

**MARKUČIŲ RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS
SKLYPUOSE SUBAČIAUS G. 82 (KAD. NR. 0101/0059:1184) IR SUBAČIAUS G. 80 (KAD.
NR. 0101/0059:1149) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU
SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

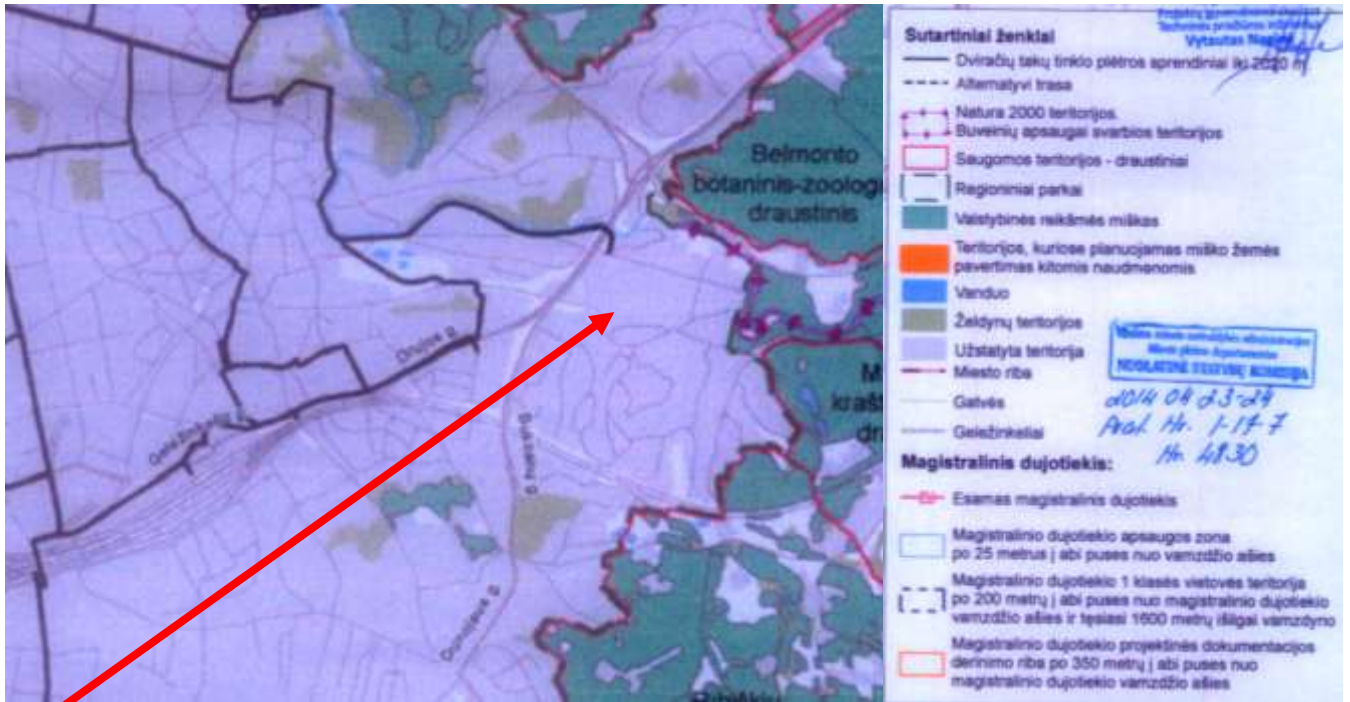
Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto tarybos 2000-03-15 sprendimu Nr. 541 „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“. Patvirtinto detaliojo plano registro Nr. T00057292. Markučių rajono detaliojo plano sprendiniuose buvo suplanuotas kvartalas, skirtas miesto susiekimo koridoriams, mažaaukštei gyvenamajai statybai, komercinėms, visuomeninėms ir bendro naudojimo teritorijoms. Planuojamą teritoriją sudaro kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0059:1184 ir kadastro Nr. 0101/0059:1149), esantys Subačiaus g. 82 ir 80. Planuojamos teritorijos plotas apie 0,16 ha, nagrinėjamos teritorijos plotas apie 1,4 ha.

Rengiant Detaliojo plano koregavimą, planavimo proceso inicijavimo sutarties pagrindu planuojama parengti Vilniaus miesto tarybos 2000 m. kovo 15 d. sprendimu Nr. 541m „Dėl Markučių rajono detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto Markučių rajono detaliojo plano (registro Nr. T00057292) Rasų seniūnijoje sprendinių koregavimą sklypuose, esančiuose Subačiaus g. 82 (kadastro Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kadastro Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu: nekeičiant žemės sklypui Subačiaus g. 82 (kadastro Nr. 0101/0059:1184) nustatytos naudojimo paskirties ir naudojimo būdo padalyti žemės sklypą į du žemės sklypus, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau – Taisyklės) 316 p. Sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo pradžios ir planavimo tikslų priima planavimo organizatorius. Fiziniai, juridiniai asmenys ar jų padaliniai, kitos organizacijos ar jų padaliniai turi iniciatyvos teisę siūlyti planavimo organizatoriui koreguoti detalųjį planą, teikti pasiūlymus dėl jo finansavimo Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyta tvarka. Šios nuostatos netaikomos taisant detaliojo plano technines klaidas ir (ar) koreguojant detalųjį planą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje ir Taisyklių 318.3 papunktyje nustatytu atveju. Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius 2025-09-25 priėmė sprendimą Nr. 30-2478/25 koreguoti Markučių rajono detaliojo plano sprendinius sklypuose Subačiaus g. 82 (kadastro Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kadastro Nr. 0101/0059:1149).

Greta planuojamos teritorijos pavirtinti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

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



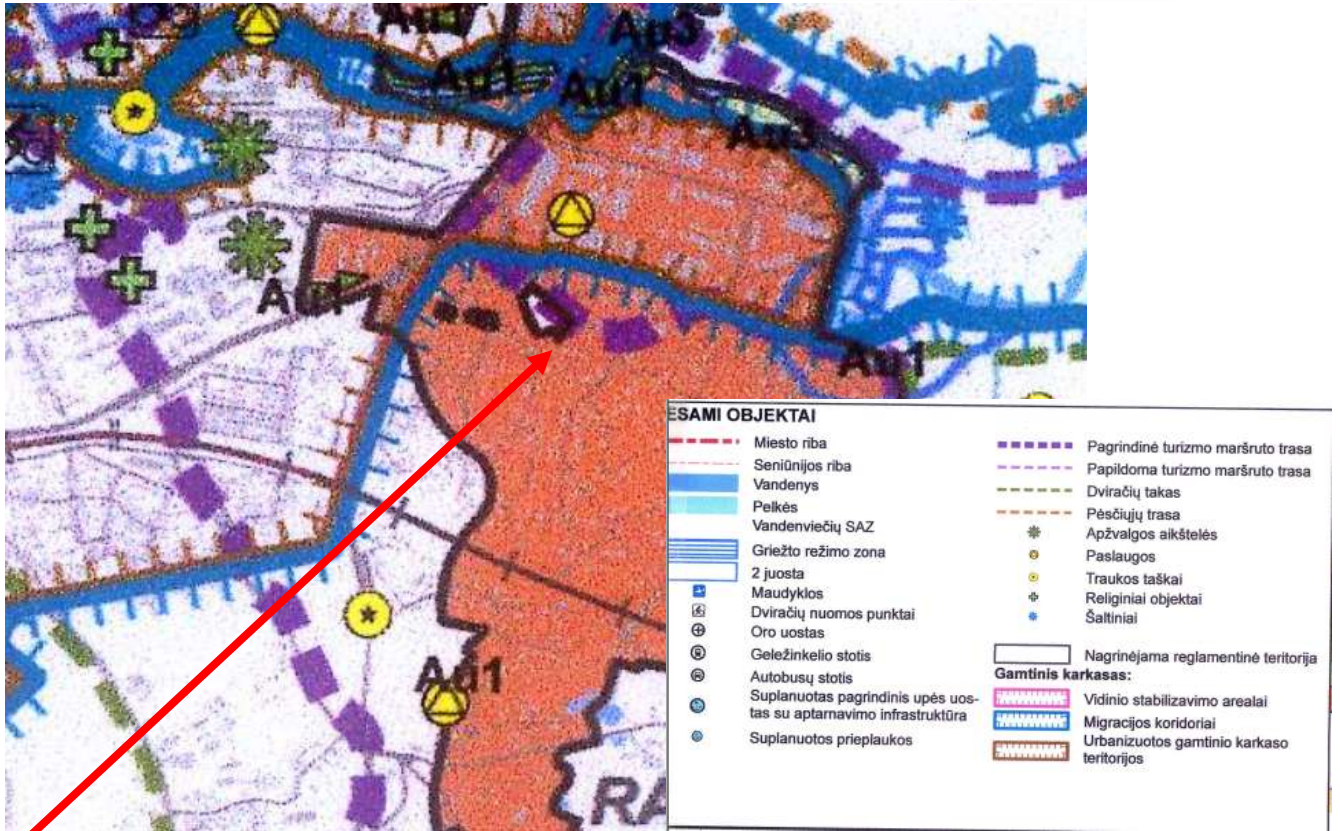
1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, T00072197, 2014-07-11



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies (2013-12-11 Nr. 1-1572)

