

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### **1. BENDROJI DALIS**

**Detaliojo plano darbų organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius.

**Detaliojo plano darbų iniciatoriai:** fizinis asmuo.

**Detaliojo plano rengėjas:** PV Justina Mačiukėnaitė, Atest. Nr. A 2015, individualios veiklos Nr. 682733.

**Planuojamos teritorijos vieta:** Vilnius, Subačiaus g. 143

**Projekto tikslas:** Koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintą detalų planą. Koregavimo tikslas – padalyti žemės sklypą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: Numatyti kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

**SPAV atlikimas:** neprivaloma.

**Koncepcija:** neprivaloma.

#### **Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:**

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2021 m. birželio 8 d.;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2023-11-24 Nr. 30-2717/23 „Dėl leidimo koreguoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinius sklype Subačiaus g. inicijavimo sutarties pagrindu“;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2024-01-15 Nr. A615-4/24;
- Planavimo darbų programa;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-02-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG317231;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2024-10-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG24440013;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-02-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316860;
- UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-02-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316630;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-02-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316127;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2024-02-13 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG315767;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2024-02-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316352;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-02-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316514;
- Lietuvos kariuomenės 2024-02-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316647;
- Telia Lietuva 2024-02-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG316326;

## 2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ



1 pav. Situacijos schema

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus mieste, Rasų seniūnijoje. Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota topografinė nuotrauka, parengta 2024 m., žemės sklypo ir kiti nekilnojamojo turto kadastro ir registro VĮ Vilniaus filialo bei planavimo iniciatoriaus pateikti duomenys. Planuojama teritorija apžiūrėta vietoje.

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, Subačiaus g. 143

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra du gyvenamieji namai ((6A1/b; 1A1p);

Sklype nėra saugomų medžių; inventorizuoti 5 medžiai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams, pagal kuriuos planuojamas sklypas patenka į MAR-1 kvartalą, funkcinės zonos Nr. MAR-1-6; taip pat patenka į GV;GM; PA;SI naudojimo tipą bei į *mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną*. Galimos paskirtys ir naudojimo būdai: kitos paskirties: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos; rekreacinės teritorijos.

Pagal BP planuojamai teritorijai taikomi reglamentai: didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais – 12m; užstatymo intensyvumas – 0,4; užstatymo tankumas – 40, užstatymo tipas – sodybinis, minimalus sklypo dydis – 400m<sup>2</sup>, maksimalus būstų skaičius sklype – 2vnt. (žr. 2 pav.)

Taikomi tekstinio reglamento punktai: Nr.02; 03; 05; 10; 18; 32; 33; 34; 36 t.y.

Tekstinis reglamentas 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); 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;

Pagal Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrąjį planą sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40% (Viršijus nurodytą kiekį, techniniame projekte numatyti kompensacines priemones).



2 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano

Sklypas yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre Nr.1/13820, kad. Nr.: 0101/0060:30 Vilniaus m. k.v.. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Plotas – 0,0904 ha.

Adresas: Vilnius, Subačiaus g. 143. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso fiziniams asmenims.

Įregistruotų servitutų - nėra.

- Šiuo metu planuojamame sklype yra du gyvenamieji pastatai: vienbutis gyvenamasis namas (6A1/b); unik. Nr. 4400-2720-7620; vienbutis gyvenamasis namas (1A1p); unik. Nr. 1096-2032-7017;
- kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė); unik. Nr. 1096-2032-7060.

Sklype inventorizuoti 5 vnt. medžiai.

#### **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir žymo:**

- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) (plotas – 0,0001 ha; 0,0002 ha);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0286 ha; 0,0029 ha);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) (plotas – 0,0072 ha);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) (plotas – 0,0904 ha);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) (plotas – 0,0290 ha);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (plotas – 0,0904 ha)

#### **Sklypų gretimbės (žemės sklypų) užstatymo vertinimas:**

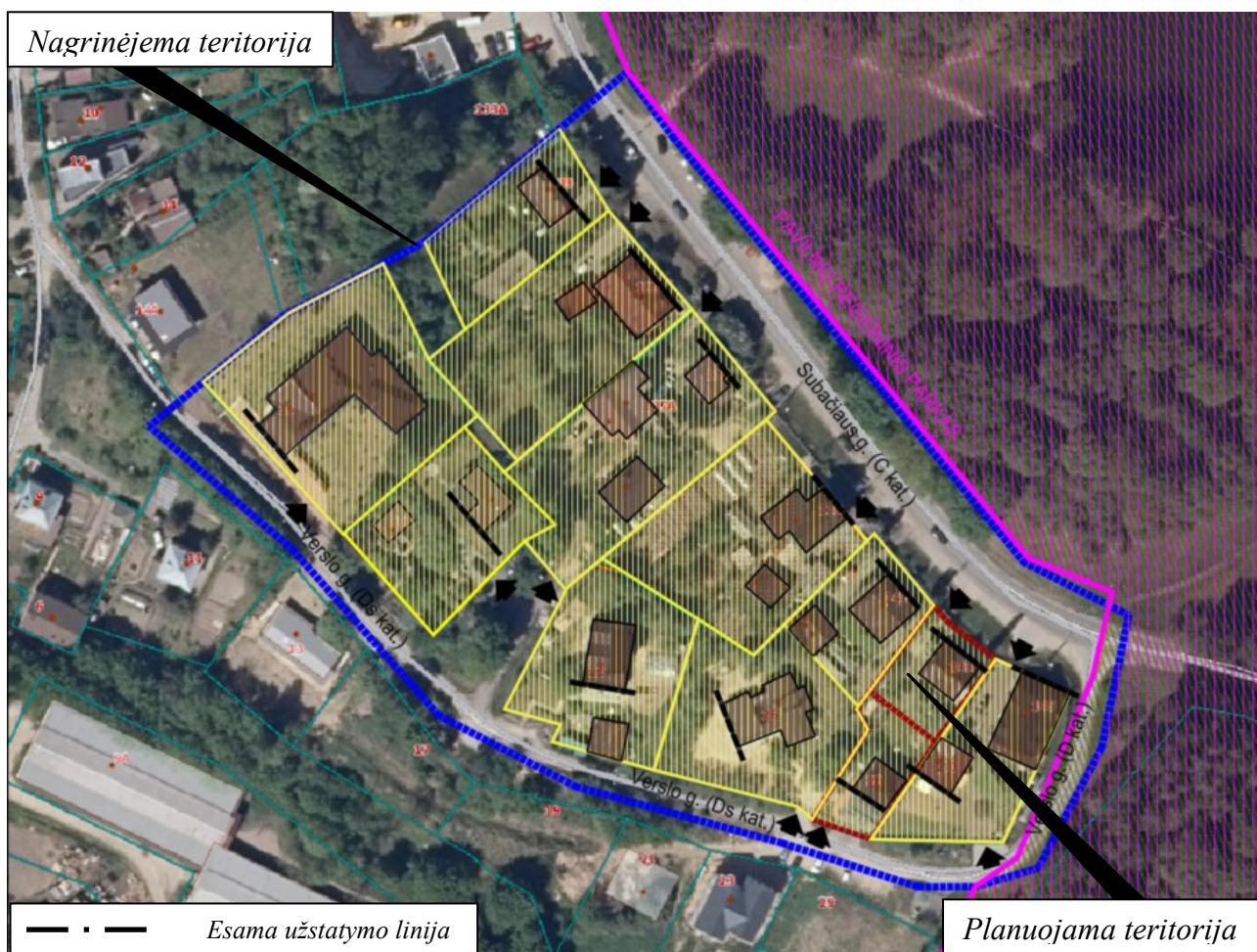
Planuojamą teritoriją supa suformuoti sklypai:

- 1) adresas – Subačiaus g. 145, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
  - 2) adresas – Subačiaus g. 141, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;
  - 3) adresas – Verslo g. 26, Vilnius; paskirtis – kita, būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- Šiaurinėje pusėje – Subačiaus gatvė; Pietinėje – Verslo gatvė.

Nagrinėjama teritorija patenka tarp Subačiaus ir Verslo gatvių. Į žemės sklypą Subačiaus g. 143, patenkama iš Subačiaus ir Verslo gatvių, projektuojamomis įvažomis (3 pav).

