

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE
MARKUČIŲ G. 78 (KADASTRO NR. 0101/0059:0168) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Detaliojo plano koregavimo pagrindas:

2025-01-13 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas „Dėl leidimo rengti Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimą žemės sklype Markučių g. 78 (kadastro Nr. 0101/0059:168) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-68/25.

2025-01-21 pasirašyta Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-2/25.

Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai:

nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai: suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimybėmis, įvertinti pėsčiųjų ryšius, kraštovaizdį ir gamtinę aplinką.

Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:

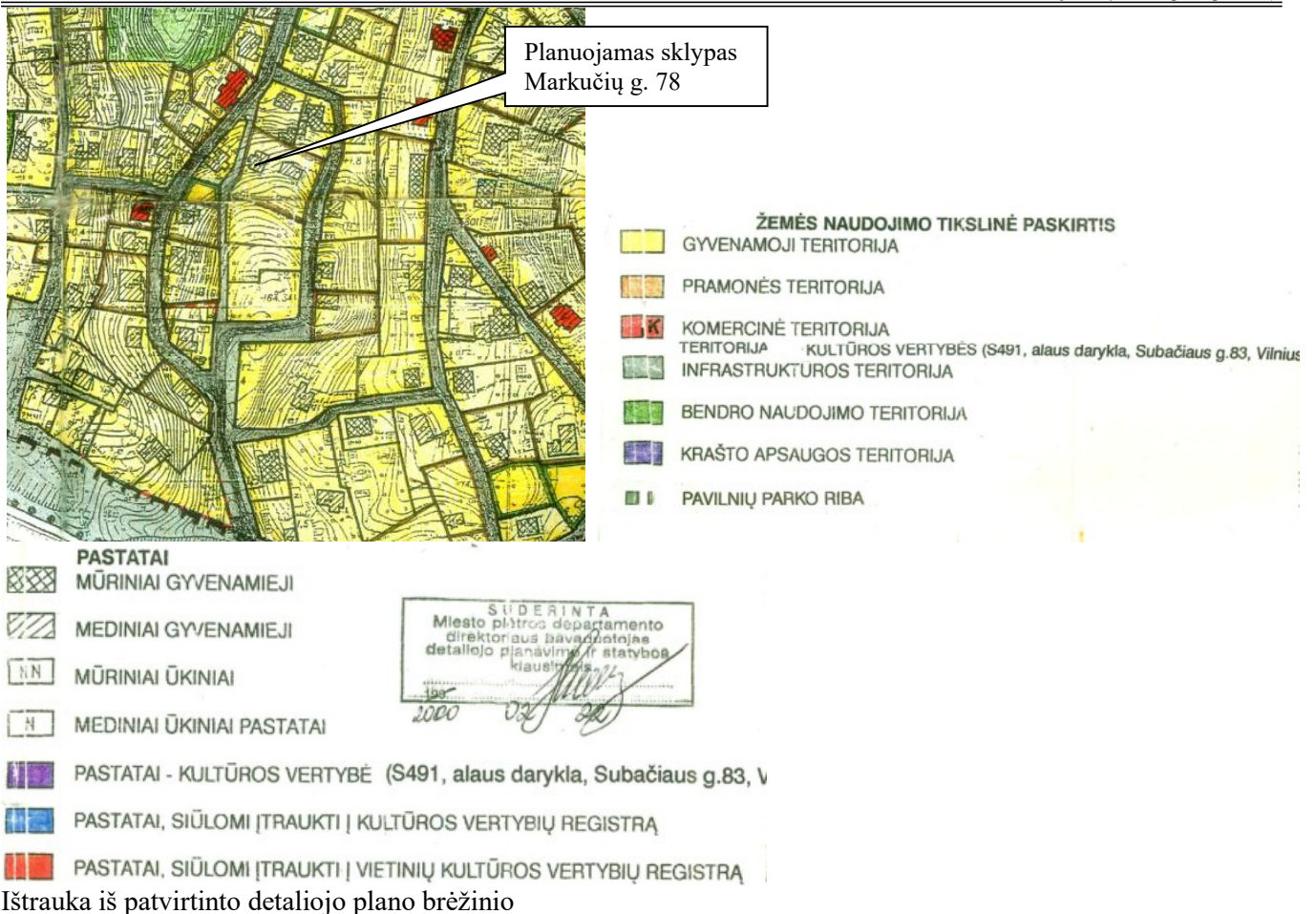
1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29477299, 2025-01-29 (Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-4/25(2.15.1.21E-TPS), 2025-01-21).
2. Kultūros paveldo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30408177, 2025-02-17;
3. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30005367, 2025-02-10;
4. VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29890612, 2025-02-06;
5. AB „Energijos skirstymo operatorius“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29720795, 2025-02-04;
6. Lietuvos geologijos tarnybos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29778093, 2025-02-04;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30212514, 2025-02-13;
8. Lietuvos kariuomenės Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30018846, 2025-02-10;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29938666, 2025-02-07;
10. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29953002, 2025-02-07;
11. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG29832665, 2025-02-05;
12. Lietuvos transporto saugos administracijos Pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG33852007, 2025-04-14.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (SPAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytų į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

Koncepcija: nerengiama.

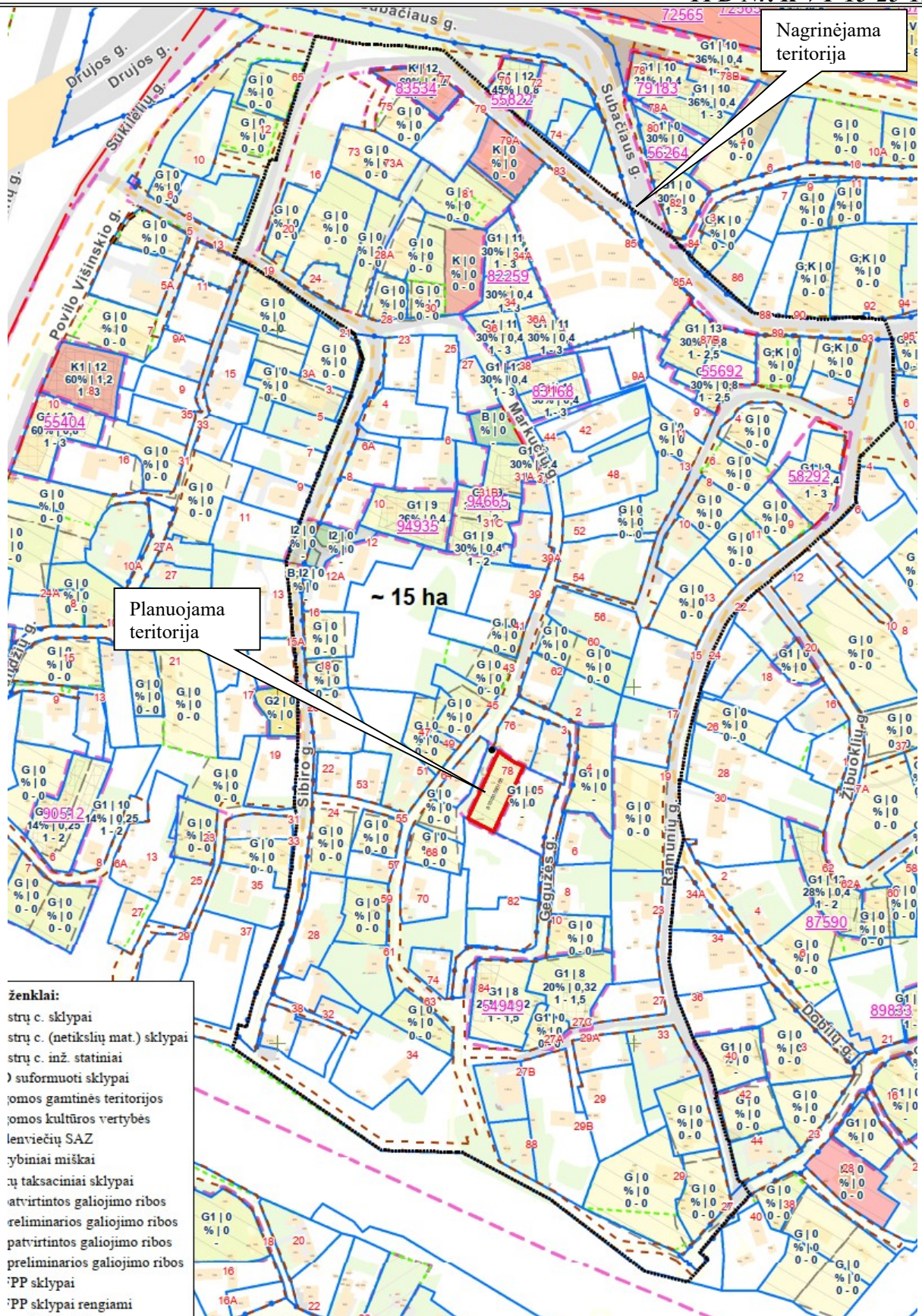
Koreguojami 2000-03-31 Vilniaus miesto tarybos sprendimu „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. 541, patvirtinto detaliojo plano (registro Nr. T00057292) sprendiniai sklype Markučių g. 78, siekiant nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.



