

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento rengimo pagrindas

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – detalusis planas

Tikslus teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) inicijavimo sutarties pagrindu

Planuojamos teritorijos plotas – 0,16 ha.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-04-14 įsakymas Nr. A30-1408/23 „Dėl leidimo koreguoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) inicijavimo sutarties pagrindu“

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

Planavimo iniciatorius – fizinis asmuo.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, teisės aktų ir kitų dokumentų nuostatomis:

Lietuvos Respublikos įstatymai:

- LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas (Žin., 2013, Nr. 76-3824);
- LR Žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620);
- LR Kelių įstatymas (Žin., 1995, Nr. 44-1076, 2002, Nr. 101-4492);
- LR Želdynų įstatymas (Žin., 2007, Nr. 80-3215);
- LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas (Žin., 2002, Nr. 56-2225, 2007, Nr. 64-2455);
- LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas Nr. X-764 (Žin., 2006, Nr. 82-3260; 2010, Nr. 157-7978);
- LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas (patvirtintas LR Seimo 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (patvirtintas LR Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtinti dokumentai:

- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 (2019-06-06);
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 1079 “Dėl visuomenės informavimo ir dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo”, 1996-09-18 (Žin., 1996, Nr. 90-2099, galiojanti redakcija);
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 721 “Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo”, 1996-06-19, galiojanti redakcija;
- LR Vyriausybės nutarimas Nr. 967 “Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo”, 2004-08-18, galiojanti redakcija;

Valstybinių institucijų dokumentai:

- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-293 “Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo”, 2004-05-03, galiojanti redakcija;

- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8 “Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo”, 2014-01-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-7 “Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo”, 2014-01-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-1009 “Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo”, 2013-12-21, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-193 “Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo”, 2007-04-02, galiojanti redakcija;
- LR aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2007-12-21, galiojanti redakcija;
- Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, patvirtinta 2010-10-18 LR kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512
- Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai”;
- Kelių techninis reglamentas KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ (patvirtintas 2008-01-09 LR aplinkos ministro ir LR susisiekimo ministro įsakymu Nr. D1-11/3-3);
- Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (2011-06-13 LR sveikatos ministro įsakymas Nr. V-604);
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1-338 “Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai”, 2010-12-07;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. Įsakymu Nr. D1-995/1-312;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas Nr. 1-66” Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės”, 2007-02-22.

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11;
- Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898;
- Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982;
- Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128);
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema, T00060113 (000132002791), 2011-07-19.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai

2023 m. balandžio mėn. 14 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu Nr. A30-1408/23 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti:

Tiksiai ir uždaviniai: nekeičiant pagrindinės žemės paskirties ir naudojimo būdo patikslinti sklypų ribas, nustatyti statybos zonas ir ribas, sklypų naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu.

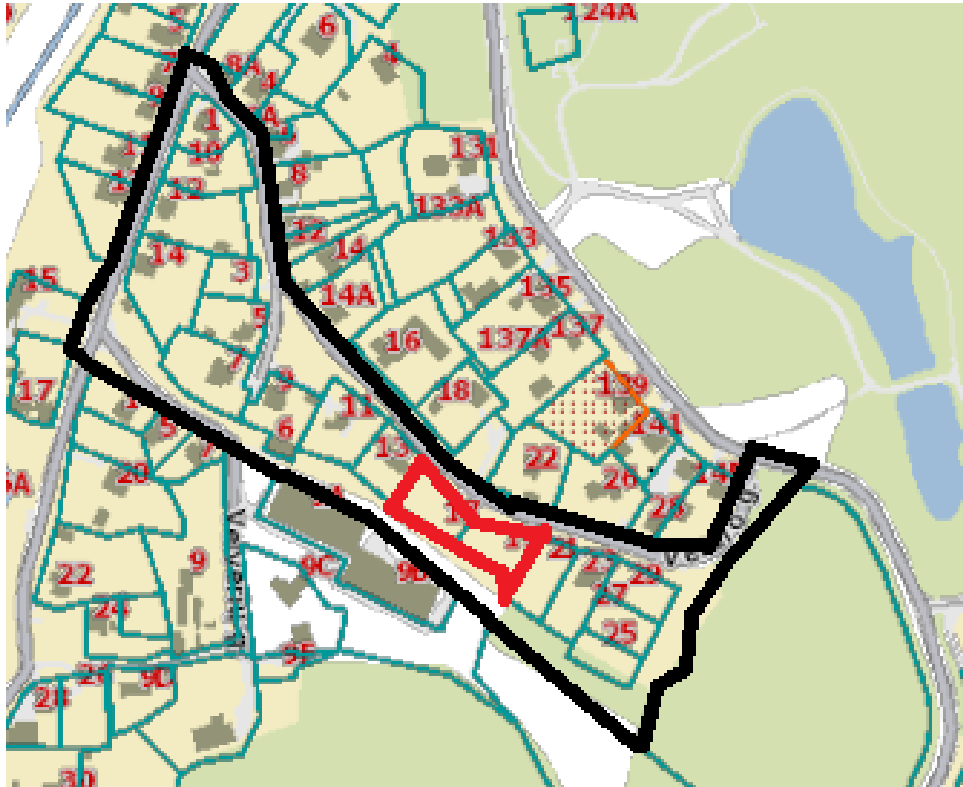
Papildomi planavimo uždaviniai: numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius gretimomis teritorijomis, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

Planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui

1. 2023-05-09 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG276416;
2. 2023-05-04 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-84/23(2.15.1.21E-TPP);
3. 2023-05-26 AB "Eso" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279063;
4. 2023-05-25 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG278668;
5. 2024-11-15 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG26049188;
6. 2023-06-02 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279432;
7. 2023-05-29 VŠĮ Tansporto kompetencijų agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG279219;
8. 2023-05-25 UAB "Vilniaus vandenys" teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG278853;
9. 2025-03-04 Lietuvos kariuomenės teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG31108120.