Nagrinėjamoje teritorijoje dominuoja gyvenamoji teritorija, sodybinis užstatymas. 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 patvirtintame detalajame plane nustatyta užstatymo linija Subačiaus gatvės atžvilgiu - išlaikoma, (2000-03-15 sprendimu Nr. 541 patvirtintame detaliojo plano aiškinamajame rašte, 2.4.4. p. nurodyta, kad „pastatai prie Subačiaus gatvės turi išlaikyti esamą užstatymo liniją“).

Teritorijoje vyrauja 1-3 aukštų pastatai; aukštingumas 4-14m aukščio. **Nagrinėjama teritorija ir planuojami sklypai patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės t.y. Vilniaus senamiesčio (kodas - 16073) vizualinės apsaugos pozonį, o už Subačiaus/Verslo gatvės ribojasi su Markučių kraštovaizdžio draustiniu (Pavilnio regioniniu parku), Markučių dvaro sodybos fragmentu (kodas - 15915). (3 pav.).**



3 pav. Nagrinėjamos teritorijos schema

### 3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

#### Numatomos ūkinės veiklos pobūdis

**Planavimo tikslai** - Koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintą detalųjį planą. Koregavimo tikslas – padalyti žemės sklypą ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: Numatyti kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 1** plotas – 452 kv.m., aukštis – 8,75 m (esamas), tankis – 23 (esamas), intensyvumas – 0,23 (esamas), žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype Nr. 1 šiuo metu yra vienbutis gyvenamasis namas (1A1p), unik. Nr. 1096-2032-7017.

Pagal detaliojo plano sprendinius, žemės sklypo **Nr. 2** plotas – 452 kv.m., aukštis – 9,37 m (esamas), tankis – 24 (esamas), intensyvumas – 0,39 (esamas), žemės sklypo paskirtis – žemės sklypo paskirtis – kita, naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklype Nr. 2 šiuo metu yra vienbutis gyvenamasis namas (6A1/b), unik. Nr. 4400-2720-7620.

#### Detaliojo plano sprendinių vertinimas įvairiais aspektais:

Užstatymo apribojimų dėl gretimuose sklypuose vykdomos veiklos ir inžinerinių tinklų, gamtinių objektų įtakos: Sklype Nr. 1 ir Nr. 2 užstatymo zona išdėstoma remiantis užsakovo pateikta užduotimi, planuojama sklype vykdyti veikla, atsižvelgiant į planuojamus gaisrinius privažiavimus, inžinerinius tinklus bei esamus pastatus.

Vykdamas veiklą sklypuose vadovautis: LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"; STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; LR Aplinkos ministro įsakymu 2007-12-21 Nr. D1-694 "Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo".

Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1.1. punktu, 3,0 m atstumu nuo sklypo ribos galima statyti 8,5 m aukščio pastatus. Aukštesniems kaip 8,5 m statiniams, statomiems 3,0 m ir didesniu atstumu nuo sklypo ribos, šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies.

Žemės sklype Nr. 1 aukštis 8,75 m (esamas). Žemės sklype Nr. 1 rekonstruojant (1A1p) pastatą, nuo rytinės sklypo ribos neišlaikomas normatyvinis atstumas, pridedamas 2012-06-04 notarinio registro Nr. 2491 sutikimas. **Pagal 2012-06-04 notarinio registro Nr. 2491 sutikimą - pastato unik. Nr. 1096-2032-7017 nuo 2012 m. rekonstrukcija dar nebuvo atlikta**). Žemės sklype Nr. 2 aukštis 9,37 m (esamas).

#### Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 paliekami esami užstatymo rodikliai.

Planuojama ir nagrinėjama teritorija pagal Gamtinio karkaso schemą patenka į regioninius vidinio stabilizavimo arealus, urbanizuotas ir urbanizuojamas gamtinio karkaso dalis. Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas – stipriai pažeistas (4 pav).

Pagal Gamtinio karkaso nuostatų 11 p., *gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytose visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų*

normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ mažiausias želdynams priskiriamas plotas gamtiniame karkase (mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo<sup>1</sup> teritorijose (proc.) – 35%, o atsižvelgiant į Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. – užstatymo tankis žemės sklype Nr. 1 nustatomas – 23 (esamas) proc., sklype Nr. 2 – 24 proc (esamas).

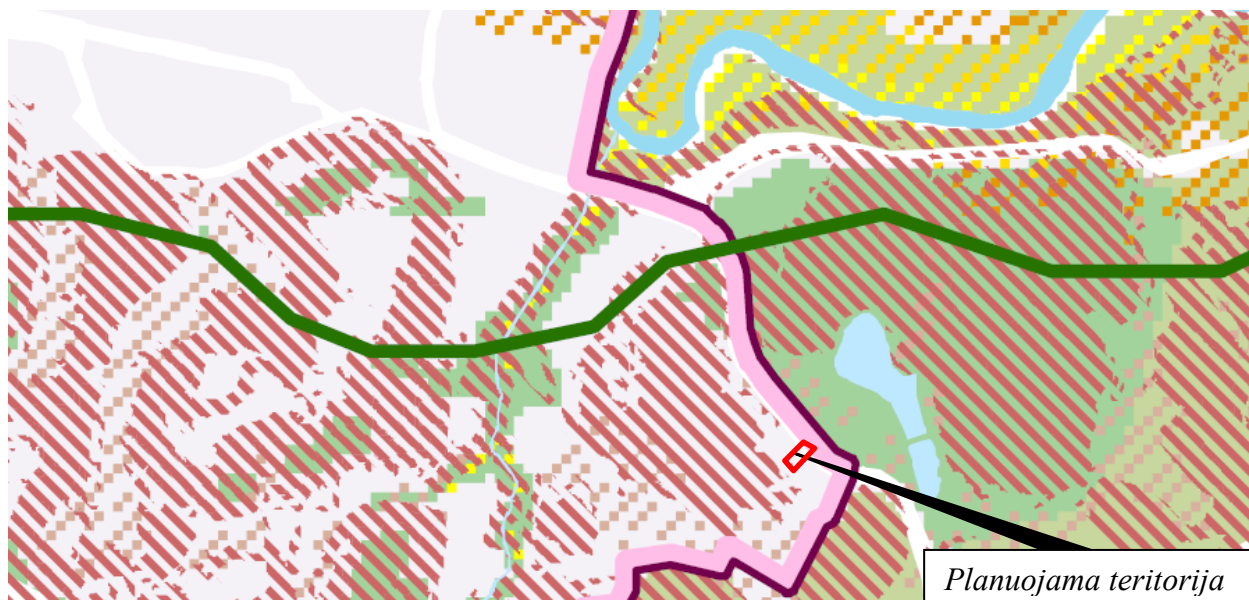


4 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

Prie planuojamos teritorijos pagal BP yra sausaslėnių teritorijos t.y. kaip vietinės svarbos migraciniai koridoriai – GK sudedamosioms dalys – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai:

- Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

- Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.



5 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“

Nagrinėjama teritorija patenka į teritorijas „natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°, prie planuojamos teritorijos yra gamtinio karkaso elementai - sausaslėniai. (Planuojama teritorija į salpinių terasų teritorijas nepatenka) (5 pav).

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. Nustatomi BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai:

- Šiuose šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami atskirieji ir/ar priklausomieji želdynai;

- Neries ir Vilnios slėniuose, prie paslėnių šlaitų (PS) ir tarpterasinių šlaitų (TS), pažymėtų BP brėžinyje *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai*, viršutinės briaunos, kur yra slėnių apžvalgos galimybė, tiesiami viešieji takai, įrengiamos regyklos. Vizualinės aukščiau minėtų šlaitų apsaugos tikslas – jų, kaip „žaliosios miesto karūnos“, reikšmės miestovaizdyje išsaugojimas;

- Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, želdinių šalinimą, privaloma taikyti specialiąsias priešerozines priemones, pagrindžiant jų tinkamumą konkrečiu atveju.