Planuojama teritorija sudaro vienas žemės sklypas Markučių g. 78, kad, Nr. 0101/0059:168 (registro Nr. 44/2101577, 2016-12-15). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas sutampa su užstatyta teritorija – 0,0650 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 40,0. Žemės sklypas priklauso privačiam asmeniui. Sklype yra registruotas dvibutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0227-6011), 1940 m statybos. Nustatytas turto administratorius UAB „Rasų valda“. Kitos daiktinės teisės: įrašų nėra. Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Registruotos žymos: Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Juridiniai faktai: Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, **kvartalas** – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.

Nagrinėjama teritorija sudaro apie 15 ha teritorija iš visų pusių apribota susisiekimo komunikacijų koridoriais: Markučių gatve, Subačiaus gatve, Ramunių gatve, Sibiro gatve ir geležinkelio teritorija.



Nagrinėjamoje teritorijoje didžioji dalis sklypų yra užstatyti / vykdomos statybos pagal išduotus statybą leidžiančius dokumentus. Nagrinėjama teritorija pasižymi išraiškingu reljefu ir yra apsupta gausių gamtos elementų – teritorijoje vyrauja gausūs želdiniai, kurie formuoja natūralų kraštovaizdį ir prisideda prie aplinkos estetiškos vertės. Teritorijoje vyrauja vieno aukšto su mansardomis, senos statybos mediniai ir mūriniai gyvenamieji namai, pasižymintys šlaitiniais stogais, siauros gatvės, atraminės sienelės.

Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną:

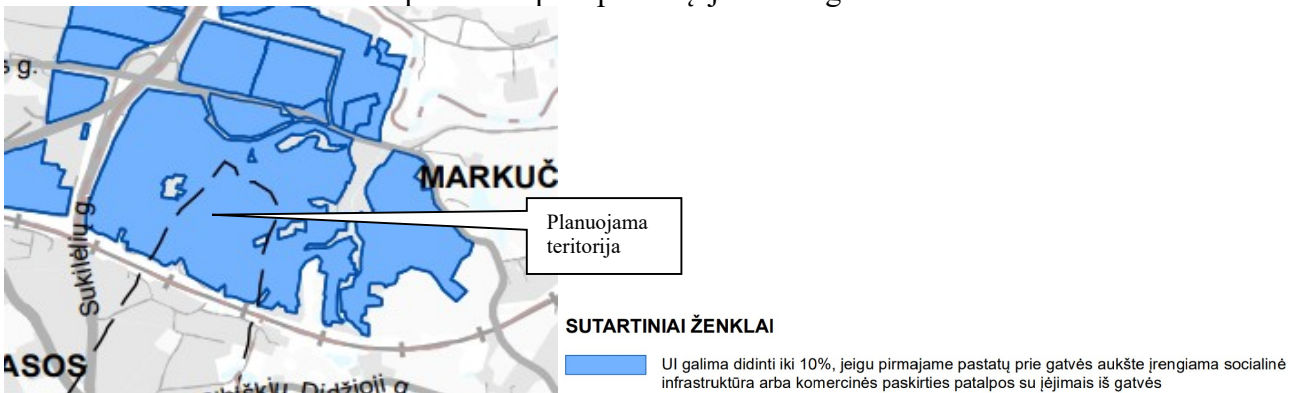


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. MAR-1, funkcinę zoną MAR-1-3. Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas - G1;K;V;R;B;I2;E. Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 12. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 10.

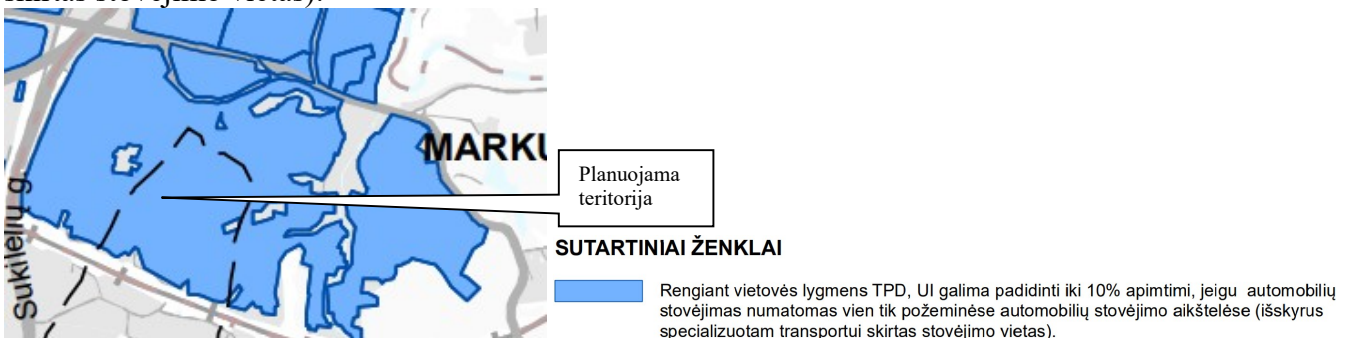
Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojamai teritorijai nustatyti tekstiniai reglamentai:

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



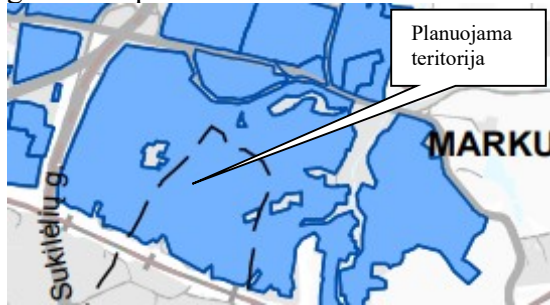
Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 2 schemos

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):



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 3 schemos

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:

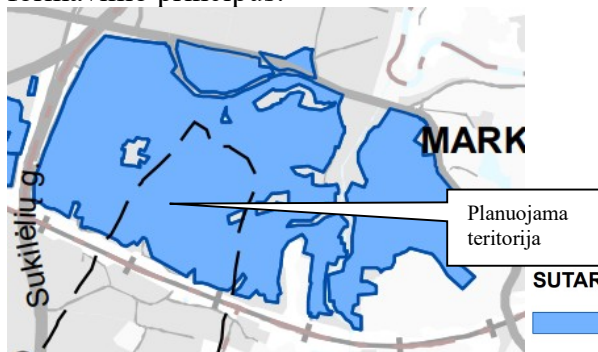


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 5 schemos

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

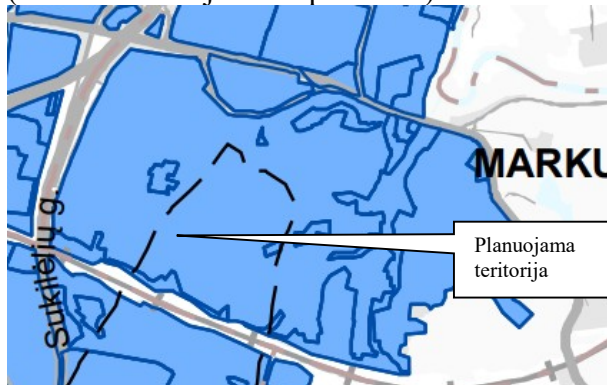


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 10 schemos

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



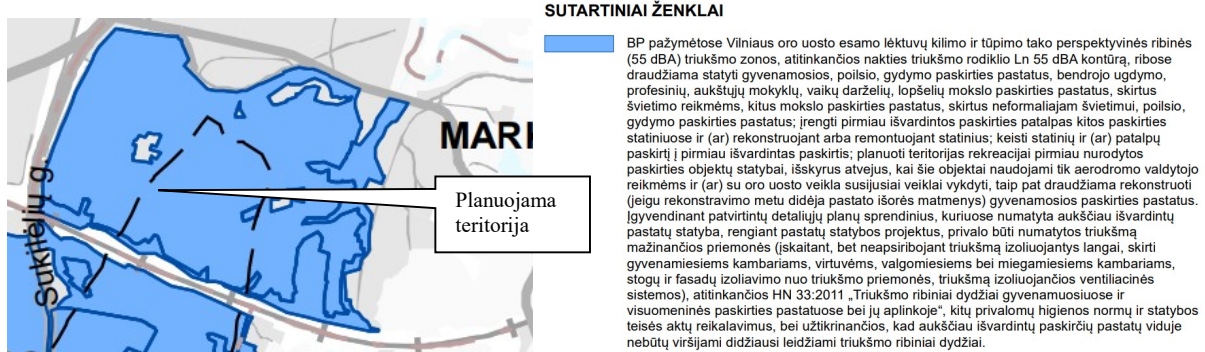
SUTARTINIAI ŽENKLAI

Detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 18 schemos

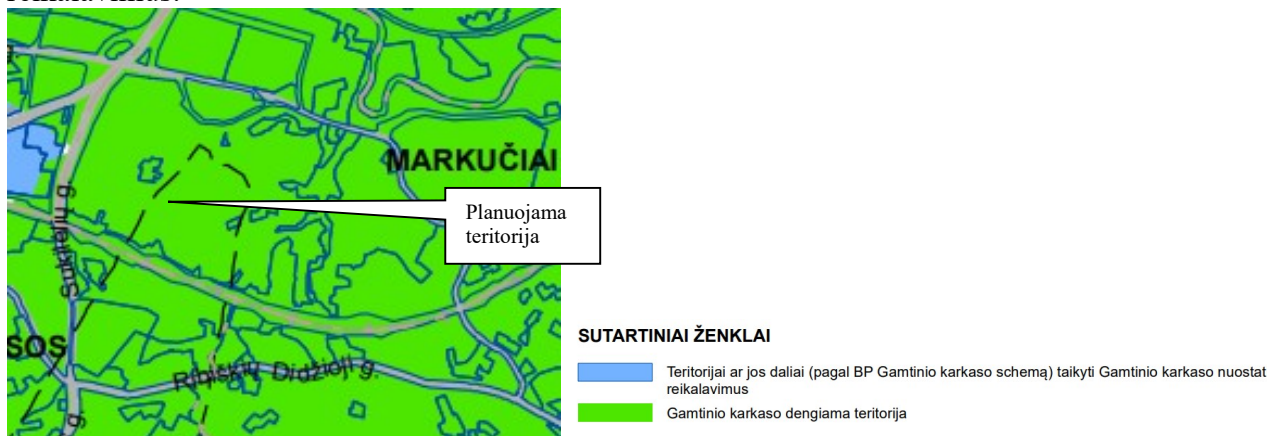
30-BP pažymėtose Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinės ribinės (55 dBA) triukšmo zonos, atitinkančios nakties triukšmo rodiklio Ln 55 dBA kontūrą, ribose draudžiama statyti gyvenamosios, poilsio, gydymo paskirties pastatus, bendrojo ugdymo, profesinių, aukštųjų mokyklų,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

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



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 30 schemas

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



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 32 schemas

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



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 33 schemas

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

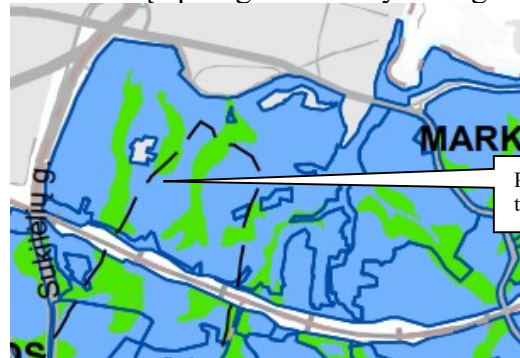


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - salpinės terasos

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 34 schemas

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



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 36 schemas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Žemės sklypo projektinis Nr. 1.

teritorijos naudojimo tipas – ;

teritorijos paskirtis - kita;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;

sklypo užstatymo tankis – 30%;

užstatymo intensyvumas – 0.4;

statinių aukštingumas – nuo 1 iki 1+mansarda (aukštis nuo žemės paviršiaus - 9 m);

žemės sklypo plotas – 650 m²;

priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.;

užstatymo tipas – sodybinis;

statinių paskirtys - vienas vienbutis ar vienas dvibutis gyvenamasis pastatas su priklausiniais.

Leistinos pastatų aukščio altitudės skaičiavimas

Atsižvelgiant į sklypo reljefą, numatomos dvi statybos zonos, kurioms numatomos skirtingos leistinos pastatų aukščio altitudės:

Planuojamo sklypo šiaurinės dalies žemės paviršiaus altitudės skaičiavimas:

Nr.	Taško aprašas	X koordinatė	Y koordinatė	Altitudė (m)
1	Šiaurės vakarai	6060355,43	584523,75	147,25
2	Šiaurės rytai	6060348.30	584533.07	150,50
3	Pietryčiai	6060336.90	584527.53	151,95
4	Pietvakariai	6060341.74	584517.46	150,03

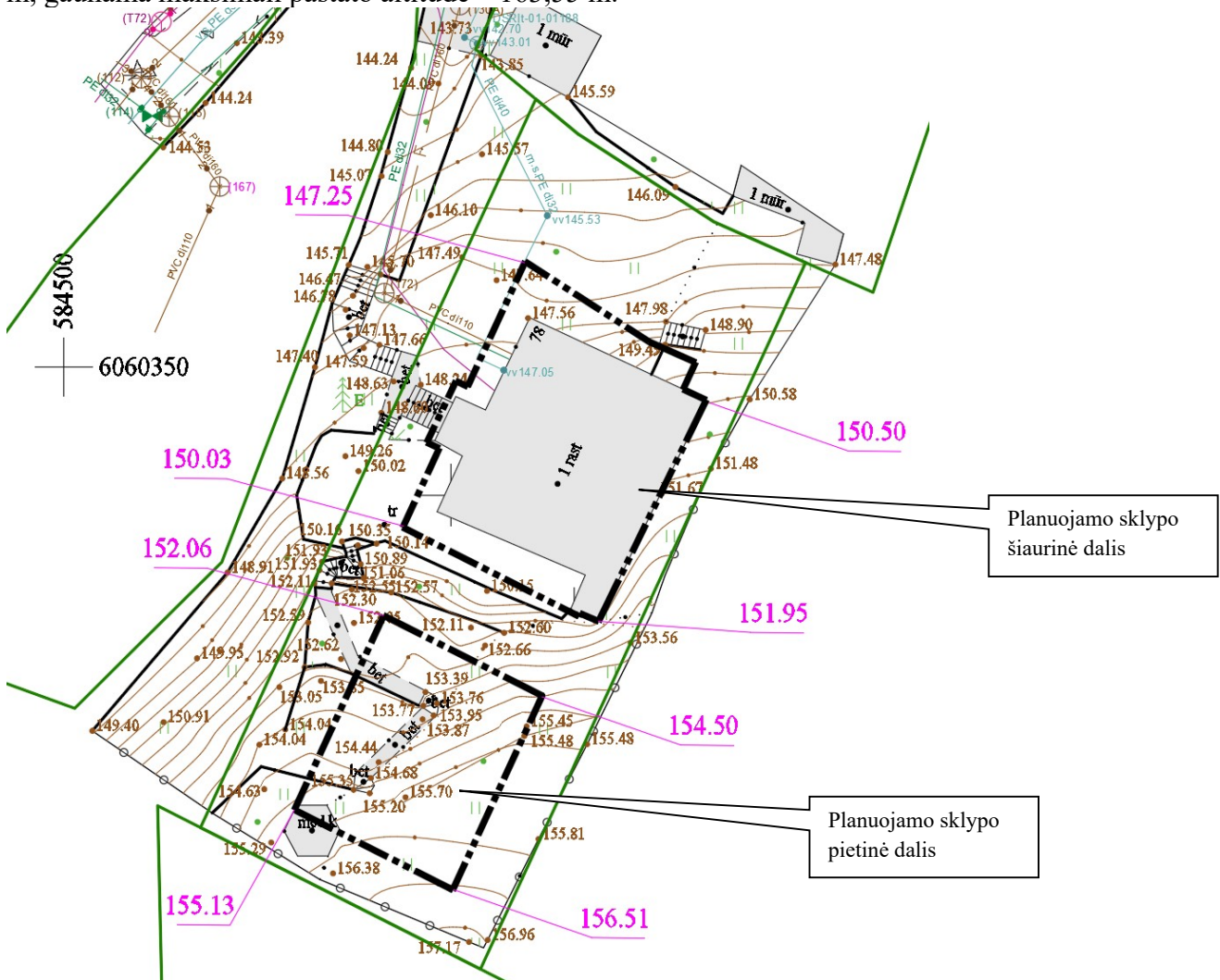
Vidutinė altitudė = (147,25 + 150,50 + 151,95 + 150,03) / 4 = 149,93 m ~ 150,00 m. Pridėjus leistiną pastato aukštį 9 m, gaunama maksimali pastato altitudė – 159,00 m.

