių esamos ir planuojamos struktūros prie planuojamo sklypo bei tolesni jų formavimo poreikiai ir galimybės.
- Papildomi planavimo uždaviniai. Planuojamas servitutinis pėsčiųjų kelias nuo Makučių g. iki viešos bendro naudojimo erdvės nustatytos BP.

MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



— priėjimas (servitutinis) prie viešos bendro naudojimo erdvės

*Bendro naudojimo ir gyvenamųjų teritorijų santykis nagrinėjamos teritorijos ribose*

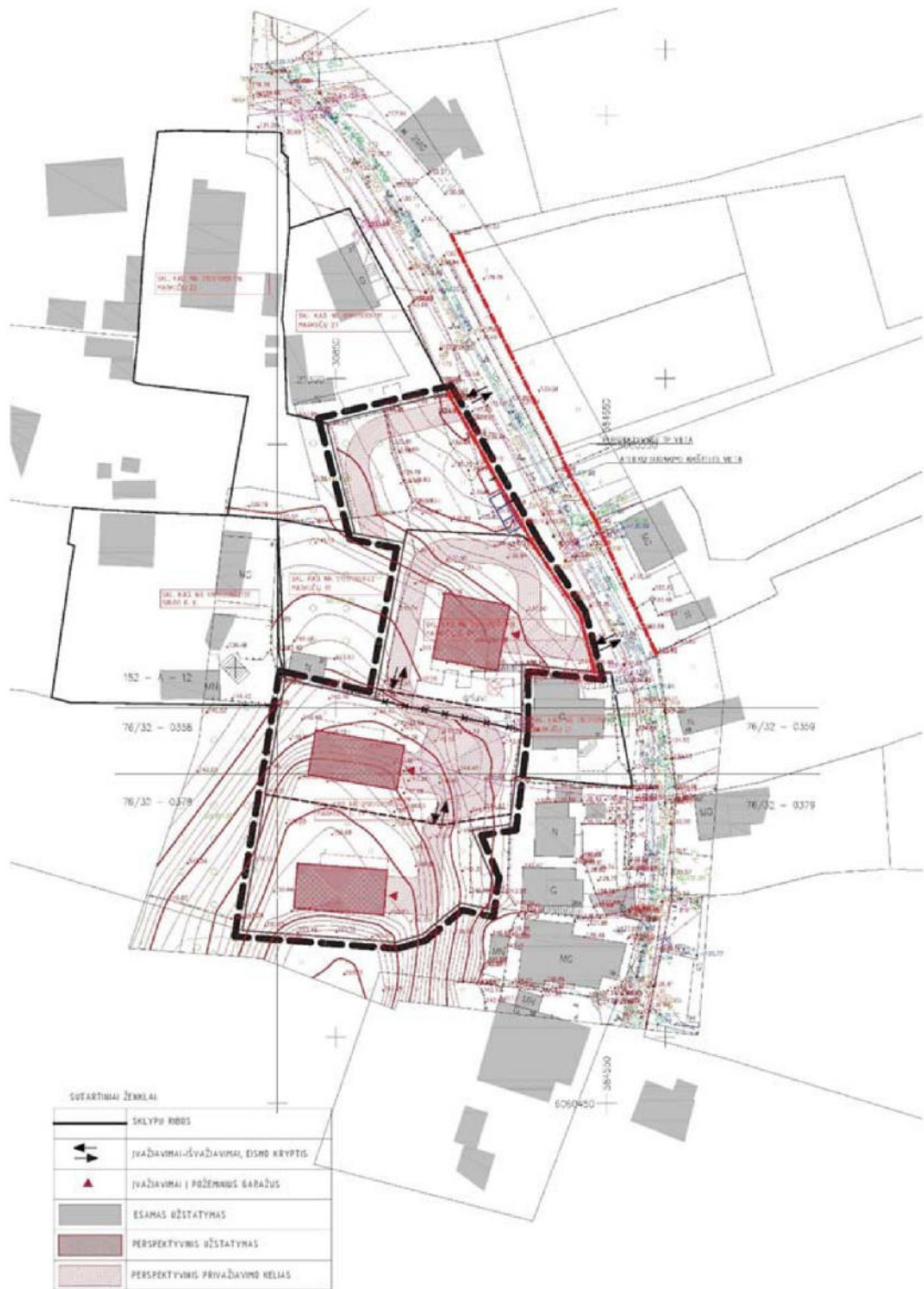
*Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nesudaro prielaidų pažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų nagrinėjamos teritorijos ribse, nėra pažeidžiama planinė kvartalo struktūra ir ryšiai.*

*Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija.*

*Užstatymo principai ir pastatų aukštingumas. Planu užstatymą siekiama darniai įsilieti į šios miesto dalies – būdingą užstatymo struktūrą, užtikrinant planuojamo užstatymo integralumą į susiklosčiusį aplinkos charakterį (tinkamą santykį su šia aplinka).*

*Planuojamuose sklypuose numatomas užstatymas formuojamas kalvos šlaitų terasinėse aikštelėse, kaip atskiros sodybos, nuo 1 iki 3 aukštų suskaidyto (nemasavyvus) turio atskirai stovinčiais gyvenamaisiais pastatais, akcentuojant šlaitinių ir sutapdintų stogų linijų kaitos dermę su gamtine aplinka.*

