

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.BENDROJI DALIS

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

Detaliojo plano darbų iniciatoriai: juridinis asmuo

Detaliojo plano rengėjas: MB Aglomera, jur.asm.k.306338168. PV Artūras Smaliukas, Atest. Nr. A 815

Planuojamos teritorijos vieta: žemės sklypas tarp Subačiaus ir Verso gatvių Vilniuje, Rasų sen.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 0,11 ha;

Projekto tikslas: pertvarkyti sklypo Subačiaus g. 145 (kadastro Nr.0101/0060:32) plotą bei ribas jį padalijant ir esant galimybei prijungti įsiterpusį (-ius) laisvos valstybinės žemės plotą (-us), planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais

- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti;

- vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus

SPAV atlikimas: neprivaloma – vadovaujantis institucijų nustatytomis sąlygomis

Koncepcijos rengimas: neprivaloma (nerengiama)

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės Tarybos 2021 m. birželio 8 d.;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2025-05-13 Nr. 30-1204/25 „DĖL LEIDIMO KOREGUOTI MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS ŽEMĖS SKLYPE SUBAČIAUS G. 145 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU“;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2026-02-26 Nr. 30-427/26 „DĖL LEIDIMO KOREGUOTI MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIUS ŽEMĖS SKLYPE SUBAČIAUS G. 145 INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU“ PAKEITIMO;
- Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi 2025-05-21 Nr. A615-50/25;
- Planavimo darbų programa;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-07-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37806149;
- Nacionalinio sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-06-23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG33541439;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-06-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37269506;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-06-16 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG336984171;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2025-06-19 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37161088;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2025-06-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37540603;
- Lietuvos kariuomenės 2025-06-17 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37013849;
- Telia Lietuva 2025-06-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37090630;
- Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-07-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37724273;
- UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-07-01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG37694396;

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti

Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Subačiaus g. 145 inicijavimo sutarties pagrindu“

strateginiai dokumentai:

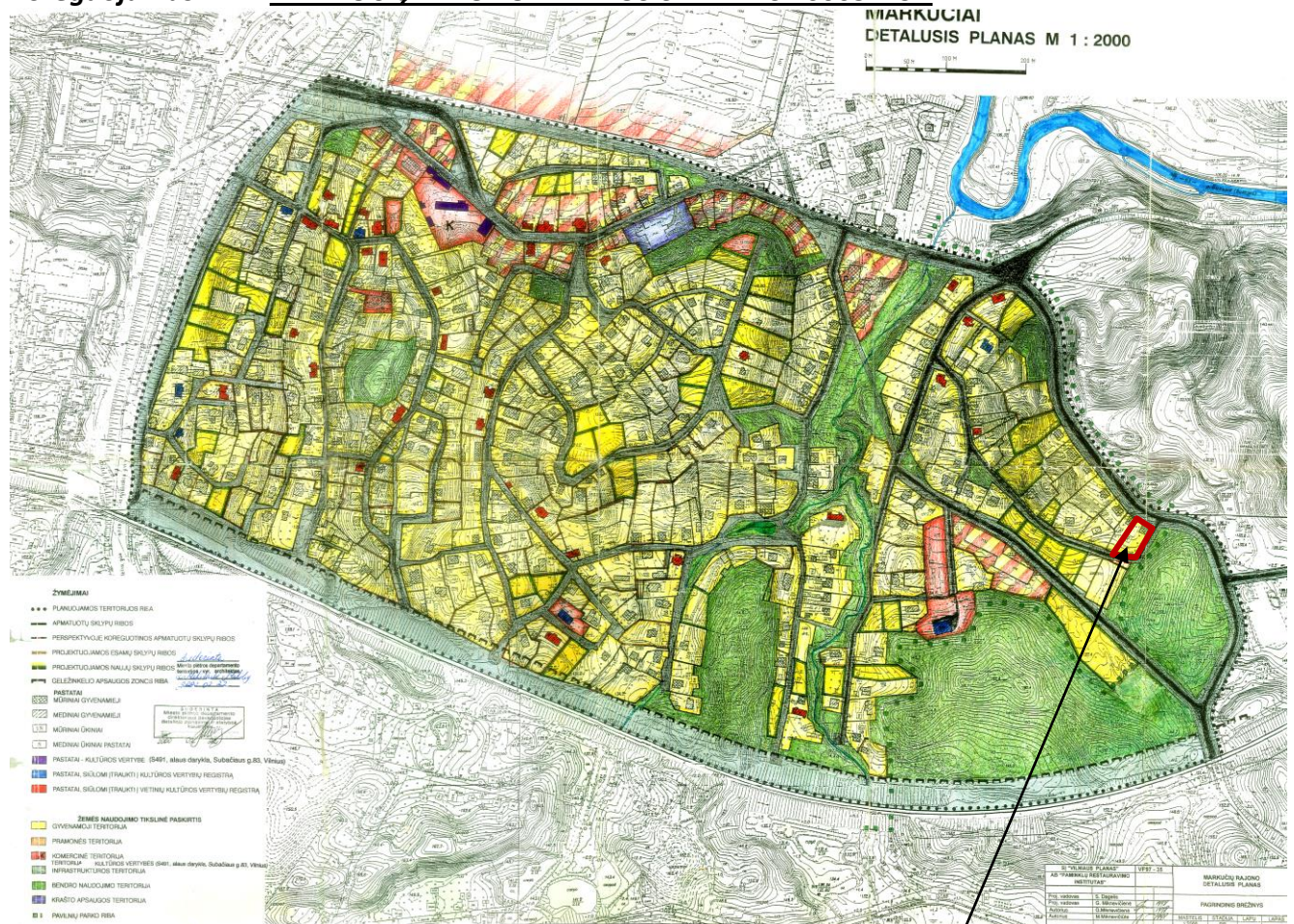
*DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS BENDROJO PLANO RENGIMO T00087007, 2021-11-19
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08*

*PAVIRŠINIŲ NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪROS PLĖTROS SPECIALUSIS PLANAS T00074617,
2015-01-12*

*VILNIAUS MIESTO VANDENS TELKINIŲ SLĖNIŲ APSAUGOS IR PRITAIKYMO REKREACIJAI SPECIALUSIS
PLANAS T00075982, 2015-05-27*

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, T00082128, 2025-03-13

Koreguojamas TPD: MARKUČIŲ RAJONO DETALUSIS PLANAS T00057292



DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE SUBAČIAUS G. 145

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

LR Teritorijų planavimo įstatymu;

LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu;

LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu;

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

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(TAR, 2014-02-10, Nr. 1364);

Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės

paskirties pastatuose bei jų aplinkoje patvirtinimo“;

Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“;

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimus;

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

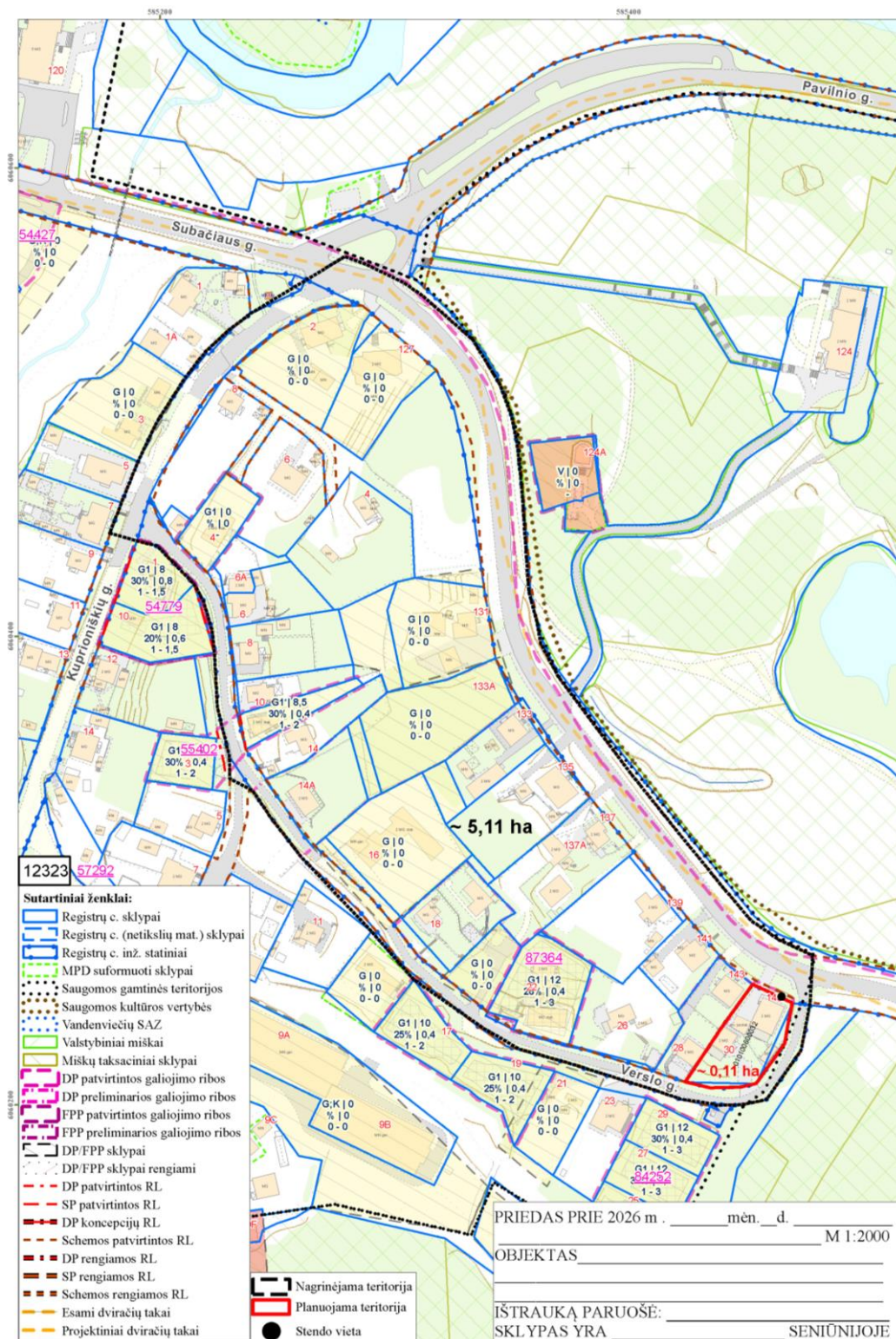
Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073 buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. JV -512)

Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės.

2. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus mieste, Rasų seniūnijoje į pietryčius nuo miesto centro, mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartale, kurį iš šiaurės pusės riboja Subačiaus gatvė (Registru c. Inž. statiniai unikalus Nr. 440059351852), o iš pietų pusės Verslo gatvė. Planuojamas žemės sklypas iš vakarų pusės tiesiogiai ribojasi su žemės sklypu adresu Subačiaus g. 143 (unikalus Nr.10100600030), o iš rytų pusės su Verslo gatve.



1 pav. Situacijos schema



2 pav. Situacijos schema (ortofoto)

1.žemės sklypas kad. Nr. 010100760511 Unikalus Nr. 0101-0060-0032 (adresas Subačiaus g. 145)

Žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Žemės sklypo plotas 0,1005 ha

Valdymas – nuosavybės teisė – fiziniai asmenys

Sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje(jų apsaugos zonoje)

Sklypui taikomi SŽNS apribojimai:

- Elektros tinklo apsaugos zonos (III sk. ketvirtasis skirsnis)
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III sk. vienuoliktas skirsnis)
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III sk. šeštasis skirsnis)
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk. pirmas skirsnis)
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI sk. vienuoliktas skirsnis)

Sklype kad. Nr. 010100760511 esantys statiniai (adresu Subačiaus g. 145, Vilnius):

Gyvenamas pastatas – unikalus Nr. 1096-1031-9010

Paskirties grupė: Vienbučių ir dvibučių

Naudojimo paskirtis: Vienbutis

Žymėjimas plane: 1A1b

Statybos metai: 1961 (2017m rekonstruotas)

Mūrinis

Aukštų skaičius – 1 (su mansardiniu aukštu)

Bendras plotas - 209,92 kv.m

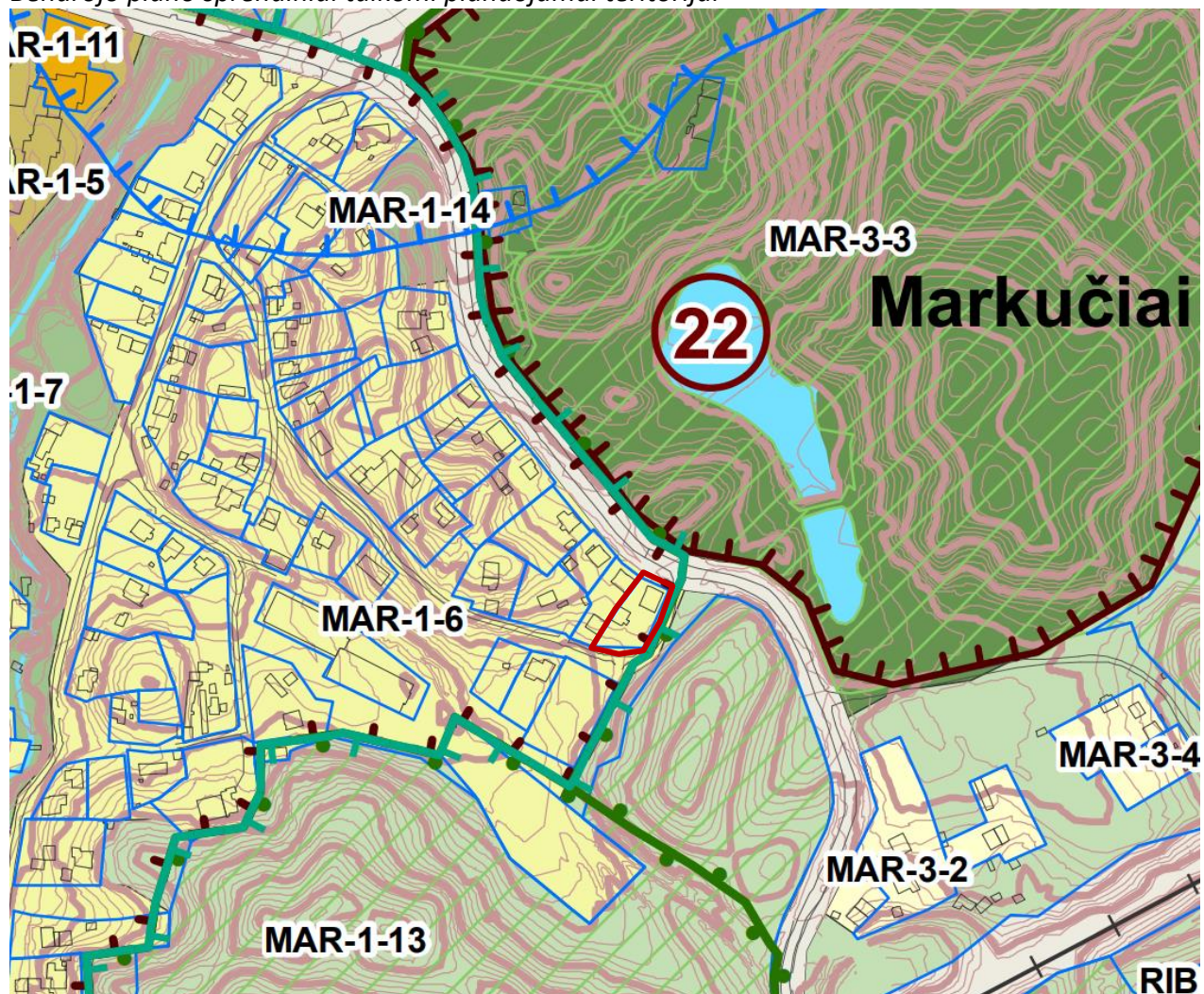
Užstatytas plotas – 175 kv.m

Tūris – 932 kub.m

Įregistruotų servitutų - nėra.