NAGRINĖJAMOS IR PLANUOJAMOS TERITORIJOS ĮVERTINIMAS



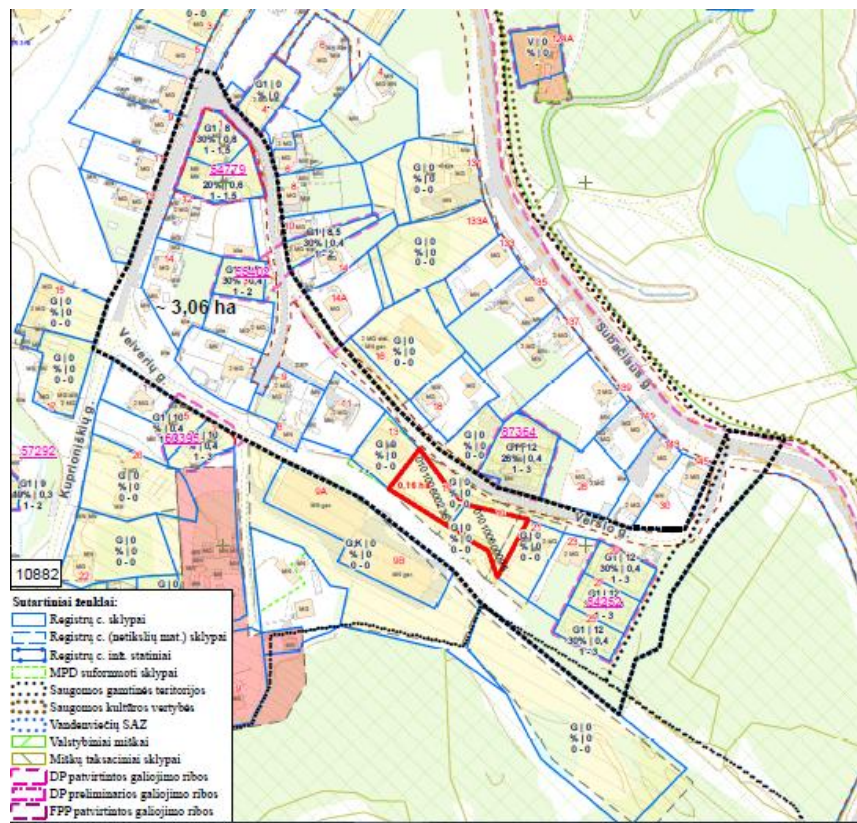
Nagrinėjamos ir Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www. Vilnius, regia.lt)

Nagrinėjama teritorija užima ~3,06 ha plotą.

Nagrinėjama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, centrinėje miesto dalyje, Rasų seniūnijoje.

Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,1600 ha, apima du gretimus detalajame plane suplanuotus, koreguojamus žemės sklypus Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95)

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su Kuprioniškių gatve, šiaurės rytinėje pusėje ribojasi Verslo gatve, pietvakarinėje pusėje – su Veiverių gatve bei su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypais Veiverių g. 9B (kad. Nr. 0101/0060:0175) bei (kad.Nr. 0101/0060:0150). Rytinėje pusėje ribojasi su Lietuvos Respublikai priklausančiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0060:0132.



Nagrinėjama teritorija, planuojama teritorija

Remiantis Markučių rajono detaliojo plano aiškinamuoju raštu, „svarbiausieji faktoriai įtakoję Markučių architektūrinį – planinį sprendimą“:

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

Markučiai yra neatsiejami nuo Vilniaus senamiesčio, jų žalios kalvos panoramos pietrytinėje miesto pusėje aprėmina senamiestį. Rajono artumas senamiesčiui ir miesto centrai, tiesioginiai vizualiniai ryšiai, nesudėtingas pasiekiamumas, Pavilnių parko gretimybė leido daryti prielaidą, kad rajonas greit taps investuotojų dėmesio objektu. Iš kitos pusės rajonas labai apleistas, neturi inžinerinės infrastruktūros, gatvių būklė laikytina avaringa, daug medinių namų nusidėvėję, reikalingi remonto.

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

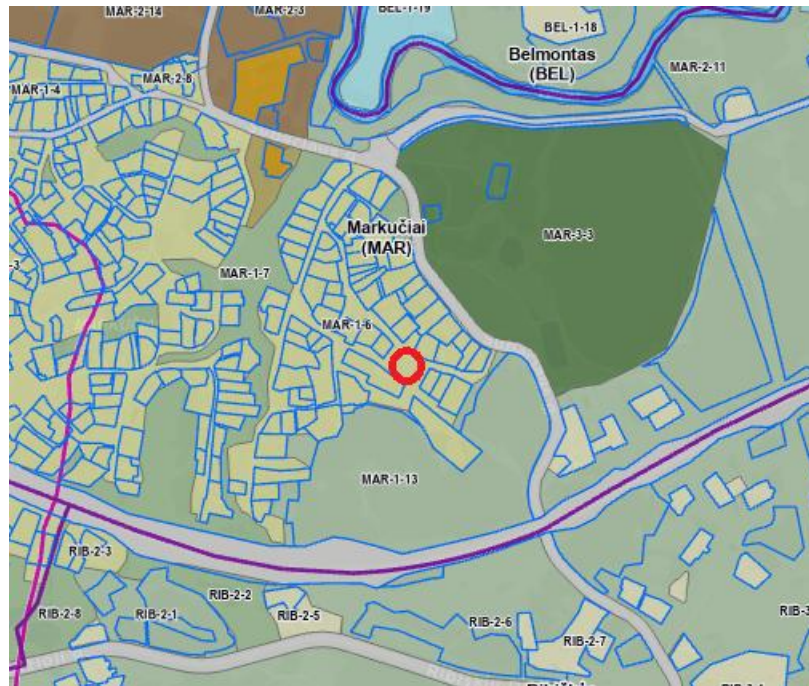
Projekto uždaviniai – išsaugoti Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą, sukurti prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei rajone bei numatyti ir reguliuoti jo vystymosi procesą.

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

Planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga

1. Vilniaus miesto teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas patvirtintas 2021 m. birželio 2 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta mažo užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona MAR-1-6.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos
- atskirųjų želdynų teritorijos.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas $\leq 0,4$;

Maksimalus užstatymo tankumas $\leq 40\%$;

Maksimalus leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 12 m;

Užstatymo tipas: su (sodybinis).

Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%) -40.

Didžiausias būstų skaičius sklype -2.

MAR-1-6 funkcinio prioriteto zonai, jos daliai taikomi šie bendrojo plano reglamentai:

02 - Ul 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, Ul 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