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

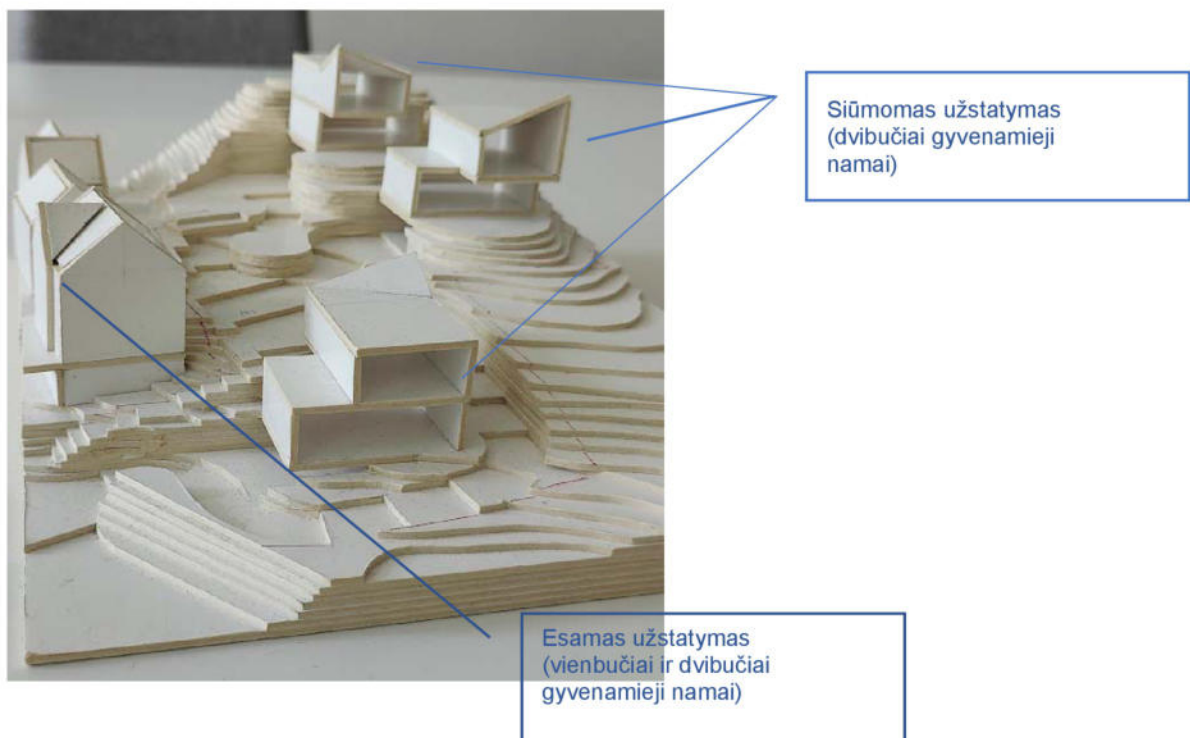
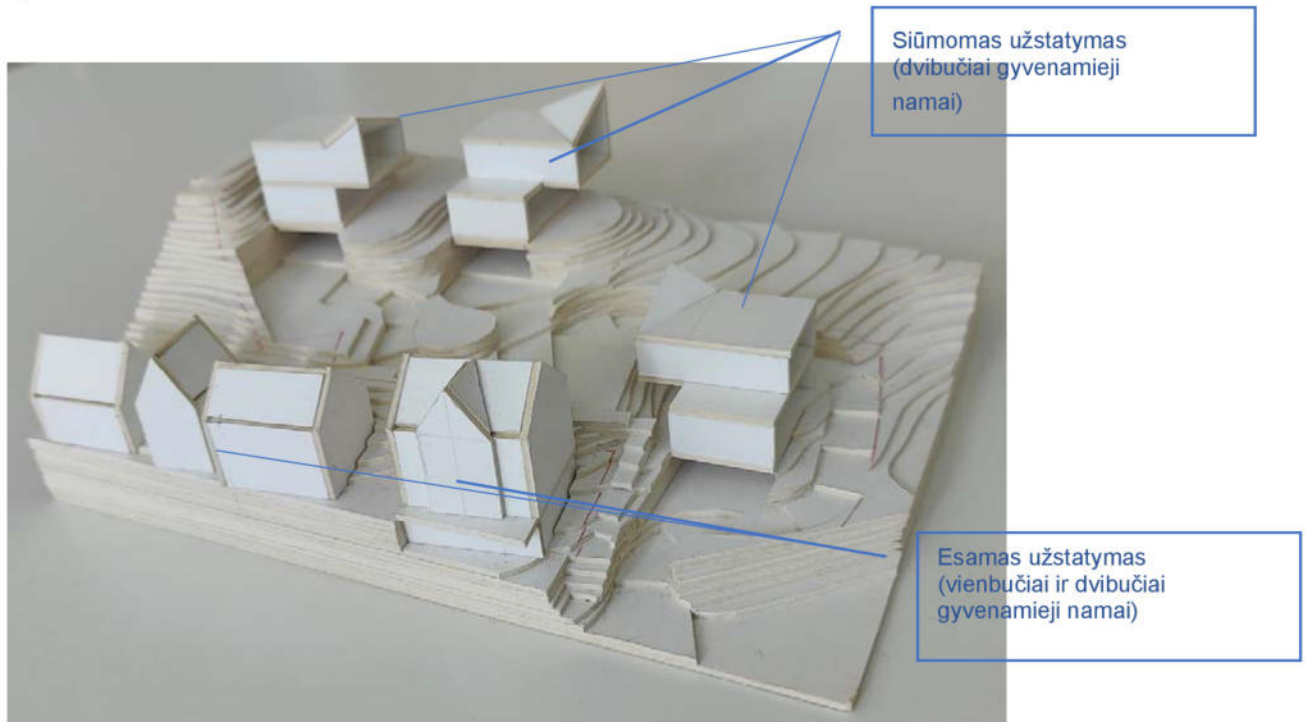


*Urbanistinis integralumas. Planuojamos teritorijos sprendiniai atitinka būdingus užstatymo principus formuojant užstatymą kalvos šlaituose, nenustelbiant pastatų tūriais kalvos ar gretimų kalvų viršūnių ir kitų gamtinių elementų.*

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Siūlomo užstatymo maketo nuotraukos:

Siūlomas užstatymas turi atitikti esamą urbanistinį kontekstą mastelio ir architektūrinės išraiškos prasme.



### 1.3.3. Sprendinių vertinimas paveldosaugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, išduotų teritorijų planavimo sąlygų 2022-07-15 Nr. REG233103 reikalavimus.