Planuojamos ir aplinkinės teritorijos urbanistinė analizė

Bendrojo plano sprendiniai taikomi planuojamai teritorijai



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- - - Vilniaus m. seniūnijos ribos
- Kadastrinių sklypų ribos
- Regioninio parko ribos
- Draustinio ribos
- Rezervato ribos
- Natura 2000 teritorijos ribos
- Siūlomos draustinio ribos
- [3] Saugomos teritorijos numeris
- Vilniaus senamiesčio ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis
- Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną)
- [7] Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos numeris
- Valstybinės reikšmės miškas
- Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta
- Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta

Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenų zona
- Konservacinės teritorijos zona
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:**
- Gyvenamoji zona:
- Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrų zona:
- Pagrindinio centro zona
- Miesto dalies centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Paslaugų zona
- Sodininkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

4 pav. Vilniaus m. sav. Bendrasis planas. Pagrindinio brėžinio funkcinių zonų ištrauka

 Planuojama teritorija

Planuojama teritorija ir sklypas patenka į MAR-1 kvartalą, funkcinė zona MAR-1-6.

Funkcinės zonos tipas

Mažo užstatymo intensyvumo zona

Teritorijos naudojimo tipas GV;GM;PA;SI

Žemės naudojimo būdas G1;K;V;R;B;I2;E

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

Užstatymo tipas - vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai - 400 m²

Maksimalus būstų skaičius sklype – 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40

Planuojamai teritorijos daliai taikomi tekstinio reglamento punktai: Nr.02;03;05;10;18;32;33;34;36

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planuojama teritorija rytinėje dalyje ties Verslo gatve, ribojasi su Markučių kraštovaizdžio draustiniu (Pavilnio regioniniu parku), Markučių dvaro sodybos fragmentu (kodas - 15915). Nagrinėjama teritorija ir planuojami sklypai patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės t.y. Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį.

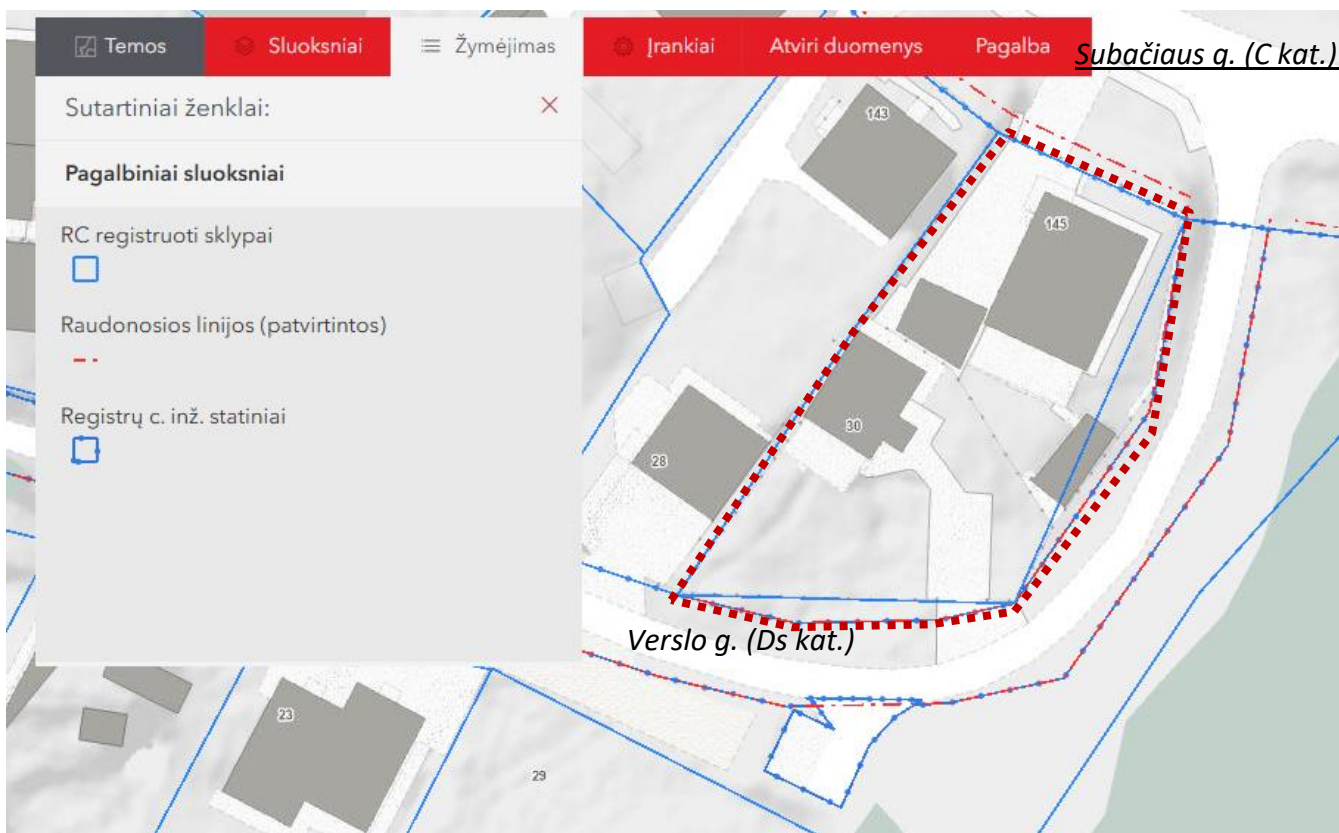
Nustatytos rekomendacinės gatvės raudonosios linijos (schema).

Subačiaus g. – kategorija C. Parametrai – 20,0 m.

Verslo g. – kategorija Ds. Parametrai – 7,5 m.

Verslo gatvėje galioja kelių eismo taisyklių ženklas „Gyvenamoji zona“ Nr. 533

*Subačiaus ir Verslo gatvėms nustatytos ribos Registrų centro inžineriniai statiniai.
Verslo gatvės patvirtintos raudonosios linijos sutampa su Registrų centro inžinerinių statinių ribomis, Subačiaus gatvės RL nesutampa.
Tarp planuojamo žemės sklypo yra įsiterpusios laisvos valstybinės žemės dalys.*



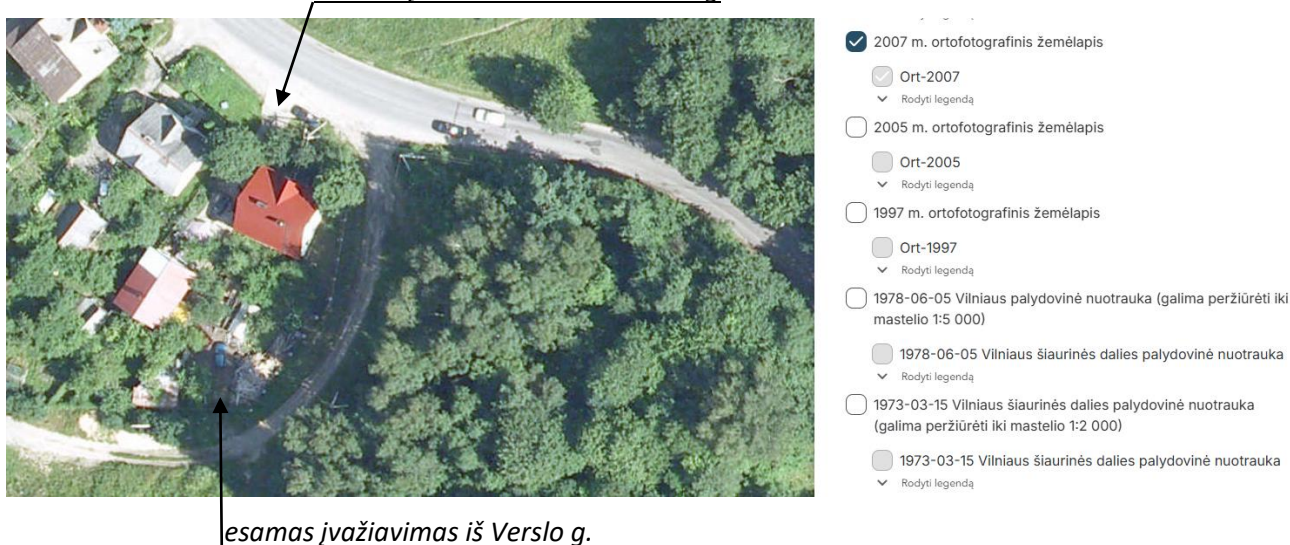
5 pav. Vilniaus m. sav. Ribojančių gatvių planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija

Esami įvažiavimai į planuojamą sklypą:

- Iš Subačiaus g. (šiaurinėje sklypo dalyje),
- Iš Verslo g. (pietinėje sklypo dalyje).

Istoriniu pagrindu suformuoti įvažiavimai į sklypą įrengti iki statinio rekonstravimo pagal statybos projektą LRS-01-170221-00036 (2018-11-19). Esamos įvažos matomos 2007m ortofoto fiksacijoje.

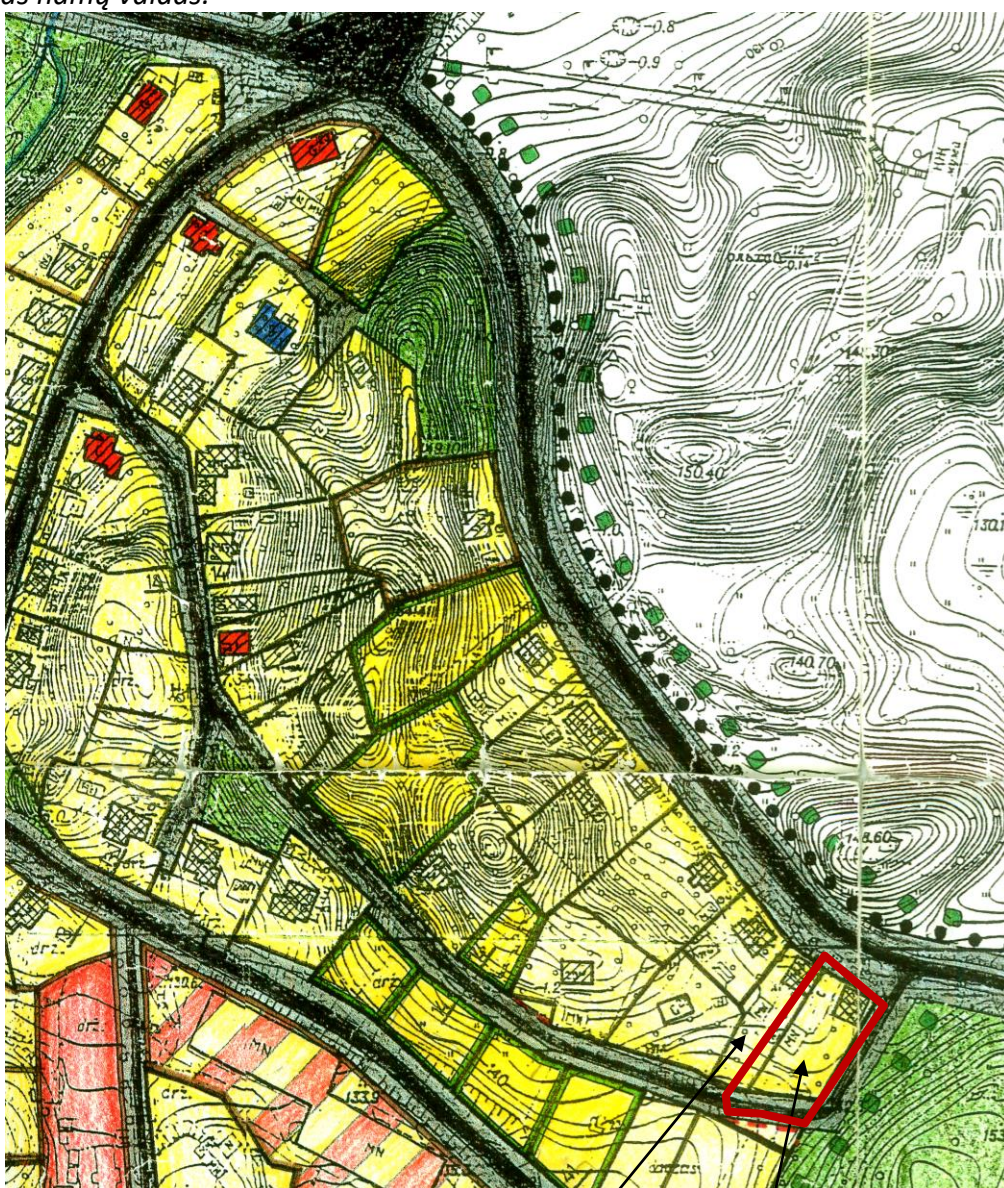


Planuojamos ir aplinkinės teritorijos vystymosi raida

Planuojamai teritorijai galioja „Markučių rajono detalusis planas“ (registro Nr. T00057292) sprendiniai. Detaliojo plano sprendiniuose nėra nurodyti suplanuotų sklypų tvarkymo reglamentai – leidžiami užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, pastatų aukštingumas, kiti rodikliai. Nurodyti sklypai, esamas užstatymas, esamo užstatymo statybinis medžiagiškumas, pastatai kurie siūlomi įtraukti į kultūros vertybių registrą. Taip pat nurodoma žemės naudojimo paskirtis.

Sklypai (27 vnt.) suformuoti atsižvelgiant į esamą užstatymą ir esamą gatvių tinklą. Rytinė nagrinėjamos teritorijos dalis ir suplanuoti sklypai ribojasi su Subačiaus gatve, Vakarinė nagrinėjamos teritorijos dalis ir suplanuoti sklypai ribojasi su Verslo gatve.