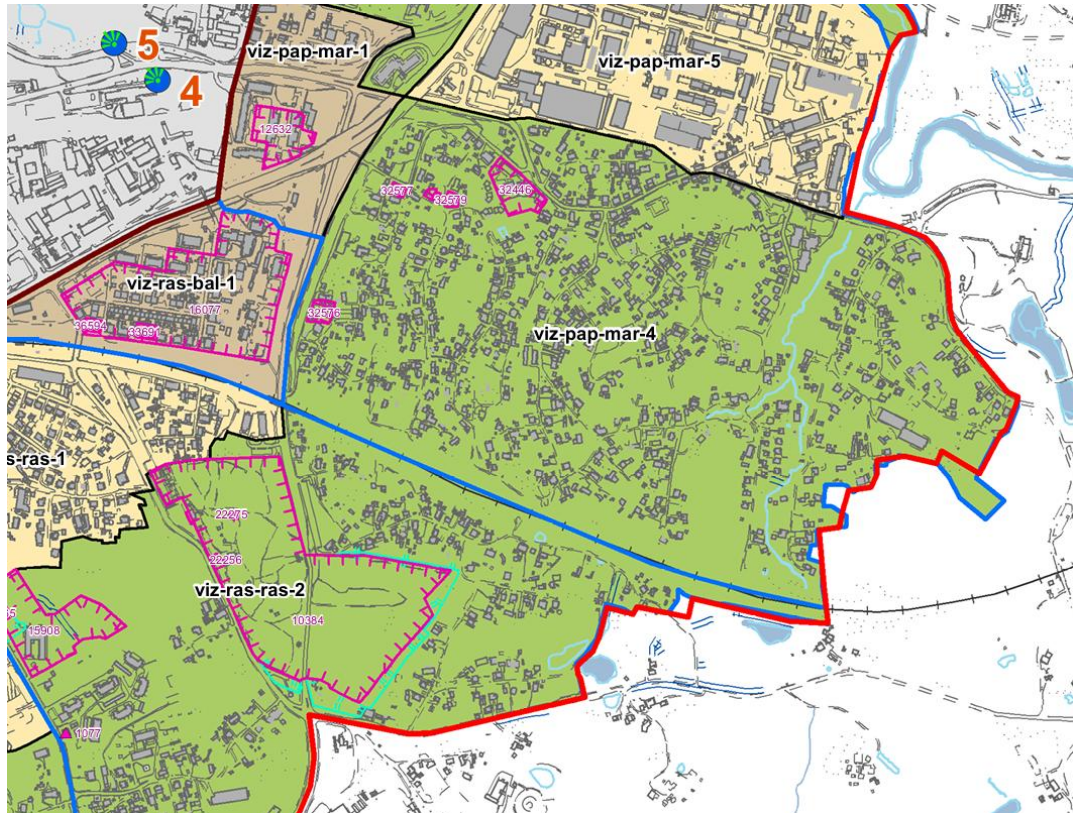
34 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano geomorfologinių elementų brėžinio

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso geomorfologinių elementų – sausaslėnius. Jai netaikomas Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 36.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano kultūros paveldo brėžinio

		paviršiaus absoliutinė altitudo							
viz-pap-mar-4	Markučiai-1	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę	sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba	≤ 0,4	9	12	EV-32		*/ Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.
viz-pap-mar-5	Markučiai-2	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas	sodybinis užstatymas.	≤ 0,4	9	12	EV-41		*/ Galimas maksimalus

Nagrinėjamai teritorijai taikomi papildomi reglamentai, numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2). Formuojami sklypai patenka į viz-pap-mar-4 teritoriją, kuriai pagal reglamentų lentelę galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Teritorijos 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. Galimi morfotipai – sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11.

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano dviračių takų tinklo plėtros sprendinių (dviračių takų maršrutinis tinklas iki 2020

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius Verslo gatvėje ir gretimoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra.

3. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis

Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis patvirtinta 2013 m. gruodžio 11 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1572.

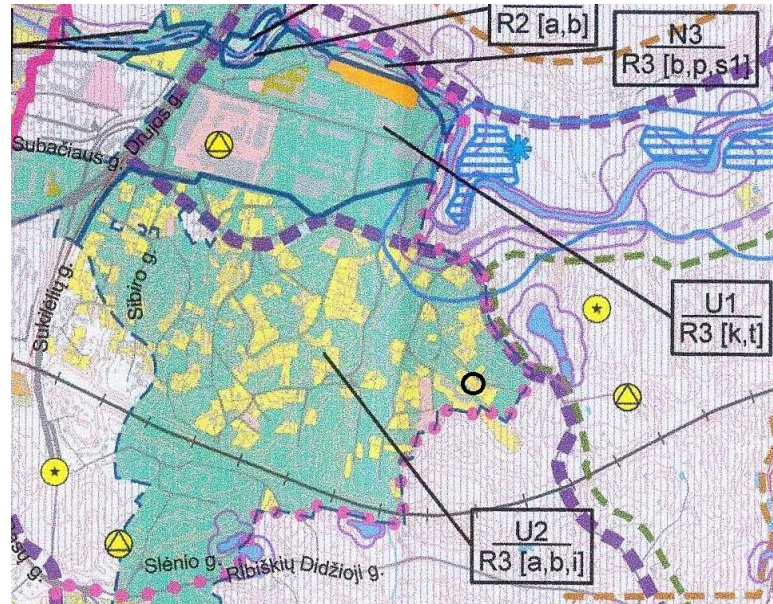


Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies (dviračių takų tinklo plėtros koncepcija, 3 variantas)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies sprendinius Verslo gatvėje ir gretimoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra.

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982)

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas patvirtintas 2015 m. kovo 18 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-2285.



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano

Planuojama teritorija patenka į U2 / R3 [a,b,i] teritoriją.

Urbanizuojamos rekreacinės aplinkos teritorija - **U2**- mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorija.

Rekreacinis potencialas (gamtinės aplinkos rekreacinių išeklių turtingumas, kultūrinės aplinkos turtingumas, rekreacinės aplinkos sveikumas, rekreacinės aplinkos ekologinis atsparumas) - **R3**- aukštas rekreacinis potencialas.

Rekomenduojamos vystytinos rekreacijos kryptys:

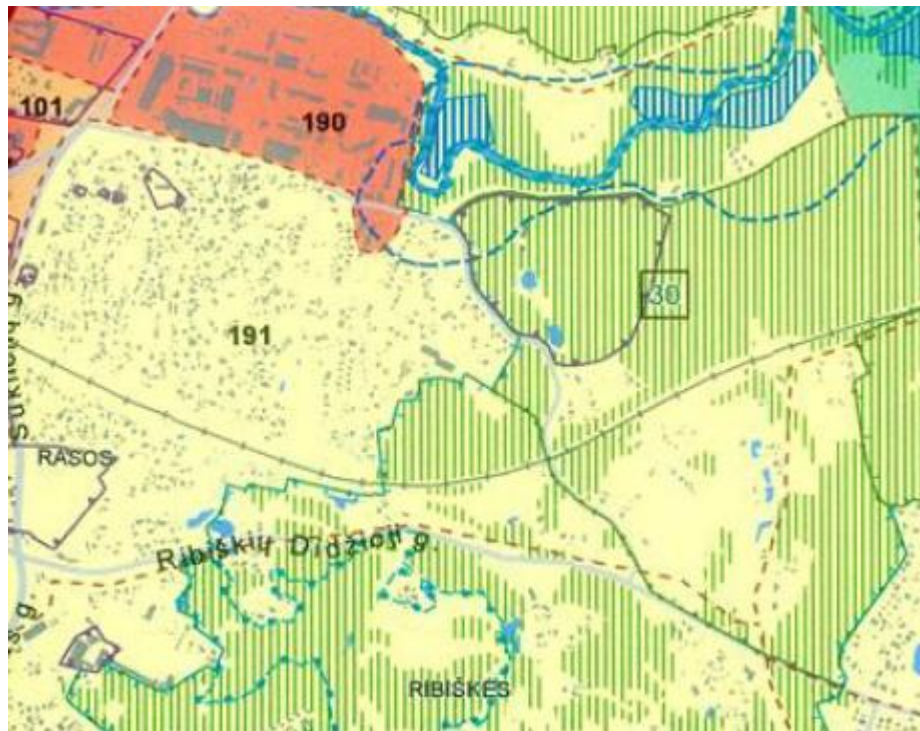
a-artimos aplinkos-poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos;

b-bendroji rekreacija (poilsis gamtoje);







i-pažintinė rekreacija, kelionės bei poilsis gamtoje ar kultūrinėje aplinkoje norint tikslingai pažinti šią aplinką, gamtos ir kultūros paveldo kompleksus bei objektus, kraštovaizdį, istoriją.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas (TPDR registracijos Nr. T00082128)

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas patvirtintas 2018 m. gegužės 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1525.