Planuojama teritorija yra VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073 kitas kodas U1P) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONYJE, PAPLAUJOS -MARKUČIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-PAP-MAR), susidedantis iš Paplaujos ir Markučių; dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją.

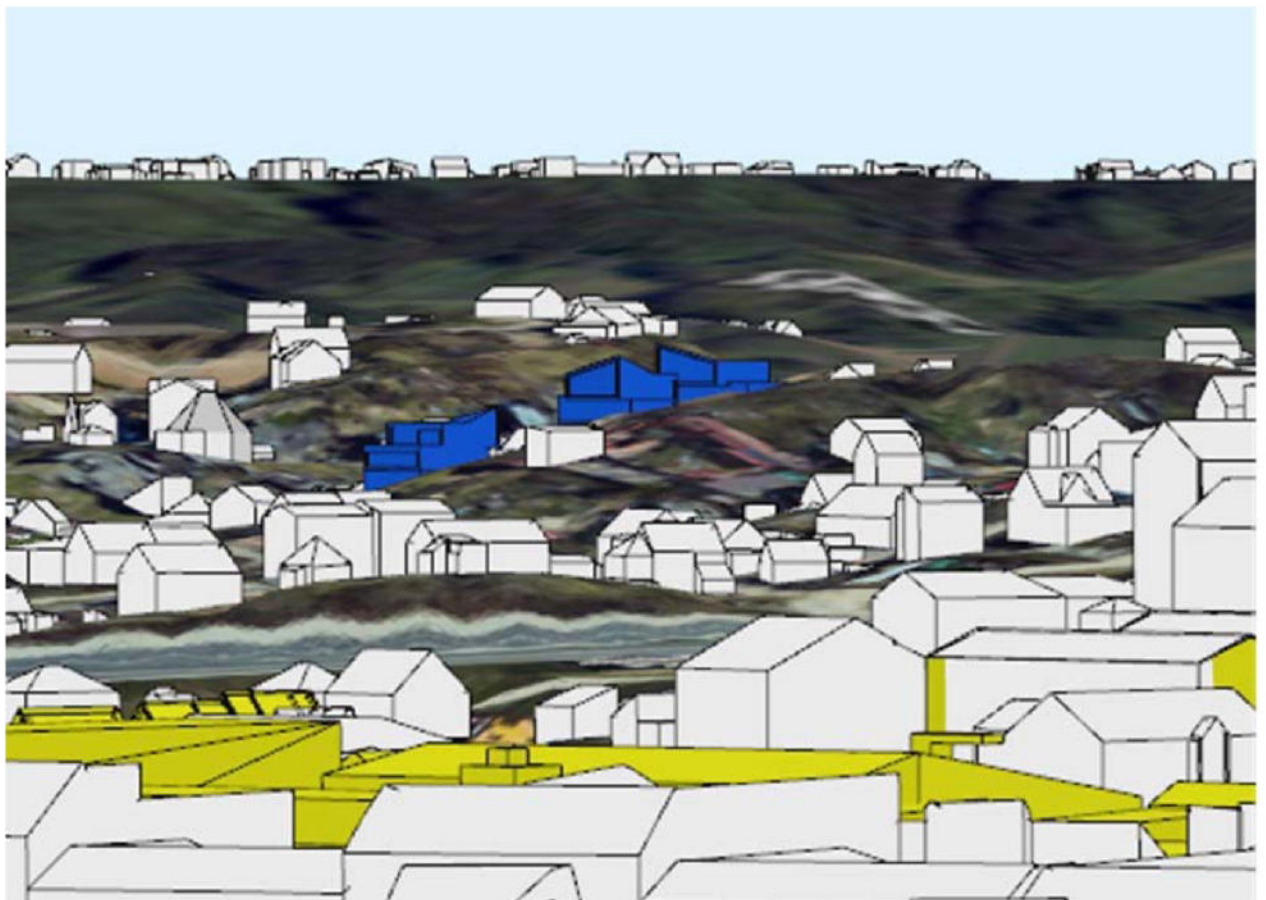
Priemiesčio dalys: Paplauja, Markučiai. Kodas: viz-pap-mar-4.

Planuojamiems žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Detaliojo plano sprendiniuose įvertinti galimi tvarkymo prioritetai, užstatymo morfotipai, pastatų aukštingumas, galima kaita, planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas.

Siekiant užtikrinti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusių panoramų ir siluėtų, matomų iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje, apsaugą nuo galimo neigiamo veiklos tose gretimose teritorijose poveikio, atlikta detaliojo plano sprendiniuose numatomų reglamentų (naujai statomų pastatų) vizualinio poveikio analizė.

Analizė atlikta pateikiant vaizdus iš Senamiesčio apžvalgos kontrolinių taško Nr. 1. Pilies (Gedimino) kalnas. (Žr. priedus)



**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**



*Panoraminis vaizdas be esamos augmenijos*



*Panoraminis vaizdas įvertinus esama augmeniją*

*Tvarkymo prioritetai.*

*2000 m. kovo mėn. 15d. buvo parengtas ir patvirtintas Markučių rajono detalusis planas (reg. Nr. 541). Pagal jo sprendinius, planuojamiems sklypams buvo numatytas gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimo būdas. Koreguojant detalųjį planą, sklypų naudojimo būdai nėra keičiami. Sukuriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei, atsižvelgta į Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą. Naujai planuojamuose 3 sklypuose numatyta statyti po 1 vienbutį/dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.*

*Atsižvelgiant į gretimoje teritorijoje, kurioje yra taikomi vienodi teritorijos naudojimo reglamentai, patvirtintus detaliuosius planus, planuojamai teritorijai yra taikomi šie teritorijos naudojimo reglamentai ir tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę. Morfotipas: sodybinis užstatymas. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9; Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 12; Užstatymo tankumas iki 30 %, užstatymo intensyvumo indeksas iki 0,4.*

*Kaita: Galimas urbanistines struktūras vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.*

*Artimiausios aplinkos urbanistinė analizė, vertinant užstatymo intensyvumą ir sklypų dydžius apžvelgiant į esamą užstatymo kontekstą, pateikta atskirai priede „Sklypų ir užstatymo prie Markučių g. 37, Vilniuje, urbanistinė analizė“.*