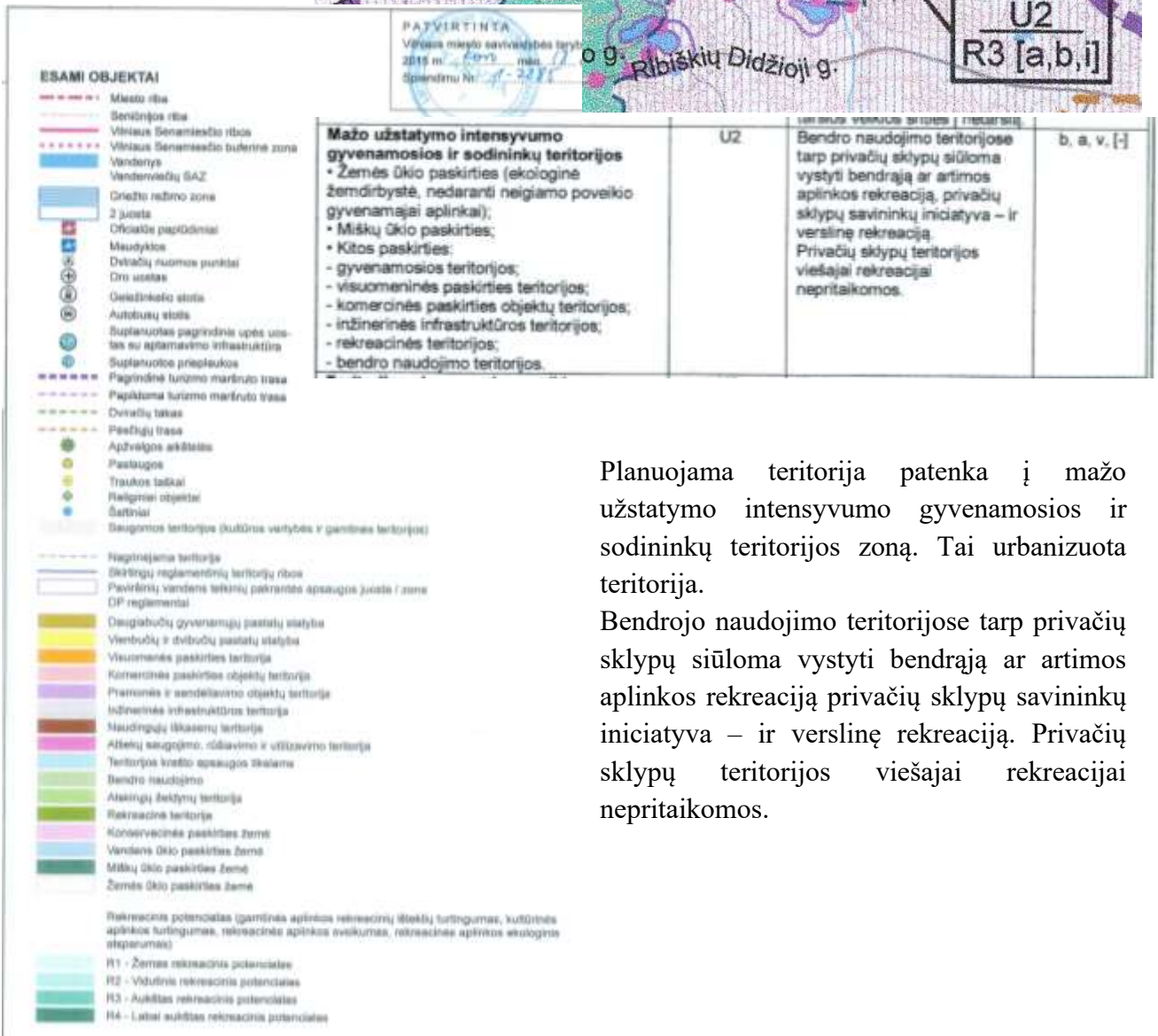
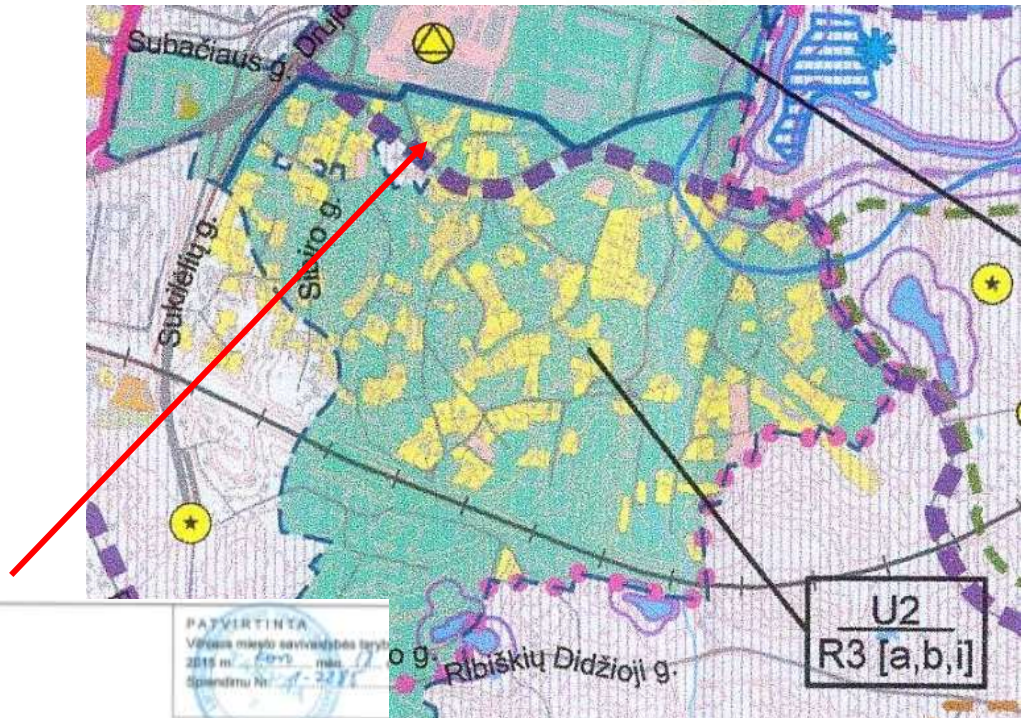
Greta planuojamos teritorijos ir planuojamoje teritorijoje dviračių takai neplanuojami.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai



Au	Kitos esamos intensyviai urbanizuotos teritorijos, nutolusios nuo miesto centro	Gali būti pritaikoma intensyviai ir eksten-syviai rekreacijai. Pobūdis: fizinės veiklos, lauko veiklos, meno ir kūrybinės veiklos, muzikinės veiklos, kultūrinės veiklos (teritorijos pritaikomos pėsčiųjų ir dviračių takams, bendro naudojimo želdynams, sporto aikštynams, vaikų žaidimo aikštelėms)
Au1	intensyviam naudojimui įrengiami želdynai	
Au2	ekstensyviam naudojimui įrengiami želdynai	
Au3	miškai ir miškingos teritorijos	
Au4	urbanizuotos teritorijos	

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijos (2014-06-18 Nr. 1-1898)

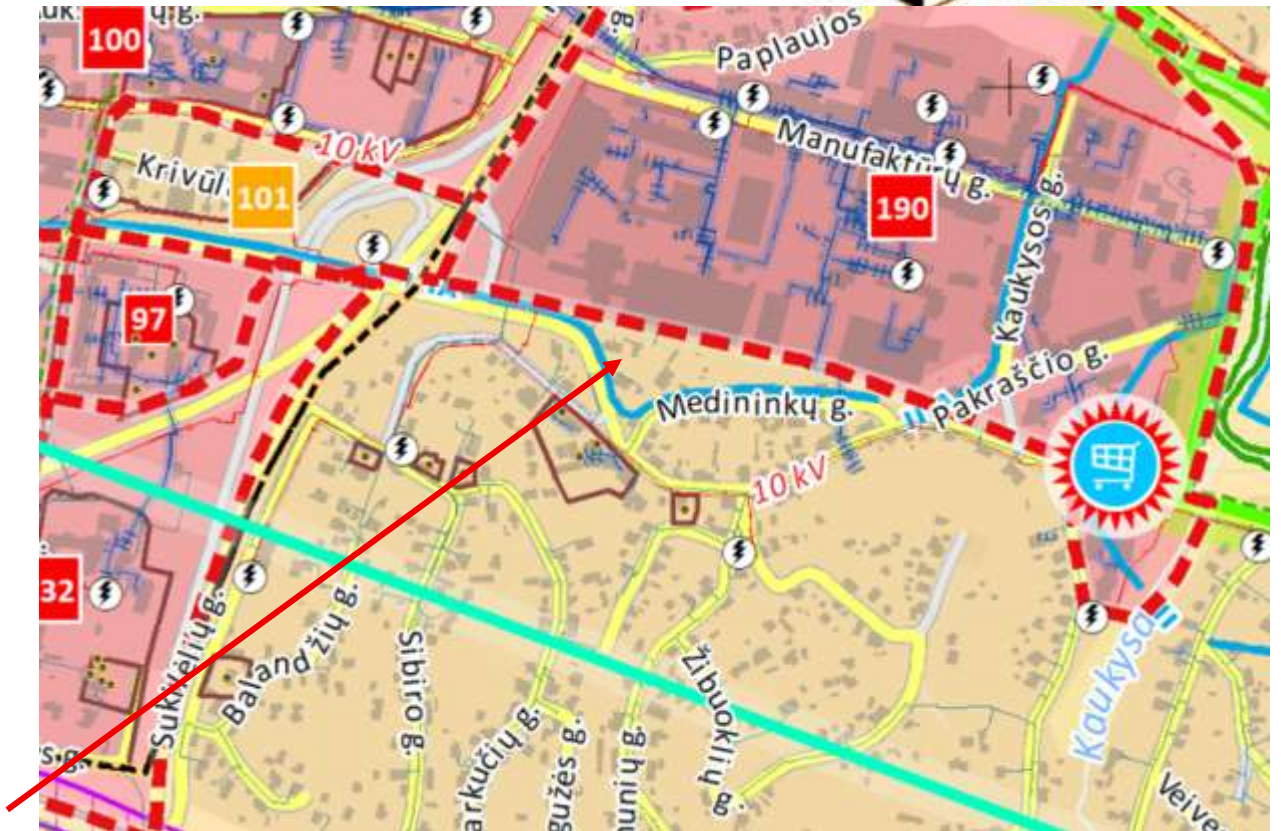


Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos zoną. Tai urbanizuota teritorija.

Bendrojo naudojimo teritorijose tarp privačių sklypų siūloma vystyti bendrąją ar artimos aplinkos rekreaciją privačių sklypų savininkų iniciatyva – ir verslinę rekreaciją. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos.

4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982)

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu Konkretizuoti sprendiniai



2. Konkurencinė zona

Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis.

2.1. 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.

2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų) išskyrus CŠT zonų reglamente numatytus atvejus, yra laikomas neatitinkančiu savivaldybės interesų.

2.3. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.3.1 - 2.3.2 punktuose aprašytas išimtis:

2.3.1. Jeigu šilumos tiekėjas, atlikęs individualių techninių galimybių įvertinimą, pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos ir (ar) užtikrinti šiam vartotojui patikimą šilumos tiekimą (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šio vartotojo prijungimas turės neigiamą įtaką kitų vartotojų aprūpinimui šiluma. Kai, šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais, naujo vartotojo prijungimas yra techniškai įmanomas, tačiau didina šilumos kainą kitiems vartotojams, šilumos tiekėjas gali pasiūlyti vartotojui sumokėti individualiai nustatyto dydžio prijungimo prie šilumos tinklų įmoką.