Sutartiniai ženklai:

Aprūpinimo šiluma zonos:	
	I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona
	II. Konkurencinė zona
	III. Šildymo deginant gamtines dujas zona
	IV. Necentralizuoto aprūpinimo šiluma zona
	Šilumos tiekimo kvartalo riba
	Šilumos tiekimo kvartalo numeris

Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano

8. Markučių rajono detalusis planas, T00057292 (000132000615)

Markučių rajono detalusis planas (registro Nr. T00054568) patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“.



Markučių rajono detaliojo plano ištrauka

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

Nagrinėjami žemės sklypai Verslo g. 17 (kadastrų Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastrų Nr. 0101/0060:95) suprojektuoti Markučių rajono detaliojo plane: sutartiniu ženklu nurodytos projektuojamos naujų sklypų ribos, numatyta žemės naudojimo tikslinė paskirtis – gyvenamoji teritorija. Sklypuose pastatų nėra. Pagal Markučių rajono detaliojo plano aiškinamąjį raštą visoje Markučių teritorijoje turi būti laikomasi šių reikalavimų:

1. statybos, teritorijos tvarkymo ir želdinimo darbai gali būti vykdomi pagal projektus, suderintus su kultūros vertybių apsaugos ir gamtosaugos tarnybomis bei bendra tvarka;
2. projektuose turi būti laikomasi nuostatos, kad Markučiuose neturi didėti užstatymo intensyvumas ir smulkėti sklypai;
3. sklypai gali būti jungiami į didesnius, bet neturi būti dalijami, smulkinami (išskyrus atvejus, kai tas rekomenduojama detalajame plane). Vietose, kur to reikalauja gamtinės sąlygos (kalvų šlaitai, viršūnės, natūralios gamtinės ribos), rekomenduojama neriboti viršutinio sklypo dydžio parametro;
4. užstatymo tankumas neturi viršyti numatyto reglamente:
 - sklypams iki 4 arų leistinas užstatymo tankumas iki 35%;
 - sklypams iki 6 arų leistinas užstatymo tankumas iki 30%;
 - sklypams iki 10 arų leistinas užstatymo tankumas iki 20%;
 - sklypams iki 15 arų leistinas užstatymo tankumas iki 15%;
 - sklypams iki 20 arų leistinas užstatymo tankumas iki 10%;
 - sklypams nuo 25 arų ir daugiau leistinas užstatymo tankumas iki 5%.
5. Rekonstruojant esamus pastatus, sklype po rekonstrukcijos gali išlikti faktinis užstatymo tankis ir intensyvumas, nors jis ir būtų didesnis už reglamentuojamą toje vietoje;
6. Visoje Markučių teritorijoje leistinas tik mažaaukštis, sodybinis užstatymas vienbučiais ir keliabučiais namais (keliabutis namas neturi būti suprantamas kaip keli blokuoti vienbučiai gyvenami namai);
7. Naujai statomu ir rekonstruojamų pastatų aukštis – vienas aukštas su mansarda;
8. Naujai statomi namai turi būti su tradiciniais šlaitiniais stogais. Išorės apdailai rekomenduojama mediena ir kitos tradicinės medžiagos: tinkas, geltonos plytos ir pan.
9. Užstatymo raudonosios linijos reikia laikytis tik Subačiaus gatvėje, visoje kitoje teritorijoje vieta statybai parenkama pagal natūralią gamtinę situaciją, kad pastatas kuo organiškiau įsikomponuotų į vietą ir kuo mažiau būtų pažeidžiamas reljefas, kuo mažiau būtų žemės kasimo darbų.

Sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės sklypas Nr. 1

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)
<i>Sklypo plotas</i>	800 kv. m.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis/altitudė</i>	10,00/151,00
<i>Leistinas užstatymo tankumas %</i>	25
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	su (sodybinis užstatymas)
<i>Servitutas</i>	S1.1 - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas, kodas 222), plotas 4 kv. m
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius</i>	2a
<i>Statinių paskirtys</i>	Vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su

	priklausiniais
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40%; 106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 119 - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); 120- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 149 – vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10 skirsnis), Geriamo vandens gręžinio griežto režimo apsaugos zona R – 3 m. 165- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 170 -teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis)

Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Žemės sklypas Nr. 2

Bendri reikalavimai	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV)
<i>Sklypo plotas</i>	800 kv. m.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)
Privalomi reikalavimai	
<i>Leistinas statinių aukštis/altitudė</i>	10,00/151,00
<i>Leistinas užstatymo tankumas %</i>	25
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0,4
<i>Užstatymo tipas</i>	su (sodybinis užstatymas)
<i>Servitutas</i>	<i>nėra</i>
Papildomi reikalavimai	
<i>Aukštų skaičius</i>	2a.
<i>Statinių paskirtys</i>	Vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30%
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40% 106 – elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 119 - kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); 120 – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius vienuoliktasis skirsnis); 165- aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); 170 -teritorijos, kuriose atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis).