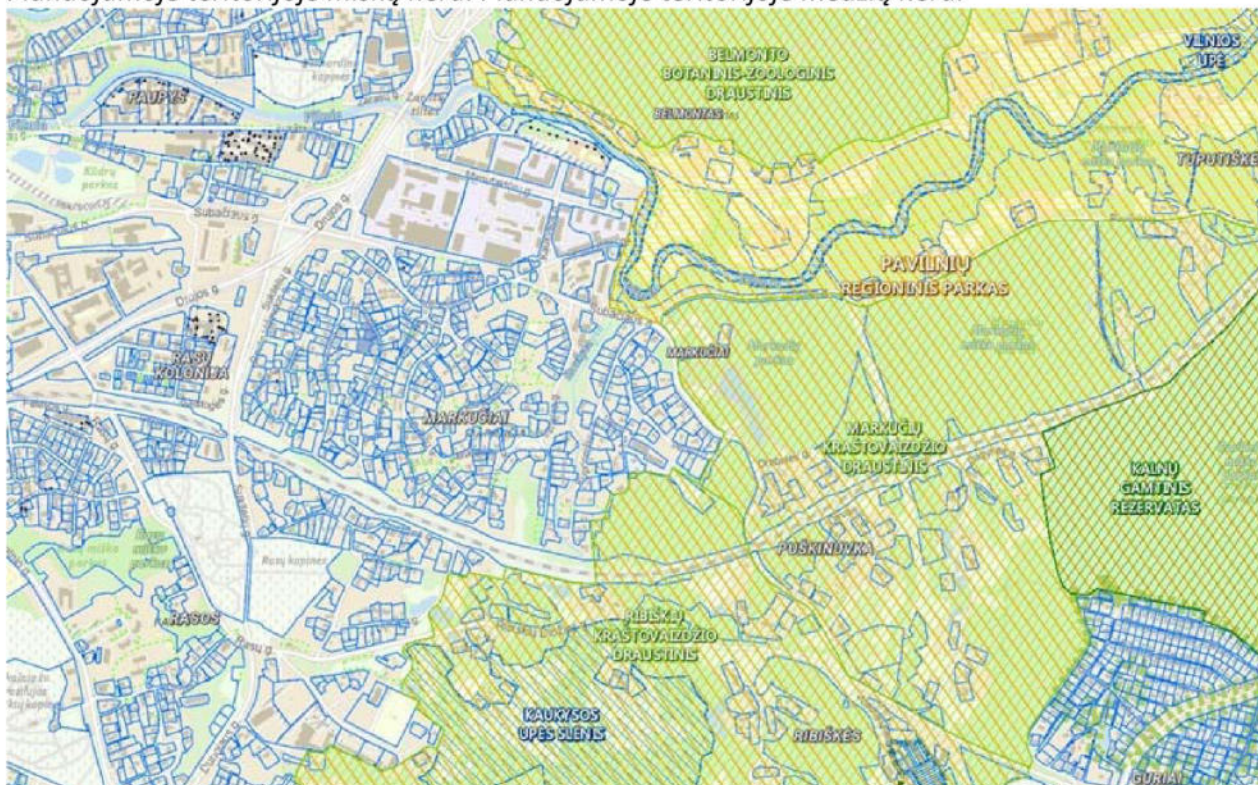
***Išvados:***

***1. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio ir nepažeis VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONYJE, PAPLAUJOS -MARKUČIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-PAP-MAR-4) nustatytų vertingųjų savybių;***

2. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusioms panoramoms ir siluetai, matomoms iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų. Šie vaizdų pokyčiai numatomi minimalūs, nepažeidžiantys nustatytų vertingųjų savybių;
3. Reglamentuojamas urbanistines struktūros vystymas numatytas išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, numatomi pastatai neišsiskiria artimojoje aplinkoje aukščiau arba tūriu, neigiamo vizualinio poveikio Senamiesčiui neturės. Išlaikomas būdingas vietovės siluetas kaip tūrių, juos supančių erdvių ir gamtinių elementų nenutrūkstantis kontūras.
4. Detaliojo plano sprendiniai, tame tarpe formuojamų sklypų dydžiai ir nurodomas užstatymo morfotipas – sodybinis užstatymas, atitinka būdingus dydžius bei tipus ir neturės neigiamo poveikio kvartalo urbanistinei struktūrai.
5. Įvertintas nagrinėjamoje teritorijoje vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis. Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus neviršys 20% teritorijos ploto.

#### 1.3.4. Sprendinių vertinimas gamtinės aplinkos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Aplinkos apsaugos agentūros, išduoų teritorijų planavimo sąlygų 2022-10-10 Nr. REG 245177 ir Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos išduoų teritorijų planavimo sąlygų 2022-07-14 Nr. REG232865, reikalavimus. Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Planuojamoje teritorijoje medžių nėra.



■ Planuojama teritorija. Ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija.

Pagal Vilniaus miesto BP sprendinius, planuojama teritorija patenka į Urbanizuoto gamtinio karkaso teritoriją.

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

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (TPDR reg. Nr. T00086338) tekstiniais reglamentais:

Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniuose reglamentuojamas planuojamų sklypų užstatymo tankis neviršija nustatytų reikalavimų, taikomų teritorijoms patenkančioms į Gamtinio karkaso ribas.

Sklype reglamentuojamas ne mažesnis už nustatytas normas priklausomų želdynų plotų įveisimo kiekis, sudarys sąlygas stiprinti esamą stipriai pažeistą vietovės Urbanizuoto gamtinio karkaso geoekologinį potencialą.

Planuojamai teritorijai netaikomi Šlaitų apsaugos, Salpinių terasų, Sausaslėnių tvarkymo reglamentai. Statybos zona nenumatoma šlaituose statesniuose nei  $10^0$ , salpinių terasų ir sausaslėnių ribose.