Pietinėje dalyje esantys sklypai adresu Subačiaus g. 143 ir 145 ribojasi tiek su Subačiaus gatve tiek ir su Verslo gatve. Į minėtus sklypus išskirtinai galimas patekimas tiek iš vienos gatvės tiek ir iš kitos. Minėtuose sklypuose esami pastatai yra atskiros namų valdos su suteiktais atitinkamai adresais Verslo g. 28 ir 30, tačiau nėra prie šių valdų suformuotų atskirų sklypų. Einamuoju laikotarpiu rengiami teritorijų planavimo dokumentai – detalieji planai, kurių pagrindu būtų formuojami sklypai pagal esamas namų valdas.



Planuojami sklypai adresu Subačiaus g.143 ir Verso 28.

Subačiaus g.145 ir Verso 30.

Nagrinėjamo kvartalo apimtyje yra 8 teritorijos (sklypai), kuriuose yra pakoreguoti „Markučių rajono detaliojo plano sprendiniai“, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, dar 4 teritorijos (sklypai), kuriuose yra rengiami koreguojami TPD.

Pagal patvirtintus statinių techninius projektus, nagrinėjamoje teritorijoje naujai pastatyti, rekonstruoti ar modernizuoti apie 12 gyvenamųjų pastatų esamoje urbanistinėje situacijoje. Tai rodo, kad nagrinėjamoje teritorijoje nuolat vyksta kokybiniai gyvenamosios aplinkos atsinaujinimo pokyčiai, derinant esamą užstatymą su modernia naujų individualių namų plėtra, įvertinant esamą gamtovaizdį, vietos reljefo ypatumus, paveldosaugos reikalavimus.

Detali informacija apie teritorijos gamtinę ir urbanistinę aplinką, palyginamuosius rodiklius pateikta prie detaliojo plano sprendinių pagrindimo.

Planuojama teritorija gamtinio karkaso ir geomorfologiniu elementų atžvilgiu

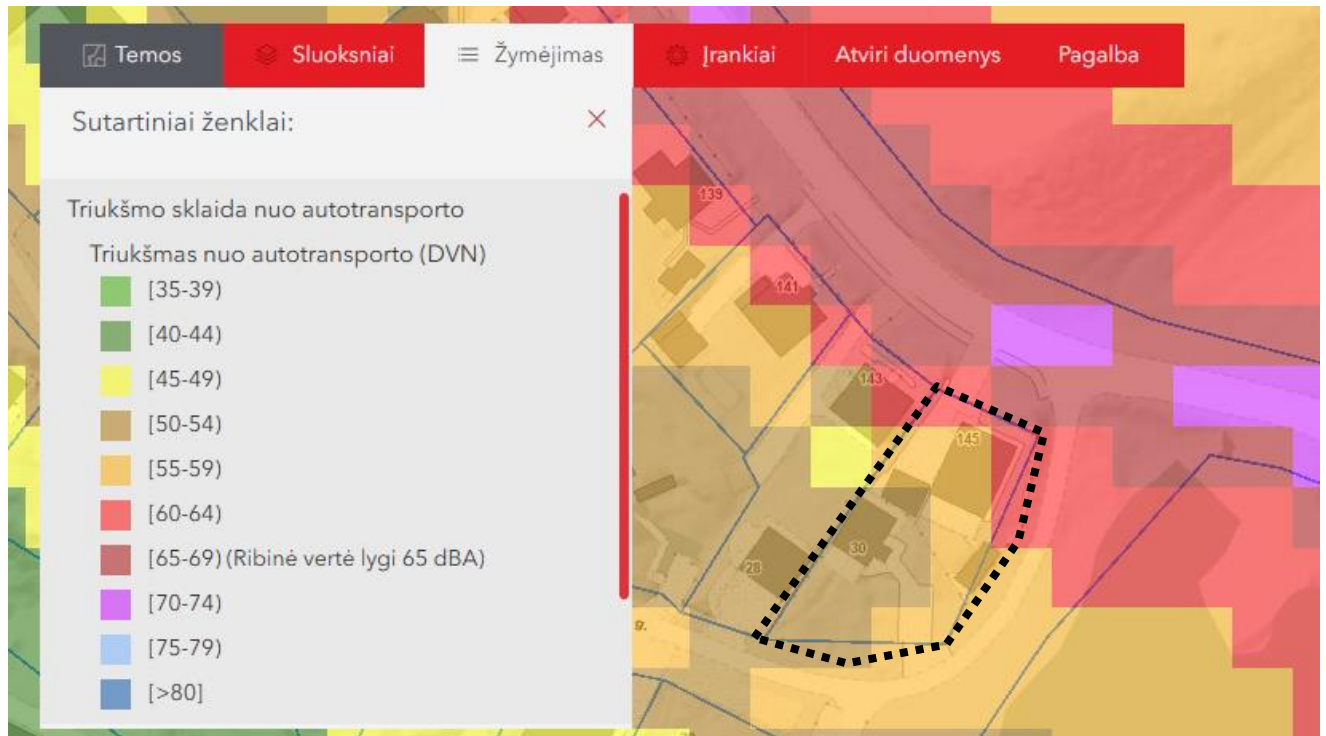
Natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° planuojamoje teritorijoje nėra. Sausaslėnių ir salpinių terasų planuojamoje teritorijoje nėra.



Reljefas. Pagal pateiktą topografinį planą, planuojamos teritorijos sklypo reljefo paviršius su nežymiu perkritimu nuo 144.00 m iki 141.00 m absol., alt.

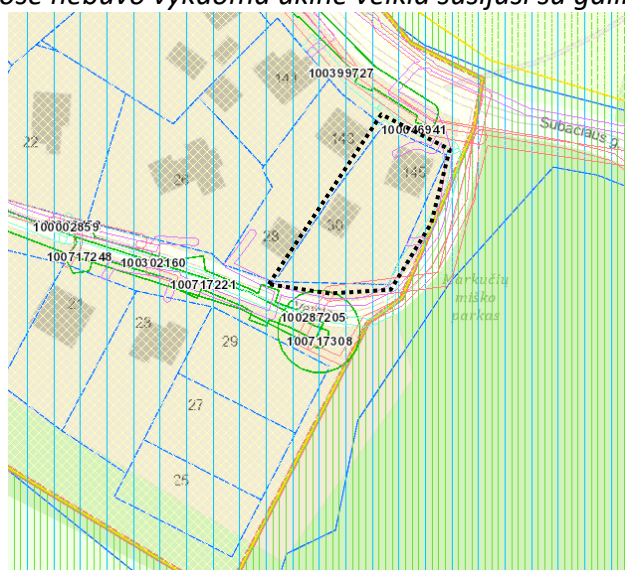
Želdynai. Planuojamos teritorijos ribose viso inventorizuota 4 vienetai medžių, daugiausia vaismedžių – kriaušė, trešnė, obelis kultūrinė, gudobelė.

Planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir taršos aspektais. Pagrindinis triukšmo šaltinis prie planuojamos teritorijos yra galima automobilių triukšmo sklaida nuo Subačiaus ir Verslo gatvių. Ribinės vertės neviršijamos.



7 pav. VMS interaktyvūs žemėlapiai ištrauka – triukšmo sklaida (--- planuojamas sklypas)

Planuojama teritorija nepatenka į sanitarinių apsaugos zonų ribas. Verslo gatvės ribose nustatyta 10 m apsaugos zona nuo UAB „Vilniaus vandenys“ komunalinio objekto, į planuojamos teritorijos ribas nepatenka. Teritorijos ribose nebuvo vykdoma ūkinė veikla susijusi su galimais taršos šaltiniais.



8 pav. geoportal.lt žemėlapiai ištrauka – SŽNS duomenys (----- planuojamas sklypas)

Inžinerinės komunikacijos. Planuojamo sklypo esami pastatai yra aprūpinti centralizuotais miesto inžineriniais tinklais – geriamu vandeniu, buitinių nuotekų surinkimu, elektros ir ryšių įvadais. Pastatai šildomi pagal sutartį su AB „Energijos skirstymo operatorius“ gamtinėmis dujomis.

Šilumos ūkio specialiojo plano reglamentai (TPDR registracijos Nr. T00082128)

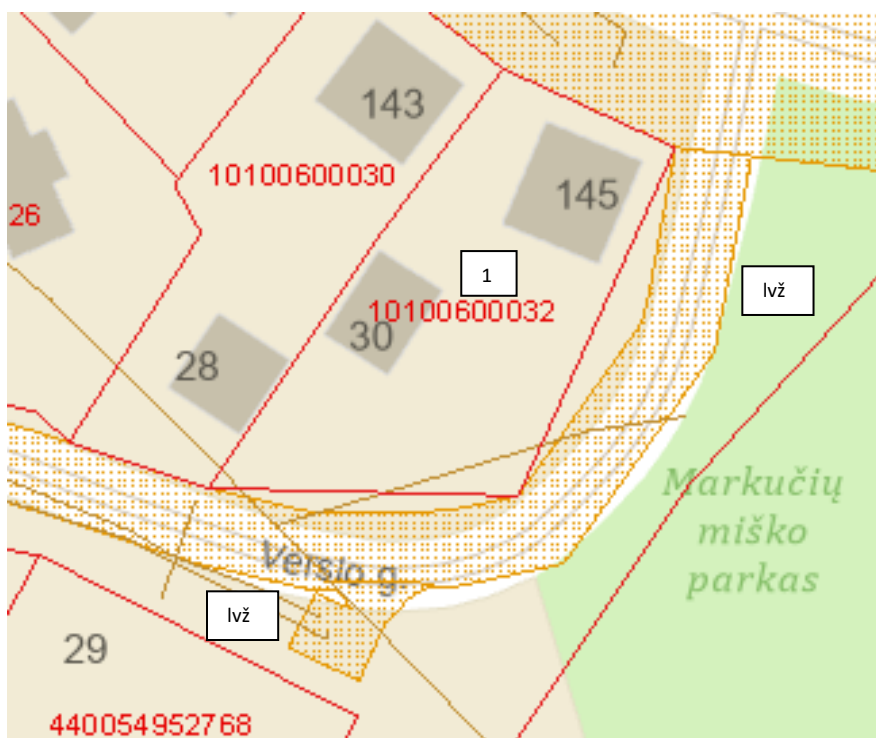
Zona konkurencinė. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių.

Išimtys ir reikalavimai. Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.

Planuojamos teritorijos ir gretimybių žemėvalda/žemėnauda

Planuojama teritorija tiesiogiai ribojasi ar per Ds kategorijos gatvę

Eil. Nr.	Žemės sklypo ir pastatų valdytojas	Valdymo forma	Žemės sklypo adresas	Žemės sklypo Unikalus /Kadastro Nr.	Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas
RYTŲ KRYPTIS					
Ivž	LR nesusformuota	Valst. žemė	-	-	-
ŠIAURĖS KRYPTIS					
Ivž	Subačiaus g. (C kat.)	Vilniaus m. sav.	-	-	-
VAKARŲ KRYPTIS					
1.	fiziniai asmenys	Nuosavybės teisė	Subačiaus g.143 ir Verslo g.28	100100600030 010100600030	Kita paskirtis, gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
PIETŲ KRYPTIS					
Ivž.	Verso g. (D kat.) tarp gatvės ir sklypo LR nesusformuota dalis			-	



9 pav. Planuojamos teritorijos ir gretimybių eksplikacija planuojamas sklypas

PV A. Smaliukas (A815)

II. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-25-770

Planavimo tikslai – koreguoti Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintą detalų planą reg. Nr. T00057292.

Pertvarkyti sklypo Subačiaus g. 145 (kadastro Nr.0101/0060:32) plotą bei ribas jį padalijant ir esant galimybei prijungti įsiterpusį (-ius) laisvos valstybinės žemės plotą (-us), planuojamoje teritorijoje nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais

Papildomi planavimo uždaviniai:

- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą, numatyti susisiekimo ryšių sistemą - susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

Pagal detaliojo plano sprendinius, planuojamas žemės sklypas (kadastro Nr.0101/0060:32) padalinamas į du atskirus žemės sklypus prie jų prijungiant įsiterpusius laisvos valstybinės žemės plotus. Suplanuotiems sklypams nustatyti naudojimo reglamentai, įvertinus aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę, įvertinus kontekstą (esamas ir suplanuotas urbanistines struktūras).

Įvertinus ir nustatytas Subačiaus ir Verlso gatvių raudonąsias linijas, pagal teisės aktus (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas 1994-04-26 Nr. I-446) konstatuojama, kad tiek pietinėje tiek ir rytinėje planuojamo sklypo dalyse esantys laisvos valstybinės žemės plotai tarp gatvės raudonųjų linijų ir esamo privačiai valdomo sklypo atitinka įsiterpusios laisvos valstybinės žemės ploto sąvoką, kurį vadovaujantis galiojančiais teisės aktais galima prijungti prie planuojamų sklypų.

1. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Nustatant detaliojo plano sprendinius, vadovautasi galiojančiais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, kitus teisės aktus reglamentuojančius sklypų tvarkymą, patvirtinta teritorijų planavimo progama ir institucijų išduotomis planavimo sąlygomis, sklypų valdytojų lūkesčius, reglamentuojant planuojamus sklypus, visuomenės teikiamus pasiūlymus.

Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.1 (pirminis sklypas sujungus įsiterpusį 1A)

Sklypo plotas - 567 m²

Sklypą sudaro 1A prijungiamo įsiterpusio sklypo dalis - 72 m² ir pirminis sklypas – 495 m² Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – (KT) Kita;

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

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nemažiau kaip 35 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 50 % (viršijus nurodytą kiekį, techniniame projekte numatyti kompensacines priemones);

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis arba požeminis;

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 12 m, nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;
Leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 156,00 m;
Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2;
Leidžiamasis užstatymo tankis – 30 %;
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4;
Užstatymo tipas – su (sodybinis užstatymas), atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano numatytą užstatymo tipą „vienbutis blokuotas užstatymas (vb)“;
Leistinos statinių paskirtys sklype – gyvenamieji (vieno ar dviejų butų pastatai);
Sklypui taikomas Vilniaus miesto Bendrojo plano tekstinio reglamento punktas:
Nr.32- Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai – ribojantys leidžiamą užstatymo tankį;
Nr.33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą - pastatų statyba galima tik esamą užstatymą rekonstruojant. Vadovaujantis Lietuvos respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio, 2¹ punktu. Jeigu rekonstruojamo pastato tūris padidėja daugiau negu 100% , jam taikomi įstatymuose ir jų įgyvendinamuose aktuose,... nustatyti naujo statinio projektavimui keliami reikalavimai. Rekonstruojamo statinio tūris negali viršyti 1864 m³
Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis);
-Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis);
-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
-Požeminio vandens objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, vienuoliktas skirsnis);
Pastatų šildymo reglamentas: zona konkurencinė. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą.
Sklypui nustatomas servitutai:
S1.1 – (207) teisė aptarnauti, požemines komunikacijas sklypui Subačiaus g. 145 (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms ir (208) teisė naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas sklypui Subačiaus g. 145 (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.
S1.2 – (207) teisė aptarnauti, požemines komunikacijas sklypui Subačiaus g. 145 (tarnaujantis daiktas) Verslo g. 30 savininkams naudotis žemės sklypo dalimi ir (208) teisė naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas sklypui Subačiaus g. 145 (tarnaujantis daiktas) Verslo g. 30 savininkams naudotis žemės sklypo dalimi.