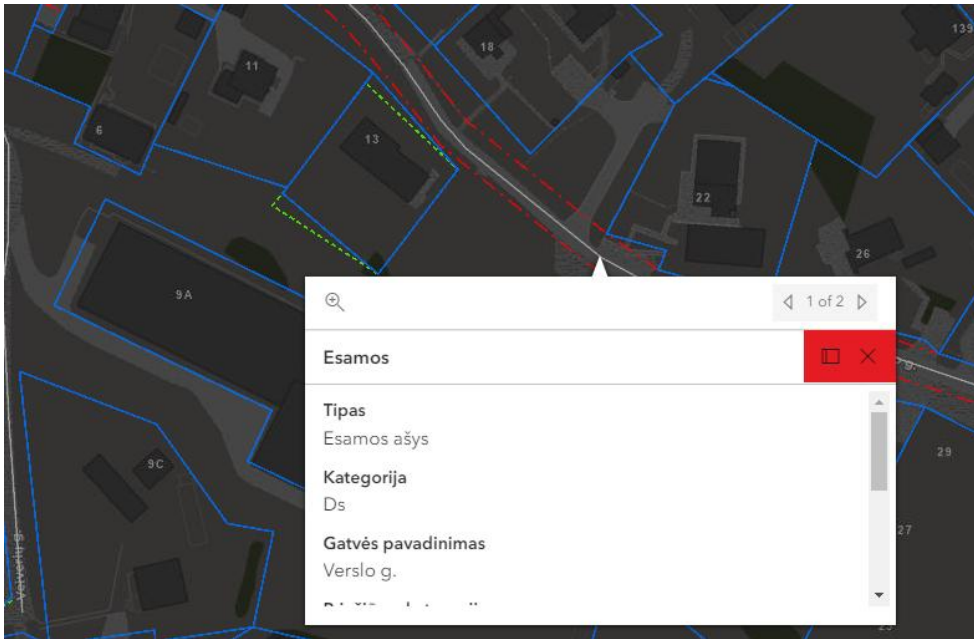
- | | |
|--|--|
| | |
|--|--|
1. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.
 2. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų savininkų rašytinius sutikimus.
 3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose.
 4. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į šildymo gamtinėmis dujomis zoną. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogų.
 5. Didžiausias leistinas pastatų užstatymo aukštis (12 m), pastatų, įskaitant ir mansardą, aukštų skaičius ne didesnis kaip 2a, taip pat pagal leistiną užstatymo aukštį Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius funkciniai zonavimai MAR-1-6.
 6. Įvažiavimai/išvažiavimai į/iš sklypus Nr. 1 ir 2 yra planuojami tiesiai iš šiaurinėje pusėje esančios Verslo gatvės
 7. Kultūros paveldo teritorijai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatos.
 8. Esamų medžių tvarkymo, šalinimo, išsaugojimo ar persodinimo klausimai sprendžiami pastatų techninio projekto rengimo metu.

SUSISIEKIMO SISTEMA

Į nagrinėjamus žemės sklypus patenkama tiesiai iš Ds kategorijos Verslo gatvės, neplanuojami akligatviai. Verslo gatvei nustatytos 7,5 m pločio gatvės raudonosios linijos. Tarp gatvės raudonųjų linijų ir nagrinėjamos teritorijos yra laisvos valstybinės žemės plotai, per kuriuos numatomi du įvažiavimai į Verslo g. 17 ir Verslo g. 19 sklypus. Įvažiavimų vietos nurodytos rodyklėmis pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje.

Automobiliai parkuojami savuose žemės sklypuose.

Nagrinėjamoje teritorijoje autotransporto ryšiai yra išvystyti, pasiekiamumas yra patogus.



GAISRINĖ SAUGA

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-05-25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG2378668 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Rengiant teritorijų planavimo dokumentus vadovautis 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).*

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m).

Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., 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. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m. Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

Teritorijų planavimo priešgaisrinės saugos sprendiniai rengiami vadovaujantis Gaisrinės saugos teritorijų planavimo normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis

2013 m. gruodžio mėn. 31 d. LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisrų gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų, kai tokie bus įrengti. Aplink planuojamą teritoriją nėra įrengtų hidrantų, kurie galėtų užtikrinti vandens kiekį, reikalingą gaisrams gesinti, todėl turės būti įrengiamos talpos, skirtos gaisrų gesinimo vandeniui, kurių vietos turės būti numatytos techninio projekto rengimo metu.

Sklypuose užstatymo zona projektuojama pagal visus galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Numatoma, kad užstatymas tarp pastatų bus ne arčiau kaip 6 metrai, jei pastatai sklypuose bus I ugniaatsparumo klasės, 8 m, - jei - II („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė).

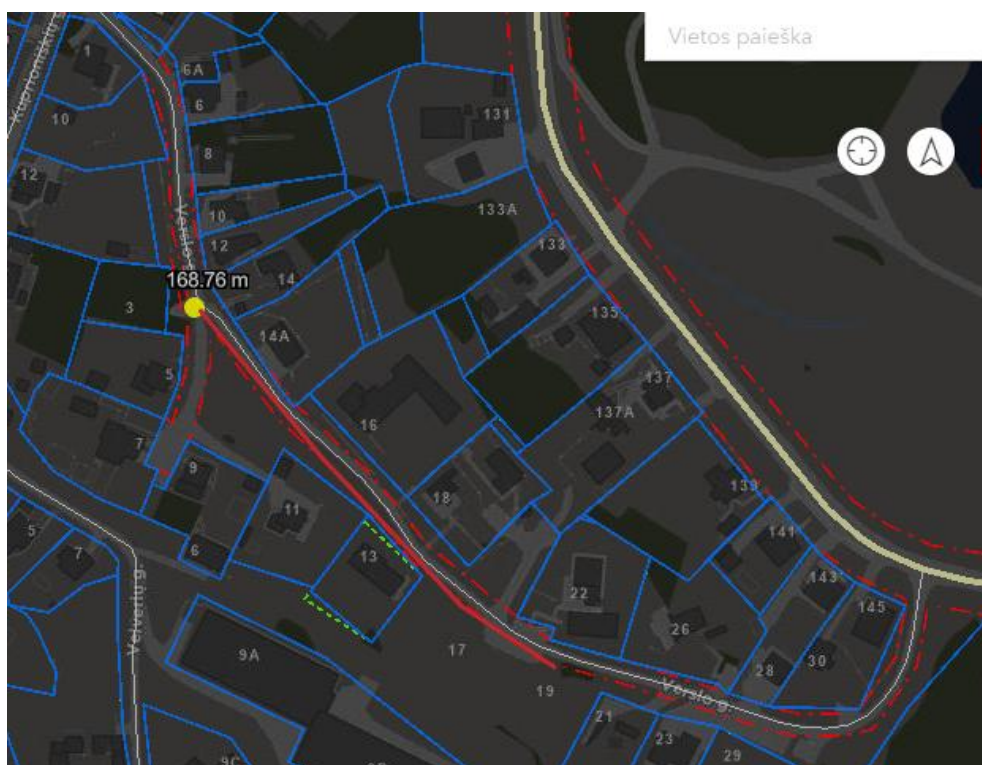
Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

STATINIO UGNIAI ATSPARUMO LAIPSNIS	Atstumas, m, iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