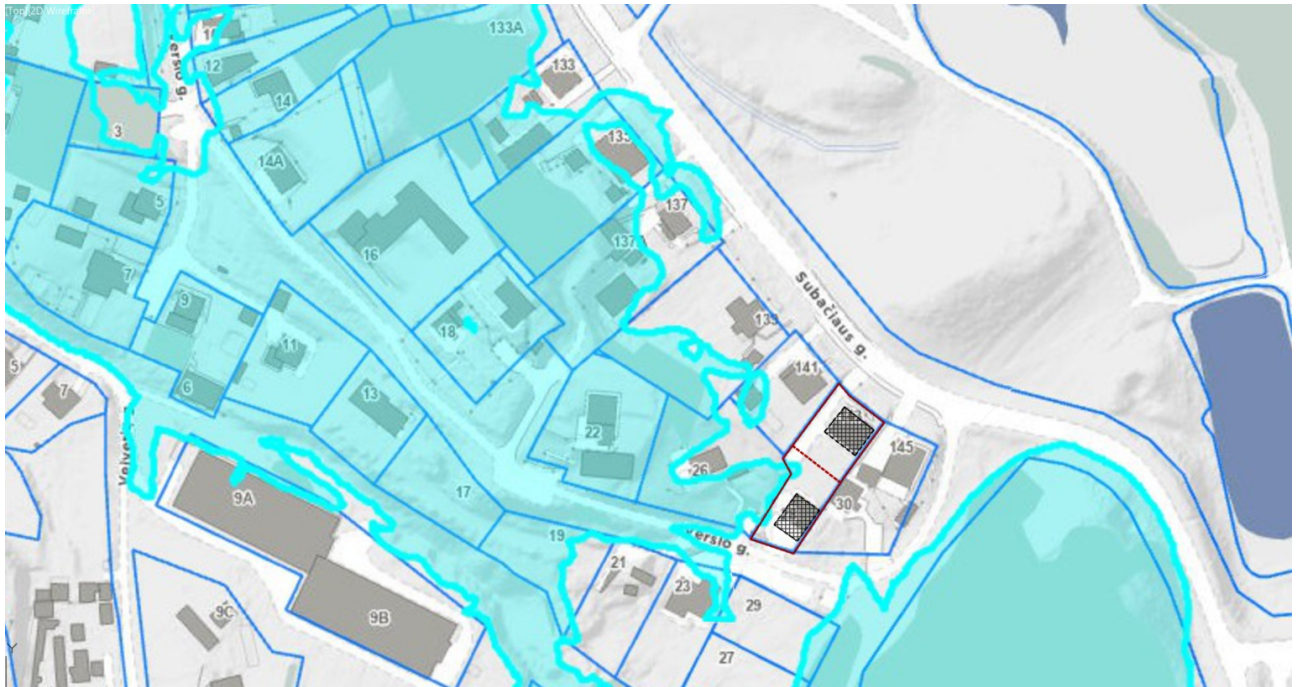
Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

- Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

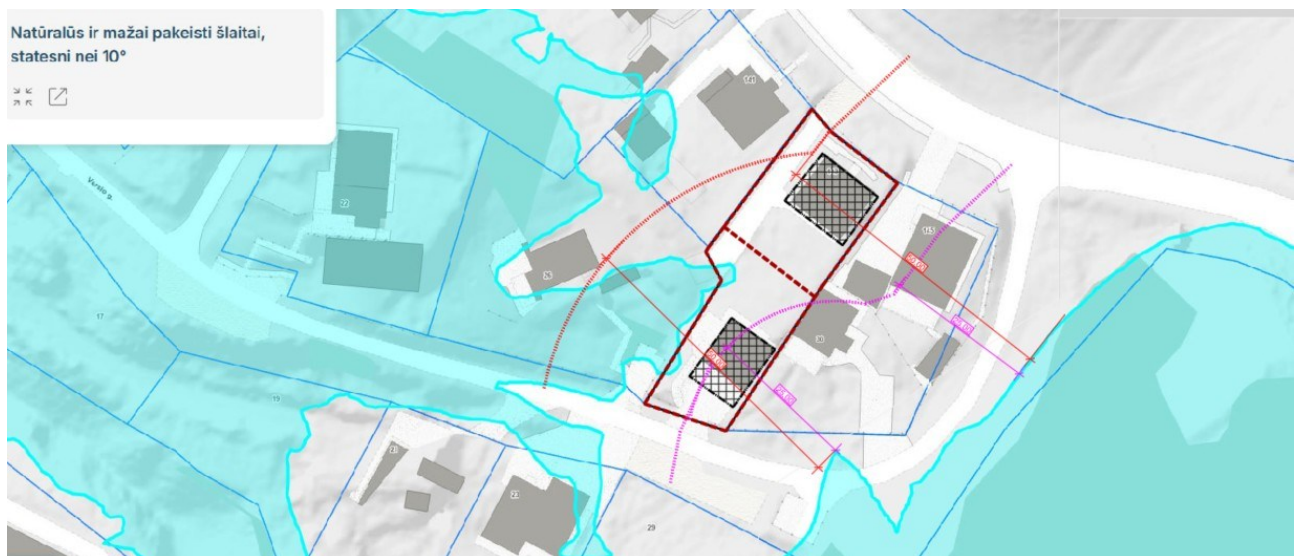
- Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

- Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir atlikta toponuotrauka, planuojami sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 patenka į šlaitų paribių juostą (atstumu 25 m; 50 m). (6 pav; 7 pav; 8 pav, 9 pav).



6 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano (Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, stromesni nei 10°; maps.vilnius.lt)

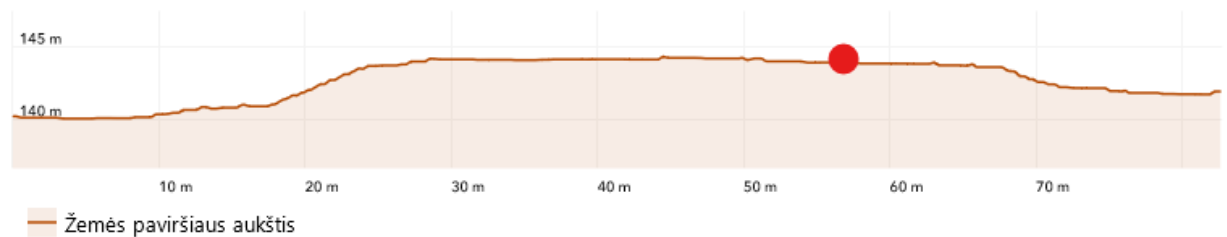


7 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano, šlaitai Verslo g. pusėje (Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, stromesni nei 10°; maps.vilnius.lt)

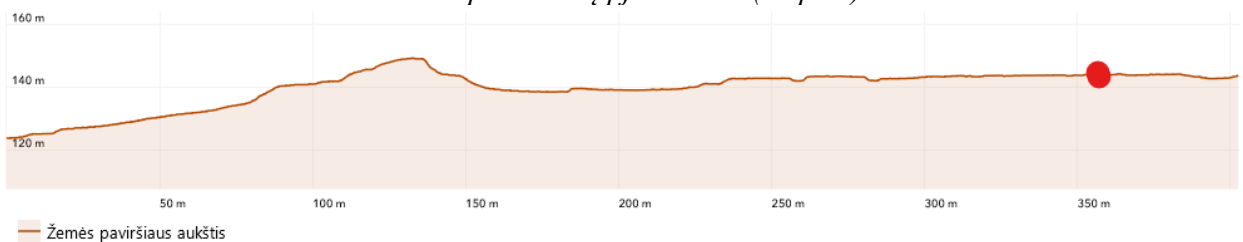




10 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai“ Šlaitų ribos



11 pav. Šlaitų pjūvis A-A. (maps.lt)



12 pav. Šlaitų pjūvis B-B. (maps.lt)

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, „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“. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų paribių juostose **užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.**

Žemės sklype yra du gyvenamieji pastatai: vienbutis gyvenamasis namas (6A1/b), unik. Nr. 4400-2720-7620; vienbutis gyvenamasis namas (1A1p), unik. Nr. 1096-2032-7017. **Padalinant žemės sklypą į Nr. 1 ir Nr. 2 sklypus, bus atsidalinama bendraturčių nuosavybė ir juose liks esami pastatai (6A1/b) ir (1A1p). Pastatą (1A1p) numatoma rekonstruoti. Žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 paliekami esami rodikliai.**

Analizuojant esamą urbanistinį kontekstą (užstatymo tankį, intensyvumą, aukštingumą) nagrinėjamame kvartale, atsižvelgta į tokius šaltinius kaip 3d.vilnius.lt, www.regia.lt, www.planuojustatau.lt. Teritorijoje vyrauja pastatų aukštis intervale 4,14 m-14,07m, pastatų aukštų skaičius 1-3 aukštų; Vyraujantis užstatymo tankis intervale 10%-35%; Užstatymo intensyvumas intervale 0,12-0,4 (13 pav, 14 pav, 15 pav).