2.3.2. Jeigu dujų tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių tiekti gamtines dujas konkrečiam vartotojui (pvz., nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose) arba gamtinių dujų tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais dujotiekio tiesimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

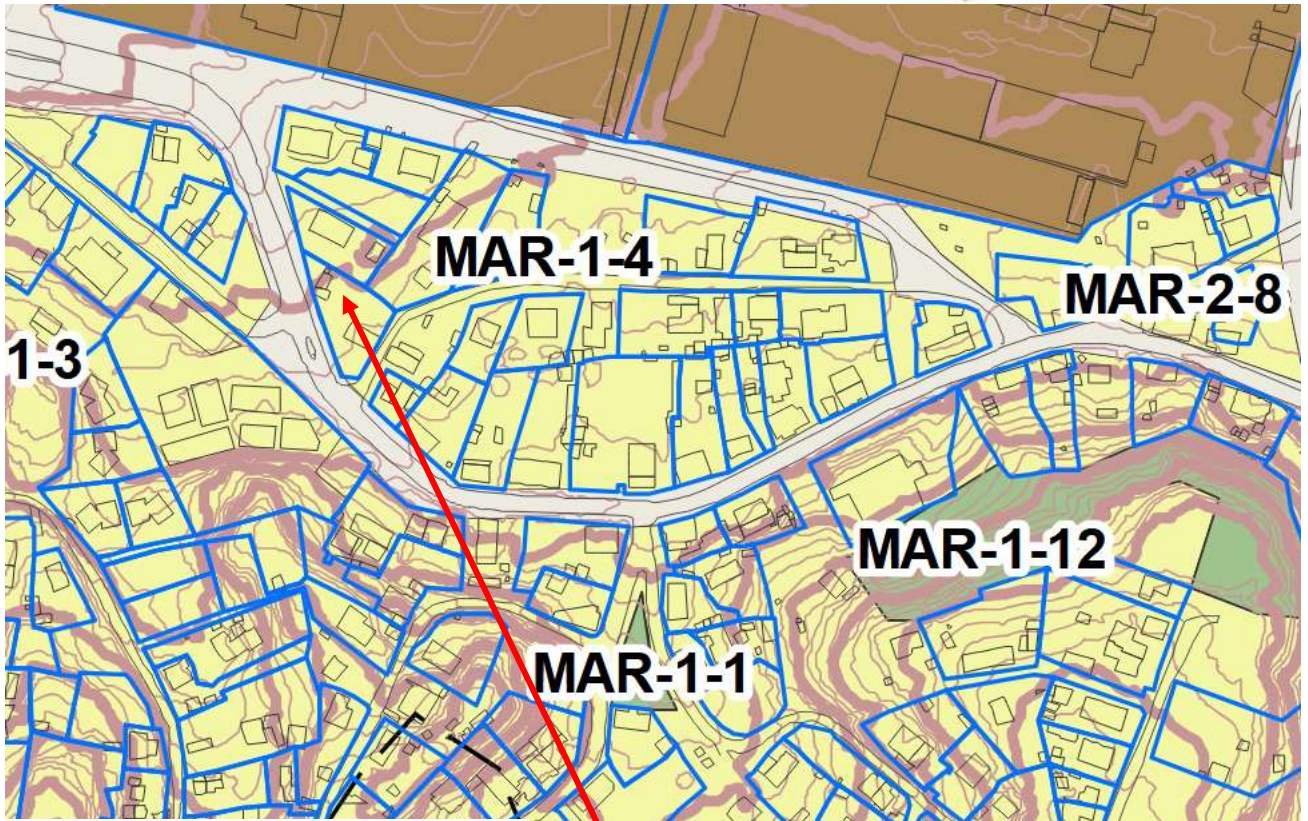
2.3.3. Jei kyla kultūros paveldo išsaugojimo problemų aprūpinant konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos.

2.3.1. - 2.3.3. punktuose paminėtiems šilumos vartotojams suteikiama teisė įsirengti individualius šilumos gamybos įrenginius ar vietines katilines, kaip kurą naudojant ekologiškus energijos šaltinius, elektros energiją, kietąjį biokurą, išskyrus tepalinės kilmės bei skystąjį kurą, krosninį kurą, anglį.

7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo (TPDR registracijos Nr. T00095476)

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (TPDR Nr. T00095476), kuriuo buvo pakeisti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525 "Dėl atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano tvirtinimo" patvirtinti specialiojo plano (TPDR Nr. T00082128) sprendinius planuojama teritorija yra priskirta konkurencinei zonoje.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai



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
-  Sodinininkų 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
-  Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba

Planuojama teritorija

6 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu Konkretizuoti sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro. Nr. T00086338) sprendinius žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną (MAR-1-4). Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai: **02, 03, 05, 10, 18, 32, 33, 39.**

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;

Reglamentuojamas urbanistinės struktūros vystymas numatytas išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, numatomi pastatai neišsiskiria artimojoje aplinkoje aukščiu arba tūriu, neigiamo vizualinio poveikio Senamiesčiui neturės. Išlaikomas būdingas vietovės siluetas kaip tūrių, juos supančių erdvių ir gamtinių elementų nenutrūkstantis kontūras (žr. „Projektiniai pasiūlymai“).

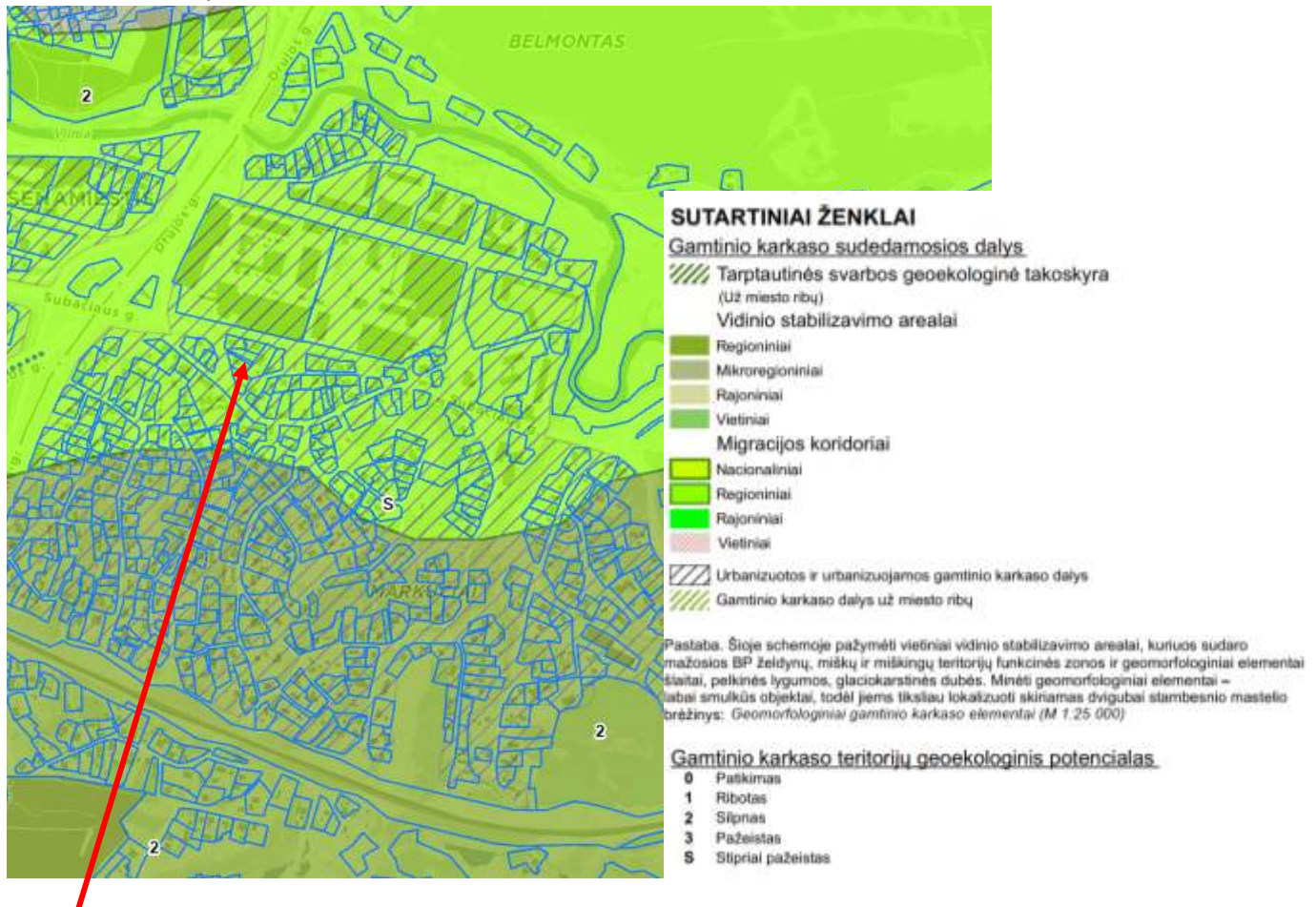
Atliktoje urbanistinėje analizėje atsižvelgiama į platesnį istorinį ir urbanistinį kontekstą, vertinant ne tik fizinę vietą, bet ir jos ryšį su aplinka. Ypatingas dėmesys skiriamas sklypo išsidėstymui senamiesčio apsaugos pozonyje, kas lemia specifinių reikalavimų taikymą. Analizuojama teritorija pasižymi ne tik vertinga istorine aplinka, bet ir sudėtingu reljefu, kas suteikia tiek iššūkių, tiek unikalių galimybių plėtrai. Nuosekliai tiriant esamą situaciją bei erdvines struktūras, bus siūlomas optimalus dvibučių gyvenamųjų namų išdėstymas, siekiant išsaugoti istorinį charakterį ir kartu kokybiškai papildyti šiuo metu nedideliu morfologiniu pokyčiu, kuris turi būti kruopščiai suderintas su aplinka. Tyrime taip pat integruojami KPD reikalavimai ir aplinkosauginiai aspektai, kas leis sukurti darnią sąveiką tarp istorinio paveldo ir šiuolaikinių poreikių dvibučių pastatų kontekste (žr. „Subačiaus g. 82 urbanistinė analizė“).

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

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.
---------------	-------------	---	---	------	---	----	-------	--	---

Planuojama teritorija patenka į viz-pap-mar-4 zoną. Šioje teritorijoje tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę. Morfotipas - sodybinis užstatymas, miesto vilų, blokuota statyba. Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,4, foninis aukštis (m) - 9 metrai, leistinas didžiausiais užstatymo aukštis (m) – 12 metrų.

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



7 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso schema.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją (rajoniniai migracijos koridoriai). Gamtinio karkaso teritorijos geoeekologinis potencialas – stipriai pažeistas.

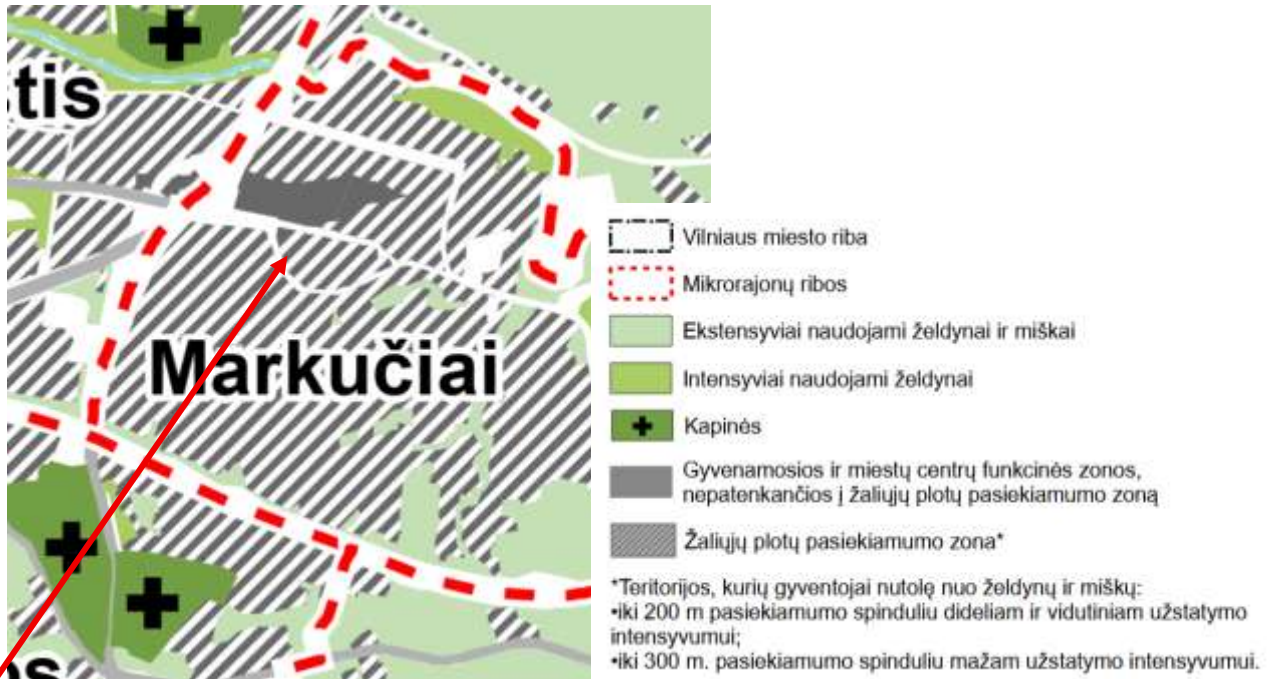
33-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą (žr. „Subačiaus g. 80,82_Šlaitų analizė“);



8 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

39- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų;



9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Žaliųjų plotų pasiekiamumas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į želdynų pasiekiamą zoną (200-800 metrų).