Pagrindiniame brėžinyje sklypas pažymėtas Nr.2 (pirminis sklypas sujungus įsiterpusius 2A ir 2B)

Sklypo plotas - 558 m²

Sklypą sudaro 2A ir 2B prijungiamos įsiterpusių sklypų dalys - 43 m² ir 5 m² ir pirminis sklypas – 510 m²

Pagrindinės žemės naudojimo paskirtis – (KT) Kita;

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

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – nemažiau kaip 35 %;

Leistinos statinių paskirtys sklype – gyvenamieji (vieno ar dviejų butų pastatai);

Automobilių parkavimo būdas – sklypo ribose antžeminis arba požeminis;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 50 % (viršijus nurodytą kiekį, techniniame projekte numatyti kompensacines priemones);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 10 m, nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki aukščiausios pastato konstrukcijos taško;

Leistina pastatų absoliutinė aukščio altitudė – iki 154,00 m;

Leistinas pastatų aukštų skaičius – nuo 1 iki 2;

Leidžiamasis užstatymo tankis – 30 %;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,4;

Užstatymo tipas –su (sodybinis užstatymas), atitinkantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano numatytą užstatymo tipą „vienbutis blokuotas užstatymas (vb)“;

Sklypui taikomas Vilniaus miesto Bendrojo plano tekstinio reglamento punktas:

Nr.32- Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai – ribojantys leidžiamą užstatymo tankį;

Nr.33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą - pastatų statyba galima tik esamą užstatymą rekonstruojant. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio, 2¹ punktu. Jeigu rekonstruojamo pastato tūris padidėja daugiau negu 100% , jam taikomi įstatymuose ir jų įgyvendinamuosiuose aktuose,... nustatyti naujo statinio projektavimui keliami reikalavimai.

Rekonstruojamo statinio tūris negali viršyti 808 m³

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmas skirsnis);

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

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

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis)

-Požeminio vandens objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, vienuoliktas skirsnis);

Pastatų šildymo reglamentas: zona konkurencinė. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą.

Sklypui nustatomas servitutas S2.1– (207) teisė aptarnauti, požemines komunikacijas sklypui Verslo g. 30 (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms ir (208) teisė naudoti, požemines ir antžemines komunikacijas sklypui Verslo g. 30 (tarnaujantis daiktas) tinklus eksploatuojančioms organizacijoms.

Pastabos (tekstinis reglamentas):

1. Konkretūs insoliacijos, priešgaisriniai ir kiti reikalavimai ir taikymo sąlygos įgyvendinamos rengiant statinio techninį projektą.

2. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi taip kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo 1.1. punkto reikalavimais: Statinių statybai iki 3m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.0701.:2010 „Statybas leidžiantys dokumentai : (3.2). 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m ; didesniais atstumais statinių konstrukcijos aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam, papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Esamo užstatymo statybos zonoje netaikomas 8 priedo 1.1. punkto reikalavimas, statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos.

3. Sklypo Nr.1 Statybos riba ir Statybos zona sutampa su sklypo Nr.2 riba per posūkio taškus nr.8-nr.7-nr.6-nr.14. Statyba galima pagal sklypo Nr.2 valdytojo rašytinį sutikimą, kurį privalu pateikti prieš gaunant Statybas leidžiantį dokumentą, negavus sutikimo Statybos zona ir Statybos riba galima išlaikant 3 m atstumu nuo sklypo ribos, taikant STR 2.02.09:2005 8 priedo 1.1. punkto reikalavimus.

4. Sklypo Nr.2 Statybos riba ir Statybos zona sutampa su sklypo Nr.1 riba per posūkio taškus nr.8-nr.7-nr.6-nr.14. Statyba galima pagal sklypo Nr.1 valdytojo rašytinį sutikimą, kurį privalu pateikti prieš gaunant Statybas leidžiantį dokumentą, negavus sutikimo Statybos zona ir Statybos riba galima

išlaikant 3 m atstumą nuo sklypo ribos, taikant STR 2.02.09:2005 8 priedo 1.1. punkto reikalavimus.

5. *Automobilių vietos ir kiekiai tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" (pagal „Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius“ 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.*

6. *Įvažiavimo – išvažiavimo vietos į sklypą gali būti tikslinami techninio darbo projekto rengimo metu.*

7. *Projektiniai sprendiniai, užtikrinantys statinio esminio reikalavimo "Gaisrinė sauga" nuostatas, priimami vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr.D1-995/1-312 „Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti“ nuostatomis. Priešgaisriniai atstumai sprendžiami techninio projekto stadijoje, atsižvelgiant į statinio gabaritų ir techninius parametrus, išlaikant minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų vadovaujantis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (2010.12.07,Nr.1-338). Išlaikant mažesnius atstumus, galimas pastatų apjungimas į vieną gaisrinį skyrį, turint gretimų sklypų valdytojų rašytinį sutikimą. Techninio projekto rengimo metu turi būti priimami sprendiniai užtikrinantys priešgaisrinių automobilių pravažiuojimą. Kelias privažiuoti prie pastatų įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Gaisro gesinimo atveju vanduo gali būti imamas iš esančio hidranto 200 m spinduliu arba vandens telkinio.*

8. *Buitinės atliekos laikinai sandėliuojamos atliekų konteineriuose sklypo ribose.*

9. *Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, esamo ar planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.*

10. *Pastatų šildymo reglamentas - šildymas deginant dujas arba alternatyvaus šildymo būdus (atsinaujinantys energijos šaltiniai).*

11. *Naujai statomi, rekonstruojami ar modernizuojami pastatų tūriai, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti aplinkoje. Rengiant techninį darbo projektą, vadovautis LR architektūros įstatymo 11 str. išvardintais architektūros kokybės kriterijais.*

12. *Nustatomas užstatymo tipas "sodybinis užstatymas (su)" atitinka Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano numatytą užstatymo tipą „vienbutis blokuotas užstatymas (vb)".*

13. *Natūralaus šlaito 25 m- 50 m apatinės paribio juostos zonoje galima nauja statyba neviršijanti užstatymo rodiklių. Naujų pastatų statyba natūralaus šlaito 25 m pločio apatinių paribių juostoje galima tik esamą užstatymą griauinant ar rekonstruojant.*

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose.

Detaliojo plano sprendiniai nepakeičia ir nepablogina esamos urbanistinės struktūros, numatomų sprendinių įtaka kraštovaizdžiui neigiamo poveikio nesukurs, esamų suplanuotų urbanistinių struktūrų nepažeis, esamai inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai neigiamos įtakos neturės.

Nustatant leidžiamą užstatymo tankį atsižvelgta į Markučių detaliojo plano aiškinamojo rašto pastabą – sklypams iki 6 arų leistinas užstatymo tankumas iki 30%;

Nustatant leidžiamą užstatymo intensyvumą atsižvelgta į artimos aplinkos sklypuose teritorijų planavimo dokumentais nustatytus užstatymo intensyvumo rodiklius.

Nustatant leidžiamą užstatymo į Markučių detaliojo plano aiškinamojo rašto pastabą – kad, prie Subačiaus g. namai gali būti iki dviejų aukštų su mansarda.

Detaliojo plano sprendiniuose išsaugoti esami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis.

Detaliojo plano galiojimo riba ir nustatyti sprendiniai nėra Pavilnių regioninio parko nustatytose ribose.

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, kitais įstatymais ir poįstatyminiais aktais, normatyviniais dokumentais. Projektas atitinka

Iniciatoriai: juridinis asmuo

Objektas – “Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Subačiaus g. 145 inicijavimo sutarties pagrindu“

aplinkosauginius, higieninius ir priešgaisrinius reikalavimus. Detalų planą keisti ar jo sprendinius koreguoti galima tik Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka.

Teritorijų planavimo dokumento sprendiniai nesudaro prielaidų pažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

2.SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS URBANISTINĖS IR GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖS ASPEKTU

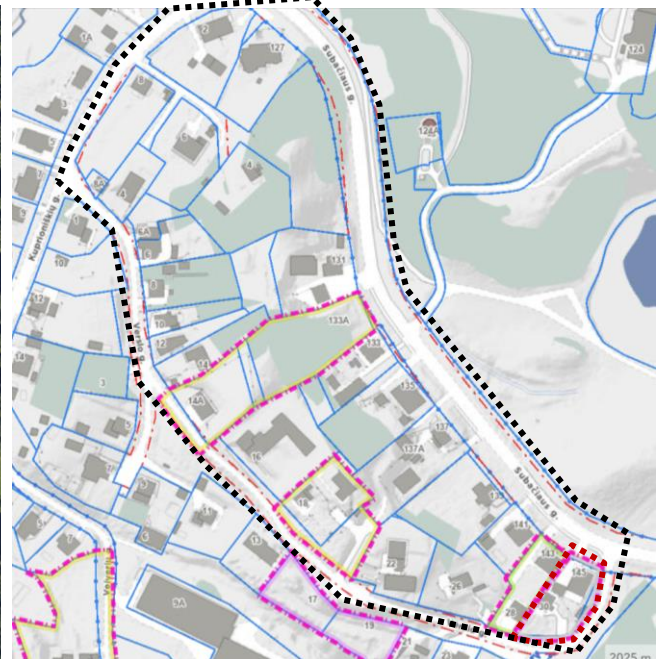
Analizuojamas esamas urbanistinis kontekstas - mažaaukščių gyvenamųjų kvartalas tarp Subačiaus, Kuprijoniškių ir Verso gatvių (1 pav.).

Kvartale suformuoti ir valdomi kaip privati nuosavybė 27 žemės sklypai. Kvartale yra laisvos valstybinės žemės nesuformuotų teritorijų. Keturių teritorijos (sklypai), kuriuose yra koreguojami “Markučių rajono detaliojo plano sprendiniai” (T00057292). (2 pav.)

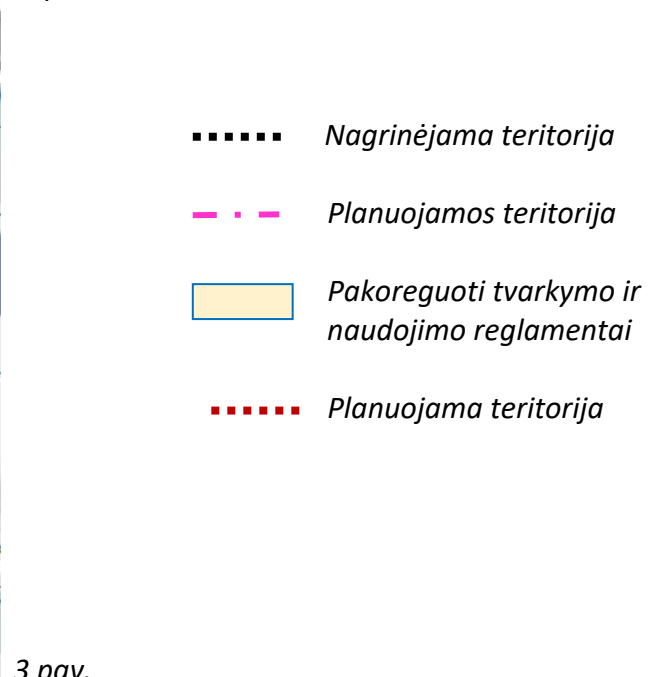
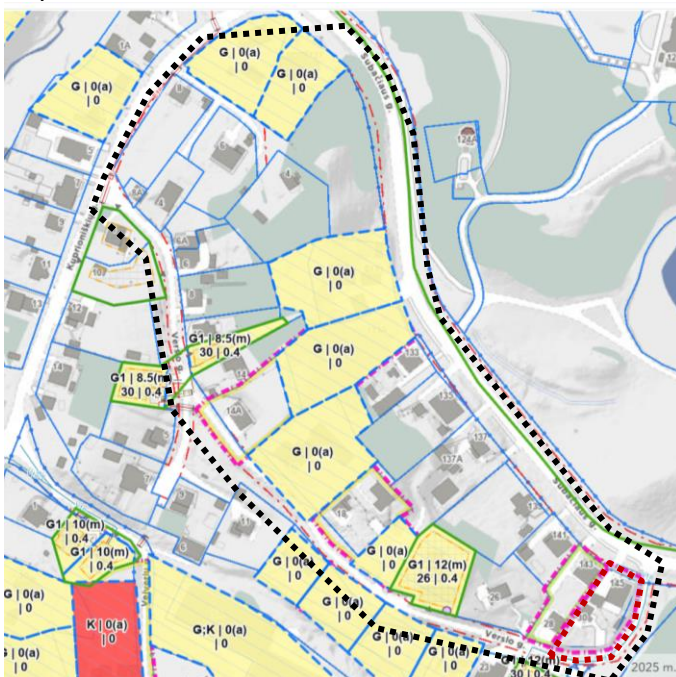
Aštuonios teritorijos (sklypai), kuriuose yra pakoreguoti “Markučių rajono detalusis planas” (T00057292), nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. (3 pav.).



1 pav.



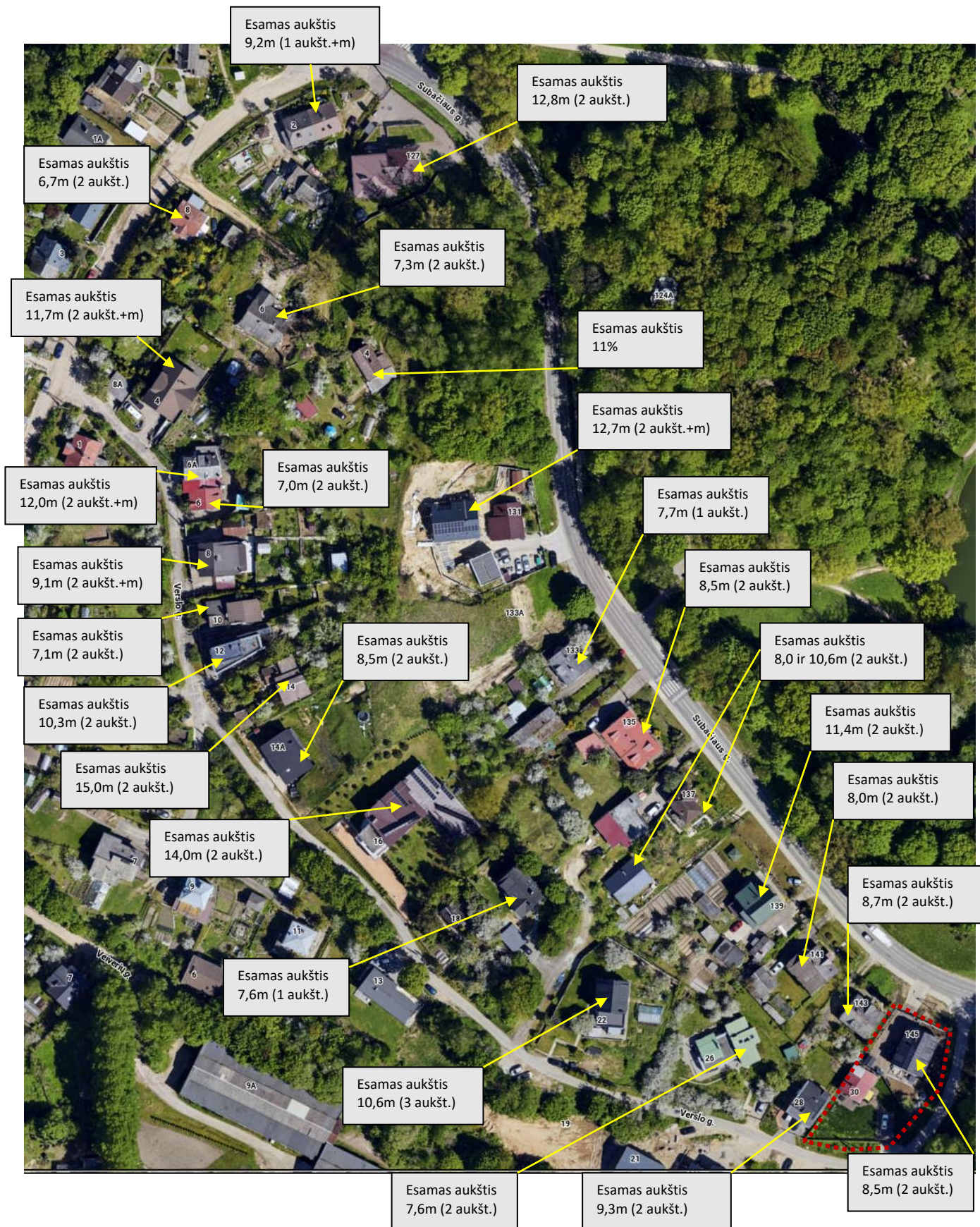
2 pav.