Planuojamo sklypo pietinės dalies žemės paviršiaus altitudės skaičiavimas:

Nr.	Taško aprašas	X koordinatė	Y koordinatė	Altitudė (m)
1	Šiaurės vakarai	6060337,20	584516,47	152,06
2	Šiaurės rytai	6060333.07	584524.63	154,50

3	Pietryčiai	6060323.07	584520.03	156,51
4	Pietvakariai	6060327.20	584511.88	155,13

Vidutinė altitudė = $(152,06 + 154,50 + 156,51 + 155,13) / 4 = 154,55$ m. Pridėjus leistiną pastato aukštį 9 m, gaunama maksimali pastato altitudė – 163,55 m.



Ištrauka iš topografinės nuotraukos

Statybos zona, statybos riba:

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą: 7 m atstumu nuo sklypo šiaurinės ribos, 3m ir 2.3 m atstumu nuo vakarinės ribos ties esamu pastatu ir 4 m atstumu nuo pietvakarinės ribos; 3m atstumu nuo pietinės ir pietrytinės sklypo ribos, 1,69 m ir 1,96 m atstumais nuo sklypo rytinės ribos. Dėl sklype esančio peraukštelėjimo, numatomos dvi statybos zonos, tarp kurių išlaikomas 4,5 m atstumas.

Papildomos statybos zonos nustatymas nėra susijęs su naujos gyvenamosios teritorijos formavimu, kadangi sklype jau yra registruotas gyvenamasis pastatas, o detaliojo plano sprendiniai iš esmės skirti racionaliam užstatymo išdėstymui ir galimų priklausinių statybai, atsižvelgiant į reljefo sąlygas.

Statybos linija nenumatoma.

Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

sklypui Nr. 1 – Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

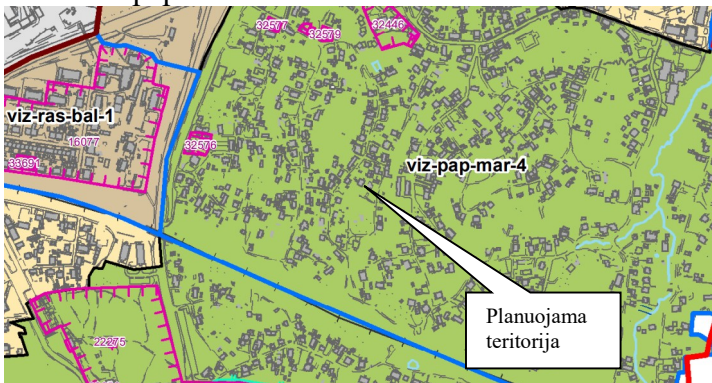
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotos

nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinės apsaugos pozonį.



Ištrauka iš kultūros vertybių registro

Pagal Bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą, teritorija patenka į Markučių teritoriją kodu Viz-pap-mar-4.



REGLAMENTAI									
Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	Morfortipas	UI	F	D	EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
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.

Žemės sklypui taikomi:

1. paveldosaugos reikalavimai;
2. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatos;
3. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmo skirsnio nuostatos;
4. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas;
5. Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

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

Pagal Markučių detalų planą, patvirtintą Vilniaus miesto Tarybos 2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 (TPD reg. Nr. T00057292), visoje teritorijoje išlaikomas sodybinis užstatymas, dominuojanti gyvenama mažaukštė statyba, žemės sklypų užstatymo tankumas iki 30%. Visoje Markučių teritorijoje leistinas tik mažaukštis, sodybinis užstatymas vienbučiais ar keliabučiais namais (keliabutis namas neturi būti suprantamas kaip keli blokuoti vienbučiai gyvenami namai). Naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų aukštis – vienas aukštas su mansarda.

Patvirtinto detaliojo plano sprendiniais yra numatyta, kad užstatymo tankumas nuturi viršyti numatyto reglamente: „sklypams iki 6 arų leistinas užstatymo tankumas iki 30 proc.; sklypams iki 10 arų leistinas užstatymo tankumas iki 20 proc.“. Planuojamo žemės sklypo plotas yra 6,5 aro, t.y. šiek tiek didesnis nei 6 arai, kuriam leistinas užstatymo tankis iki 30 proc., tačiau ženkliai mažesnis nei 10 arų, kuriam leistinas užstatymo tankis iki 20 proc. ***Todėl detaliojo plano koregavimo tikslas – padidinti leistiną užstatymo tankį nuo 20 proc. iki 30 proc., išsaugant Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą, sukuriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei rajone, reguliuojant rajono vystymosi procesą.***

Koreguojant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautasi nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Techninio/ statybos projekto metu būtina vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zonas (zoną „A“), jai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos „165. Aerodromo apsaugos zonos“ (III skyrius, I skirsnis). Statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 m.

Planuojamas sklypas nepatenka į Vilniaus oro uosto aerodromo triukšmo apsauginę zoną.



Planuojamas žemės sklypas

Ištrauka iš Vilniaus oro uosto aerodromo triukšmo apsauginės zonos žemėlapiu

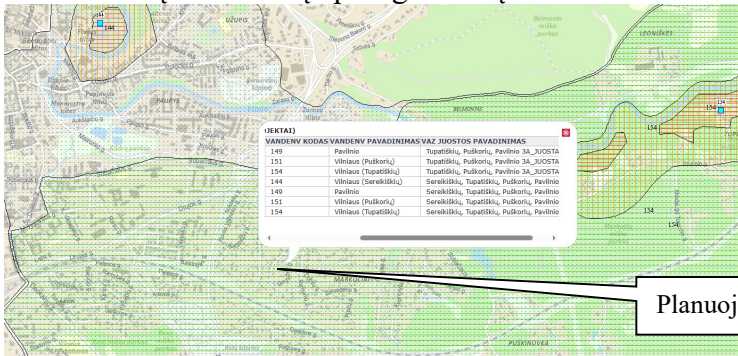
Vertinant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 30 reikalavimus, pažymėtina, kad planuojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nėra keičiami. Sklype yra registruotas dvibutis gyvenamasis namas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas sodybinis užstatymo tipas, pagal kurį sklype galimas vienas vienbutis arba vienas dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais. Atsižvelgiant į tai, detaliojo plano sprendiniai nesudaro prielaidų didinti gyvenamųjų pastatų ar būstų skaičiaus sklype. Papildoma statybos zona nustatoma siekiant sudaryti galimybę racionaliai išdėstyti užstatymą sklype, atsižvelgiant į sudėtingą reljefą ir galimą pagalbinių bei kitų gyvenamojo namo priklausinių statybą. Įvertinus išdėstytas aplinkybes, detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 30 nuostatas.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Dėl esamo elektros įvado, sklypui Nr. 1 nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Sklypui taikomas šis apribojimas dėl esamų vandentiekio įvado ir buitinių nuotekų išvado. Priimama, kad įvadiniai tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2m.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vertinant geologijos tarnybos teikiamą informaciją (2025-03-30 d.), planuojama teritorija patenka į Pavilnio (vandenvietės kodas 149), Vilniaus (Puškorių) (vandenvietės kodas 151), Vilniaus (Tupatiškių) (vandenvietės kodas 154), Vilniaus

(Sereikiškių) (vandenvietės kodas 144) vandenvietės, 3A ir 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Planuojamas žemės sklypas

Ištrauka žemėlapio iš www.lgt.lt

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). Dėl esamo dujų įvado, sklypui Nr. 1 nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Dėl esamo ryšių tinklo įvado, sklypui Nr. 1 nustatoma ši specialioji žemės naudojimo sąlyga.