Sprendinių vertinimas paveldosaugos aspektu

Detaliojo plano sprendiniai nustatyti atsižvelgiant į Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, išduotų teritorijų planavimo sąlygų 2025-10-21 Nr. REG43363623 reikalavimus. Planuojama teritorija yra VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073 kitas kodas UIP) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONYJE, PAPLAUJOS -MARKUČIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-PAP-MAR), susidedantis iš Paplaujos ir Markučių; dalis priemiesčio teritorijos patenka į Vilniaus senjojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504) teritoriją.

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

Planuojamiems žemės sklypams taikomi paveldosaugos reikalavimai. Detaliojo plano sprendiniuose įvertinti galimi tvarkymo prioritetai, užstatymo morfotipai, pastatų aukštingumas, galima kaita, planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimas.

Tvarkymo prioritetai

2000 m. kovo mėn. 15d. buvo parengtas ir patvirtintas Markučių rajono detalusis planas (reg. Nr. 541). Pagal jo sprendinius, planuojamiems sklypams buvo numatytas gyvenamosios paskirties teritorijų naudojimo būdas. Koreguojant detalųjį planą, sklypų naudojimo būdai nėra keičiami.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
 Konkretizuoti sprendiniai

Sukuriant prielaidas naujai šiuolaikinei gyvenimo kokybei, atsižvelgta į Markučių rajoną kaip senamiesčio įtakos zonoje esantį kultūros paveldo objektą. Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 numatyta statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais. Esamą vienbutį gyvenamąjį namą (unikalus Nr. 1094-0367-1012) planuojama griauti. Žemės sklypas Nr. 3 (kadastro Nr. 0101/0059:1149), esantis Subačiaus g. 80, šiuo metu yra užstatytas. Žemės sklype registruotas dvibutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 4400-0877-5293).

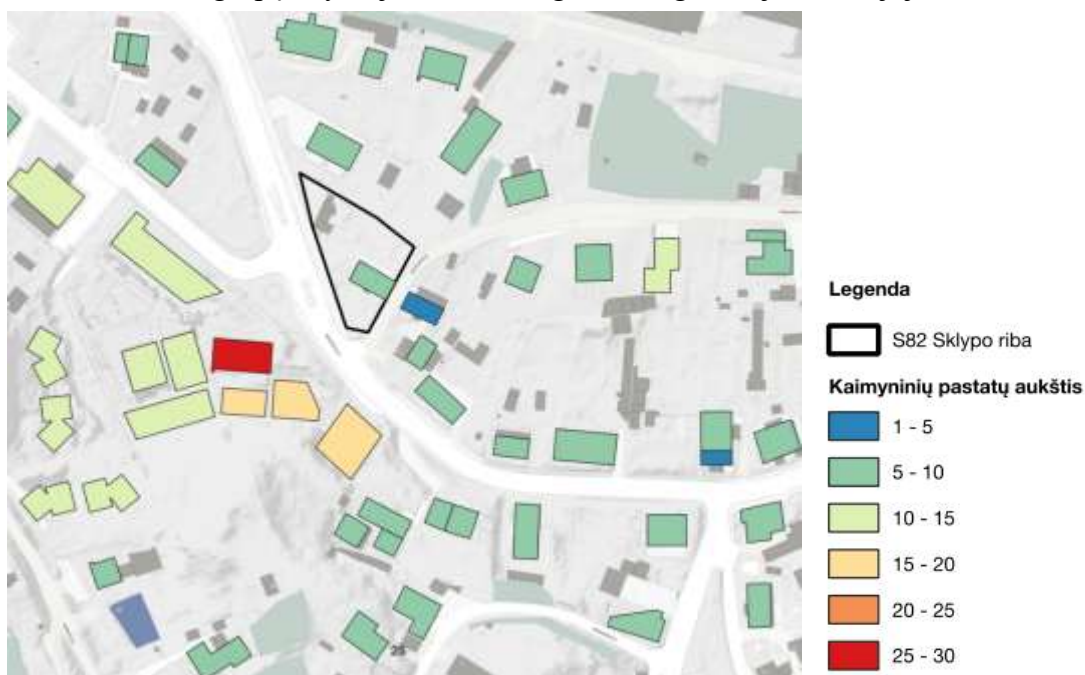
Atsižvelgiant į gretimoje teritorijoje, kurioje yra taikomi vienodi teritorijos naudojimo reglamentai, patvirtintus detaliuosius planus, planuojamai teritorijai yra taikomi šie teritorijos naudojimo reglamentai ir tvarkymo prioritetai: gamtos ir urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, įvertinant žemės paviršiaus absoliutinę altitudę. Morfortipas: vienbutis/dvibutis užstatymas. Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 9; Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 12; Užstatymo tankumas iki 31-26 %, užstatymo intensyvumo indeksas iki 0,4.

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

Išvados:

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

2. Detaliojo plano sprendiniai neturės neigiamo poveikio Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusioms panoramoms ir siluetai, matomoms iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų. Šie vaizdų pokyčiai numatomi minimalūs, nepažeidžiantys nustatytų vertingųjų savybių. Planuojamo užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai (iki 9 metrų). Pagal parengtą aplinkinės teritorijos urbanistinę analizę (žr. „Subačiaus g. 82 urbanistinė analizė“) dauguma pastatų nagrinėtoje teritorijoje patenka į 5-10 m aukščio grupę. Vyraujantis aukštingumas nagrinėtoje teritorijoje 7-8 metrai.



10 pav. Ištrauka iš Subačiaus g. 82 urbanistinė analizės. Sklypų pastatų aukščių analizė.

Svarbu pabrėžti, kad ties nagrinėjamu sklypu, kitoje gatvės pusėje išsidėstę buvusios Alaus daryklos komplekso pastatai. Įvykdžius jų konversiją, pastatų aukštis varijuoja tarp 12-18 metrų, o komplekso I-ojo pastato aukštis siekia 27 metrus. Tai esmingai keičia Subačiaus gatvės išsklotinę bei apylinkių siluetą.

Išvada: Teritorijoje dominuoja mažaukščiai gyvenamieji pastatai. Projektuojant naujus statinius atsižvelgti į vyraujančią aukštingumą, atkreipti dėmesį į aukštesnius buvusios Alaus daryklos komplekso pastatus bei vadovautis Vilniaus miesto bendruoju planu.

3. Reglamentuojamas urbanistinės struktūros vystymas numatytas išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, numatomi pastatai neišsiskiria artimojoje aplinkoje aukščiu arba tūriu, neigiamo vizualinio poveikio Senamiesčiui neturės. Išlaikomas būdingas vietovės siluetas kaip tūrių, juos supančių erdvių ir gamtinių elementų nenutrūkstantis kontūras (žr. „Projektiniai pasiūlymai“).

4. Detaliojo plano sprendiniai, tame tarpe esamo bei planuojamų sklypų dydžiai ir nurodomas užstatymo morfotipas – sodybinis, atitinka būdingus dydžius bei tipus ir neturės neigiamo poveikio kvartalo urbanistinei struktūrai.

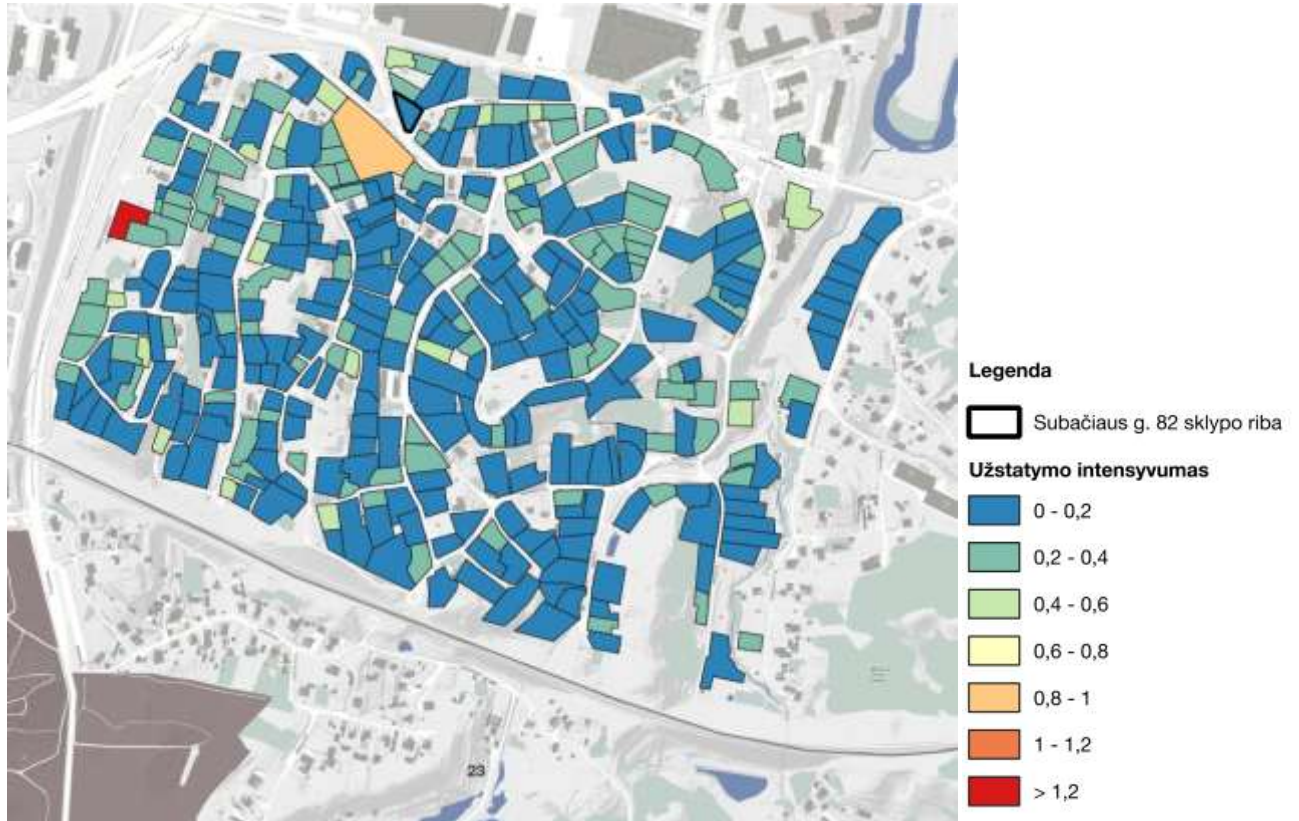


11 pav. Ištrauka iš Subačiaus g. 82 urbanistinė analizės. Sklypų ploto analizė.