Sklypo esami rodikliai iki atidalinimo:(aukštingumas 8,75m; 9,37m), užstatymo tankis - 23%, užstatymo intensyvumas – 0,31. Atidalinant bendrasavininkų žemės sklypo dalis, suformuojami sklypai Nr.1 su esamais užstatymo rodikliais: pastatų aukštis – 8,75 m (esamas), 1 aukštas ((su mansarda); esamas), užstatymo tankis – 23 % (esamas), užstatymo intensyvumas – 0,23 (esamas); žemės sklype Nr. 2 paliekami esami užstatymo rodikliai: pastatų aukštis – 9,37 m, 1 aukštas ((su mansarda); esamas), užstatymo tankis – 24 (esamas), užstatymo intensyvumas – 0,39 (esamas).

*Išvada.* Planuojamų sklypų rodikliai neviršija esamam urbanistiniam kontekstui būdingų parametru, nedarys neigiamo poveikio miestovaizdžiui ir neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams. (Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 paliekami esami užstatymo rodikliai).



13 pav. Vyraujančio aukštingumo analizė

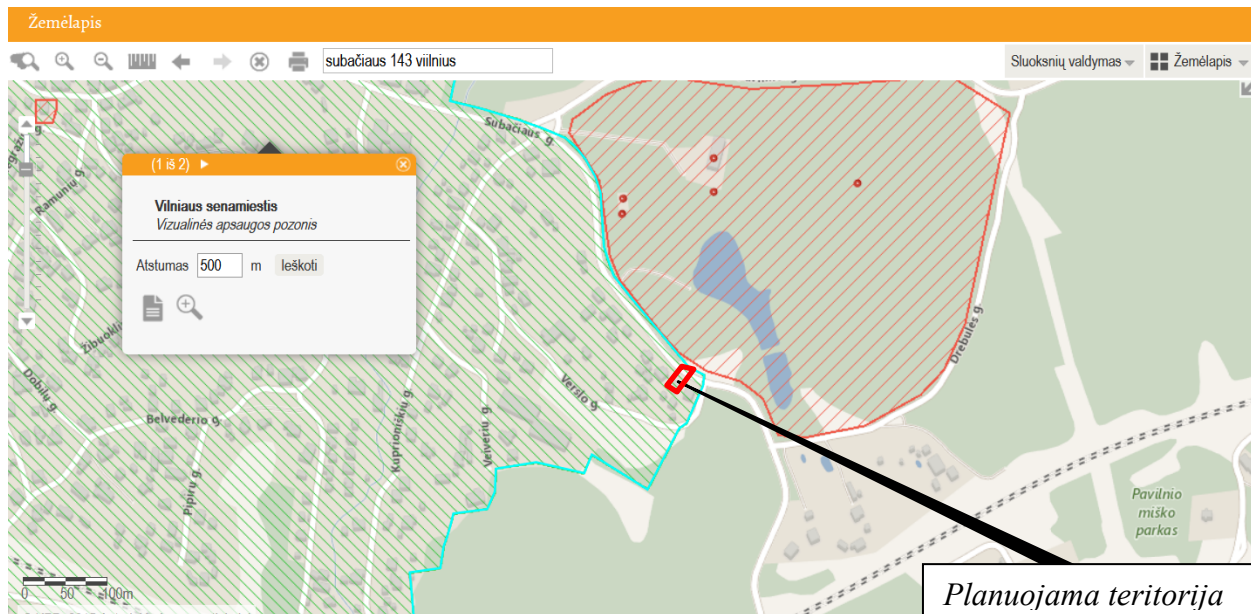


14 pav. Vyraujanti užstatymo tankio analizė



15 pav. Vyraujanti užstatymo intensyvumo analizė

Urbanistiniu, kraštovaizdžio formavimo – Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinės apsaugos pozonį.



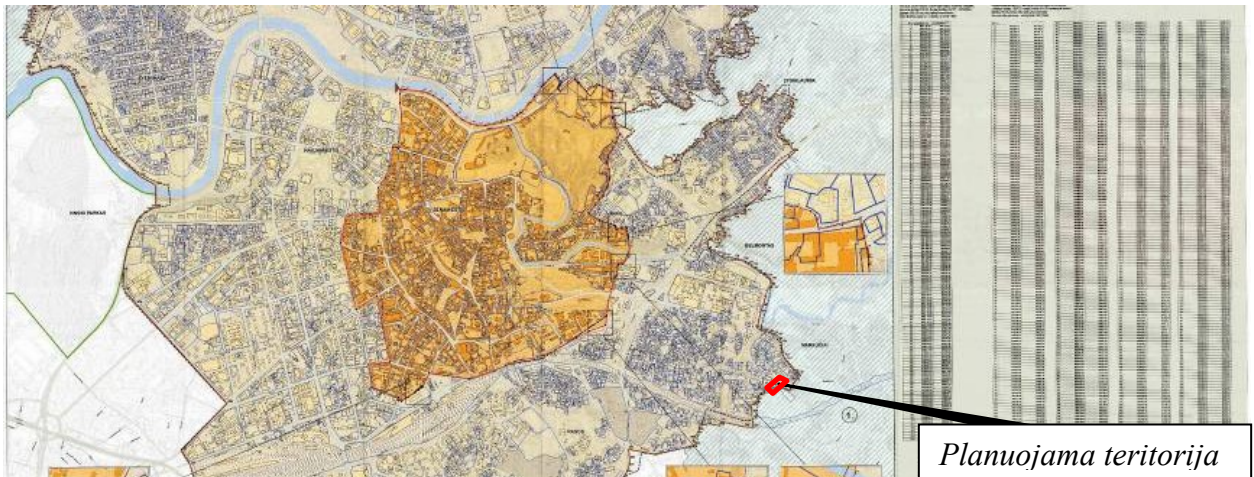
16 pav. Situacijos schema iš Kultūros vertybių registro

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio dalies zonavimo plano paminklosauginiu požiūriu, planuojama teritorija patenka į 3A pažymėtą zoną – reguliuojamų statybų zona. Šiuo metu planuojama teritorija užstatyta – stovi du gyvenamieji namai.



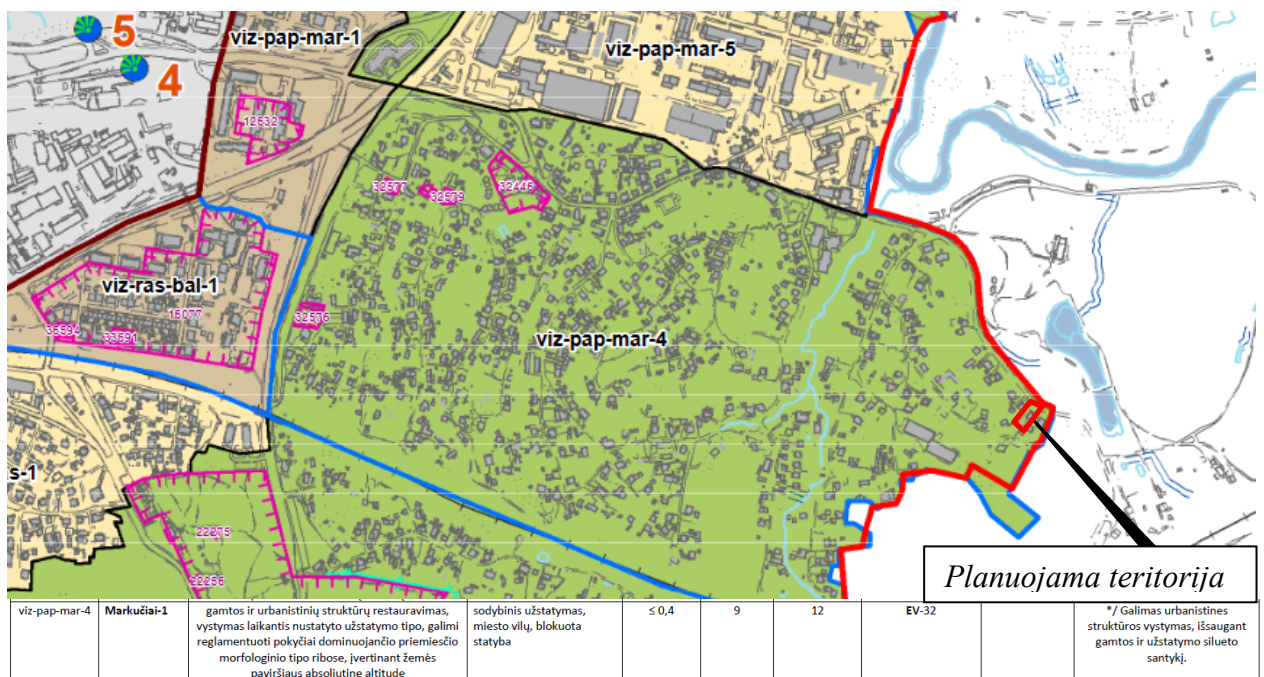
17 pav. Situacijos schema iš Vilniaus senamiesčio dalies zonavimo plano paminklosauginiu požiūriu