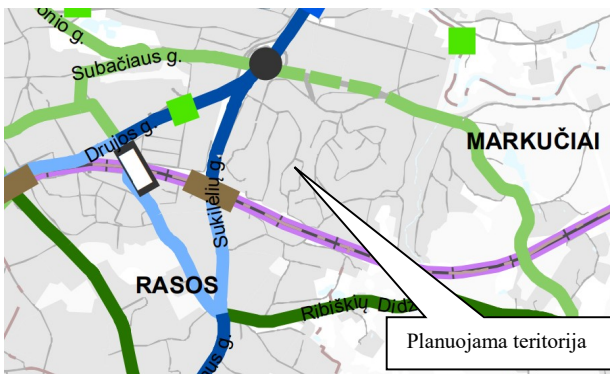
Vykdoma veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje įregistruotų servitutų nėra. Rengiamu detaliojo plano koregavimu sklype servitutai nėra nustatomi.

Susisiekimas

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Ds kategorijos žvyro dangos Markučių gatvės. Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais greta esanti Markučių gatvė nėra priskiriama A, B, C gatvių kategorijoms.

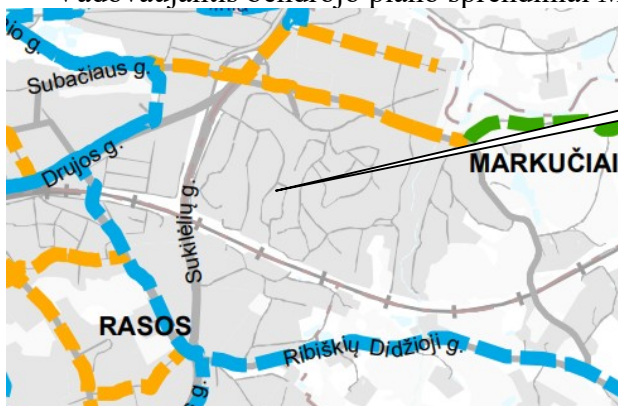


SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmiesčio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- Magistralinio geležinkelio linija
- Esama / planuojama statyti skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratinkų pervaža, tiltas, perkėla
- Esamas / planuojamas transporto tiltas
- Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais Markučių gatvėje nenumatomos dviračių trasos.



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Esamos / planuojamos pagrindinės - magistralinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos pagrindinės rekreacinės (E) dviračių trasos
- Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- Planuojamas lynų keltuvas

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

Įvažiavimas į planuojamą sklypą yra esamas iš Ds kategorijos Markučių gatvės, ir yra nekeičiamas. Ds kategorijos Markučių gatvės plotis 5,64 m, kas atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ minimalius reikalavimus.

Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia. Plėtra nenumatoma.

Automobilių parkavimas yra esamas, planuojamų sklypų ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste 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“.

Inžinerinė infrastruktūra

Šalia planuojamos teritorijos yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra. Šalia planuojamo sklypo yra centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, elektros, dujų ir ryšių tinklai, esami gaisriniai hidrantai.

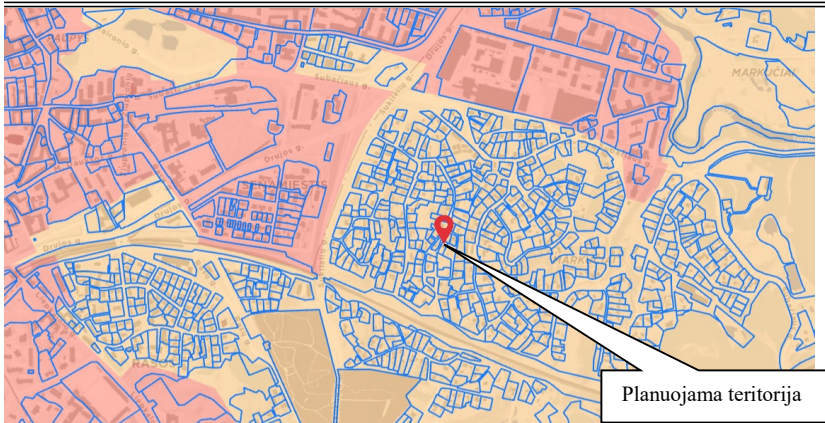
Sklypas turi vandentiekio įvadą, buitinių nuotekų išvadą, dujų, ryšių bei elektros įvadus. Nauji inžineriniai tinklai neprojektuojami. ***Esami vandens / nuotekų poreikiai yra pakankami, yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.***

Detaliojo plano koregavimas yra rengiamas jau užstatytoje urbanizuotoje teritorijoje ir šiuo metu visi inžineriniai tinklai aptarnauja joje stovinčius vienbučius gyvenamuosius namus, todėl esantys inžineriniai tinklai yra išsaugojami. Rengiant techninius pastatų ar kitų statinių projektus, privaloma gauti tiek elektros, tiek kitų inžinerinių tinklų iškėlimo sąlygas ir parengtus projektus su tinklų iškėlimo sprendiniais derinti su jas išdavusiomis institucijomis. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir kitų tinklų apsaugos zonose.

Buitinių atliekų tvarkymas yra esamas, sudaryta sutartis su atliekas tvarkančia įmone.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025-03-05 sprendimu Nr. 1-922, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę šilumos tiekimo zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų. Gyvenamieji vieno ir dviejų butų namai gali būti aprūpinami šiluma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, elektros ar naudojant gamtines dujas, visoje Vilniaus miesto teritorijoje. Reglamento nuostatos dėl skysto ir kieto kuro pasirinkimo (ribojimo) yra taikomos ir gyvenamiesiems vieno ar dviejų butų namams.



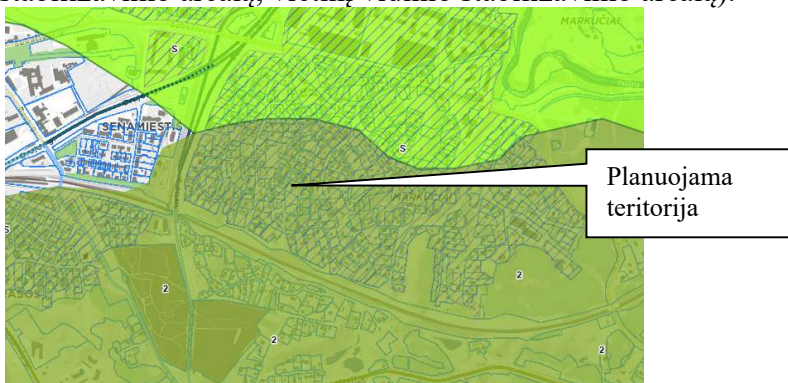
Ištrauka iš Šilumo ūkio specialiojo plano

Maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracines sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

Želdiniai

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamame sklype (kad. Nr. 0101/0059:0168) nėra medžių. Artimiausias medis – eglė yra vakarinėje pusėje valstybinėje žemėje. Planuojamas sklypas šiuo metu nėra prižiūrimas, todėl jame susiformavusi savaiminė želdinių danga – augantys krūmai, alyvos, dilgėlės, kelios jaunos sulaukėjusios obelys ir kiti žoliniai augalai. Iš pirmo žvilgsnio ortofotografinėje nuotraukoje matomi želdiniai gali sudaryti išpūdį, jog tai medžiai, tačiau vietoje atlikus apžiūrą nustatyta, kad sklype medžių nėra – augmeniją sudaro tik krūmai ir žoliniai augalai.

Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją (regioninio vidinio stabilizavimo arealą, vietinį vidinio stabilizavimo arealą).