Analizuojant aplinkinių sklypų plotus, istoriškai šioje vietoje formotų sklypų dydį bei įvertinant Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentą dėl minimalaus sklypo ploto naujai statybai (400 m²), galima daryti išvadą, kad yra galimybė Subačiaus g. 82 sklypą padalinti į du atskirus sklypus (po apytikriai 435 m²).

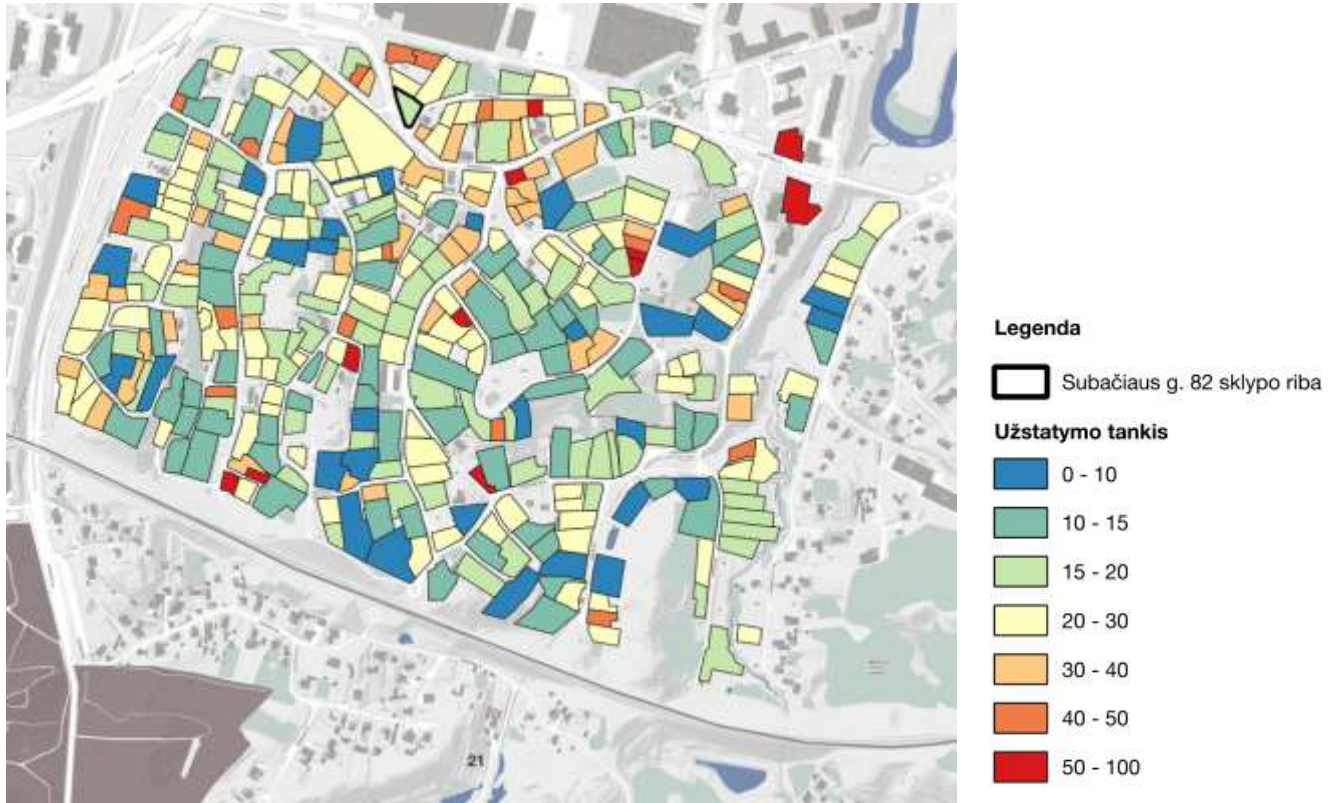
Planuojamoje teritorijoje numatoma 35% sklypo skirti priklausomiesiems želdynams. Tokiu būdu teritorijoje bus išsaugoma sveika gyvenamoji aplinka. Planuojant užstatymą būtina įvertinti želdynų svarbą.

Vertinant aplinkinės teritorijos užstatymo intensyvumą, daroma išvada, kad Šiuo metu teritorijoje vyrauja mažo užstatymo intensyvumo sklypai, kurių užstatymo intensyvumas iki 0,3, tačiau vertinant teritorijos vystymosi perspektyvas, galima laikytis Vilniaus miesto bendrajame plane numatyto 0,4 užstatymo intensyvumo rodiklio.



12 pav. Ištrauka iš Subačiaus g. 82 urbanistinė analizės. Sklypų užstatymo intensyvumo analizė.

Vertinant aplinkinės teritorijos užstatymo tankumą, daroma išvada, kad teritorijoje vyrauja mažo ir vidutinio užstatymo tankio sklypai (dominuoja 20- 30% UT). Vertinant teritorijos vystymosi perspektyvas, Vilniaus miesto bendrajame plane nurodytas didžiausias leistinas užstatymo tankis (40%) yra pagrįstas ir suderinamas su esamu kontekstu.



13 pav. Ištrauka iš Subačiaus g. 82 urbanistinė analizės. Sklypų užstatymo tankio analizė.

Greta planuojamos teritorijos ir nagrinėjamoje teritorijoje nėra įrengtų dviračių takų. Šiaurinėje pusėje už planuojamos teritorijos planuojama įrengti vietinę dviračių trasą. Pėsčiųjų takai numatyti įrengti esamose planuojamą ir nagrinėjamą teritoriją ribojančiose gatvėse.



14 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt. Dviračių takai.

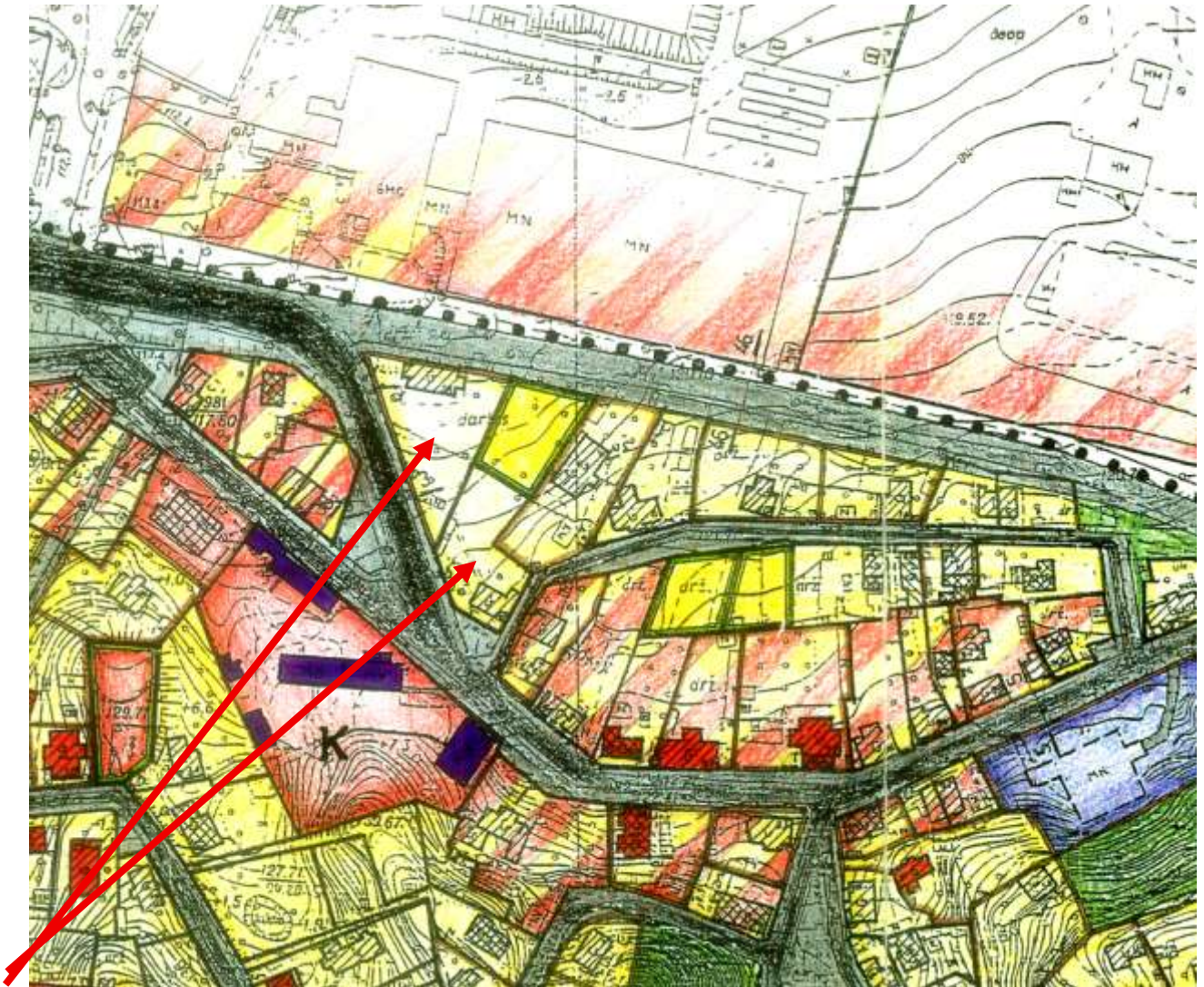
Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.

Žemės sklype, esančiame Subačiaus g. 82, 1940 m statybos vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0367-1012) yra griauamas/rekonstruojamas.