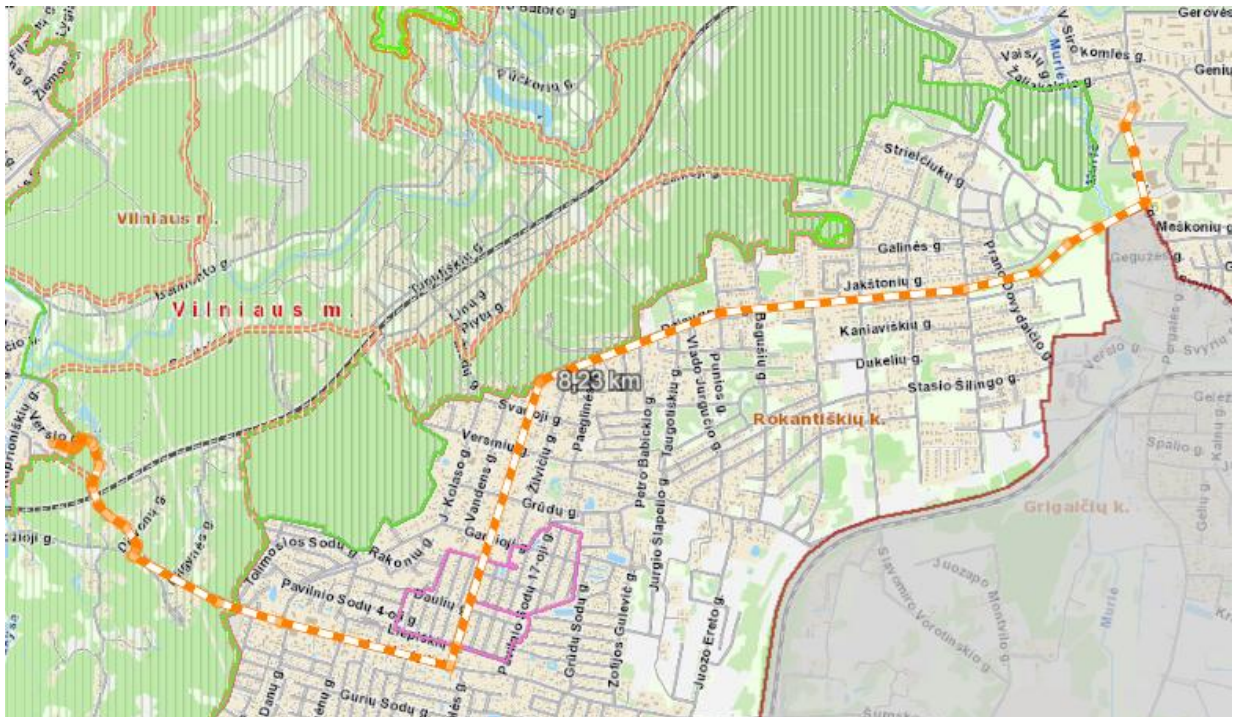
Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.).

Gaisrų gesinimui yra įrengtas gaisrinis hidrantas Verslo gatvėje, ties Verslo g. 3 sklypu.

Nuo nagrinėjamų sklypų Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) iki hidranto apie 170 metrų.



Ištrauka iš Vilniaus miesto inžinerinių tinklų žemėlapiu. Artimiausias hidrantas



Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su atstumu iki Vilniaus miesto priešgaisrinės tarnybos 4-osios komandos Pergalės g. 31

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-05-09 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG276416 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- 1) *Įvertinti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija*

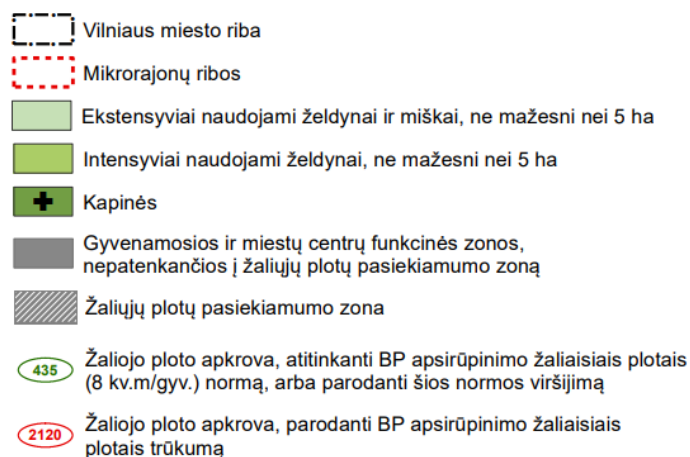
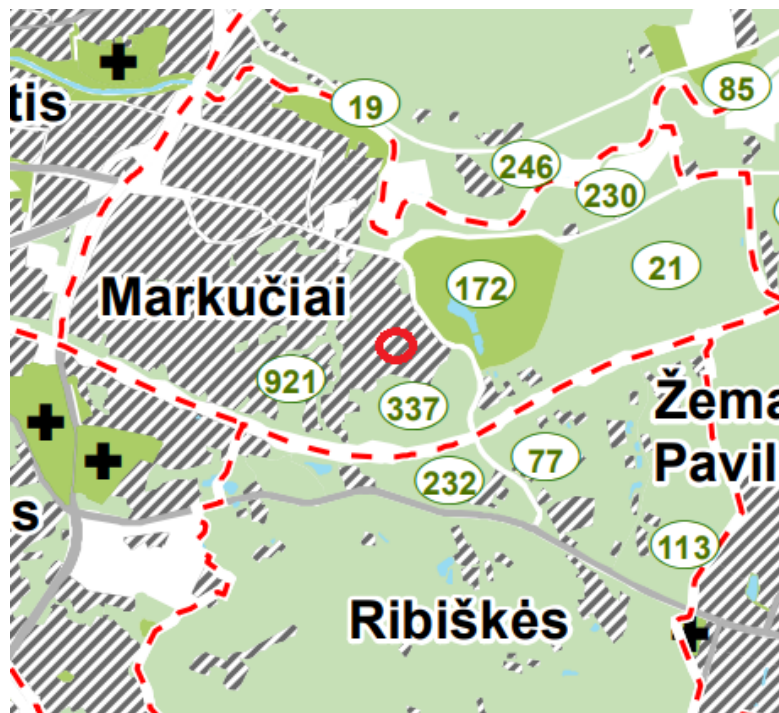
Detaliojo plano esamos būklės vertinimo eigoje įvertinta planuojama teritorija ir jos gretimybės esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

Nagrinėjama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su Kuprioniškių gatve, šiaurės rytinėje pusėje ribojasi Verslo gatve, pietvakarinėje pusėje – su Veiverių gatve bei su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypais Veiverių g. 9B (kadastro Nr. 0101/0060:0175) bei (kadastro Nr. 0101/0060:0150). Rytinėje pusėje ribojasi su Lietuvos Respublikai priklausančiu miškų ūkio paskirties žemės sklypu kadastro Nr. 0101/0060:0132.

Planuojama teritorija - Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) iššiaurinės pusės ribojasi su Verslo gatve, iš rytų pusės – su žemės sklypu Verslo g. 21 (kadastro Nr. 0101/0060:0184), iš pietinės pusės ribojasi su nesuformuota laisva valstybine žeme, ir vakarinės pusės ribojasi su žemės sklypu Verslo g. 13 (kadastro Nr. 0101/0060:0086). Besiribojantys gretimi sklypai yra užstatyti – juose stovi gyvenamieji namai. Atlikta urbanistinė analizė pateikiama atskiru dokumentu.