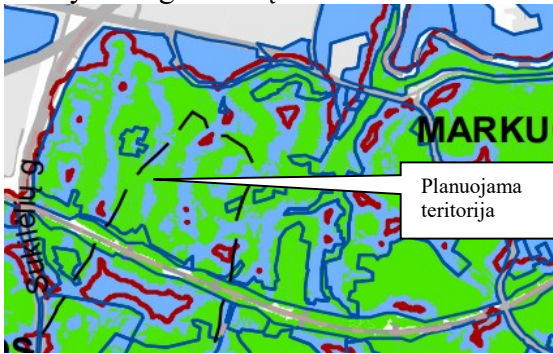


Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu „*Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje 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.“, sklypams Nr. 1 numatoma 35 proc. priklausomųjų želdynų norma. Užstatymo tankis - 30 proc.*

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. MAR-1-3, kuriai taikomas 33 tekstinis reglamentas - Teritorijai ar

jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą:



SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

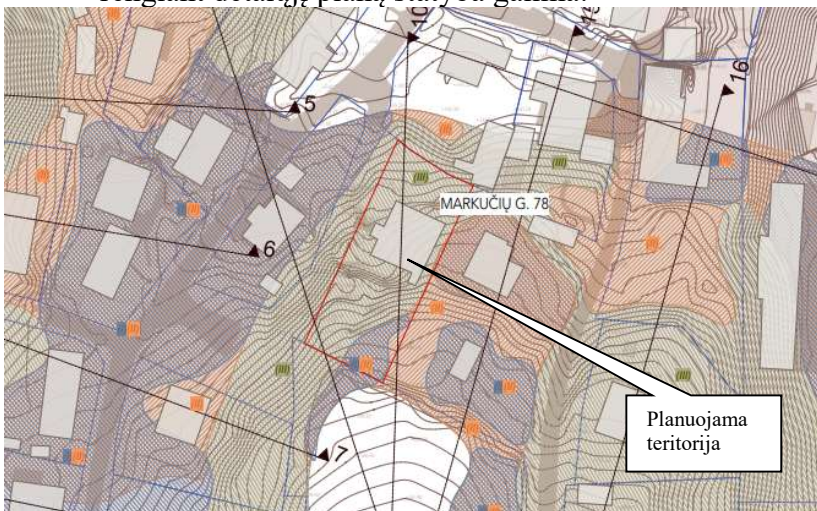
Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 33 schemas

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamuoju raštu, „71. Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnės nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha; taip pat – raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6m, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai – tokie patys, kaip aukščiau aprašytieji. 71.4.2. Pastatų aukštis ribojamas 50 m atstumu nuo šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos. Šioje zonoje pastato aukštis negali viršyti pusės šlaito aukščio bei privalo būti mažesnis, nei pusė atstumo nuo pastato iki šlaito briaunos. 71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.“.

Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis nuo pietinės pusės (altitudė 156,96m) link šiaurinės pusės (altitudė 146,00m). Aukščių perkritimas > 10 m.

Planuojamai teritorijai yra atlikta šlaitų analizė, kurioje pateiktos išvados:

- nagrinėjama teritorija yra sukultūrintame kraštovaizdyje, dar vadinamame miestietiška;
- planuojama teritorija yra šlaite;
- esantis šlaitas esminės įtakos nedaro, nes reljefas yra paveiktas antropogeninės veiklos, todėl rengiant detalų planą statyba galima.



- (I) Reljefo nuolydis mažesnis nei 10°
- (II) Aukščių perkritimas tarp reljefo viršutinės ir apatinės briaunų mažesnis nei 6m
- (III) Teritorijoje esantis Šlaitas
- (IV) Reljefo dalis nesudaranti 1ha ploto

Ištrauka iš šlaitų analizės

Vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas

Reikšmingas vizualinis poveikis miestovaizdžiui nenumatomas, kadangi planuojama teritorija nepatenka į šlaito viršūnės zoną ir nėra vizualiai eksponuotoje vietoje. Sklypas yra susiformavusio urbanizuoto kraštovaizdžio dalyje, kurioje vyrauja mažo užstatymo intensyvumo vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos, gausiai apsuptos želdinių.

Aplinkiniam užstatymui būdingas tūrių integravimas į reljefą, dalis pastatų yra įkomponuoti šlaite arba prisitaikę prie esamo reljefo. Dėl šios priežasties užstatymo vizualinis poveikis aplinkai yra

lokalus ir ribotas. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka susiformavusią urbanistinę struktūrą, nekeičia vietovės užstatymo pobūdžio ir neformuoja naujų vizualinių dominančių.

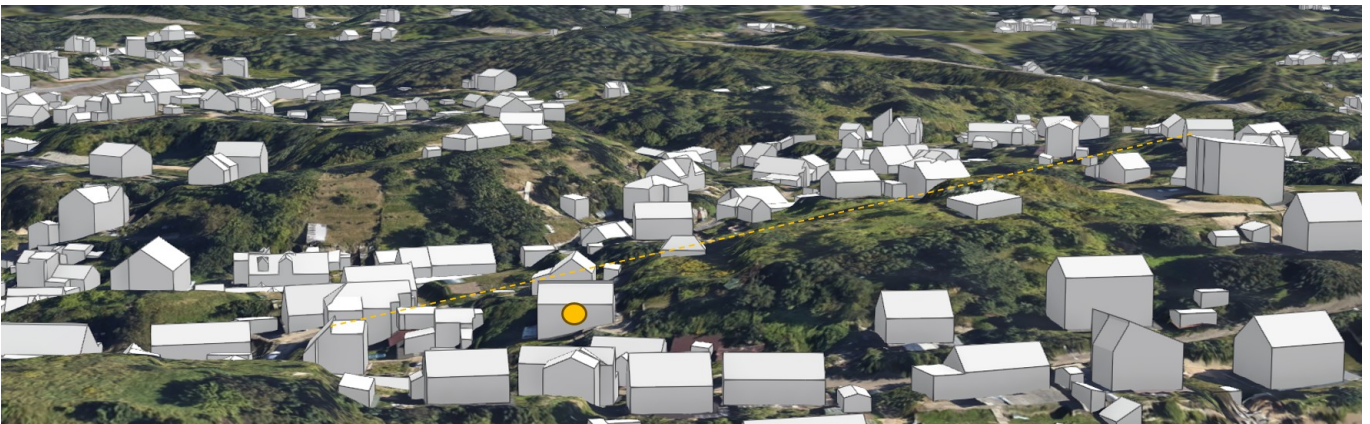
Įvertinus Vilniaus miesto trimatį modelį ir 3D miesto maketą („3D Vilnius“), nustatyta, kad planuojamas užstatymas atitinka aplinkinio užstatymo mastelį, neužstoja reikšmingų panoramų, neformuoja vizualiai dominuojančių tūrių ir nedaro neigiamo poveikio miesto siluetai ar viešosiose erdvėse suvokiamam kraštovaizdžiui.

Atsižvelgiant į reljefo ypatumus, esamą urbanistinį kontekstą, užstatymo mastelį ir teritorijoje vyraujančią sodybinį užstatymo pobūdį, daroma išvada, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniai nedaro reikšmingo vizualinio poveikio miestovaizdžiui.



Ištrauka iš 3D realaus vaizdo modelio

Iš pateiktos vizualizacijos matyti, kad planuojama teritorija yra apsupta esamo sodybinio užstatymo ir gausių želdinių, todėl planuojamas užstatymas vizualiai neišsiskiria iš aplinkos.



Ištrauka iš 3D miesto maketo

3D miesto modelyje matyti, kad planuojamas užstatymas neformuoja naujų vizualinių dominančių, neužstoja panoraminį vaizdų ir išlieka pavaldus aplinkinio užstatymo masteliui.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamento nuostatomis, naujų pastatų statyba šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių bei apatinių paribių juostose gali būti numatoma, kai sklype yra esamas registruotas užstatymas. Planuojamame sklype yra registruotas dvibutis gyvenamasis namas, todėl detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka šio reglamento reikalavimus.

Inžinerinių geologinių tyrimų įvertinimas

2026 m. atlikti žvalgybiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai, kurių tikslas buvo nustatyti vietovės inžinerines geologines ir hidrogeologines sąlygas, reikalingas planuojamos teritorijos tinkamumui statybai įvertinti. Tyrimų metu išgręžti du 5,5–7,0 m gylio gręžiniai.