3 pav.

Nagrinėjamos teritorijos urbanistinės situacijos palyginamoji rodiklių informacija

Nr.	Sklypo adresas	Sklypo dydis (m ²)	Esami užstatymo rodikliai				Pastabos dėl adreso	Kitos pastabos
			Aukštingumas		Užstatymo tankis(%)	Užstatymo intensyvumas		
			(m)	Aukštai				
1	Subačiaus g. 145	1005	8,50	2	25	0,31	Sklype pastatai registruoti skirtingais adresais	Rengiams TPD (skl.,atidalinimas pagal adresus)
	Verslo g. 30		6,50	2				
2	Subačiaus g. 143	904	8,75	2	20	0,40	Sklype pastatai registruoti skirtingais adresais	Rengiams TPD (skl.,atidalinimas pagal adresus)
	Verslo g. 28		9,37	2				
3	Subačiaus g. 141	677	8,20	1	35	0,42		
4	Verslo g. 26	1381	7,62	2	15	0,13		
5	Subačiaus g. 139	1656	11,08	2	10	0,15		
6	Verslo g. 22	1291	10,68	3	26	0,40		
7	Subačiaus g. 137 ir 137A	1747	8,02	2	16	0,27		
			10,68	2				
8	Verslo g. 18	1115	7,68	1	15	0,18		Rengiams TPD
9	Subačiaus g. 135	1665	7,79	1	16	0,12		
10	Verslo g. 16	1999	14,07	2	26	0,32		
11	Subačiaus g. 133	884	9,27	1	27	0,32		
12	Verslo g. 14	865	15,00	2	12	0,19		
13	Verslo g. 14A	1152	9,00	1	9	0,16		Rengiams TPD
14	Subačiaus g. 133A	1999	Neužstatytas		0	0		
15	Subačiaus g. 131	1664	12,70	2m	19	0,23		
16	Verslo g. 12	500	10,30	2	19	0,40		
17	Verslo g. 10	504	7,14	2	17	0,10		
18	Verslo g. 8	1158	9,11	2m	12	0,18		
19	Verslo g. 6	751	7,00	2	20	0,30		
20	Verslo g. 6A	402	12,00	2m	16	0,28		
21	Verslo g. 4	702	11,76	2m	17	0,27		
22	Subačiaus g. 127	1368	12,80	2	18	0,40		
23	Kuprijoniškių g. 2	1625	9,10	1m	14	0,14		
24	Kuprijoniškių g. 4	1977	6,00	1	5	0,07		
25	Kuprijoniškių g. 6	1458	7,30	2	11	0,18		
26	Kuprijoniškių g. 8	1398	6,70	2	6	0,07		
27	Kuprijoniškių g. 8A	100	4,30	1	43	0,42		



4 pav. Vyraujančio aukštingumo analizė PLANUOJAMA TERITORIJA

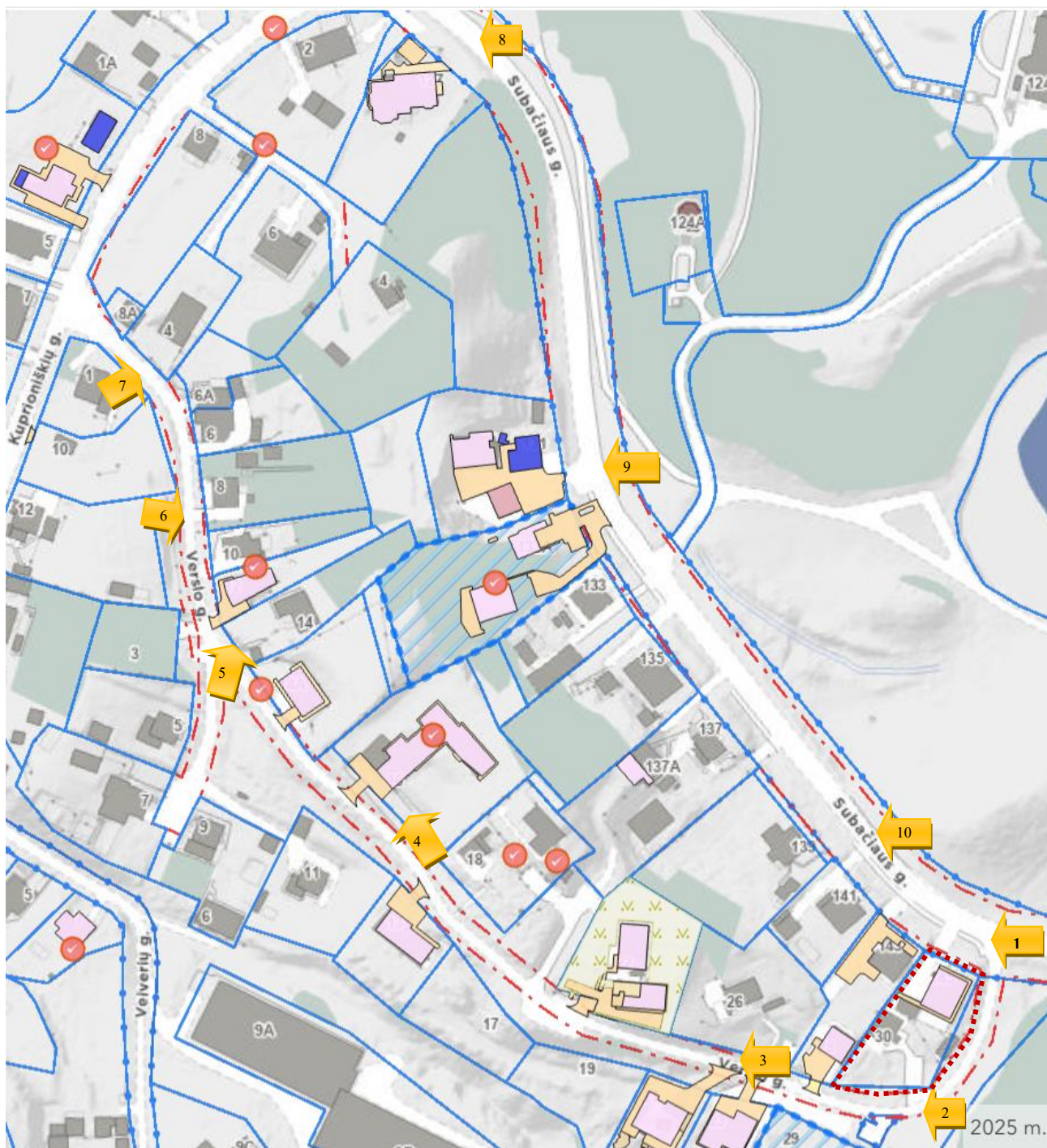


5 pav. Vyraujančio užstatymo tankio analizė PLANUOJAMA TERITORIJA



6 pav. Vyraujančio užstatymo intensyvumo analizė PLANUOJAMA TERITORIJA

Nagrinejamos teritorijos fotofiksacija



7 pav. Interaktyvūs Vilniaus miesto žemėlapiai

..... PLANUOJAMA TERITORIJA



Fotofiksacijos vieta

Ribojančių nagrinėjamą teritoriją gatvių perspektyviniai vaizdai, užstatymo formavimo principai:



1 vieta. Subačiaus ir Verslo g. sankirtos perspektyvinis vaizdas prie planuojamos teritorijos. Vieno aukšto su mansarda, dviejų aukštų sodybinio užstatymo morfotipas, užstatymą formuojant prie sklypo ribos ties gatve.



2 vieta. Verslo gatvės perspektyvinis vaizdas prie planuojamos teritorijos. Vieno aukšto su mansarda sodybinio užstatymo morfotipas. Nėra išlaikoma vienoda statybos riba Verslo gatvei.



3 vieta. Verslo gatvės perspektyvinis vaizdas prie planuojamos teritorijos. Dviejų aukštų su dvišlaičiais ir sutapdintais stogais sodybinio užstatymo morfotipas. Pastatų aukštis apie 11,40 m. Nėra išlaikoma vienoda statybos riba Verslo gatvei.



4 vieta. Verslo g. 16 perspektyvinis vaizdas. Trijų aukštų užstatymas suformuotas įvertinus esamą reljefą. Pastato aukštis apie 14m. Sutapdintų stogų sodybinio užstatymo morfotipas. Užstatymas formuojamas arti sklypo ribos ties Verslo g.



5 vieta. Verslo g. 12 perspektyvinis vaizdas. Dviejų aukštų užstatymas suformuotas įvertinus esamą reljefą. Užstatymas formuojamas arti sklypo ribos ties Verslo g.



6 vieta. Verslo g. 6, 8, 10 perspektyvinis vaizdas. Dviejų aukštų skirtingų valdų namai blokuojami arba išlaikomi nedideli atstumai tarp formuojamo užstatymo arti sklypo ribos ties Verslo g. – perimetrinio užstatymo fragmentas.



7 vieta. Verslo g. 4 perspektyvinis vaizdas. Dviejų aukštų su mansarda sodybinio užstatymo morfotipas.



8 vieta. Subačiaus g. 127 perspektyvinis vaizdas. Dviejų ir vieno aukštų sodybinio užstatymo morfotipas.



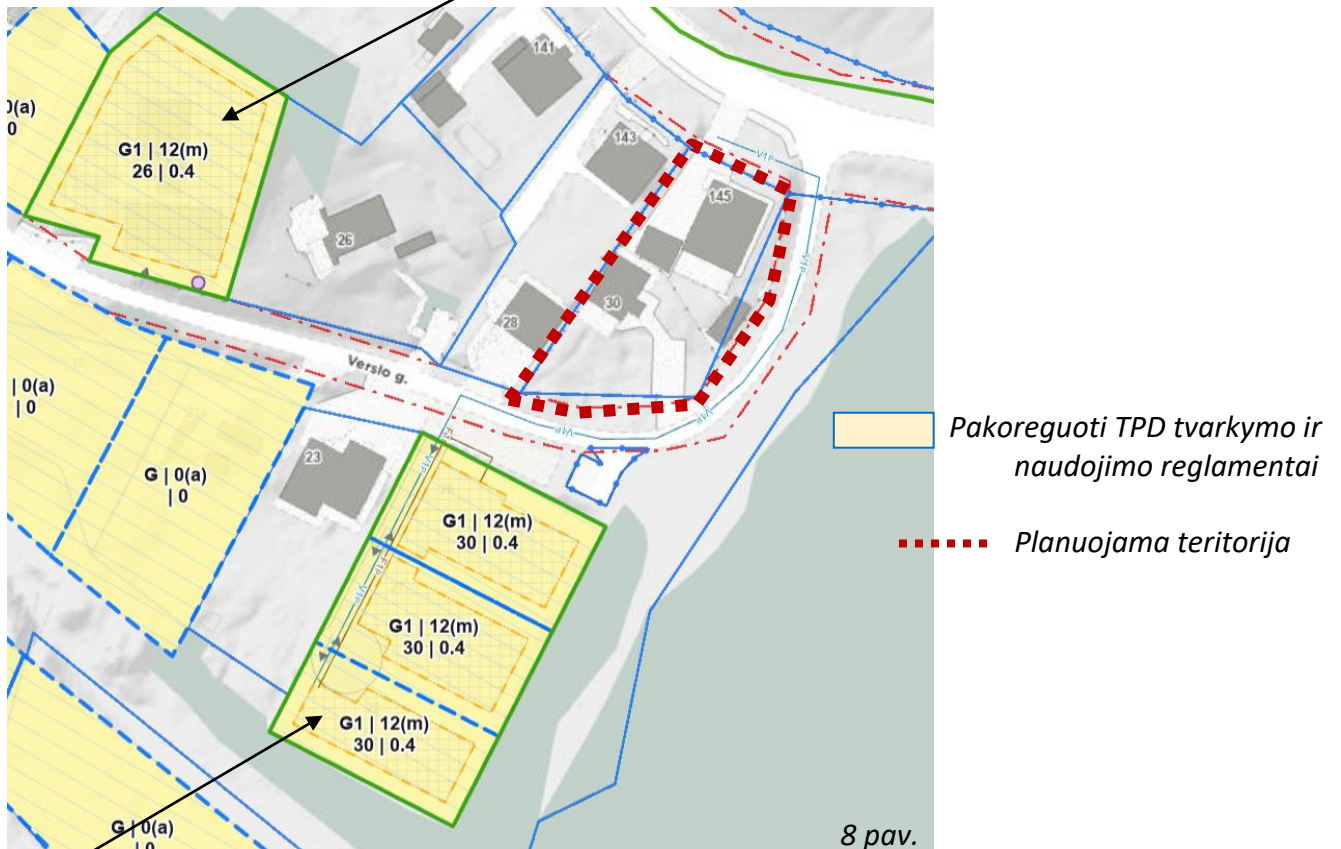
9 vieta. Subačiaus g. 131 perspektyvinis vaizdas. Dviejų aukštų su mansarda sodybinio užstatymo morfotipas, vieno aukšto pagalbinį ūkio pastatą komponuojant arčiau gatvės.