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamojais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozone veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Planuojama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 39 zonai – Rasos apsaugos zonos dalis su dominuojančiais gamtinės struktūros elementais. Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



18 pav. Situacijos schema iš Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano

Pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Nekilnojamas kultūros paveldas“ sprendinius, planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose dominuojantys gamtiniai elementai (viz-pap-mar-4). Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba; vyraujantis foninis pastatų aukštis – 9, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12m; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas iki 0,4. 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. Tyrimai/kaita: Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



19 pav. Situacijos schema iš Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Nekilnojamas kultūros paveldas“

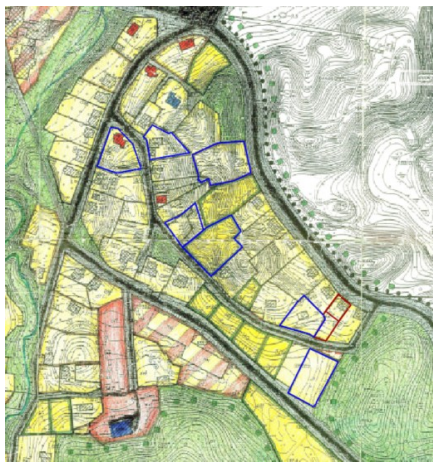
2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 patvirtintas Markučių rajono detalusis planas, pagal kurio sprendinius planuojama teritorija buvo numatyta gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimo būdas, su pažymėtu esamu mūriniu gyvenamuoju pastatu. Detaliajame plane nustatyta: visoje teritorijoje išlaikomas sodybinis užstatymas, dominuojanti gyvenama mažaaukštė statyba. Visoje Markučių teritorijoje leistinas tik mažaaukštis, sodybinis užstatymas vienbučiais ar keliabučiais namais (keliabutis

namas neturi būti suprantamas kaip keli blokuoti vienbučiai gyvenami namai). Markučiai neatsiejami nuo Vilniaus senamiesčio, jų žalios kalvos panoramos pietrytinėje miesto pusėje aprėmina senamiestį. Rajonas turi tiesioginius vizualinius ryšius su senamiesčiu, arti miesto centro.

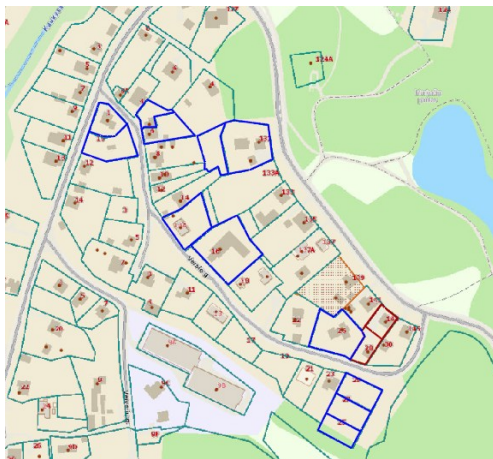
2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 patvirtintame detaliojo plano aiškinamajame rašte, 2.4.4. p. nurodyta, kad „pastatai prie Subačiaus gatvės turi išlaikyti esamą užstatymo liniją“, užstatymo linija Subačiaus gatvės atžvilgiu - išlaikoma.

Koreguojant detalų planą, sklypo naudojimo būdas nekeičiamas. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje stovi du gyvenamieji namai (vienbutis gyvenamasis namas (6A1/b) unik. Nr. 4400-2720-7620; vienbutis gyvenamasis namas (1A1p); unik. Nr. 1096-2032-7017) ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė); unik. Nr. 1096-2032-7060. Sukuriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei, atsižvelgta į Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį objektą. Padalinant žemės sklypą į Nr. 1 ir Nr. 2 sklypus, bus atsidalinama bendraturčių nuosavybė ir juose liks esami pastatai (6A1/b) ir (1A1p). **Pastatą 1A1p numatoma rekonstruoti, paliekant esamus rodiklius.**

Nagrinėjamos teritorijos ribose ir kiek didesnėje teritorijoje, vertinamos, lyginamos sklypų struktūros, sklypų ribų pakitimai. Atsižvelgiant į kvartalą prie Subačiaus/Verslo gatvės esančius sklypus, matyti, kad kai kurie sklypai padalinti į dvejus ar trejus t.y. sklypai smulkinti, kai kurių sklypų konfigūracija pakitusi, pirminė neišlikusi. Vadovaujantis pakitusia sklypų struktūra ir dydžiais, siūlomas planuojamos teritorijos t.y. Subačiaus 143 sklypo padalinimas į du sklypus su tikslu padalinti bendraturčių nuosavybę į atskirus sklypus.



20 pav. Pirminės sklypų ribos Markučių detalijame plane



21 pav. Sklypų ribos 2024 metais

Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamą kraštovaizdžio situaciją įtakos, bet reikšmingai nepakeis, neigiamos įtakos neturės. Teritorijoje vyrauja sodybinis užstatymas, 1-3 aukštų pastatai. Žemės sklype Nr.1 ir Nr.2 formuojamas užstatymas esamas, Subačiaus gatvėje užstatymo linija išlaikoma esama. Atlikus urbanistinio konteksto analizę nagrinėjamoje teritorijoje, atidalintame žemės sklype Nr. 1 paliekami esami užstatymo rodikliai, rekonstruojant pastatą, gerinant gyvenimo kokybę - rekonstruoti pastatą kaip tai apibrėžia Statybų įstatymas (**Sklype Nr. 1 – paliekami esami rodikliai**). **Žemės sklype Nr. 2 paliekami esami rodikliai.**

Pagal urbanistinio konteksto analizę nagrinėjamoje teritorijoje (13 pav, 14 pav, 15 pav), planuojami rodikliai neviršija esamam urbanistiniam kontekstui būdingų parametru, nedarys neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Žemės sklype Nr. 1 rekonstruojamo pastato tūris, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti aplinkoje. Rengiant techninį projektą, vadovautis LR architektūros įstatymo 11 str. išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Detaliojo plano sprendiniuose įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija, jos kitimo galimybės, nustatyti būdingi užstatymo principai, užstatymo parametrai, planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas.

Užtikrinant Vilniaus senamiesčio susiformavusį siluetą, apsaugą nuo galimo neigiamo veiklos poveikio, detaliojo plano sprendiniuose atlikta vizualinio poveikio analizė. Vertinant nuo Pilies kalno, detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės.



22 pav. Vaizdas nuo Pilies kalno

Žemės sklype Nr. 1 rekonstruojant (1A1p) pastatą aukštis – 8,75 m esamas (1 aukštas su mansarda). (Konkretūs pastato sprendiniai numatomi techninio projekto metu).

Aplinkos kokybės ir higienos būklė - Sklype Nr. 1 ir Nr.2 šiuo metu stovi gyvenamieji namai: vienbutis gyvenamasis namas (6A1/b); unik. Nr. 4400-2720-7620; vienbutis gyvenamasis namas (1A1p); unik. Nr. 1096-2032-7017; kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora, kiemo aikštelė); unik. Nr. 1096-2032-7060.

Detaliojo plano tikslas, padalinti sklypą į du (atskiriant bendraturčių nuosavybę).

Sklype nenumatoma ūkinė veikla, įtraukta į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedo veiklų sąrašus. PŪV ir PAV procedūros neprivalomos ir neatliekamos.

Vadovaujantis LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu", detaliojo plano sprendiniuose nėra numatomos planuojamame sklype veiklos sanitarinės apsaugos zonos, nes planuojama, kad sklype bus vykdoma neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturinti veikla kurioms nenumatoma SAZ.