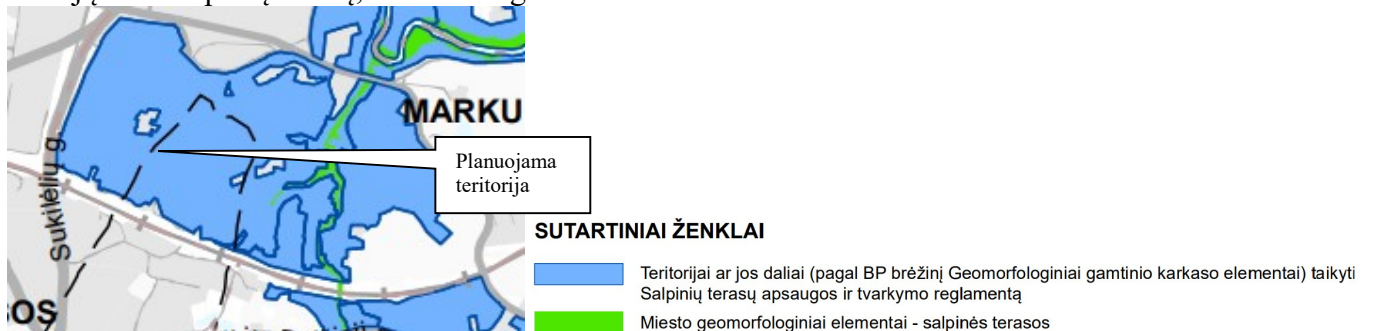
Atliktų tyrimų išvadose nurodyta, kad pagal STR 1.04.02:2011 statybos sklypo inžinerinės geologinės sąlygos priskiriamos sudėtingoms, nes sklypas patenka į teritoriją, esančią iki 50 m atstumu nuo šlaito, aukštesnio nei 5 m ir statesnio nei 25°. Tačiau tyrimų išvadose aiškiai konstatuota, kad šiame sklype statyba yra galima.

Tyrimų metu požeminis gruntinis vanduo iki 5,5–7,0 m gylio nebuvo pasiektas. Tyrimų išvadose taip pat nurodyta, kad statinių projektavimo etape turi būti atliekami trečiosios geotechninės kategorijos projektiniai inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai bei parenkami konkretūs projektiniai sprendiniai.

Atsižvelgiant į atliktų tyrimų išvadas, detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja teritorijos inžinerinėms geologinėms sąlygoms. Nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, statybos zonos ir leistini užstatymo rodikliai sudaro prielaidas saugiam teritorijos naudojimui, o konkretūs techniniai sprendiniai bus detalizuojami statinio projektavimo metu pagal papildomų inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų rezultatus.

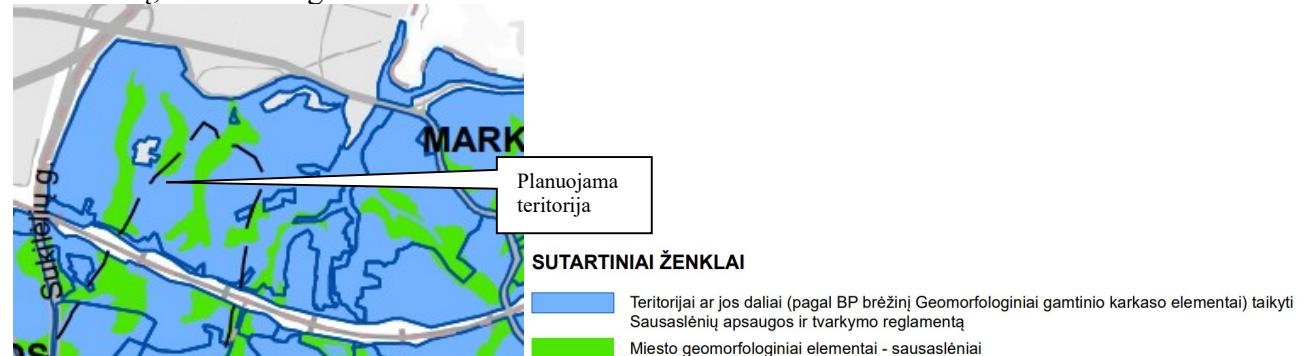
Pažymėtina, kad detaliojo plano koregavimo sprendiniais nenustatomi užstatymo rodikliai, viršijantys Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinėje zonoje MAR-1-3 nustatytus rodiklius, todėl planuojamas užstatymas atitinka teritorijos urbanistinį ir geomorfologinį kontekstą.

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. MAR-1-3, kuriai taikomas 34 tekstinis reglamentas - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Tačiau pagal bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje ir šalia jų nėra salpinių terasų, todėl šis reglamentas nėra taikomas.



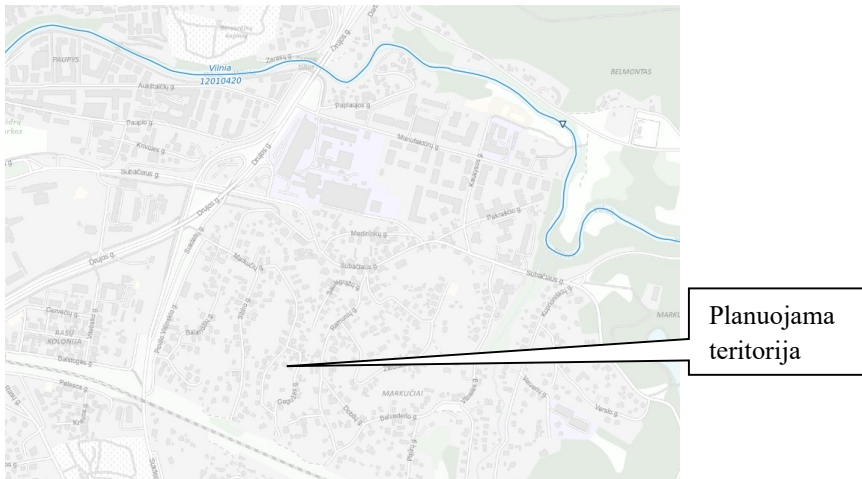
Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 34 schemos

Planuojama teritorija, vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. MAR-1-3, kuriai taikomas 36 tekstinis reglamentas - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą. Tačiau pagal bendrojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje nėra sausaslėnių, todėl šis reglamentas nėra taikomas.



Ištrauka iš 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinių Tekstinio reglamento Nr. 36 schemos

Vadovaujantis Vandens telkinių kadastro duomenimis, artimiausias vandens telkinys, esantis už apie 600 m šiaurinėje pusėje planuojamo sklypo atžvilgiu – upė Vilnia, indentifikavimo Nr. 12010420.



Ištrauka iš Upių, ežerų ir tvenkinių kadastro

Priešgaisrinė sauga

Gaisrinės saugos sprendiniai planuojamoje teritorijoje įgyvendinti vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis, atsižvelgiant į Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse, pateiktus reikalavimus.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo Markučiu gatve, vadovaujantis gaisrinės saugos reikalavimais.

Vandens poreikis gaisrų gesinimui reikalingas 10 l/s, gaisrų gesinimo trukmė 3 valandos. Gaisrų gesinimas numatomas nuo esamo gaisrinio hidranto Markučiu gatvėje iki 25 m atstumu nuo planuojamo sklypo. Projektuojama statybos zona, atsižvelgiant į esamo pastato ribas. Galimai naujo pastato statybos zona projektuojama 3,00 m ir 4,00 m atstumais nuo sklypo ribų, kas atitinka I ir II ugniai atsparumo laipsnius. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis. Norint statyti naujus pastatus, reikia išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų.

Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

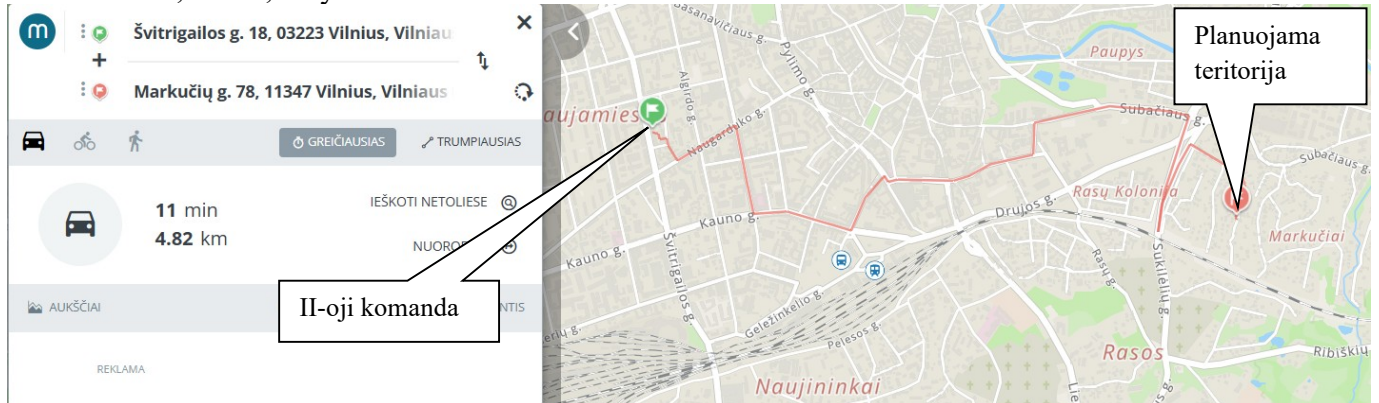
Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei ateityje būtų griunami esami pastatai ir statomi nauji, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II -oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje.