Kalvos šlaito posvyrio kampo skaičiavimas galimo užstatymo zonoje.

Sklypo adresas, kadastro Nr.	Aukščiausias esantis taškas, m.	Žemiausiai esantis taškas, m.	b - aukščiausias kalvos šlaito aukštis, m.	a – atstumas (projekcijos) nuo aukščiausio iki žemiausio kalvos šlaito taško, m.	Nuolydis (laipsniais)
Markučių g. 37 (kadastro Nr. 0101/0059:40)	150,66	145,84	4,82	31	8,81 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 4,82m. /31m. = 0,155 $\tan \beta = 8,81^0$				
Markučių g. 33 (kadastro Nr. 0101/0059:8)	141,67	138,73	2,94	17	9,75 <sup>0</sup>
skaičiavimas	Šlaito posvyrio kampo skaičiavimas pagal: $\tan \beta = b/a$ , 2,94m. /17m. = 0,206 $\tan \beta = 9,75^0$				

Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamos įtakos ar poveikio:

- geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams šlaitams ir nesudarys sąlygų jų fizinių savybių bloginimui;
- regioninės svarbos Neries ir Vilnios paslėnių erozinių kalvynų bei šlaitų vidinio stabilizavimo arealui;
- gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, nebūs pažeista kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyrą.

Detaliojo plano sprendiniai (priklausomų želdynų plotų įveisimas) sudaro sąlygas palaikyti ir didinti kraštovaizdžio įvairovę, skatina teritorijos atgaivinimą (revitalizaciją), regeneraciją.

Planuojamas sklypas nepatenka į miesto vandenviečių ar jų sanitarinės apsaugos zonų teritoriją.

Planuojamos teritorijos užstatymas – gyvenamieji pastatai numatomi prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, taršos aplinkai nenumatoma.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą prie planuojamų sklypų, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Įvertinti šalia planuojamos teritorijos daryti geologiniai tyrimai UAB "Geomira" 2021 metų parengta ataskaita „Du dvibučiai gyvenamieji namai Markučių g. 38, 40, Vilniaus m. III geotechninės kategorijos projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“, tyrimų Nr. 23435-2021.

### 1.3.5. Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas atliktas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-11 Nr. REG232238

Planuojamiems sklypuams Nr.2; 3; 4 nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis)

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

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

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

Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės užtikrinti saugų geriamojo vandens tiekimą ir buitinių nuotekų tvarkymą, numatant prisijungimą prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų. Techninio projekto stadijoje yra visos galimybės organizuoti ir užtikrinti saugų buitinių atliekų tvarkymą sklype, konkretizuojant spec., transporto privažiavimo kelius prie buitinių atliekų surinkimo aikštelių, pagal nustatytas sutartis su komunalinio aptarnavimo tarnybomis.

Detaliojo plano sprendiniuose užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Detaliojo plano sprendiniai sudaro prielaidas rengiant techninius projektus, išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Vibracijos šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra. Vadovaujantis „Skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių išdėstymo Vilniuje“ schema artimiausiai esanti skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinė stotis Nr.28 nutolusi apie 862 m. (prie Belmonto g.) Schemoje skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinių stočių plėtra prie planuojamos teritorijos nenumatyta. Šalia planuojamos teritorijos nėra išdėstytų pagal patvirtintą schemą radiotechnikos objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį planuojamai gyvenamajai aplinkai.

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

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

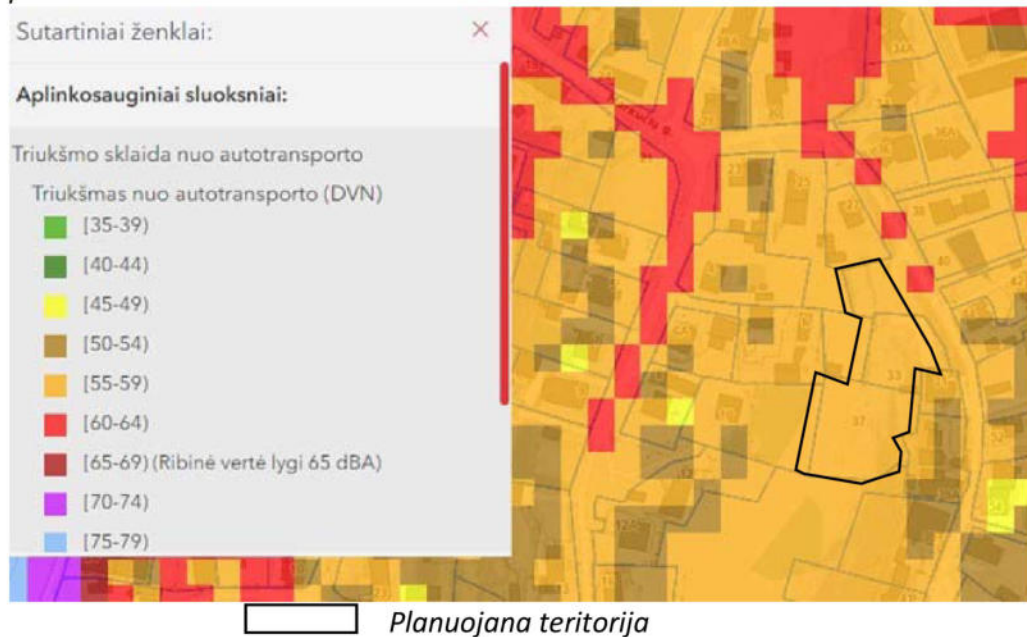
Lentelė. Elektromagnetinio lauko intensyvumo parametŕų leidžiamosios vertės