10 vieta. Subačiaus g. 135 perspektyvinis vaizdas. Dviejų aukštų su mansarda sodybinio užstatymo morfotipas. Pastato aukštis apie 11,08 m

Pietinėje nagrinėjamos teritorijos ribose ir gretimai parengti (pakoreguoti) teritorijų planavimo dokumentai (8 pav):

Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0060:121) Verslo g. 22 (TPD reg. Nr. T00087364) Nustatyti aukštingumo reglamentai 12 m. UI-0,4 ir UT-26 proc.



„Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0060:12) Verslo g. 25“ (TPD reg. Nr. T00084252). Sklypas kurio grafinis plotas buvo 2000 kv.m. padalintas į tris atskirus sklypus atitinkamai vienas 600 kv.m. ploto ir du po 700 kv.m. ploto. Nustatyti aukštingumo reglamentai 12 m. UI-0,4 ir UT-30 proc.



9 pav. Užstatymo projektiniai pasiūlymai, vizija prie planuojamos teritorijos pagal TPD

Perimetro formantės pietinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje (10 pav.)

Subačiaus gatvės perimetro formantės – artimos reguliarioms.

Verslo gatvės perimetro formantės – neregulios.



10 pav. Nagrinėjamo kvartalo pietinės dalies ortofoto vaizdas
su esamu ribojančių gatvių perimetro formantėmis PLANUOJAMA TERITORIJA

Išvados vertinant vizualinę aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos situaciją

Esamo užstatymo dominuojantis morfotipas – sodybinis (miestų, priemiesčių) būdingas Markučių rajonui.

Esamo užstatymo formavimo principai sklypuose – užstatymas formuojamas arti esamų gatvių (dažnai nedaugiau kaip 3 m arba visai arti sklypo ribos), formuojant vidines namų ūkių kiemų erdves. Užstatymo principų formavimui įtakoja esama sklypų konfiguracija (dažnu atveju siaurėjantys prie gatvės), dėl ko Verslo gatvės užstatymui būdingas pastatų statymas arti vienas kito.

Kitas faktorius lemiantis užstatymo principus yra reljefas. Pietinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje ties Subačiaus ir Verso gatvių sankirta reljefas ramesnis, šiaurinėje dalyje arčiau Kuprijoniškių gatvės vyrauja didesni paviršiaus perkritimai būdingesni Markučių rajonui, atitinkamai tose dalyse užstatymas formuojamas šlaituose, dažnu atveju formuojant cokolinius aukštus.

Esamų pastatų aukštingumas – labai įvairus ir būdingas Markučių rajonui, ypač nuo vieno aukšto su mansarda iki dviejų aukštų su mansarda. Naujai statomi ar pastatyti pastatai neretai yra sutaptintos stogo konstrukcijos.

Vertinant nagrinėjamos ir gretimos teritorijos užstatymą – dominuoja 2 aukštų pastatai su šlaitiniais stogais.

Esama gamtinė aplinka ir kraštovaizdis – būdingas Markučių rajonui – urbanizuoti kalnagubriai apsupti istoriškai susiformavusio gatvių tinklo. Želdynų buvimo vietos netolygios – pietinėje planuojamos teritorijos dalyje, kur susiformavęs tankesnis užstatymas ir reljefas lygesnis, jų yra mažiau, atitinkamai šiaurinėje dalyje prie Subačiaus gatvės, kur didesnis reljefo aukščių perkritimas ir mažesnės galimybės patatų statybai, želdynų yra daugiau. Sodybinio užstatymo sklypuose dominuoja kultūriniai sodinukai, krūmai, komponuojami dekoratyviniai augalai. Prie Verslo gatvės daugiau savaiminio sažalyno fragmentų, kurie yra dažnu atveju šalinami. Prie Subačiaus gatvės dažnos erdvės su prižiūrima veja.

3.KONTEKSTO IR GRETIMYBIŲ UŽSTATYMO RODIKLIŲ ĮVERTINIMAS

Analizuojamas esamas urbanistinis kontekstas (sklypų dydžiai, užstatymo tankis, intensyvumas, aukštingumas, užstatymo formavimo principai) nagrinėjamoje teritorijoje, atsižvelgiant į šaltinius tokius kaip 3d.vilnius.lt, www.regia.lt, www.planuojustatau.lt.

Teritorijoje vyrauja:

- *pastatų aukštis intervale 4,14 m-14,07 m;*
- *pastatų aukštų skaičius 1-3 aukštų. Dominuoja 2 aukštų pastatai (63%); - vyraujantis užstatymo tankis intervale 10 %-35 %;*
- *užstatymo intensyvumas intervale 0,12-0,4;*
- *užstatymo tipas - sodybinis užstatymas;*
- *statinių paskirtys - gyvenamieji pastatai (vienbučiai ir dvibučiai).*

Dominuojantys žemės sklypų naudojimo būdai – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypų dydžiai labai įvairūs - nuo 100 m² iki 1999 m², vidutinis dominuojantis nuo 500 m² iki 1300 m².

Užstatymo formavimo principai būdingi miesto priemiesčių sodybiniam užstatymui, atsižvelgiant į esamus žemės paviršių perkritimus, statybos ribą pritraukiant arčiau sklypo ribos esančios prie gatvės, dažnu atveju formuojant cokolinį aukštą. Pastatų architektūrinė į šraiška labai įvairi – nuo vėlyvesnio (sovietmečio) laikmečio būdingų formų, medžiagiškumo iki modernių formų pastatų. Verslo gatvės aplinkoje dominuoja savaiminiai želdynai, Subačiaus gatvėje atskiri želdynų masių intarpai. Pietinė kvartalo dalis, kuriuoje yra planuojama teritorija ir prie Verslo g. užstatymas yra tankesnis palyginus su esamu užstatymu šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje.

Planuojamo sklypo esami rodikliai iki atidalinimo: (esamų sklype pastatų aukštingumas apie 8,50 m ir 6,50 m), užstatymo tankis – 24,6 %, užstatymo intensyvumas – 0,31.

Atidalinant bendrasavininkų žemės sklypo dalis, suformuojami du sklypai atitinkamais plotais po 551 m² ir 552 m² su nustatomais rodikliais:

- *pastatų aukštis iki 10 m;*
- *pastatų aukštų skaičius iki 2 aukštų;*
- *užstatymo tankis iki 30 %;*
- *užstatymo intensyvumas iki 0,4;*
- *užstatymo tipas - sodybinis užstatymas;*

Išvados.

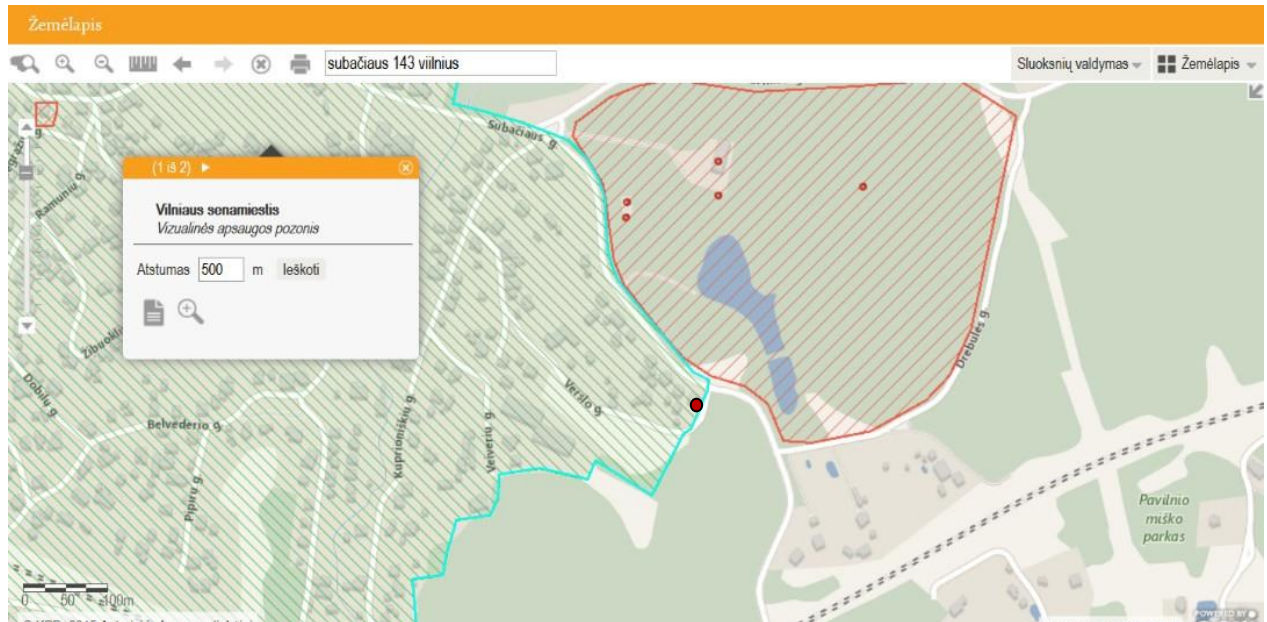
Atsižvelgiant į nagrinėjamos ir kitų gretimų teritorijų žemės sklypų teritorijų planavimo dokumentais nustatytus teritorijų naudojimo ir tvarkymo reglamentus bei esamo užstatymo sklypuose rodiklius, esamų sklypų dydžius, užstatymo formavimo principus, planuojamų sklypų nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentai, neviršija esamam urbanistiniam kontekstui būdingų parametų, nedarys neigiamo poveikio miestovaizdžiui ir neprieštarauja bendrojo plano sprendiniams. Sklypo padalinimas planuojamas, įvertinus esamą užstatymą sklype bei suteiktus namų valdoms atskirus adresus. Padalijus sklypą į dvi atskiras namų valdas, nepažeidžiamas esamas susiformavęs urbanistinis kontekstas.

Sklypo dalinimo principas (skersai) nepažeidžia susiformavusio gatvių užstatymo fronto (sklypo kraštinės) parametų.

4.SPRENDINIŲ VERTINIMAS PAVELDOSAUGINIU POŽIŪRIU

Planuojamos teritorijos sprendinių vertinimas paveldosauginiu požiūriu atliktas vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-07-01 Nr. REG37724273**

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



10 pav. Situacijos schema iš Kultūros vertybių registro

● Planuojama teritorija

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



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

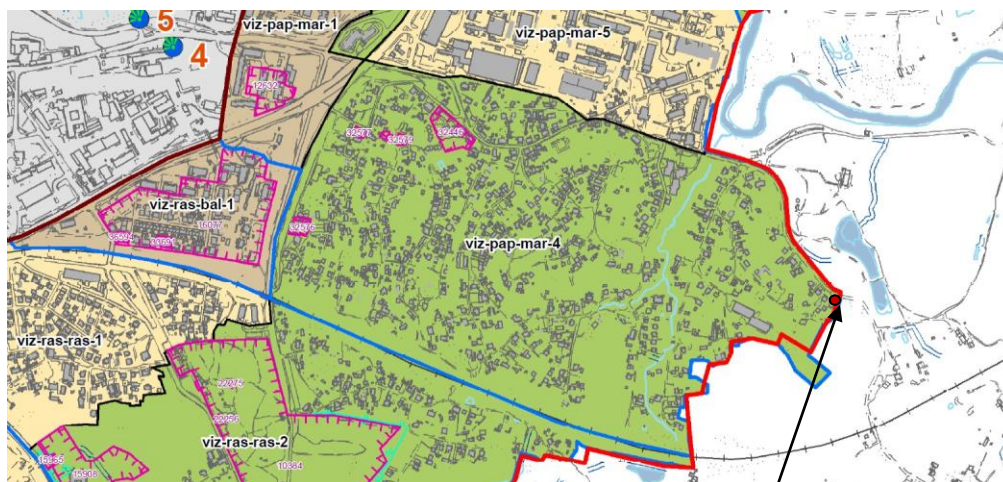
● Planuojama teritorija

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, planuojama teritorija patenka į vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą. Planuojama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 39 zonai – Rasos apsaugos zonos dalis su dominuojančiais gamtinės struktūros elementais. Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



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

Pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano „Nekilnojamas kultūros paveldas“ sprendinius, planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose dominuojantys gamtiniai elementai (viz-pap-mar-4). Užstatymo tipas – sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba; vyraujantis foninis pastatų aukštis – 9, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 12 m; didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas iki 0,4. Tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę. Tyrimai/kaita: Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Planuojama teritorija

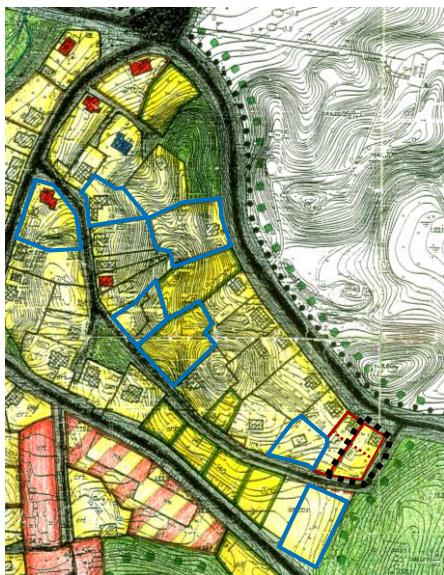
viz-pap-mar-4	Markučiai-1	gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę	sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba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

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

2000 m. kovo mėn. 15 d. sprendimu Nr. 541 patvirtintas Markučių rajono detalusis planas, pagal kurio sprendinius planuojamoje teritorijoje buvo numatyta gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimo būdas, su pažymėtu esamu mūriniu gyvenamuoju pastatu. Detaliajame plane nustatyta: visoje teritorijoje išlaikomas sodybinis užstatymas, dominuojanti gyvenama mažaukštė statyba.

Visoje Markučių teritorijoje leistinas tik mažaukštis, sodybinis užstatymas vienbučiais ar keliabučiais namais (keliabutis namas neturi būti suprantamas kaip keli blokuoti vienbučiai gyvenami namai). Markučiai neatsiejami nuo Vilniaus senamiesčio, jų žalios kalvos panoramos pietrytinėje miesto pusėje aprėmina senamiestį. Rajonas turi tiesioginius vizualinius ryšius su senamiesčiu, arti miesto centro.

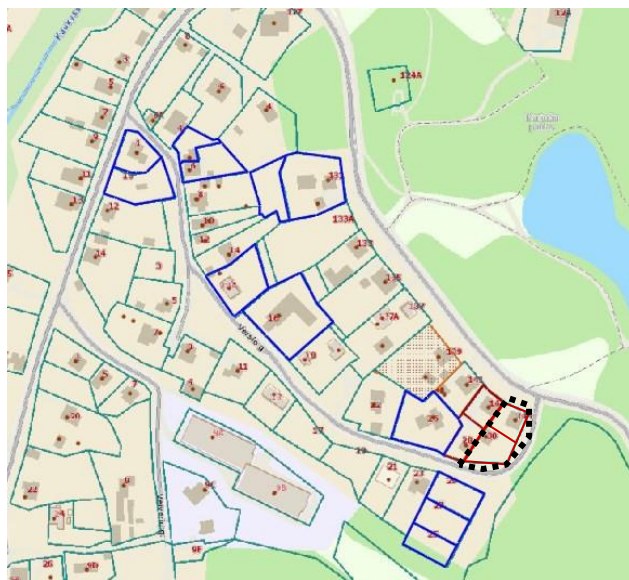
Nagrinėjamos teritorijos ribose ir kiek didesnėje teritorijoje, vertinamos, lyginamos sklypų struktūros, sklypų ribų pakitimai. Atsižvelgiant į kvartalą prie Subačiaus/Verslo gatvės esančius sklypus, matyti, kad kai kurie sklypai padalinti į dvejus ar trejus t.y. sklypai smulkinti, kai kurių sklypų konfiguracija pakitusi, pirminė neišlikusi. Vadovaujantis pakitusia sklypų struktūra ir dydžiais, siūlomas planuojamos teritorijos t.y. Subačiaus 145 sklypo padalinimas į du sklypus su tikslu padalinti bendraturčių nuosavybę į atskirus sklypus.