Atstumas – 4,82 km, atvykimo laikas – 11 min.



Ištrauka iš www.maps.lt

Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai

Planuojamoje teritorijoje nėra saugotinių medžių. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas nėra lygus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statiniai neteršia aplinkos. Esamas gyvenamasis namas neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi.

Esama ir planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.

Yra užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypai nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

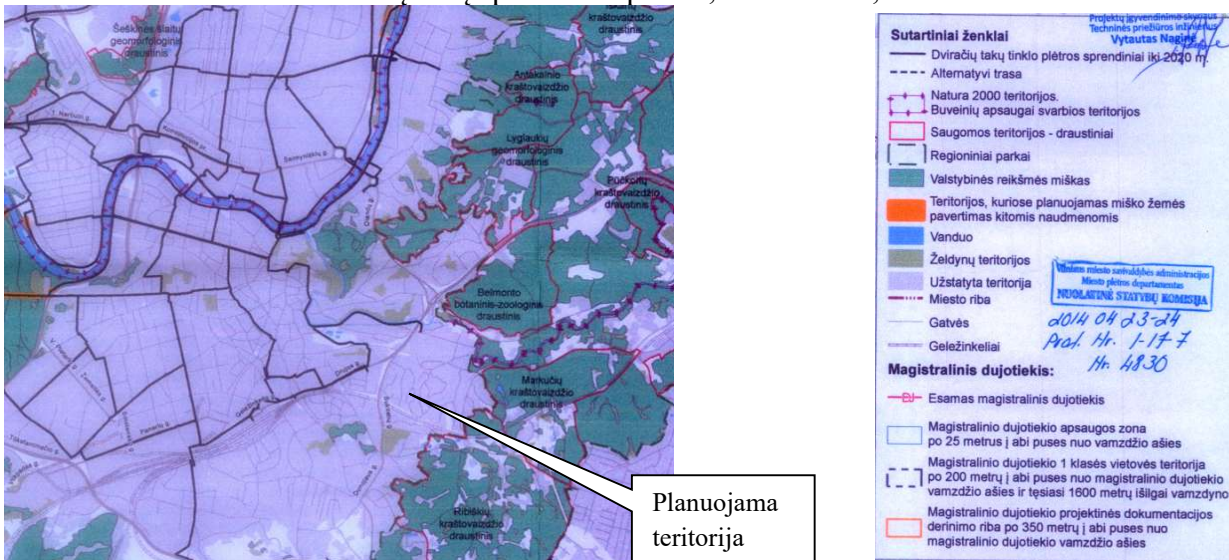
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

Planuojama teritorija yra urbanizuota.

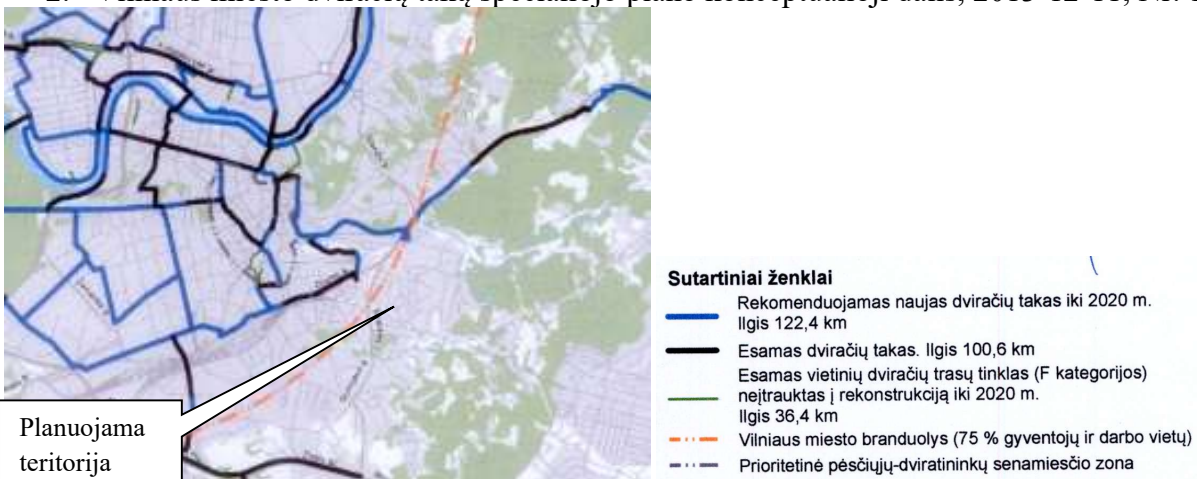
Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

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



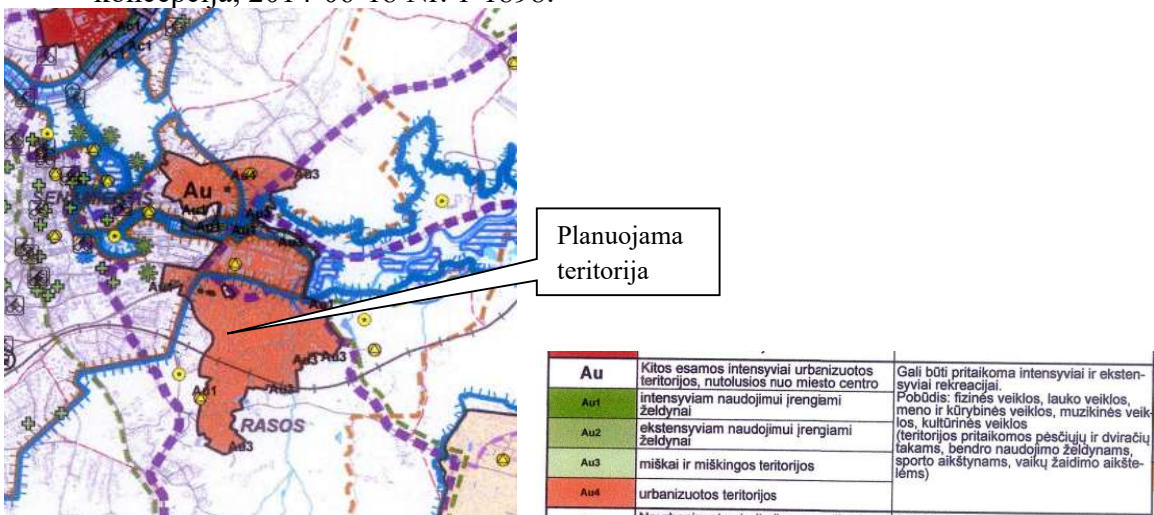
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



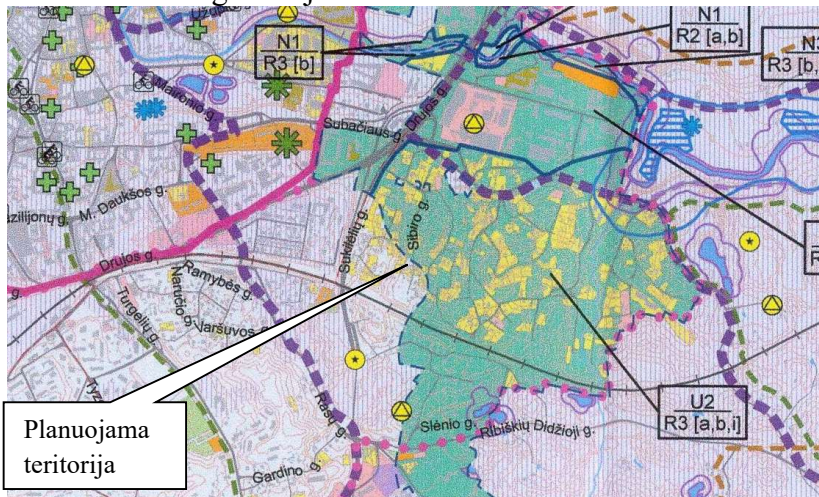
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtros koncepcija. 3 variantas“.

3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

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



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

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamos įtakos gretimai teritorijai nedaro, trečiųjų asmenų teisėti interesai nepažeidžiami.

PV Gražina Meidutė