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

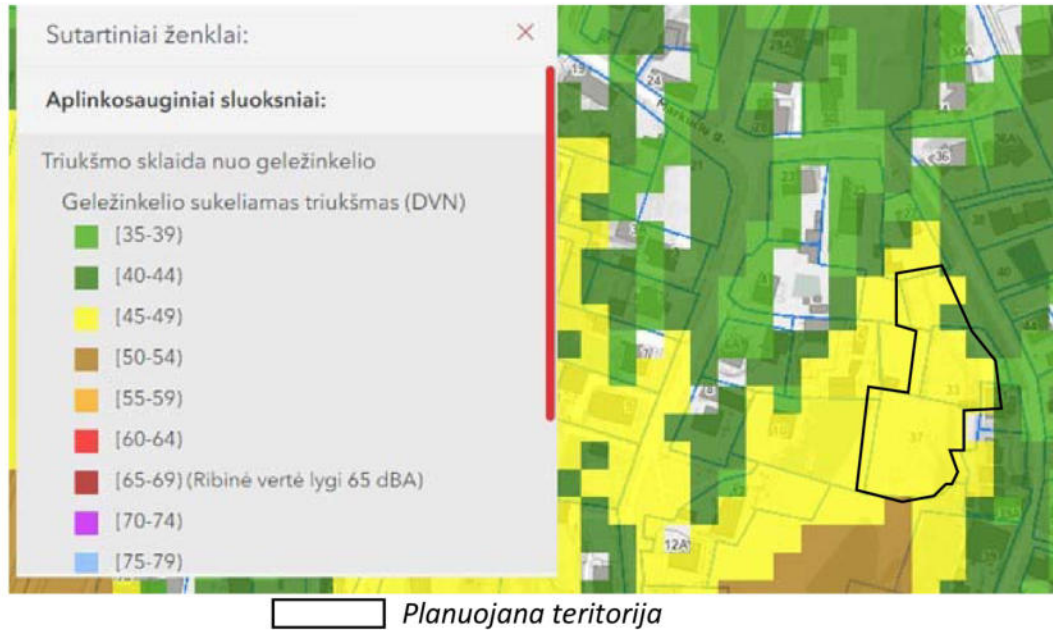
1 pastaba. f – dažnis, MHz (megahercais).  
 2 pastaba. 100 kHz–10 GHz radijo dažnių juostoje S, E<sup>2</sup>, H<sup>2</sup> ir B<sup>2</sup> vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį 6 minučių laikotarpį.  
 3 pastaba. Esant aukštesniam nei 10 GHz dažniui S vertės apskaičiuojamos kaip vidurkiai per bet kurį  $68 \cdot \frac{1}{f^{1,25}}$  minučių laikotarpį, f išreikštas GHz (gigahercais).  
 4 pastaba. Impulsinių moduluotų elektromagnetinių laukų didžiausios akimirkinės vertės, kai radijo dažniai viršija 10 MHz, nustatomos taip, kad vieno impulso pločio vidutinis energijos srauto tankis neviršytų energijos srauto tankio verčių daugiau nei 1000 kartų.  
 5 pastaba. Į radijo dažnių juostą, nurodytą lentelės 1 skilties kiekvienoje eilutėje, viršutinė radijo dažnių juostos riba yra įskaitytina, o apatinė – ne.“

*Detaliojo plano sprendiniuose infrastruktūros objektų išdėstymas užtikrina saugius automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų paskirties pastatų. Rengiant techninius projektus vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais, sudarytos prielaidos išlaikyti šiuos norminius atstumus.*

*Detaliojo plano sprendiniuose įvertintas transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjamai teritorijai ir nustatyta, kad nežymus transporto srautas planuojamiems objektams neigiamo poveikio neturės.*



**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**



*Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo būdu.*



*Planuojama teritorija nepatenka į Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinę ribinę (55dBA) triukšmo zonos riba.*

*Vadovaujantis 2018-10-05 Lietuvos Geologijos tarnybos prie aplinkos ministerijos raštu Nr. (6)-1.7-4953, planuojama teritorija patenka į Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio vandenviečių apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-osios (b sektorius) apsaugos juostą. Nurodytos vandenvietės yra priskiriamos II grupės vandenviečių grupei, t. y. su atmosferos krituliais, paviršiniu ir gretimų sluoksnių požeminiu vandeniu silpną ryšį turinti pusiau uždara požeminio vandens vandenvietė, įrengta iš dalies izoliuotuose vandeninguose sluoksniuose. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, buvo įvertinti LR Vyriausybės 2019-06-06 Nr.XIII-2166 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, VI skyriaus reikalavimai.*

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Planuojamoje teritorijoje relamentuojamas užstatymas gyvenamųjų pastatų statybai nepatenka į kitas sanitarines apsaugos zonas bei apsaugos zonas. Techninio projekto stadijoje bus įvertintos ir nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

**1.3.6. Sprendinių vertinimas susisiekimo sistemos aspektu**

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto rytinėje dalyje. Aplink planuojamą teritoriją yra suformuotas gatvių ir pravažiavimų tinklas.

Ištrauka iš Vilniaus miesto BP brėžinio SUSISIEKIMO SISTEMA. GATVIŲ KATEGORIJŲ SCHEMA:



Planuojama teritorija

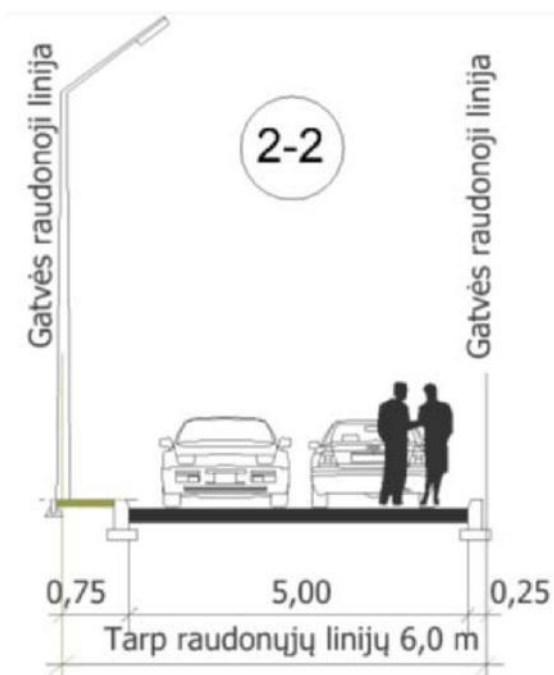
Koreguojamo detaliojo plano projektuojamo sklypo teritoriją riboja Ds kategorijos Markučių g., į kurią patenkama iš C2 kategorijos Subačiaus g.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19, Markučių g. nustatyta kaip **D kategorijos** pagalbinė gatvė.