14 pav. Pirminės sklypų ribos

Markučių detaliojame plane

koreguotos sklypų ribos ir dydžiai
..... planuojama teritorija



15 pav. Sklypų ribos 2025 m.

koreguojamos sklypų ribos ir dydžiai
..... planuojama teritorija

Koreguojant detalųjį planą, sklypo naudojimo būdas nekeičiamas. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje stovi du gyvenamieji namai (vienbutis gyvenamasis namas (1A1b) unik. Nr. 1096-1031-9010, statybos metai 1961; vienbutis gyvenamasis namas (4A2p); unik. Nr. 4400-2289-5269 ir kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (tvora). Atsidalinama bendraturčių nuosavybę į du atskirus sklypus su juose esamais pastatais (1A1b) ir (4A2p). Nustatomas planuojamų sklypų naudojimo ir tvarkymo reglamentas, leidžiantis tik esamų pastatų rekonstravimą.

Urbanistiniu požiūriu detaliojo plano sprendiniai esamos kraštovaizdžio situacijos nepakeis ir neigiamos įtakos neturės. Teritorijoje vyrauja sodybinis užstatymas, 1-2 aukštų pastatai. Žemės sklypuose Nr.1 ir Nr.2 tvarkymo ir naudojimo reglamentai nustatyti vertinant esamą užstatymą sklype.

Planuojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai esamų pastatų rekonstravimui nustatyti įvertinus atlikta urbanistinio ir gamtinio konteksto analizę. Įvertinti gretimose teritorijose esami ir detaliaisiais planais nustatyti sklypų tvarkymo rodikliai (žr. pav.8):

- **“Markučių rajono detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimą sklype (kadastro Nr. 0101/0060:12) Verslo g. 25.” Sklypas kurio grafinis plotas buvo 2000 kv.m. padalintas į tris atskirus sklypus atitinkamai vienas 600 kv.m. ploto ir du po 700 kv.m. ploto. Nustatytas aukštingumo reglamentas 12 m. (2 aukštai), užstatymo intensyvumas UI-0,4 ir tankis UT-30 proc. (TPD reg. Nr. T00084252);**

- **“Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimas sklype (kadastro Nr. 0101/0060:121) Verslo g. 22.” Nustatytas aukštingumo reglamentas 12 m. (2 aukštai) užstatymo intensyvumas UI-0,4 ir tankis UT-26 proc. (TPD reg. Nr. T00087364)**

Planuojamo sklypo esami rodikliai: iki atidalinimo užstatymo tankis – 24,6% (sklypams iki 6 arų leistinas užstatymo tankumas iki 30%) atidalinų sklypų plotas atitinkamai 551m² ir 553m²; iki atidalinimo užstatymo užstatymo intensyvumas UI-0,31, vertinant gretimybes nustatomas UI- 0,4; pastatų aukštingumas 8,50m ir 6,50m, vertinant gretimybes nustatomas iki 10m. Įvertinta Markučių detaliojo plano pastaba, kad...prie Subačiaus g. namai gali būti iki dviejų aukštų su mansarda.

Pagal Markučių detalųjį planą, patvirtintą Vilniaus miesto Tarybos 2000 m. kovo mėn. 15 d sprendimu Nr. 541 (TPD reg. Nr. T00057292) sklypui nustatyti reglamentai keistini nes:

-siekiama sukurti prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei įgyvendinti, rekonstruojant pastatus pastatytus naudojant 1961 metų senas statybų technologijas, gerinant energetinius pastato efektyvumo rodiklius, planinę vidaus patalpų ir aplinkos struktūrą;

-siekiama sukurti prielaidas, kad rekonstruojamų pastatų tūriai, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėtų gretimoje aplinkoje prie atnaujinamo užstatymo, kuomet rengiant techninius statinių projektus, bus vadovaujamas LR architektūros įstatymo 11 str. išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

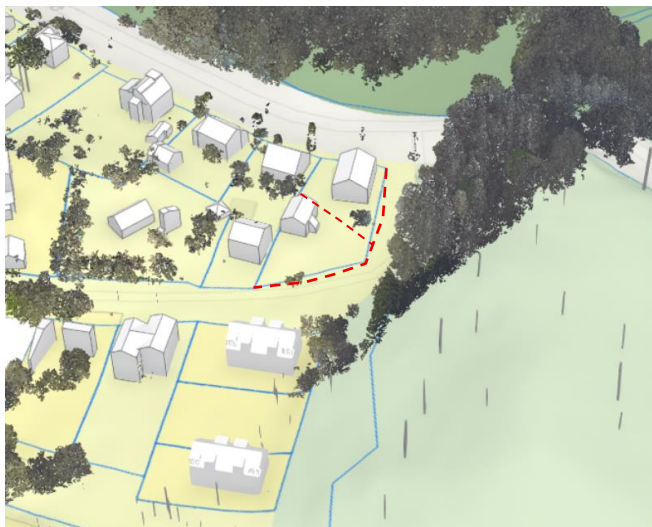
Markučių detaliojo plano uždavinys išsaugoti Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą, išlaikant būdingas atsinaujinančias vietovės sodybinio užstatymo savybes, išliks nepakitęs, nes nežymūs urbanistinės situacijos pokyčiai neviršija esamam urbanistiniam kontekstui būdingų parametų, nedarys neigiamo poveikio miestovaizdžiui. Urbanistinis kontekstas išliks stabilus.

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

Užtikrinant Vilniaus senamiesčio susiformavusį siluetą, apsaugą nuo galimo neigiamo veiklos poveikio, detaliojo plano sprendiniuose atlikta vizualinio poveikio analizė. Vertinant nuo pilies kalno, detaliojo plano sprendiniai įtakos neturės (žr. pav.16).



16 pav. Vaizdas nuo Pilies kalno ● Planuojama teritorija

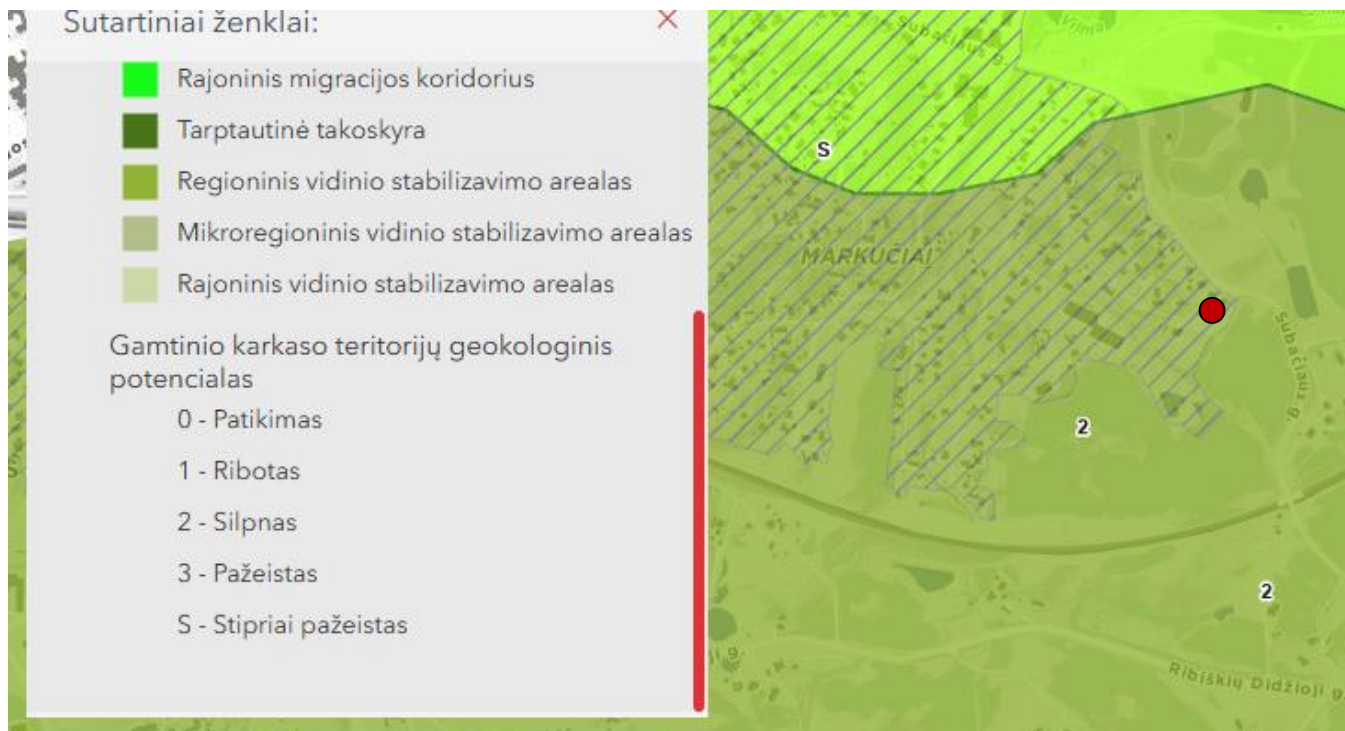


17 pav. Urbanistinė situacija artimiausioje aplinkoje

5.SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS GAMTINĖS APLINKOS ANALIZĖS ASPEKTU

Planuojamos teritorijos gamtosauginis vertinimas atliktas vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros, Vilniaus m. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-06-19 Nr. REG37161088**.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais planuojamai teritorijai nustatytos **Gamtinio karkaso sudedamosios dalys** (Urbanizuotos GK dalys) - Regioninis vidinio stabilizavimo arealas. Gamtinio karkaso teritorijų geokologinis potencialas silpnas.



18 pav. maps.vilnius.lt/bendrasis-planas#legend ištrauka ● PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojamai teritorijai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai. Planuojamai teritorijai nustatyti teritorijos tvarkymo reglamentai atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo nuostatas, reglamentuojančias gamtinio karkaso apsaugą.

Planuojamiems sklypams nustatomas leidžiamasis užstatymo tankis ne daugiau kaip 30 %.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklypuose turi sudaryti nemažiau kaip 35 %.

Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų medžių.

Planuojama teritorija (sklypas) nepatenka į teritorijas „natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10° zonoje“.

Planuojama teritorija patenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° apatinę paribio zoną (žr. Priedas Nr.1 Šlaitų analizė ir fotofiksacija). Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 71 p. (Šlaitai – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°, vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha).

Bendrojo plano sprendiniuose šlaitai indentifikuoti nuo planuojamo sklypo už Verslo gatvės iš pietryčių pusės ir šlaitai esantys prie planuojamo sklypo iš vakarų pusės.

Šlaitai esantys iš pietryčių pusės yra natūralūs ir mažai pakeisti bei statesni nei 10°, atitinka Bendrojo plano sprendinių tekstinio reglamento 71 p.

Šlaitai esantys iš vakarų pusės nėra natūralūs ir yra stipriai pakeisti (antropogeniniai), paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – nedidesnis nei 10°, o vidutinis aukštis – nedidesnis nei 6 metrai.

Šiam šlaitui neturėtų būti taikomi BP nurodyti apsaugos reglamentai.

Pagal BP aiškinamojo rašto 71.4.3. punktą, Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametru, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Pagal aukščiau pateiktame skyriuje 2. SPRENDINIŲ PAGRINDIMAS PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS URBANISTINĖS GAMTINĖS IR APLINKOS ANALIZĖS ASPEKTU pateiktas išvadas, detaliojo plano sprendiniuose nustatyti reglamentai esamų statinių rekonstravimui, neviršija urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametru, nedaro neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Pagal BP aiškinamojo rašto 71.5.1. punktą, Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

Natūralių ir mažai pakeistų šlaitų apatinės briaunos ribos pagal reglamente pateiktą apibūdinimą patikslintos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000 (žr. Priedas Nr.1 "Šlaitų analizės brėžinys").

Pagal BP aiškinamojo rašto 71.5.2. punktą, Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant.

Atliktų inžinerinių-geologinių tyrimų vertinimas.

UAB "Drūza" pateikta INŽINERINIŲ GEOLOGINIŲ-GEOTECHNINIŲ TYRIMŲ ATASKAITA (tyrimų stadija Žvalgyminiai), kurioje pateiktos sekančios išvados ir rekomendacijos:

- Tiriamo sklypo inžinerinės geologinės sąlygos palankios numatomo statinio statybai.*
- Tyrimų teritorijoje slūgsantys gruntai vidutinio stiprumo – labai stiprūs. Deliuvinių gruntų nefiksuota.*
- Gruntinio vandens horizonto lygis tirtoje teritorijoje nebuvo pasiektas.*
- Būtina atkreipti dėmesį į tai, jog greta tyrimų teritorijos yra stačių šlaitų, tačiau šiuo metu jie yra stabilūs: apaugę gausia augmenija, šlaitų slinkimo procesų fiksuota nebuvo, vandens iškrovų vietų taip pat.*
- Tyrimai atlikti pagal užsakovo pateiktą techninę užduotį.*

Detalesni tyrimų duomenys pateikti Priedas Nr.2 "Inžinerinių geologinių-geotechninių tyrimų ataskaita".

Detaliojo plano sprendiniuose, pagal reglamente pateiktą šlaitų apibūdinimą jų 25 m pločio apatinių paribių juostose, numatoma galimybė esamą užstatymą rekonstruoti.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio 2¹ punktu, Jeigu rekonstruojamo pastato tūris padidėja daugiau negu 100 % jam taikomi įstatymuose ir jų įgyvendinamuose aktuose,... nustatyti naujo statinio projektavimui keliami reikalavimai. Atsižvelgiant į šią įstatymo nuostatą:

-pagrindiniame brėžinyje sklype Nr. 1 rekonstruojamo statinio tūris negali viršyti 1864 m² (pagal NTR išrašus Gyvenamas pastatas – unikalus Nr. 1096-1031-9010 jo tūris 932m³)

-pagrindiniame brėžinyje sklype Nr. 2 rekonstruojamo statinio tūris negali viršyti 808 m² (pagal NTR išrašus Gyvenamas pastatas – unikalus Nr. 4400-2289-5269 jo tūris 404 m³).