Pagal Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio 2026-01-21 protokolą Nr. 9-10/26, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. balandžio 26 d. sprendimo Nr. 1-1117 „Dėl medinės architektūros paveldo apsaugos strategijos įgyvendinimo programos tvirtinimo“ 8.3 punktu, prieš statinių griovimo ar rekonstravimo darbus atlikti statinių ir jų vertingų elementų fotofiksaciją bei fotogrametrinius matavimus. Fotofiksacijos ir matavimų medžiagą pristatyti Kultūros paveldo apsaugos skyriui. Medžiaga bus viešinama Vilniaus miesto istorinių statinių ir jų elementų duomenų rinkinyje.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai

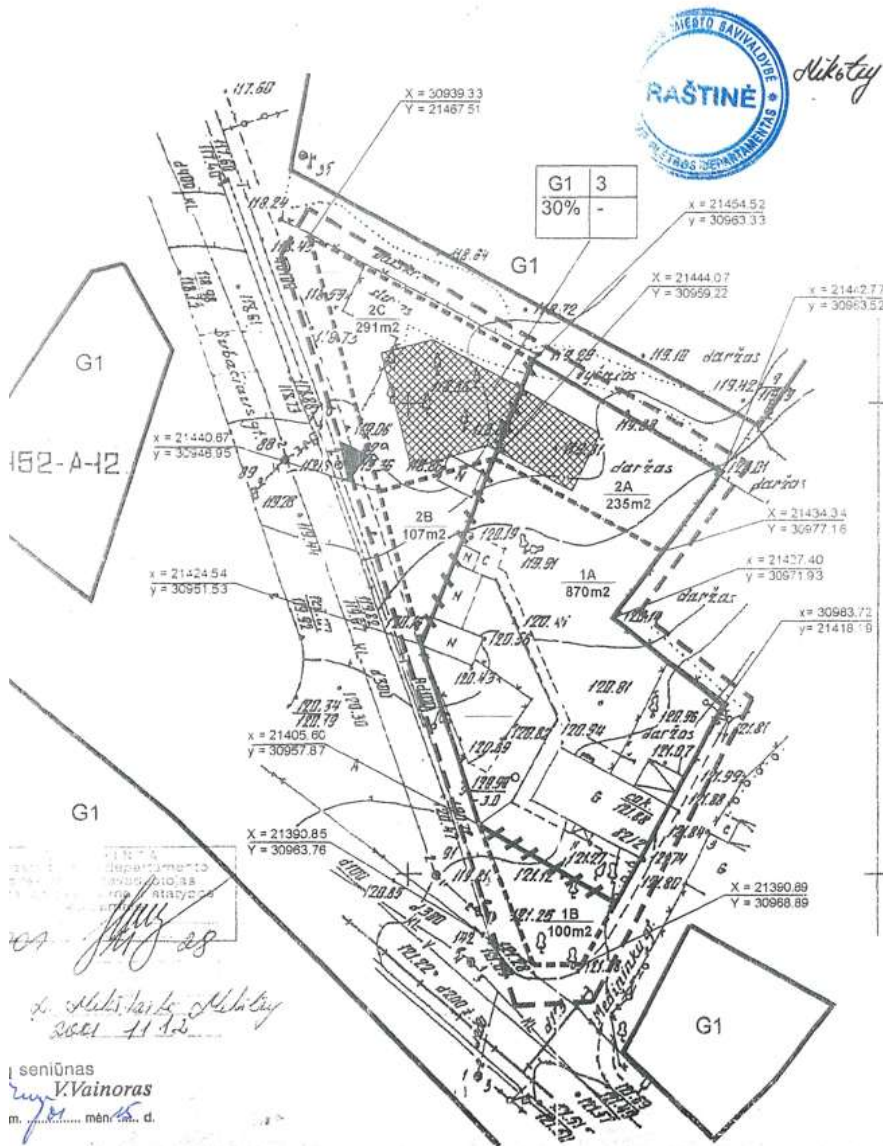
Markučių rajono detalusis planas.



15 pav. Ištrauka iš Markučių rajono detaliojo plano (TPD registro Nr. T00057292)

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Sklypų prie Subačiaus g. 82 nedidelių veiklos mastų detalusis planas



16 pav. Ištrauka iš Subačiaus g. 82 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (TPD registro Nr. T00056264)

Sklypų prie Subačiaus g. 82 nedidelių veiklos mastų detalusis planas yra Markučių rajono detaliojo plano korektūra anksčiau suplanuotos teritorijos dalyje.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

SPAV reikalingumas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ Nr. 967 6.1 p., vertinimą privaloma atlikti, kai rengiami planai ar programos, skirti pramonės, energetikos, transporto, telekomunikacijų, turizmo, žemės ūkio, miškų ūkio, žuvininkystės, vandens ūkio plėtrai, atliekų tvarkymui, teritorijų planavimo dokumentai: kompleksinio (bendrieji ir detalieji planai) ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai ar žemės valdos projektai, kurie nustato ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (toliau – Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas) 1 ar 2 priedus, vystymo pagrindus ir kurie rengiami didesniai nei 10 kv. kilometrų plotui.

Tokie dokumentai nerengiami, SPAV neatliekamas.

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas - 437 m²;

Teritorijos naudojimo tipas –;

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su);

Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 130,00;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 9 m;

Užstatymo tankis - ≤ 39%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 35 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

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

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (I skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Planuojamo sklypo Nr. 2:

- Plotas - 437 m²;
- Teritorijos naudojimo tipas –;
- Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
- Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;
- Užstatymo tipas – sodybinis (su);
- Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
- Maksimali statinio altitudė – ≤ 129,20;
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 9 m;
- Užstatymo tankis - ≤ 39%;
- Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;
- Apželdinamas plotas - ≥ 35 %;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (I skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)*
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)*

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Planuojamo sklypo Nr. 3:

- Plotas - 729 m²;
- Teritorijos naudojimo tipas –;
- Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);
- Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;
- Užstatymo tipas – sodybinis (su).
- Sklype gali būti statomas vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;
- Maksimali statinio altitudė – ≤ 128,30;
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 9 m;
- Užstatymo tankis - ≤ 31,9%;
- Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;
- Apželdinamas plotas - ≥ 35 %;
- Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 40%.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)*
- Elektros tinklų apsaugos zonos*

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

(III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (I skyrius, šeštasis skirsnis)

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

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (I skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Žemės sklype planuojami servitutai:

Neplanuojami.

Teritorijos naudojimo būdo turinys:

Sklypai Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 **G1** - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma statyti vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį namą su priklausiniais.

Numatomas statinių aukštis:

Sklypas Nr. 1 - iki 2 aukštų (iki 9 metrų).

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje.

Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje.

Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose patenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 35 % sklypo ploto.

Jeigu bus planuojama sklype esančių pastatų griovimas ar rekonstravimas, būtina vadovautis LR Architektūros įstatymo 12 str. 2 punktu „Projektiniai pasiūlymai dėl statinių, kuriems 50 ir daugiau metų ir kuriuos numatyta griauti siekiant statyti naują statinį arba numatyta rekonstruoti, derinami tik gavus nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos išvadą, kad šiems pastatams nereikalinga teisinė apsauga. Esamam vienbučiam gyvenamajam namui (unikalus Nr. 1094-0367-1012), esančiam Subačiaus g. 82, teisinė apsauga nereikalinga.

Kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - (su) sodybinis (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje pateiktą teritorijos užstatymo tipo klasifikatorių). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius tai atitinka vienbučio-dvibučio užstatymo tipo reikalavimus. Viename sklype gali būti statomas vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais. Pastatai gali būti statomi ant sklypo ribos. Statant/rekonstruojant pastatus ant sklypo ribos būtina gauti besiribojančio žemės sklypo savininko raštišką sutikimą.

Teritorijai taikomi apribojimai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „D“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*

<...> 3) apsaugos zonoje D – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis;

Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

Elektros tinklų apsaugos zonos

(III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (I skyrius, šeštasis skirsnis)

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

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (I skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Planuojama teritorija patenka į Tuputiškių, Puškorių, Pavilnio vandenviečių apsaugos zonos 3 (a sektorius) cheminės taršos apribojimo 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.

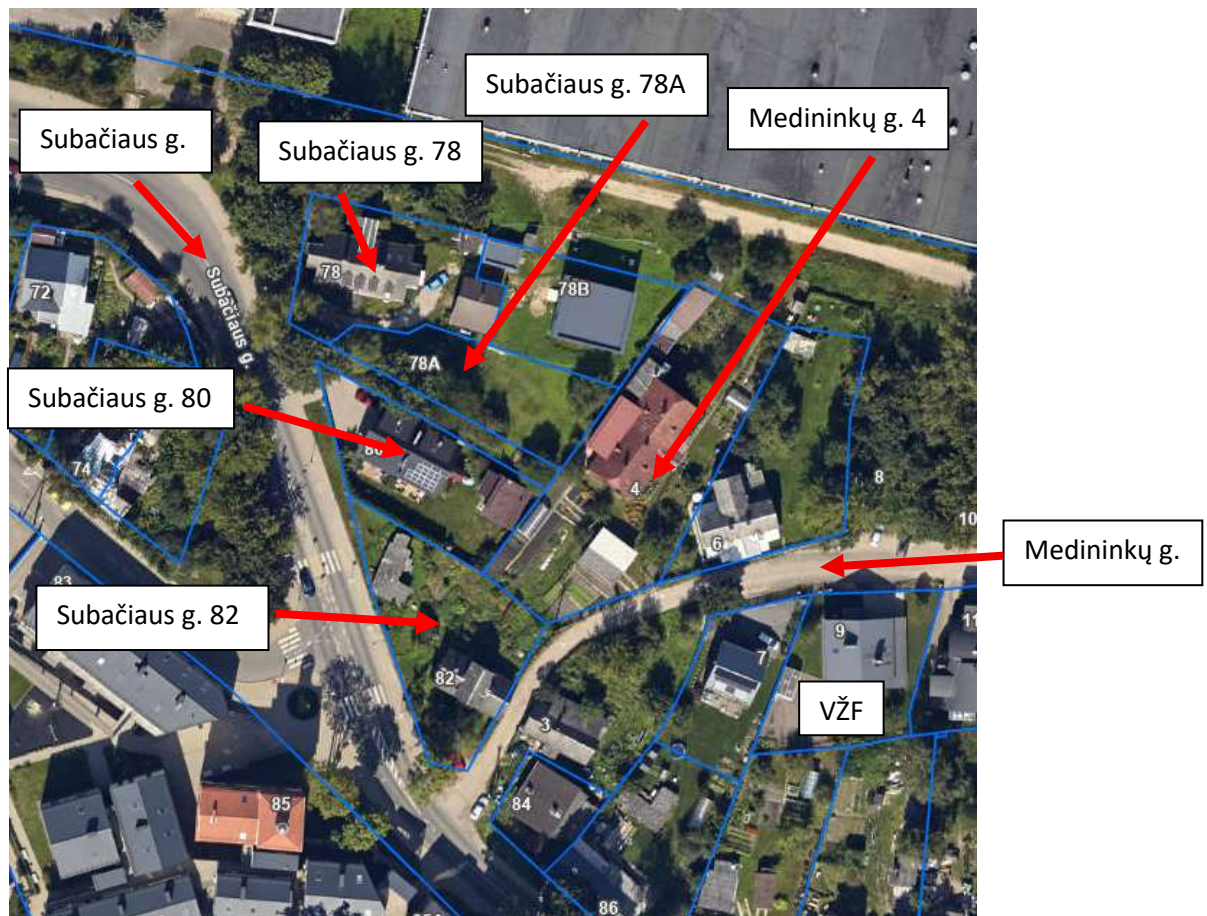
Kiti pasirinktieji teritorijos naudojimo reglamentai

Planuojamos teritorijos aukštis žemėja šiaurinės pusės link. Absoliutinė pastatų altitudė planuojama nuo 128,30 m iki 130,00 m, pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 9 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose.

Automobilių parkavimas yra numatomas sklype, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Vilniaus miesto savivaldybės 2025-09-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG42238065

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su laisvos valstybinės žemės plotu, dalyje rytinės pusės ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypu. Dalyje rytinės pusės planuojama teritorija ribojasi su Medininkų gatve, vakarinėje pusėje ribojasi su Subačiaus gatve.