Statybos metu susidariusias smulkesnes statybines atliekas numatoma panaudoti kiemo grindinio pasluoksniams suformuoti. Nenumatyti maži statybinių atliekų kiekiai turi būti pašalinti sudarius sutartį su atliekų tvarkymu užsiimančia organizacija. Buitinės atliekos kaupiamos tam tikslui skirtuose sandariuose konteineriuose ir išvežamos į atliekų surinkimo punktus, sudarius sutartį dėl atliekų išvežimo su atliekų tvarkymo organizacija.

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvųjų automobilių transportas. Automobilių parkavimo vietos projektuojamos planuojamų sklypų ribose.

Išlaikomi atstumai pagal automobilių kiekį nuo projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės iki gyvenamųjų pastatų langų kaip nustatyta pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 123 p, 32<sup>1</sup> lentelėje;

Automobilių transportas į planuojamus sklypus pateks iš Subačiaus ir Verslo gatvių projektuojamomis įvažomis.

Gretimose artimoje aplinkoje planuojami sklypai ribojasi su gyvenamųjų namų teritorija bei suplanuota vienbučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Artimiausias vienbutis pastatas yra prie sklypo ribos, rytinėje, vakarinėje pusėje (žr. 23 pav.)



23 pav. Schema gyvenamųjų pastatų atžvilgiu

Triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje pateikiami pagal higienos normas HN 33:2011, pateikiant didžiausiais leidžiamais triukšmo ribiniais dydžiais gyvenamuosiuose bei visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

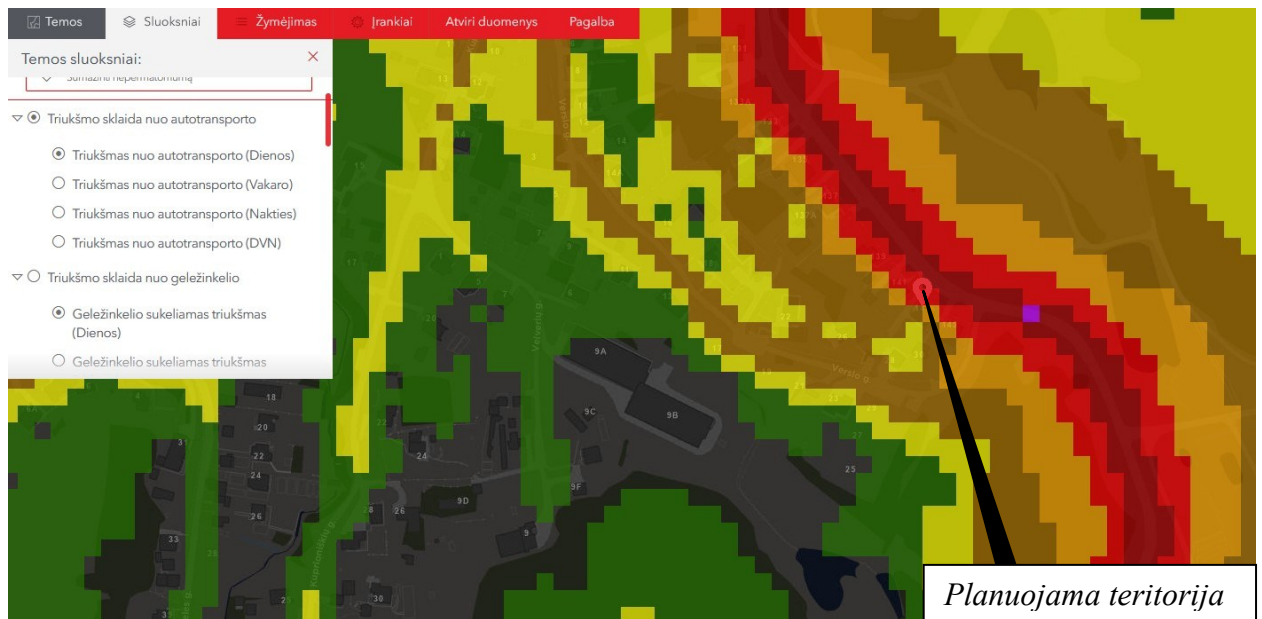
Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis ( $L_{AeqT}$ ), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis ( $L_{AFmax}$ ), dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, <b>veikiamoje transporto sukeliame triukšme</b>	(diena) (vakaras) (naktis)	65 60 55	70 65 60

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje

Planuojamoje teritorijoje ir aplinkiniuose žemės sklypuose pagrindinis šiuo metu esančio foninio triukšmo šaltinis yra C kategorijos Subačiaus gatvė ir Ds kategorijos Verslo gatvė. Aplinkinėse teritorijose pramonės, sandėliavimo paskirties įmonių, galinčių ženkliai įtakoti esamą triukšmo lygį, nėra.

Atsižvelgiant į Vilniaus miesto triukšmo žemėlapius prie planuojamų sklypų esamos gyvenamosios aplinkos ekvivalentinis garso slėgio lygis veikiamoje transporto sukeliame triukšme (t.y. triukšmas nuo Subačiaus gatvės) yra: dienos metu – 55-59 dB, vakare – 55-59 dB, o naktį – 50 -54dB (žr. 24 pav., 25 pav., 26 pav.) Vertinant esamą ekvivalentinį garso slėgio lygį planuojama, kad po detaliojo plano įgyvendinimo, sklype nebus viršijami triukšmo ribiniai dydžiai dėl Subačiaus gatvės keliamo triukšmo.

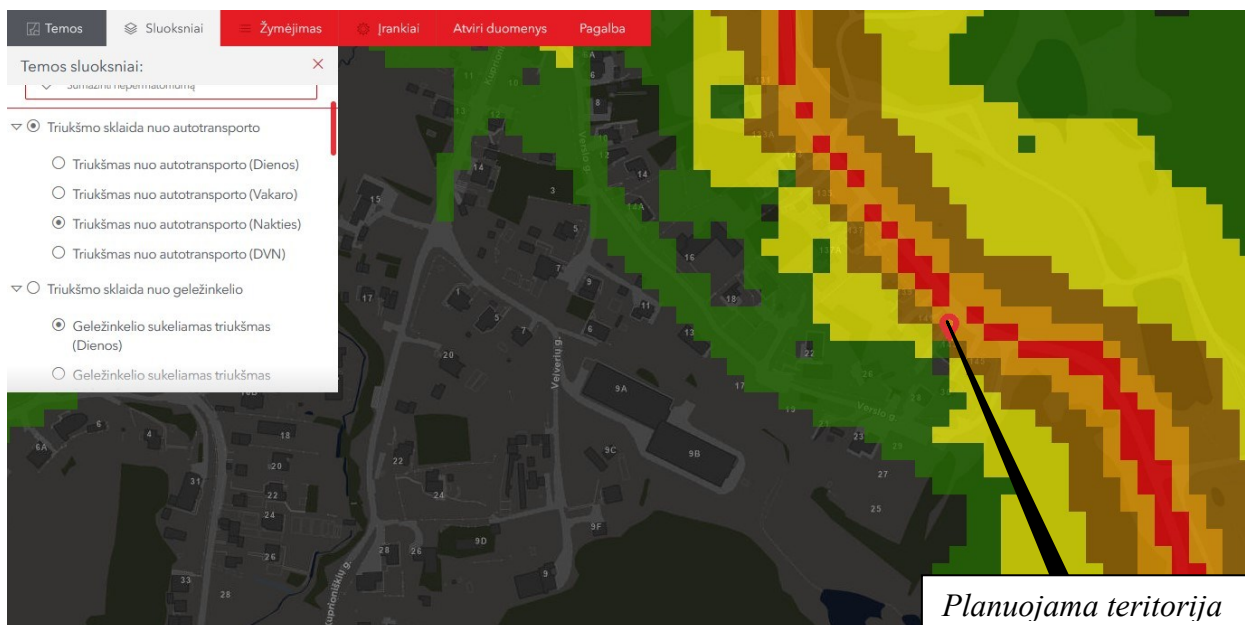
Vadovaujantis HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje" prireikus techninio projekto metu numatyti triukšmo slopinimo priemonės nuo Subačiaus gatvės. Konkrečias kompensacines priemones numatyti techninio projekto metu.