- 2) *Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes*

Nagrinėjama teritorija (Bendrajame plane pažymėta MAR-1-6) patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.



Želdynų pasiekiamumo brėžinys

3) Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.

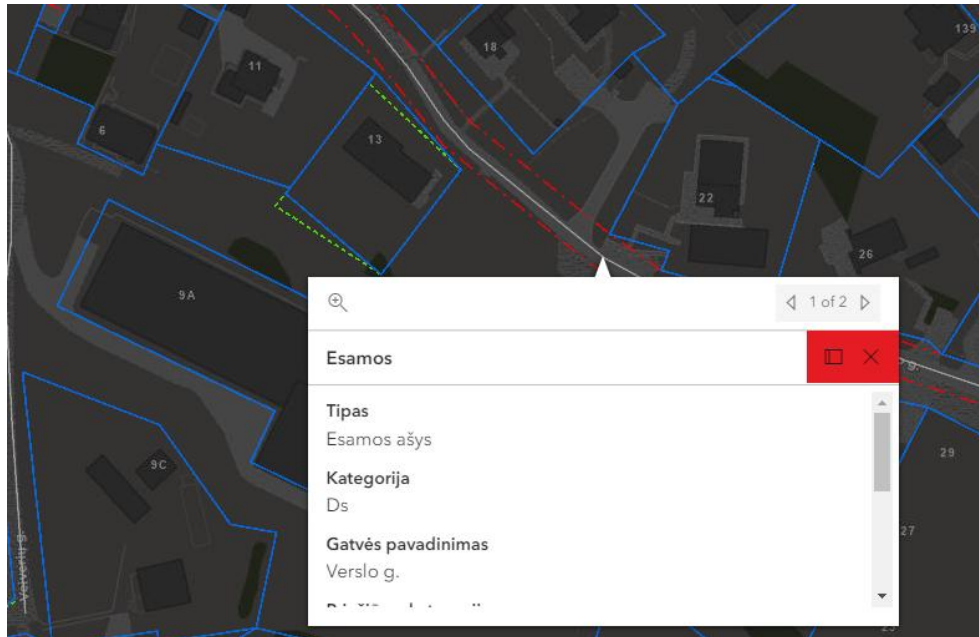
Atliktas esamų medžių vertinimas pateikimas papildomu atskiru dokumentu

4) Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;

Į nagrinėjamus žemės sklypus patenkama tiesiai iš Verslo gatvės, neplanuojami akligatviai. Verslo gatvei nustatytos 7,5 m. pločio gatvės raudonosios linijos. Tarp gatvės raudonųjų linijų ir nagrinėjamos teritorijos yra laisvos valstybinės žemės plotai, per kuriuos numatomi du įvažiavimai į Verslo g. 17 ir Verslo g. 19 sklypus. Įvažiavimų vietos nurodytos rodyklėmis pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje.

Automobiliai parkuojami savuose žemės sklypuose.

Nagrinėjamoje teritorijoje autotransporto ryšiai yra išvystyti, pasiekiamumas yra patogus.



Ištrauka iš <https://maps.vilnius.lt/>

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. 1-1856.



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinių (dviračių takų maršrutinis tinklas iki 2020 m.)

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendinius Verslo gatvėje ir gretimoje teritorijoje nėra numatyta dviračių takų plėtra.

5) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas.

Planuojamoje ir gretimoje teritorijoje vyrauja vienas pagrindinis užstatymo morfotipas (užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija), tai yra vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų zona.

Nagrinėjama teritorija yra vietovės lygmens urbanistinė struktūra. Urbanizuotos teritorijos vystomos taikant kompaktiškumo principus, užtikrinant gyvenimo kokybę, tinkamus paslaugų pasiekiamumo ir gyventojų judumo parametrus, formuojama užbaigta urbanistinė struktūra, turinti privalomąją žaliają, socialinę, inžinerinę, susisiekimo ir kitą infrastruktūrą.

Nagrinėjamos teritorijos funkcinė zona yra mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona. Teritorijoje visi suformuoti ir įregistruoti žemės sklypai yra kitos paskirties.

Žemės naudojimo būdas - vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1).

Planuojamuose sklypuose numatoma maksimali statybos zona, leidžianti parinkti tinkamiausią vietą gyvenamųjų pastatų statybai ir įvertinti visus reikalavimus sklypo sutvarkymui. Pietinėje pusėje užtatymas atitraukiamas po 4 metrus nuo sklypų ribų.

6) Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;

Kadangi planuojamas žemės sklypas yra vienučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo, tai viešosios bendramiestinės erdvės nėra planuojamos.

7) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla; Teritorijoje nėra numatyta, planuojamų veiklų, kuriems reikėtų sanitarinės apsaugos zonos.

8) rekomenduojame įvertinti Vilniaus gatvių standarto, paskelbto Vilniaus miesto savivaldybės interneto tinklapyje gatviu.standartas.vilnius.lt, reikalavimus ir planuoti susisiekimo koridorius tokio pločio ir parametrų, kad tilptų visi pagal minėtą standartą reikalingi gatvės elementai;

Į detaliojo plano planuojamą teritoriją, kurią sudaro du sklypai Verslo g. 17 ir Verslo g. 19, nepatenka Verslo gatvė, todėl detaliojo plano koregavimo metu gatvių ir akligatvių parametrai nėra keičiami, kvartalo susisiekimo sistema suformuota.

9) Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;

Vadovaujantis 2023-05-25 UAB "Vilniaus vandenys" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG278853 buitinių nuotekų šalinimui iš planuojamų žemės sklypų yra numatomi prisijungimo tinklai į esamus d200 mm nuotekų tinklus Verslo gatvėje. (sprendinius žiūrėti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje).

Tose pačiose 2023-05-25 UAB "Vilniaus vandenys" išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG278853 geriamojo vandens tiekimui siūloma nuo esamų d100mm vandentiekio tinklų Verslo g. Kadangi galima geriamo vandens prisijungimo vieta iki planuojamų sklypų yra maždaug 150 metrų atstumu, finansiškai neracionalus tokio prijungimo įgyvendinimas. Geriamo vandens aprūpinimui sklype kadastr. Nr. 0101/0060:0236 (Verslo g. 17) yra planuojamas vandens gręžinys. Geriamo vandens gręžinio griežto režimo apsaugos zona R – 3m. Žemės sklypo kadastr. Nr. 0101/0060:0095 (Verslo g. 19) naudai ir gręžinio naudojimui žemės sklypui kadastr. Nr. 0101/0060:0236 (Verslo g. 17) numatomas 1mx1m dydžio, 4 m² ploto servitutas (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas).

Vadovaujantis 2023-05-26 AB "ESO" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27063 elektros energijos poreikiui užtikrinti numatomas žemės įtampos elektros skirstomasis tinklas nuo žemos įtampos elektros tinklo iš transformatoriaus MT-119. Prisijungimo taškas – kabelinė spinta KS-9495 yra Verslo gatvėje. (sprendinius žiūrėti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje).

10) Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimus; Į planuojamus sklypus numatoma po vieną įvažiavimą iš Verslo gatvės per laisvos valstybinės žemės plotą (žr. detaliojo plano pagrindinis brėžinys).

11) Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės 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", "Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 "Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo" bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) "Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo"; Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės rengiant detaliojo plano koregavimą nėra sprendžiamos.

12) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklypuose Verslo g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastr. Nr. 0101/0060:95) yra rengiamas vadovaujantis sekančiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023-04-14 įsakymas Nr. A30-1408/23 „Dėl leidimo koreguoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinius žemės sklypuose Verslo g. 17 (kadastr. Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastr. Nr. 0101/0060:95) inicijavimo sutarties pagrindu“
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti patvirtinta 2023 m. balandžio mėn. 14 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1408/23;
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo planu iki 2030 m.;
- Lietuvos Respublikos teises aktais ir projektavimo normomis.

13) rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

14) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

15) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;

Detaliojo plano koregavimas atliekamas bendraja tvarka, atliekant visas viešinimo procedūras.

14) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvią energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. vertikalią geotermiją.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-06-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG279432 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;

Detaliojo plano koregavimo statybos zona nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;

Vadovaujantis 2023-05-25 UAB "Vilniaus vandenys" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG278853 buitinių nuotekų šalinimui iš planuojamų žemės sklypų yra numatomi prisijungimo tinklai į esamus d200 mm nuotekų tinklus Verslo gatvėje. (sprendinius žiūrėti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje).

Tose pačiose 2023-05-25 UAB "Vilniaus vandenys" išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG278853 geriamojo vandens tiekimui siūloma nuo esamų d100mm vandentiekio tinklų Verslo g. Kadangi galima geriamo vandens prisijungimo vieta iki planuojamų sklypų yra maždaug 150 metrų atstumu, finansiškai neracionalus tokio prijungimo įgyvendinimas. Geriamo vandens aprūpinimui sklype kadastro Nr. 0101/0060:0236 (Verslo g. 17) yra planuojamas vandens gręžinys. Geriamo vandens gręžinio griežto režimo apsaugos zona R – 3m. Žemės sklypo kadastro Nr. 0101/0060:0095 (Verslo g. 19) naudai ir gręžinio naudojimui žemės sklypui kadastro Nr. 0101/0060:0236 (Verslo g. 17) numatomas 1mx1m dydžio, 4 m² ploto servitutas (teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas).

Vadovaujantis 2023-05-26 AB "ESO" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG27063 elektros energijos poreikiui užtikrinti numatomas žemės įtampos elektros skirstomasis tinklas nuo žemos įtampos elektros tinklo iš transformatoriaus MT-119. Prisijungimo taškas – kabelinė spinta KS-9495 yra Verslo gatvėje. (sprendinius žiūrėti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje).

3) Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;

Rengiant pastatų techninius projektus bus vadovujamasi STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 p. pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius bus įvertinti gyvenamųjų pastatų insoliacijos skaičiavimai, užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

4) Įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstyty radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas.

5) Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų;

Automobilių stovėjimo vietos bus projektuojamos savuose sklypuose vadovaujantis STR STR2.06.04 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus, 30 lentelę.

6) Įvertinti esamiems ir planuojamiems objektams nustatytas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;

Planuojamoje teritorijoje Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu turi būti taikomi žemės naudojimo apribojimai:

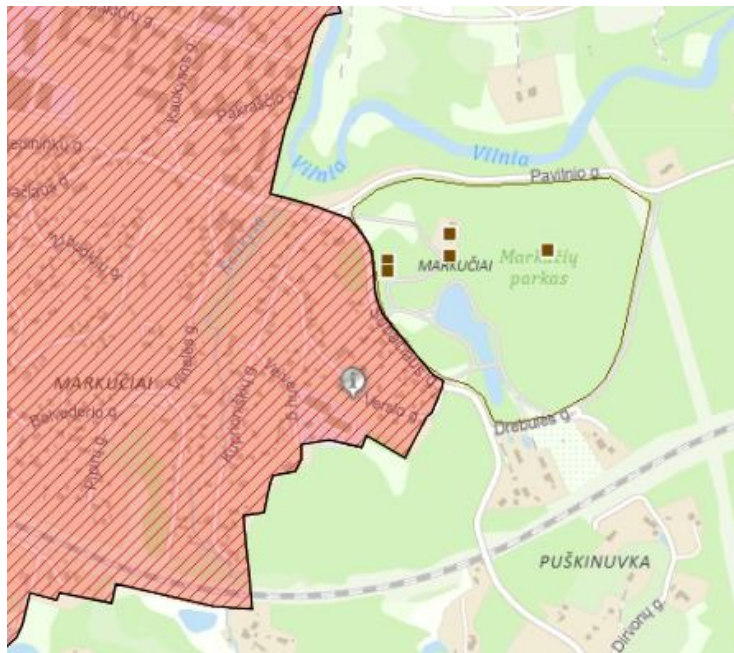
- elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).



Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nagrinėjamoje teritorijoje. Šaltinis (www. Vilnius, regia.lt)

Vadovaujantis Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2024-11-15 teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG26049188 išdėstyti reikalavimai:

1) *Vadovautis 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;*



Ištrauka iš kultūros paveldo vertybių kadastro žemėlapis. Šaltinis (www.geoportal.lt)

Planuojama teritorija Verslo g. 17 (kadastro Nr. 0101/0060:236) ir Verslo g. 19 (kadastro Nr. 0101/0060:95) patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai.

Vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 337 nuostatomis.

Vadovautis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmojo skirsnio nuostatomis.

2) *Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (patvirtinto Lietuvos Respublikos Seimo 1994 m. gruodžio 22 d. Nr. I-733) nuostatomis*

3) *Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. JV-512).*



Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano ištrauka

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribas.

Zonoje “A” saugomas vertingas istorinio užstatymo siluetas bei tankumas.

4) *Vadovautis Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167).*



Ištrauka iš Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklo saugos požiūriu M1:23000 brėžinio

Pagal Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamento Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklo saugos požiūriu brėžinį M1:23000 planuojama teritorija patenka į 3A (reguliuojamą statybų) zoną.

5) *Vilniaus senamiesčio – Kultūros paminklo (unikalus kodas 16073, buvęs U1p) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. JV-512) nustatyta, kad apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio perspektyvų, panorama, gatvių ar aikščių pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą, kompleksą ar jų grupę. Projekto sprendiniai turi būti pagrįsti urbanistine analize.*

Urbanistinė analizė parengta (žiūr. priedą “Urbanistinė analizė”)

Taip pat pridedama šlaitų analizė, kuri yra parengta naudojant 3D reljefą, 3D Vilniaus maketą bei integruotą galimą perspektyvinį 3D užstatymą planuojamuose sklypuose.