17 pav. Gretimų schema

Šiuo metu planuojama teritorija yra užstatyta. Žemės sklype Subačiaus g. 82 stovi 1940 m statybos vienbutis gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0367-1012), 1980 m statybos pagalbinio ūkio pastatas (unikalus Nr. 1094-0367-1023) ir kiemo statiniai (tvora, lauko tualetas, unikalus Nr. 1094-0367-1045).



18 pav. Esamas gyvenamasis namas Subačiaus g. 82.

Žemės sklype Subačiaus g. 80 stovi 2006 m statybos dvibutis gyvenamasis namas (unik. Nr. 4400-0877-5293).



19 pav. Esamas gyvenamasis namas Subačiaus g. 80.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Planuojamos teritorijos plotas apie 0,16 ha.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją esamas iš Subačiaus gatvės vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje ir iš Medininkų gatvės pietrytinėje planuojamos teritorijos pusėje.



20 pav. Esami įvažiavimai į planuojamą teritoriją

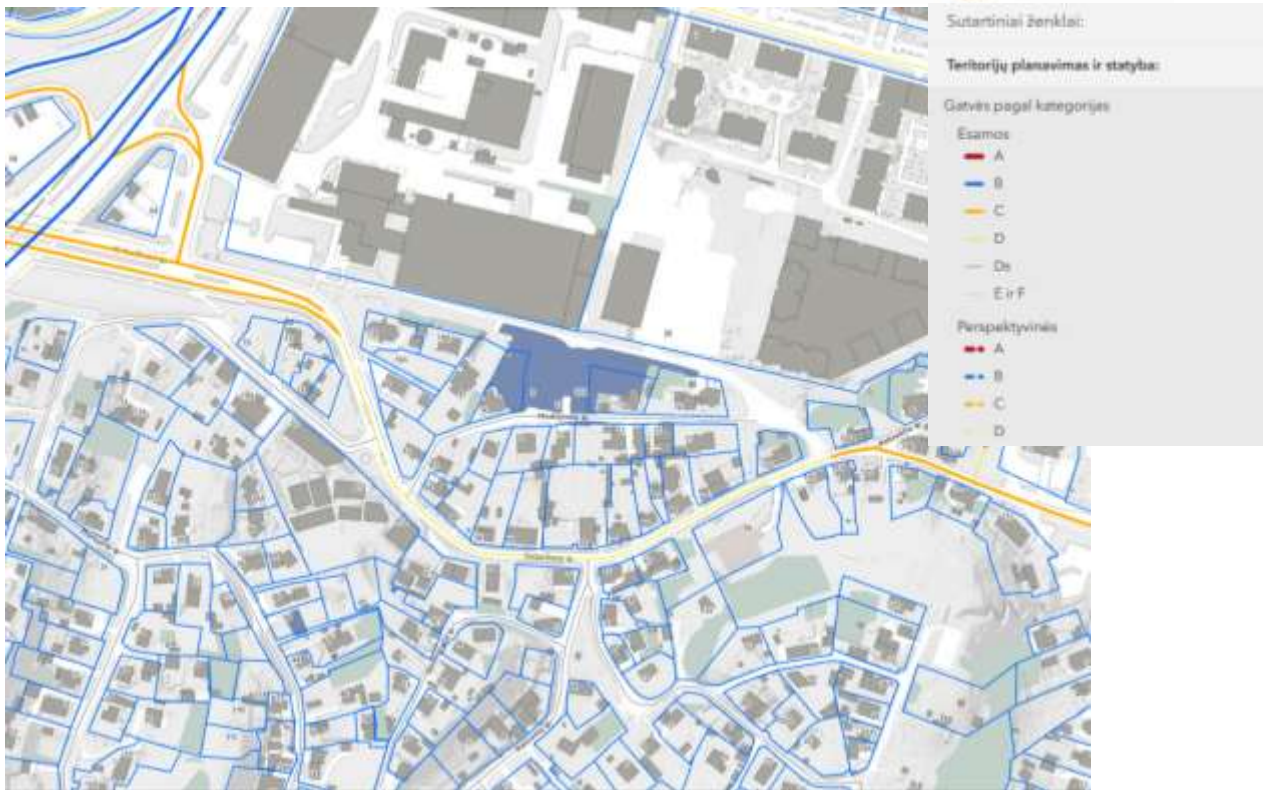
Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Subačiaus gatve (gatvės kodas 1821738, danga – asfaltas), pietrytinėje pusėje sklypas Subačiaus g. 82 ribojasi su Ds kategorijos Medininkų gatve (gatvės kodas 1660146, danga - sutankinta skalda, žvyras, sutankintas gruntas). Subačiaus ir Medininkų gatvėms yra nustatytos preliminarios gatvių raudonosios linijos.

Planuojama teritorijoje yra susiformavusioje urbanistinėje struktūroje. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja žemės sklypai, kurie šiuo metu jau yra užstatyti vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais ir jų priklausiniais. Planuojamoje teritorijoje nėra numatytų žaliųjų jungčių ar viešųjų erdvių. Tai privačios nuosavybės teritorija, kurioje planuojama vienbučio gyvenamojo namo rekonstrukcija.

Medžių vertinimas yra atliktas ir pridedamas kaip atskiras priedas.

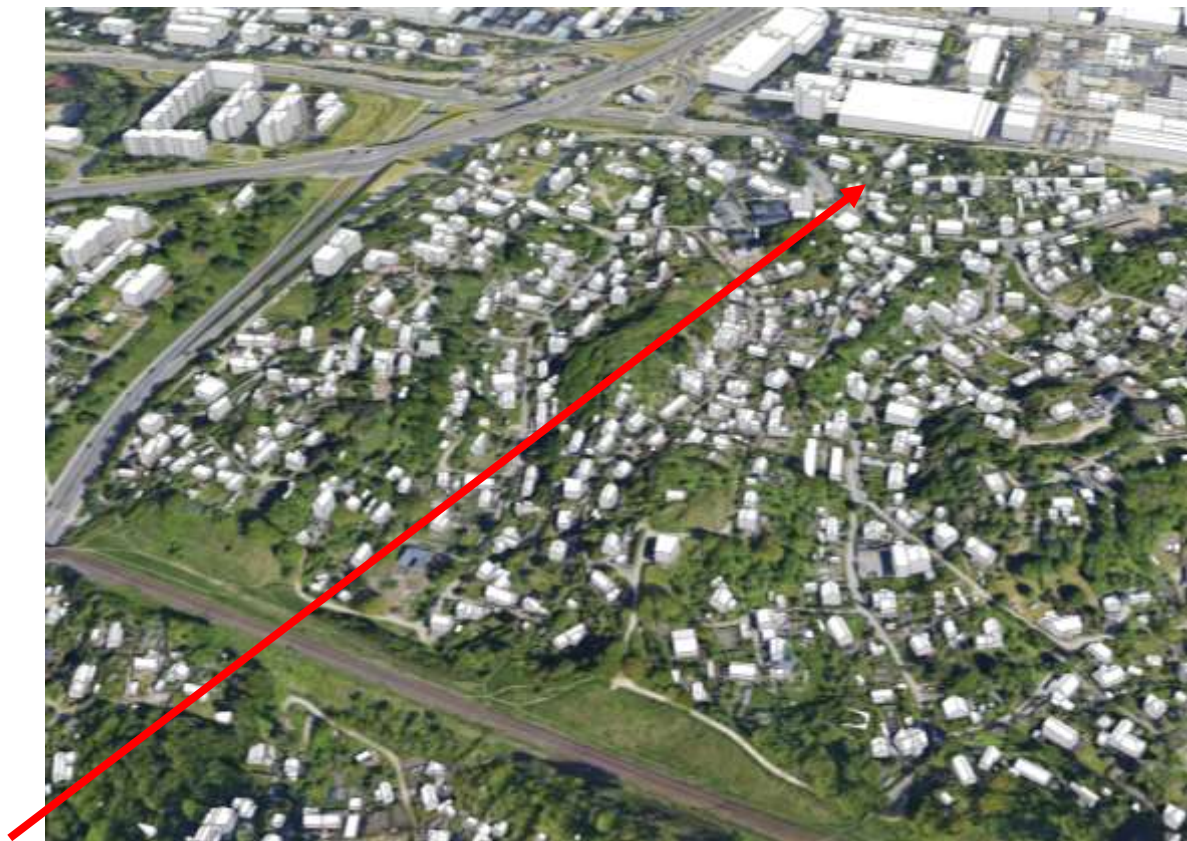
Įvertinti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.

Pagal Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualiosios dalies sprendinius planuojamoje teritorijoje ir greta jos nėra numatytų dviračių taku. Taip pat auto transporto ryšių koridoriai užstatytoje teritorijoje jau yra susiformavę. Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Subačiaus gatve, dalyje rytinės pusės su Ds kategorijos Medininkų gatve.



21 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt. Gatvių kategorijos.

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



22 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt. Teritorijos 3D maketas.

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

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

Teritorijos plėtojimo būdas pagal miesto Bendrojo plano sprendinius:

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

Statybos linija nenustatoma, nes aplinkinėje teritorijoje nėra išskirtinės ar tik tai teritorijai būdingos urbanistinės struktūros. Vyrauja sodybinis užstatymas, kur vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su priklausiniais planuojami individualiai kiekviename žemės sklype. Aplinkinėje nėra išlaikyta vientisa statybos linija, vyrauja chaotiškas užstatymas.

Planuojamame žemės sklype Nr. 3 nustatoma statybos riba ir statybos zona ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu iki sklypo ribos. Šiaurinėje pusėje statybos zona ir statybos riba planuojama pagal esamą užstatymą. Tarp planuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 užstatymas planuojamas iki sklypo ribos, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama sulig Subačiaus gatvės raudonosiomis linijomis. Planuojant statybą/rekonstravimą ant sklypo ribos, būtina gauti besiribojančio žemės sklypo savininko ar naudotojo rašytinį sutikimą.

Planuojamą teritoriją sudaro privačios nuosavybės kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, viešosios erdvės neplanuojamos.

Į planuojamą teritoriją yra esamas įvažiavimas iš D kategorijos Subačiaus gatvės vakarinėje pusėje ir Ds kategorijos Medininkų gatvės rytinėje pusėje. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" minimalus atstumas tarp tokios kategorijos gatvės raudonųjų linijų ne mažiau kaip 5 metrai. Atstumas tarp D kategorijos Subačiaus gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija yra ne mažesnis kaip 14,7 metro.

Urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai.

Planavimo sprendiniais ir projektiniais pasiūlymais (žr. „Projektiniai pasiūlymai“) kuriami kompoziciniai ryšiai su esamu urbanistiniu ir gamtiniu kraštovaizdžiu, saugant vertingus sklypo želdinius ir išlaikant užstatymo zoną, atitrauktą nuo šiaurinės ir rytinės planuojamų sklypų ribos bei užtikrinant gyvybingus ir patrauklius fasadus ir vaizdus į viešąsias erdves. Aplinkinėje Teritorijoje paplitęs sodybinis užstatymas, prie Subačiaus g. akcentuojamas perimetrinis užstatymas, planuojant statybos ribą ir statybos zoną iki sklypo ribos.