24 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapiu ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu dienos metu vertinant triukšmo šaltinį – Subačiaus gatvę



25 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapiu ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu vakaro metu vertinant triukšmo šaltinį – Subačiaus gatvę



26 pav. Vilniaus m. triukšmo žemėlapis ištrauka planuojamos gyvenamosios teritorijos (planuojama teritorija) atžvilgiu nakties metu vertinant triukšmo šaltinį – Subačiaus gatvę

Planuojami triukšmo ir taršos šaltiniai – lengvieji automobiliai ir vėdinimo įrenginiai planuojamoje teritorijoje. Žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 lengvųjų automobilių bus iki 5vnt, o pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" atstumai nuo lengvųjų automobilių stovėjimo aikštelių iki gyvenamosios paskirties pastatų iki gretimuose sklypuose esančių pastatų langų nuo tokio kiekio automobilių - nenormuojami. Automobilių sukeltas triukšmo lygis priklauso nuo jo judėjimo greičio. Automobiliai kaip iki šiol teritorijoje manevruos nedideliu greičiu todėl planuojamų sklypų teritorijoje manevruojantys automobiliai esamo foninio triukšmo lygio nepadidins. Vėdinimo įrenginių poveikis bus įvertintas techninio projekto metu, atsižvelgiant į jų technines charakteristikas ir lokalizacijos vietą.

Išlaikomi privalomi minimalūs atstumai nuo esamų automobilių aikštelių iki gyvenamųjų pastatų langų. Apsaugos nuo triukšmo charakteristikos ir priemonės rengiant pastatų techninius projektus nustatomos vadovaujantis STR 2.01.01 (5):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“ ir STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo“.

Atsižvelgiant į pateiktus duomenis, triukšmo padidėjimas dėl ūkinės veiklos plėtros aplinkinėse teritorijose nenumatoma, o gyvenamosioms teritorijoms įtakos neturės.

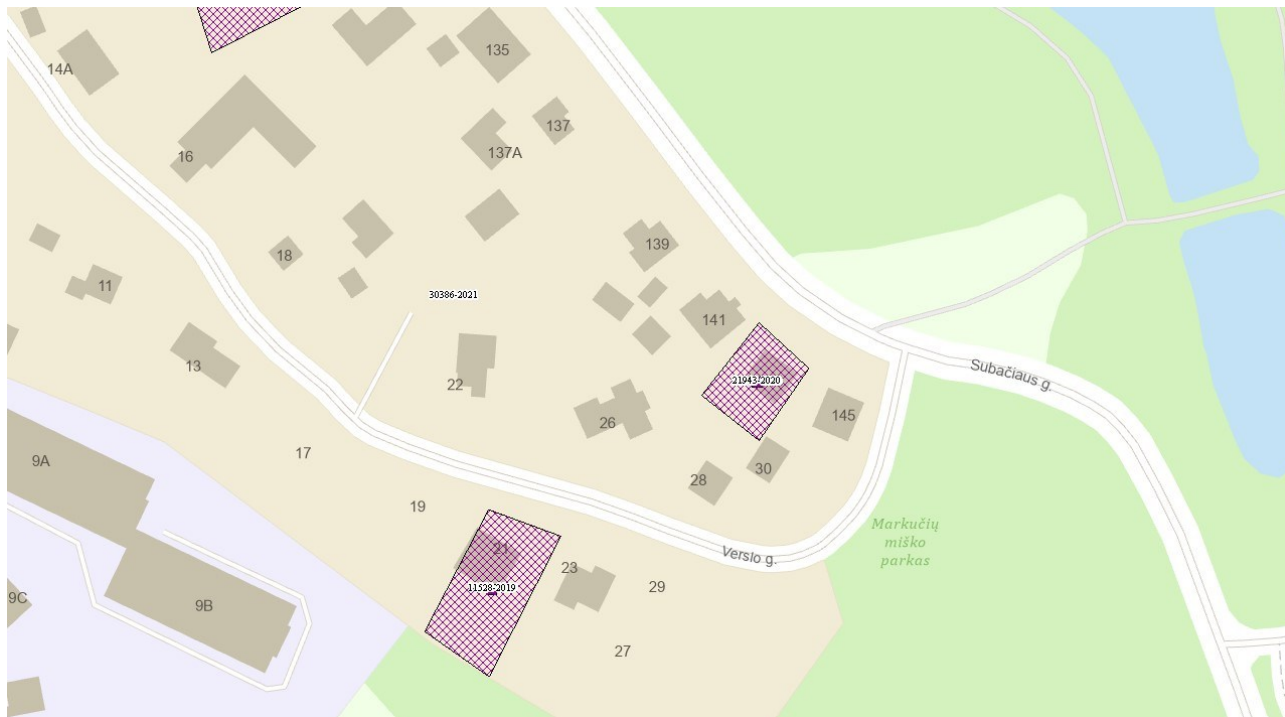
Vadovaujantis Triukšmo, kylančio atliekant statybos darbus gyvenamosiose patalpose ir gyvenamosiose teritorijose, kontrolės vykdymo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. balandžio 4 d. nutarimas Nr. 321), statybos darbus atliekantys triukšmo šaltinių valdytojai, planuojantys statybos, rekonstrukcijos, remonto, montavimo darbus gyvenamosiose vietovėse, privalo ne vėliau kaip prieš 7 kalendorines dienas iki šių darbų pradžios pateikti institucijoms pranešimą apie numatomus vykdyti darbus. Nepateikus šios informacijos, darbai negali būti pradėti.

### ***Aplinkos oro tarša***

Atsižvelgiant į projekto stadiją, šiuo konkrečiu atveju nagrinėjami oro taršos šaltiniai yra srutas į/iš teritorijas. Į teritoriją atvykstantis, manevruojantis bei parkuojamas autotransportas į aplinkos orą išmes anglies monoksidą, azoto oksidą, sieros dioksidą, kietąsias daleles, lakiuos organinius junginius. Prognozuojama, kad transporto priemonių sukeliama oro tarša, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, smarkiai nepasikeis ir neviršys 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakyme Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ reglamentuotų aplinkos oro užterštumo normų. Oro tarša dėl PŪV veiklos bus nereikšminga ir nedaranti įtakos aplinkos oro kokybei bei žmonių sveikatai.

Nei planuojamoje teritorijoje, nei gretimose apylinkėse nėra išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių turėti neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Žemės sklype Nr. 1 atlikti geologiniai tyrimai (Nr. 21943-2020) (27 pav).



27 pav. Žemės gelmių išteklių plotų schema

Socialinės aplinkos - numatoma ūkinė veikla vykdoma nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:

Į žemės sklypą Nr. 1 patenkama iš Subačiaus gatvės (C kategorijos gatvės), projektuojama įvažą. Į sklypą Nr. 2 patenkama iš Verslo gatvės projektuojama įvažą (Ds kategorijos gatvės).

Į žemės sklypą Nr. 1 patenkama įvažą iš Subačiaus gatvės, kuri pagal Nekilnojamojo turto registro išrašą Nr. 44/2775231 įregistruota/pastatyta 1997 m.. Žemės sklype adresu Subačiaus g. 143, stovi gyvenamasis namas (1A1p), kurio statybos metai 1962 m. Darytina išvada, kad įvažą kartu su Subačiaus gatve kaip inžinerinis statinys įrengta/įregistruota vėliau nei gyvenamasis namas ir tarnauja iki esamo gyvenamojo namo (1A1p) privažiuoti (Planuoti įvažą į sklypą Nr. 1 iš Verslo gatvės nėra galimybių dėl esamo reljefo).

Rekonstruojant pastatus, atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus bei konkrečią situaciją, tikslinti automobilių išdėstymo sprendinius bei užtikrinti normatyvinį automobilių patekimą į automobilių saugyklas (numatant pastato konsolines dalis pirmame aukšte ar pan.). Įrenginėjant automobilių stovėjimo aikšteles esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose, būtina gauti tinklus eksploatuojančių organizacijų sutikimus.

Automobilių poreikio skaičiavimai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“

Žemės sklype Nr. 1 yra gyvenamasis namas (1A1p), planuojama jį rekonstruoti.

Žemės sklype Nr. 1 rekonstruojamam pastatui pagal jo naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei - 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Žemės sklype Nr. 2 yra gyvenamasis namas (6A1/b).

Žemės sklype Nr. 2 esamam pastatui pagal jų naudojimo paskirtį reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius yra toks:

Vienbučių ir dvibučių pastatų paskirties grupei - 1 vieta, bet ne daugiau kaip 4 būstui. Automobilių vietos ir jų kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Visi automobiliai turi būti parkuojami taip, kad būtų išlaikytas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatyti minimalūs atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų ir gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų.