Planuojama teritorija patenka į Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio vandenviečių apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-osios (b sektorius) apsaugos juostą. Nurodytos vandenvietės yra priskiriamos II grupės vandenviečių grupei, t. y. su atmosferos krituliais, paviršiniu ir gretimų sluoksnių požeminiu vandeniu silpną ryšį turinti pusiau uždara požeminio vandens vandenvietė, įrengta iš dalies izoliuotuose vandeninguose sluoksniuose. Rengiant detaliojo plano sprendinių koregavimą, buvo įvertinti LR Specialių žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus vienuoliktojo skirsnio reikalavimai.

6.SPRENDINIŲ VERTINIMAS SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS ASPEKTU

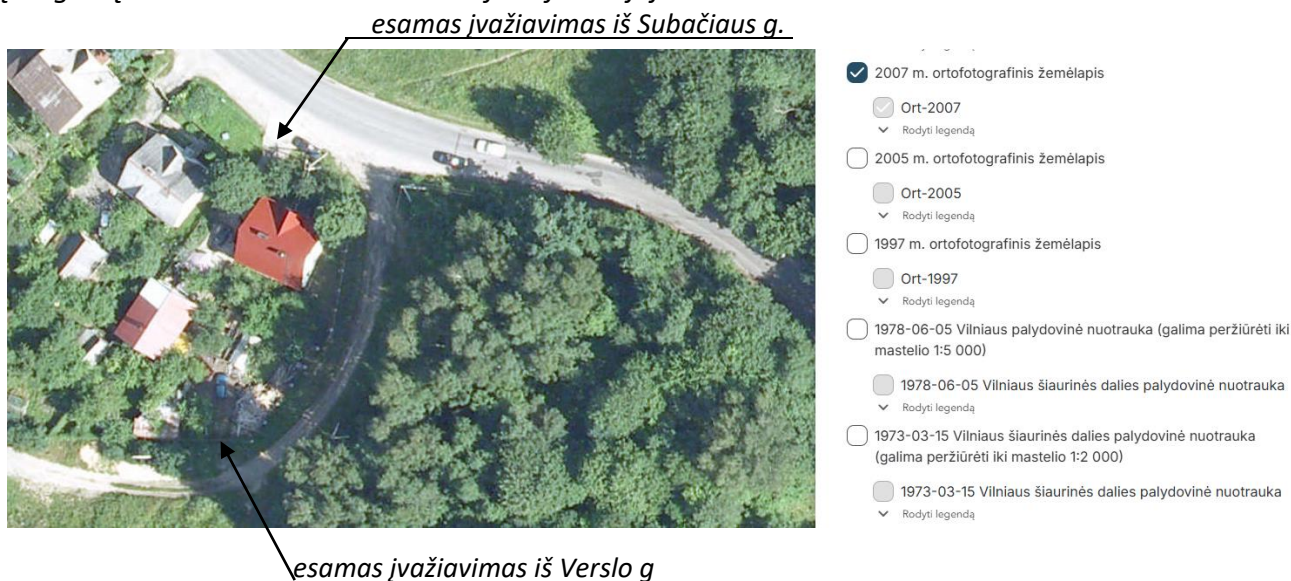
Sprendinių grafinė dalis pateikta atskiru brėžiniu „Susisieikimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys“. Susisieikimo sprendinių brėžinys rekomendacinio pobūdžio. Susisieikimo sprendiniai rekomendacinio pobūdžio. Susisieikimo infrastruktūros parametrai nustatomi renqiant techninius darbo projektus.

Transporto organizavimas ir automobilių stovėjimo vietų, saugaus eismo organizavimas:

Į žemės sklypą Nr. 1 patenkama iš Subačiaus gatvės (C kategorijos gatvės), **esama įvažė**.

Į sklypą Nr. 2 – patenkama iš Verslo gatvės (Ds kategorijos gatvės), **esama įvažė**.

Istoriniu pagrindu suformuoti (1961 m pradėtas formuoti užstatymas) esami įvažiavimai į sklypą įrengti iki statinio rekonstravimo pagal statybos projektą LRS-01-170221-00036 „Vienbutis gyvenamasis namas. Subačiaus g. 145, Vilnius. Rekonstravimo projektas“ (2018-11-19). Esamos įrengtos įvažės matomos 2007m ortofoto fiksacijoje.



Subačiaus gatvės (C kategorijos gatvės) parametrai – plotis tarp raudonųjų linijų prie planuojamos teritorijos 20 m

Verslo gatvės (Ds kategorijos gatvės), parametrai – plotis tarp raudonųjų linijų prie planuojamos teritorijos 12 m

Automobilių parkavimo vietos ir jų kiekiai planuojamuose sklypuose tikslinami techninio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 (pagal "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius" 30 lentelę). Automobilių parkavimas galimas tik savo sklypo ribose.

Vadovaujantis Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-06-27 Nr.REG37540603** ir Lietuvos kariuomenės išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-06-17 Nr.REG37013849**, planuojama teritorija (žemės sklypai) patenką Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Planuojamiems žemės sklypams, kuriuose numatoma statinių statyba, nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Pagal planuojamoje teritorijoje detaliojo plano sprendinius statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršija 281 metrų. Apsaugos zonoje E – nenumatoma statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis. Vadovaujantis karinių radiolokatorių apsaugos zonos žemėlapiu duomenimis, planuojamoje teritorijoje nenumatomi vėjo elektrinių (aukštų statinių) statyba. Sprendiniai nepablogina Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose.

7.SPRENDINIŲ VERTINIMAS GAISRINĖS SAUGOS ASPEKTU

Gaisrinės saugos aspektu detaliojo plano korektūros sprendiniai parengti vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-06-20 Nr. REG37269506**, išduotomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos. Rengiant teritorijų planavimo dokumentą vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312), Nr. XIII-2166, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Teritorijų planavimo dokumente įvertinta:

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

Nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios Vilniaus APGV 2-oji komanda, kuri yra Švitrigailos g. 18, Vilnius. Važiavimo atstumas apie – 5,0 km.

Priešgaisrinių automobilių pravažiuojamų plotis priimamas atsižvelgiant į kompaktinį kelių, inžinerinių tinklų išdėstymą ir yra ne toliau kaip 25 m. nuo pastato ir ne siauresnis kaip 3,5 m pločio ir ne žemesnis kaip 4,5 m aukščio, užtikrinant galimybę ugniagesių technikai manevruoti bei patekti iš vienos pastato pusės. Privažiuojimai prie pastatų užtikrinami kietos dangos keliais. Privažiuojimas prie sklypo numatomas per Subačiaus g. ir Verslo g. Tarp pastato ir kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo technikai automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ir statomos kitos kliūtys.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam privaloma geltonomis linijomis pažymėti vietas arba įrengti transporto priemonės statyti draudžiančius kelio ženklus ar atitvarus. Atitvarai turi būti nuo 10 iki 20 cm aukščio arba lengvai pašalinami (nulenkiama arba pakeliami rankomis).

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

Rengiant sklype pastatų techninius darbo projektus privaloma vadovautis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ (2010.12.07, Nr.1-338) XII punkto 6 lentelėje numatytais minimaliais priešgaisriniais atstumais tarp pastatų bei kitais XIII punkto reikalavimais. Atitinkamai techninio preprojekto rengimo stadijoje gali būti formuojamas vienas gaisrinis skyrius, projektuojamos pastato sienos formuojamos REI 60 ir neišlaikomas priešgaisrinis atstumas, gavus aplinkinių sklypų savininkų sutikimus.

Saugūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, priklausomai nuo jų ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I (nedeigūs pastatai)	6	8	10
II (pastatuose gali būti degių dalių)	8	8	10
III (degūs, mediniai pastatai)	10	10	15

Reikalingas išorės gaisro gesinimui vandens kiekis 10 l/s (bus pateikiamos prisijungimo sąlygos). Gaisrų gesinimo iš išorės trukmė – 3 val.. Reikalingas vandens kiekis gaisro gesinimui, kai gaisro trukmė 3 val. yra $Q_g = 3 \times 3,6 \times 10 = 108 \text{ m}^3 / 3 \text{ val.}$

200m atstumu nuo planuojamo sklypo Subačiaus ir Verslo gatvėse gaisrinių hidrantų nėra. Gesinimui reikalingas vandens kiekis gali būti užtikrintas iš greta esančio Markučių tvenkinio, kuris nutolęs ne didesniu kaip 140 m atstumu nuo tolimiausio pastato perimetro taško.

8.SPRENDINIŲ VERTINIMAS APLINKOS KOKYBĖS ASPEKTU

Planuojamos teritorijos aplinkos kokybės vertinimas atliktas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis **2025-06-23 Nr. REG37324000**

1.Esamos būklės įvertinimo stadijoje atliktas teritorijos užstatymo, visuomenės sveikatos rizikos veiksniai, teritorijos vystymo tendencijų nustatymas.

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti įvertinus duomenis apie planuojamos vietovės ir greta planuojamos vietovės esančius veiksniai darančius poveikį sveikatai (triukšmą, aplinkos oro kokybę, socialinę infrastruktūrą, sveikos gyvensenos puoselėjimo sąlygas), sanitarinės apsaugos zonas.

Planuojama teritorija nepatirs veiksniai darančių poveikį sveikatai.

2. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 53 straipsniu, nurodyta sklypuose leidžiama užstatymo zona nepateka į šiame įstatyme nustatytas sanitarines apsaugos zonas, tame tarpe ir į komunalinių objektų. Planuojamiems sklypams nustatyta Požeminio vandens objektų ir vietovių teritorijos, jų AZ (V skyrius, vienuoliktas skirsnis).

3. Planuojamoje teritorijoje nenumatyta vykdyti veikla, kuriai būtų reikalinga nustatyti sanitarines apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 51 straipsniu.

4. Geriamo vandens tiekimas numatomas iš esamų centralizuotų miesto vandens tiekimo tinklų (UAB“Vilniaus vandenys”).

5. Greta planuojamos vietovės įvertintos nustatytos komunalinių objektų apsaugos zonos galinčios sukelti neigiamą kvapų poveikį gyvenamajai aplinkai. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad bus atitiktas Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. V-885 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ ir Kvapų kontrolės gyvenamosios aplinkos ore taisyklių patvirtinimo“, reikalavimams.

6. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad elektromagnetinio lauko intensyvumo parametrų vertės planuojamoje teritorijoje neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“, nustatytų leidžiamųjų verčių. Besiribojančiuose su planuojama teritorija nėra įrengtų radiotechninių objektų, kurių skleidžiamas elektromagnetinis laukas privalo būti vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011-03-02 d. įsakymu Nr. V-199 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 80:2015. Atstumas tarp planuojamos teritorijos ir artimiausio radiotechninio objekto skaitmeninio radijo ryšio tinklo bazinės stotys Nr. 28 ir Nr.33 (UAB “TELE2”) yra už ~1,3 km ir 1,8 km.



Planuojama teritorija

Radiotechninius objektus eksploatuojantys operatoriai, kartu su teritoriniu visuomenės sveikatos centru, vykdo elektromagnetinės spinduliuotės skleidžiamos radiotechninių objektų stebėseną, kad būtų užtikrinti HN 80:2015 nustatyti reikalavimai. Tais atvejais, jei elektromagnetinio lauko vertės viršija normines, radiotechninio objekto operatorius įpareigojamas imtis priemonių elektromagnetinio lauko verčių sumažinimui iki norminio, kad greta esančioje gyvenamoje aplinkoje elektromagnetinis laukas atitiktų reikalavimus.

7. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina kad nebus viršytos Lietuvos higienos normoje HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“ patvirtinimo“, nustatytos leidžiamos vertės.

8. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad išlaikomas esamas transporto eismo srautas į planuojamus sklypus, kuris reikšmingai nepadidins transporto srautų esamoje transporto infrastruktūroje įrengtose gyvenamosiose ir visuomeninėse (šalia vaikų ugdymo, asmens sveikatos priežiūros, poilsio ir rekreacijos) teritorijose.

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

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

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

9. Detaliojo plano sprendiniai užtikrina, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“, patvirtintoje Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. V-114 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ patvirtinimo“, nustatytų ribinių verčių. Buitinių nuotekų šalinimas numatomas į centralizuotus miesto tinklus.

10. Numatomas priklausomų želdynų kiekių sklypuose įrengimas leistų užtikrinti gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos atsparumą klimato kaitos keliamoms grėsmėms ir poveikiui.

11. Markučių parko gretimybės leidžia puoselėti sveiką gyvenimą ir aktyvų laisvalaikį.

9. PLANUOJAMOS TERITORIJOS APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI

Statybos zona numatoma tik sklypuose Nr.1 ir Nr.2, kuriuose yra esamas užstatymas.

Esami pastatai sklypuose Nr. 1 (vienbutis gyvenamasis namas (1A1b) unik. Nr. 1096-1031-9010) ir Nr. 2 (vienbutis gyvenamasis namas (4A2p) unik. Nr. 4400-2289-5269).

-Vienbutis gyvenamasis namas (1A1b) adresu Subačiaus g.145, yra prijungtas prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų - nurodytas pastatas aprūpinamas geriamuoju vandeniu, prijungtas prie miesto buitinių nuotekų tinklų, turi atskirus elektros ir gamtinių dujų tiekimo įvadus, įrengtos elektroninių ryšių jungtys. Lietaus vanduo surenkamas į vietines lietaus surinkimo talpas.

-Vienbutis gyvenamasis namas (4A2b) adresu Verslo g.30, yra prijungtas prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų - nurodytas pastatas aprūpinamas geriamuoju vandeniu, prijungtas prie miesto buitinių nuotekų tinklų, turi atskirą elektros įvadą, įrengtos elektroninių ryšių jungtys. Lietaus vanduo surenkamas į vietines lietaus surinkimo talpas.

Detaliajame plane numatytos principinės teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais galimybės.

Numatytos ir išskirtos žemės zonos esamiems, išsaugomiems, naujiems tinklams: elektros ir ryšių linijoms, buitinių nuotekų, vandentiekio, įvertinus esamus inžinerinių tinklų įvadus.

Vandentiekio, lietaus ir buitinių nuotekų tinklai: žemės sklype Nr. 1 ir Nr.2 yra esami tinklai. Lietaus vandens surinkimui naudojamos esamos vietinės lietaus surinkimo talpos sklypų ribos.

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

Ryšiai: žemės sklype Nr. 1 ir Nr. 2 ryšio tinklai esami.

Šildymas: konkretus pastatų šildymo būdas bus parinktas techninių projektų metu, vertinant kad pastatų šildymo reglamentas: zona konkurencinė.

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

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statinių techninius projektus įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

Sklypams taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įvertinus esamus inžinerinius tinklus planuojamos teritorijos ribose:

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

-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);

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

-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo ir infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Techninio projekto metu šie sprendiniai gali būti keičiami. Ruošiant statinių rekonstravimo ar naujos statybos techninį projektą, prisijungimui prie šių tinklų projektavimo sąlygas privaloma gauti atskirai.



PV A. S.