Ribojančių gatvių techniniai parametrai prie planuojamo sklypo

Gatvė	Gatvės kategorija p/l BP	Eismo juostų skaičius	Viešasis transportas	Važ. dalies plotis, m	Pėsčiųjų dalies plotis, m	Atstumas tarp raud. linijų, m
Markučių g.	Ds	2	nėra	5,00	0,75	6,00 – 8,00 kintanti

Markučių gatvės parametrai tikslinami rengiant statybos projektą.



Markučių gatvės principinis pjūvis

Leistinas minimalus dvipusis transporto eismas su gyvenamosios zonos statusu. Važiuojamosios dalies plotis 5,0m. su 1 minimalia eismo juosta pėstiesiems ir apšvietimo atramų įrengimui. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų -6,0 - 8,0 metrai (kintantis).

#### **Jvažiavimo-išvažiavimo vietos į sklypą. Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos**

Jvažiavimai (ar išvažiavimai) į planuojamą teritoriją numatomi atskiri du:

- bendras į sklypus Nr. 2; 3; 4 planuojami iš Markučių gatvės ir per nustatomus servitutus.
- į sklypą Nr. 1 planuojamas iš Markučių gatvės.

Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos projektuojamos planuojamo žemės sklypo ribose.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Rengiant techninių projektų eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemones pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“.

Vadovaujantis Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-05 Nr. REG 231831, žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), kuomet planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E").

Pagal planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendinius statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršija 281 metrų.

### 1.3.7. Sprendinių vertinimas gaisrinės saugos aspektu

Gaisrinės saugos aspektu detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis 2022-07-18 Nr. REG233266, išduotomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos.

Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312), Nr. XIII-2166 Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

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

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad gaisro plitimas į gretimus pastatus bus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp numatomų pastatų ir esamų lauko sienų, išlaikant normatyvinius priešgaisrinius atstumus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendintos rengiant statinių techninius projektus. Atstumai iki gretimų pastatų ir statinių išlaikomi atsižvelgiant į besiribojančių pastatų atsparumą ugniai.

Minimalių priešgaisrinių atstumų nustatymas

Projektuojamo pastato atsparumas ugniai	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
<b>I</b>	6	8	10

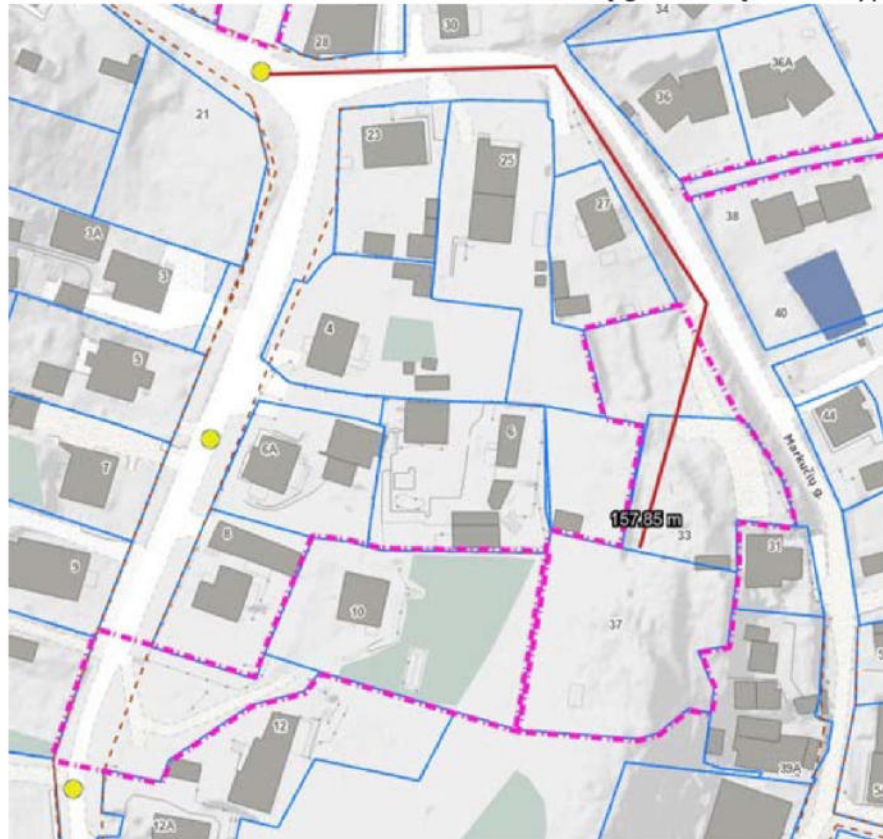
Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Parengti detaliojo plano planiniai sprendiniai sudaro galimybes, rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas gaisrų gesinimui ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visad laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus.

Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti. Detaliajame plane konstatuojama, kad teritorija yra gerai aprūpinta vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538). Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPUOSE  
MARKUČIŲ G. 33 (KAD. NR. 0101/0059:8), MARKUČIŲ G. 37 (KAD. NR. 0101/0059:40)  
IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

Planuojamoje teritorijoje išorės gaisrai bus gesinami iš esamų hidrantų aplinkinėse esamų ne didesniu nei 200 m. atstumu nuo planuojamo užstatymo – žiūrėti žemiau pateikiamą situacijos schemą su išdėstytais esamais hidrantais. Artimiausias hidrantas Markučių g. nuotolęs nuo sklypo 157 m.



Priešgaisrinių automobilių privažiavimo kelio plotis ne siauresnis kaip 3,5 m., kliūčių aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Aikštelė numatyta sklype Nr.3. Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios artimiausia Vilniaus APGV 2-oji komanda randasi Švitrigailos g. 18, Vilnius. Važiavimo atstumas apie – 4,0 km.