Sklypų tvarkymas bei apželdinimas - Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų medžių; inventorizuoti 5 medžiai (žr. dokumentą „Medžių inventorizacija“, „Subačiaus g. 143 želdinių inventorizacija“ bei priedas Nr. 1, Medžių išdėstymas 1 pav.); Želdinių inventorizacija pateikta, remiantis metodika bei vadovaujantis Nr. 4 punktu „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams patvirtinimo“ buvo inventorizuoti 20 cm ir didesnio skersmens medžiai (matuojant 1,3 m aukštyje)“ bei pateikti dendrologės atlikti rezultatai: „Inventorizacijos duomenys surašyti į želdinių inventorizavimo kortelę – 1 priedas, medžiai sužymėti nuotraukoje 1 pav.. Ivertinti penki medžiai, kurių skersmuo 1,3 m aukštyje 20 cm ir daugiau. Vakarinė tuja „Columna“ (4)-1 vnt, 4 vnt kultūrinės obelys, trijų iš jų kamienai su stipriu puviniu, jos blogos būklės (1-3), viena obelis – dvikamienė (5)“.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos turi būti apželdinti ne mažiau nei 35 % sklypo ploto nuo viso žemės sklypo ploto (esančio gamtiniame karkase). Rengiant statinių techninį projektą želdinių planuojama teritorija gali kisti, tačiau negali būti mažesnė nei norminis plotas. Medžius, įsiterpusius į statomų statinių zoną, trukdančius planuojamai vykdyti ūkinei veiklai bei statinių gaisrinei saugai, numatoma kirsti. Medžių kirtimai galimi tik gavus atsakingų institucijų leidimus. Techniniame projekte bus tikslinamas kertamų medžių kiekis.

#### Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Pastatai sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 yra prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

Detaliajame plane numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės. Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių techninį projektą prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas gauti atskirai.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio, ir lietaus tinklams. Šiems tinklams yra numatytos apsaugos zonos pagal LR teisės aktus. Sklype esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti, vadovaujantis LR 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166 "Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu". Tverti tvoras galima tik LR teisės aktų nustatyta tvarka, gavus reikalingus sutikimus, inžinerinių tinklų, kurių apsaugos zonoje numatoma tvora, raštiškus pritarimus bei kitus reikalingus pritarimus.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: Žemės sklype Nr. 1 ir Nr.2 yra esami tinklai. Dalis vandens tinklų iškeliami arčiau sklypo ribos. Žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 laikinai įrengiamos vietinės lietaus surinkimo talpos.

Elektros energija: žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 elektros tinklai esami.

Ryšiai: žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 ryšio tinklai esami. Dalis tinklų iškeliami iš užstatymo zonos, arčiau sklypų ribų.

Šildymas: konkretus pastatų šildymo būdas bus parinktas techninių projektų metu.

Dujotiekio tinklai: Žemės sklype Nr. 1 dujotiekio tinklai esami. Sklype Nr. 2 dujotiekio tinklai prijungiami prie artimiausių tinklų esančių Verslo gatvėse.

Esant galimybei techninio projekto metu projektuoti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Gaisrinė sauga – Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis.

Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Gaisro plitimas į kitus statinius esant būtinybei gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (sprendžiama techninio projekto rengimo metu).

Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiavimą; kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų.

Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš hidranto, esančio ne toliau nei 200 m atstumu arba vandens telkinio.

Techninio projekto metu, projektuojant pastatus, būtina atsižvelgti į detaliojo plano sprendinius, LR teisės aktus, statinių gabaritus. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritus ir techninius parametrus. Tikslus vandens kiekis ir jo poreikis sprendžiamas techninio projekto metu. Tikslus hidrantų kiekis sprendžiamas techninio projekto metu.

Rengiant pastatų ir statinių techninius projektus turi būti užtikrinamas reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1 - 66 „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga – detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, jų gyvenimo sąlygų, darbo ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautai, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įtvirtintų ribinių normų.

#### **Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 1:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (plotas – 452 m<sup>2</sup>);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)(452 m<sup>2</sup>);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis (plotas– 452 m<sup>2</sup>);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi (vėjo elektrinių) statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) (452m<sup>2</sup>)

#### **Projektuojamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos žemės sklype Nr. 2:**

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius,

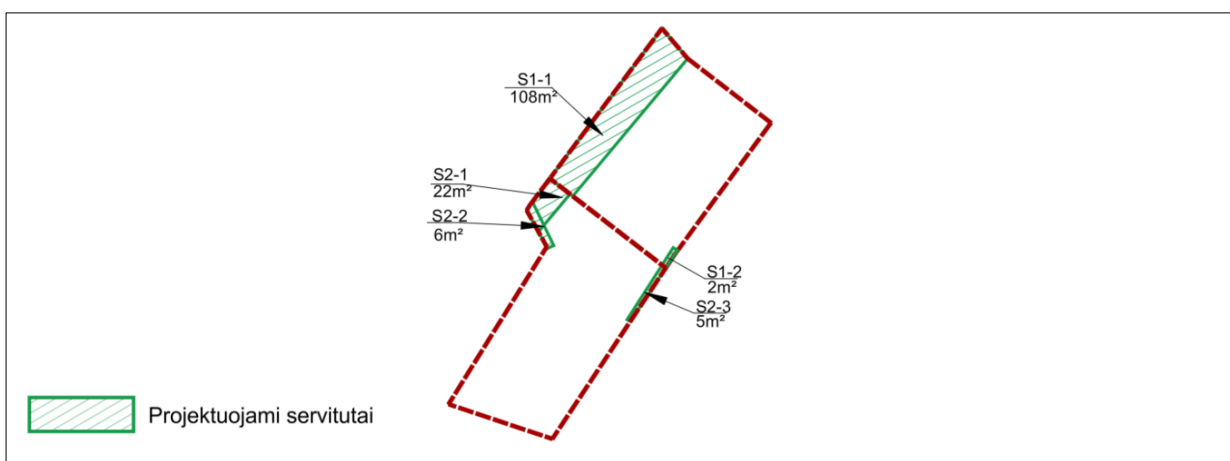
- vienuoliktasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) (plotas – 452 m<sup>2</sup>);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyriaus, vienuoliktasis skirsnis)(452 m<sup>2</sup>);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis (plotas– 452 m<sup>2</sup>);
- Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi (vėjo elektrinių) statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis) (452m<sup>2</sup>)

#### Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 1:

- „S1-1“. Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypui Nr. 2, Verslo g. 26 ir tinklus eksploatuojančioms organizacijoms ("S1-1" plotas – 0,0108 ha)
- „S1-2“. Servitutas(tarnaujantis daiktas) - teisė statinių, esančių žemės sklype Subačiaus g. 145, savininkams naudotis žemės sklypo dalimi ("S1-2"- 0,0002 ha)

#### Projektuojami servitutai žemės sklype Nr. 2:

- „S2-1“. Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas žemės sklypui Verslo g. 26 ir tinklus eksploatuojančioms organizacijoms ("S2-1" plotas – 0,0022 ha)
- „S2-2“. Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė statinių, esančių žemės sklype Verslo g. 26, savininkams naudotis žemės sklypo dalimi ("S2-2"- 0,0006 ha)
- „S2-3“. Servitutas (tarnaujantis daiktas) - teisė statinių, esančių žemės sklype Subačiaus g. 145, savininkams naudotis žemės sklypo dalimi ("S2-3"- 0,0005 ha)



28 pav. Servitutų schema

#### **4. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI**

##### **SKLYPAS NR. 1 (plotas – 452 m<sup>2</sup>)**

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 8,75 m (esamas) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 23 % (esamas)

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,23 (esamas)

Želdynų plotas – 35 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

##### **SKLYPAS NR. 2 (plotas – 452 m<sup>2</sup>)**

Teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita

Naudojimo būdai: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)

Leistinas sklype statyti pastatų aukštis – 9,37 m (esamas) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško

Sklypo užstatymo tankumas – 24 % (esamas)

Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,39 (esamas)

Želdynų plotas – 35 % sklypo ploto.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – netaikomi

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo (*Suvestinė redakcija nuo 2025-11-02*), kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus. Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

PV A 2015

Justina Mačiukėnaitė