### **1.3.8. Planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros vertinimas**

Projektuojamas užstatymas bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurie yra prie planuojamo sklypo, Markučių gatvės. Techninio projekto metu inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal išduotas technines sąlygas. Techninis projektas bus derinamas su sąlygas išdavusiomis institucijomis. Planuojami lauko inžineriniai tinklai:

- Vandentiekis, Buitinės nuotekos; Lietaus nuotekos; Šilumos tinklai; Elektros tinklai; Ryšių tinklai.

1. Visiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.

2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.

3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų visų inžinerinių

tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.

4. Projektuojamame sklype statant statinius ir pastatus, ypač požeminę dalį, būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepablogintų kaimyninių sklypų pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės būklės buvusios iki statybų pradžios.

**1.3.8.1. Vandentiekio tinklai:**

Esamų vandentiekio įvadų planuojamoje teritorijoje nėra. Detalioju planu numatomo naujo užstatymo vandens tiekimą numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Markučių g. Prisijungimas sprendžiamas ir konkrečios apsaugos zonos nustatomos techninio projekto rengimo metu, techninėse sąlygose nustatyta tvarka.

**1.3.8.2. Nuotekų tinklai:**

Esamų buitinių nuotekų išvadų planuojamoje teritorijoje nėra. Detalioju planu numatomo naujo užstatymo nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d200 mm nuotekų tinklus Markučių g. Prisijungimas sprendžiamas ir konkrečios apsaugos zonos nustatomos techninio projekto rengimo metu, techninėse sąlygose nustatyta tvarka. Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus.

**1.3.8.3. Lietaus nuotekų tinklai:**

Paviršinės nuotekos surenkamos, jų drenavimas sprendžiamas sklypo viduje. Draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. 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. Prisijungimas sprendžiamas ir apsaugos zonos nustatomos techninio projekto rengimo metu, prisijungimo sąlygų nustatyta tvarka. 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 švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

**1.3.8.4. Šildymas:**

planuojamoje teritorijoje šildymo būdas nustatoms vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialioju planu (patvirtinta Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525). Planuojama teritorija patenka į Šildymo deginant gamtines dujas zoną (zonos nr. 191). Šioje zonoje planuojant, projektuojant naują pastatą, rekonstruojant, atnaujinant/ remontuojant esamą pastatą nagrinėjant aprūpinimą šiluma suteikiama pirmenybė gamtinių dujų kurui bei ekologiškai švariems energijos šaltiniams (išskyrus kietąjį biokurą). Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto (išskyrus suskystintas naftos dujas) kuro katilinių. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas, vartotojui suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar

*vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystą kurą, krosninį kurą, anglį.*

**1.3.8.5. Elektros ir dujų tinklai:**

*Detalioju planu numatomo naujo užstatymo elektros tiekimo sistema pajungiama prie esamos centralizuotos sistemos.*

*Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų.*

*Esant būtinybei planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą.*

*Naujai statomų objektų visoje planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių.*

*Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.*

*Sklype Nr. 1 reglamentinėje zonoje 1B numatoma galimybė statyti ir eksploatuoti 10/0,4 kV transformatorinę, išskiriant servitutą.*

**1.3.8.6. Melioracija:**

*planuojama teritorija nemelioruota.*

#### **1.4. DP sprendinių atitikimas bendrojo plano sprendiniams**

1.	<i>Ar neviršija didžiausio leistino pastato aukščio (metrais nuo žemės paviršiaus)</i>	<i>neviršija</i>
2.	<i>Ar įvertintas nustatytas vyraujantis „foninis“ pastatų aukštų skaičius (jei nustatytas)</i>	<i>įvertintas</i>
3.	<i>Ar neviršija didžiausio leistino pastatų aukštų skaičiaus</i>	<i>neviršija</i>
4.	<i>Ar neviršija didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo</i>	<i>neviršija</i>
5.	<i>Ar neviršija didžiausio leistino sklypo užstatymo tankio</i>	<i>neviršija</i>
6.	<i>Ar neviršija maksimalaus būstų skaičiaus sklype</i>	<i>neviršija</i>
7.	<i>Ar planuojami sklypai nėra mažesni nei nustatytas minimalus sklypo dydis naujai statybai</i>	<i>nėra mažesni</i>
8.	<i>Ar neviršija sąlyginio didžiausio nelaidžių dangų kiekio sklype</i>	<i>neviršija</i>
9.	<i>Ar atitinka užstatymo tipą</i>	<i>atitinka</i>
10.	<i>Įvertinti tekstiniai reglamentai</i>	<i>įvertinti</i>
11.	<i>Įvertintas BP pagrindinio brėžinio schemų taikymas planuojamai teritorijai</i>	<i>įvertintas</i>

#### **1.5. DP sprendiniai atitinka LR Teritorijų planavimo normų reikalavimus**

1.	<i>Teritorijos funkcinės zonos ir jų turinio atitikimas</i>	<i>atitinka</i>
2.	<i>Teritorijos naudojimo tipų ir jų turinio atitikimas</i>	<i>atitinka</i>
3.	<i>Funkcinių zonų ir jose galimų teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys atitinka TPN 2 priedą (Visose funkcinėse zonose galimi inžinerinės infrastruktūros koridoriai; bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo tipai, taip pat ir kiti teritorijos naudojimo tipai)</i>	<i>atitinka</i>

#### **1.6. DP sprendinių atitikimas LR Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimams**

1.	<i>Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų</i>	<i>atitinka,</i>
----	---	------------------

**1.7. DP sprendiniuose nustatyti papildomi tekstiniai reglamentai**

1.	<i>Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu</i>	<i>Nurodytas. Pagrindinis brėžinys.</i>
2.	<i>Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis reglamentuojančiomis gaisrinę saugą</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>
3.	<i>Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų sklypo ribose.</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>
4.	<i>Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų</i>	<i>Nurodytas. AR dalyje</i>