Atsižvelgiant į kraštovaizdžio vertinimą, vizualinius ryšius su aplinkinėmis teritorijomis, planuojamuose žemės sklypuose geriausiai eksponuotiši sodybinio (su) užstatymo tipas, užtikrinant pražvelgiamumą, žaliųjų jungčių išsaugojimą, harmoningą užstatymo ir erdvių išdėstymo struktūros ir parametų visumą.

Detaliojo plano koregavimu ir pagal parengtą projektinių pasiūlymų koncepciją nesiekama maksimalių užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklių, nustatytų Bendrojo plano funkicinei zonai MAR-1-4. Pagal Bendrojo plano sprendinius šiai funkicinei zonai nustatyti galimi teritorijos naudojimo reglamentai: maksimalus pastatų aukštingumas (2 aukštai, 12 metrų), užstatymo tankumas (40%), užstatymo intensyvumas (0,4). Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatytas pastatų aukštingumas nekontrastuoja su esamu aplinkiniu užstatymu ir neprieštaruoja Bendrojo plano sprendiniams: užstatymo aukštingumas – 2 aukštai, 9 metrai, užstatymo intensyvumas – 0,4, užstatymo tankumas – 39%.

Sprendiniai parengti ir statybos zona grafiškai pažymėta Pagrindiniame brėžinyje atsižvelgiant į kraštovaizdžio ir gamtinio karkaso elementų vertinimą,

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Prieduose pateikiamos palyginamosios esamo ir planuojamo užstatymo modelio su gretimybėmis scenos (žr. „Projektiniai pasiūlymai“) - pastatų tūriai nedominuoja gamtinių formų atžvilgiu, pagerina urbanistinio ir gamtinio konteksto kokybinę aplinką.

Sprendinių pasekmių vertinimas

1) Urbanistinės raidos aspektu:

- planuojamas užstatymo tipas - „sodybinis užstatymas (su)“ - integralus aplinkinei teritorijai. Taikant urbanistinės struktūros rekonstravimo principą, didinamas kraštovaizdžio erdvinės struktūros raiškumas, formuojamas architektūriškai ir tektoniškai kokybiškas sklypo užstatymas.

Planuojamas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) - atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-25 įsakymu Nr. 30-2478/25 patvirtintus planavimo tikslus ir Bendroju planu funkcinei zonai MAR-1-4 nustatytą naudojimo tipą – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV).

2) Kraštovaizdžio aspektu:

- užstatymo zona planuojama formuojamų sklypų ribose, atitraukiant užstatymą nuo šiaurinės ir rytinės sklypo ribos (tarp planuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 statybos zona ir statybos riba planuojama iki sklypo ribos), o išskaidytas užstatymas sudaro prielaidas stiprinti žaliąsias jungtis, siekiama fasadų spalvinio bei tekstūrinio derinimo prie aplinkos ypatybių, kokybiško priklausomojo želdyno žaliosios infrastruktūros sprendimų pritaikymo.

3) Aplinkosauginiu aspektu:

- neplanuojama veikla, kuri galėtų padidinti teritorijos triukšmo, vibracijos, oro taršos higienos normų ribinių dydžių viršijimą. Sklypas prijungtas prie visų centralizuotų inžinerinių tinklų, užtikrinami saugūs vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo būdai.

Parengti detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrina aplinkinės erdvinės struktūros estetiškos vertės padidinimą. Prognozuojamas ilgalaikis teigiamas poveikis kraštovaizdžiui ir miestovaizdžiui bei kaimyninių gyvenamųjų teritorijų aplinkos kokybei.

4) Paveldosauginiu aspektu:

Planuojant užstatymą privaloma išlaikyti teritorijoje vyraujančią užstatymo morfotipą. Teritorijoje paplitęs sodybinis užstatymas, prie Subačiaus g. akcentuojamas perimetrinis užstatymas. Būtina išsaugoti vietai būdingą architektūrinį charakterį (pastatų tipologiją, UI, UT, tūrių siluetus bei proporcijas, aukštį, fasadų medžiagiškumą: mediena, tinkas, geltonos plytos ir kt. tradicinės medžiagos). Naujai projektuojamus pastatus darniai integruoti į gamtinę aplinką, rasti santykį tarp naujai projektuojamų pastatų ir konteksto (reaguoti į pasirinktas svarbesnes gretimybės urbanistines kryptis - ašis, svarstyti kurti kompozicinę dermę su kultūros paveldo objektu - Alaus daryklos pastatų kompleksu, Subačiaus g. 83).

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Vandentiekis ir nuotekų šalinimas

Pagal 2025-10-10 UAB „Vilniaus Vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG42805005:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Subačiaus g.

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm arba d200 mm nuotekų tinklus Subačiaus g.

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Subačiaus g. (X = 6060610,

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Y=584661), (X = 6060675, Y = 584585), įvertinant atstumus iki jų.

Sprendinius tikslinti statybos projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.
Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Elektros energijos, dujų tiekimas

Greta planuojamos teritorijos yra esama 0,4 kV elektros oro linija.

Elektros energijos tiekimas bus sprendžiamas rengiant pastatų statybos projektus.

Statybos projektą derinti papildomai su visomis suinteresuotomis organizacijomis.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti dujotiekio tinklai.

Lietaus nuvedimas

Greta planuojamos teritorijos Subačiaus gatvėje yra nutiesti centralizuoti paviršinių nuotekų tinklai.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype yra 40%.

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai

Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Subačiaus gatvėje esantį d 400 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą.

Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (TPDR Nr. T00095476), kuriuo buvo pakeisti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525 "Dėl atnaujinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano tvirtinimo" patvirtinti specialiojo plano (TPDR Nr. T00082128) sprendinius planuojama teritorija yra priskirta konkurencinei zonai.

Galimi šildymo būdai – atsinaujinantys energijos šaltiniai.

Visi inžinerinės infrastruktūros sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje, pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Aplinkosauginių reikalavimų vertinimas

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 „Dėl planų ir programų strateginio pasekmių vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūra nebus atliekama.

Planuojama teritorijos patenka į gamtinio karkaso teritoriją (7 pav.). Planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją.

Numatant sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (G1) teritorijos naudojimo būdą, taikomi LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Aprašas) nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Priklausomųjų želdynų plotai sudarytų ne mažiau kaip 35 %, suformuotuose žemės sklypuose, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (toliau – Nuostatai) 11 p., *Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.*

Kadangi planuojama teritorija patenka į stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritoriją, užstatymo tankumas planuojamas didesnis kaip 30%. Priklausomųjų želdynų plotas planuojamas 35%.

Pagal Nuostatų 8 p. *perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.*

Gamtinio karkaso nuostatai nėra pažeidžiami.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Statybos projekto rengimo metu, su statiniais priartėjant prie saugotinių medžių ir patenkant į šių medžių šaknų apsaugos zoną, taip pat planuojant juos persodinti būtina pateikti planuojamus veiksmus pagrindžiančią atestuoto arboristo išvadą.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Kietųjų naudingųjų iškasenų ir potencialių taršos židinių telkinių teritorijoje nėra.

Pagal 2025-10-10 UAB „Vilniaus Vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG42805005:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Subačiaus g.

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm arba d200 mm nuotekų tinklus Subačiaus g.

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Subačiaus g. (X = 6060610, Y=584661), (X = 6060675, Y = 584585), įvertinant atstumus iki jų.

Sprendinius tikslinti statybos projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Higieninių reikalavimų vertinimas

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Planuojamoje teritorijoje taršą skleidžiančių objektų nenumatoma. Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra.

Detaliojo plano stadijoje konkretūs pastatų gabaritai ir jų vidinių patalpų išplanavimai nesprendžiami. Rengiant statybos projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus. Tikslūs naujų tūrių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta numatomi statybos projekto metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedo reikalavimais, išlaikant normatyvinius atstumus nuo sklypų ribų iki projektuojamų statinių. Planuojamiems pastatams bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

Gretimų pastatų insoliacijai planuojamas užstatymas neigiamos įtakos neturės.

Nežymus transporto srautų padidėjimas ar ūkinės veiklos skleidžiamas triukšmas planuojamoje ir gretimai esančioje gyvenamojoje aplinkoje nustatytų triukšmo ribinių dydžių neviršys. Oro teršalų koncentracija neviršys nustatytų aplinkos oro užterštumo normų.

Pagal 2025-10-10 UAB „Vilniaus Vandenys“ išduotas teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG42805005:

Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d100 mm vandentiekio tinklų Subačiaus g.

Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d300 mm arba d200 mm nuotekų tinklus Subačiaus g.

Lauko gaisrų gesinimą numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Subačiaus g. (X = 6060610, Y=584661), (X = 6060675, Y = 584585), įvertinant atstumus iki jų.

Sprendinius tikslinti statybos projekto metu pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Statybos projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti pagrindiniame brėžinyje. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

Planuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl statybos darbų sklype. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos

ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

Remiantis higienos normos HN 33:2011 1 skyriaus 2 punktu, triukšmo lygis vertinamas gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, apimančioje žemės sklypų ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo gyvenamojo ar visuomeninės paskirties pastato fasado, patiriančio didžiausią triukšmo lygį. Jei sklypas, kuriame yra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatas, yra nesuformuotas, triukšmo lygis vertinamas prie šių pastatų fasadų, patiriančių didžiausią triukšmo lygį. Skaičiuojant planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą, vertinamas tik dienos triukšmo lygis, kadangi planuojamos veiklos triukšmo šaltiniai veiks tik šiuo paros metu.

Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse, taikomas higienos normos HN 33:2011 1-os lentelės 3-ias punktas, o planuojamos ūkinės veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1-os lentelės 4-as punktas.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

HN 33:2011, 1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Reglamentuojami atstumai nuo antžeminių automobilių stovėjimo vietų iki aplinkinių esamų ir Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. 32¹ lentelę atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus:

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklių

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklių

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklių ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklių, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslų paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Legoninės su stacionariais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

Situacija konkretizuojama ir saugūs atstumai nustatomi statybos projekto etape.

Šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką žmonių sveikatai, nėra.

Numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas ir pobūdis neatitinka veiklos rūšių, įrašytų į LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priedo sąrašą. Pagal 2 priedo p.10.2 - urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikšteles ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais), todėl poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Priešgaisriniai reikalavimai

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312).

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius priimamas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti 10l/s. Numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Teritorijose, kuriose numatoma vienbučių ir/ar dvibučių gyvenamųjų pastatų užstatymas yra planuojamas gaisrinių automobilių privažiavimas iš Subačiaus gatvės vakarinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėje. Užtikrinamas patogus gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas prie kiekvieno statinio planuojamoje teritorijoje.

Lauko gaisrų gesinimui greta planuojamos teritorijos yra įrengti priešgaisriniai hidrantai, atstumai iki kurių yra ne daugiau kaip 200 m.



23 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt.

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

Rengiant statinių statybos projektus atstumai nuo vandens paėmimo vietos iki projektuojamų pastatų turi būti nustatomi vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis", atsižvelgiant į pastatų atsparumo ugniai laipsnius.

Rengiant pastato ir kitų statinių statybos projektus, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai (atstumai tarp projektuojamų pastatų ir esamų pastatų) turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Statybos projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII sk.

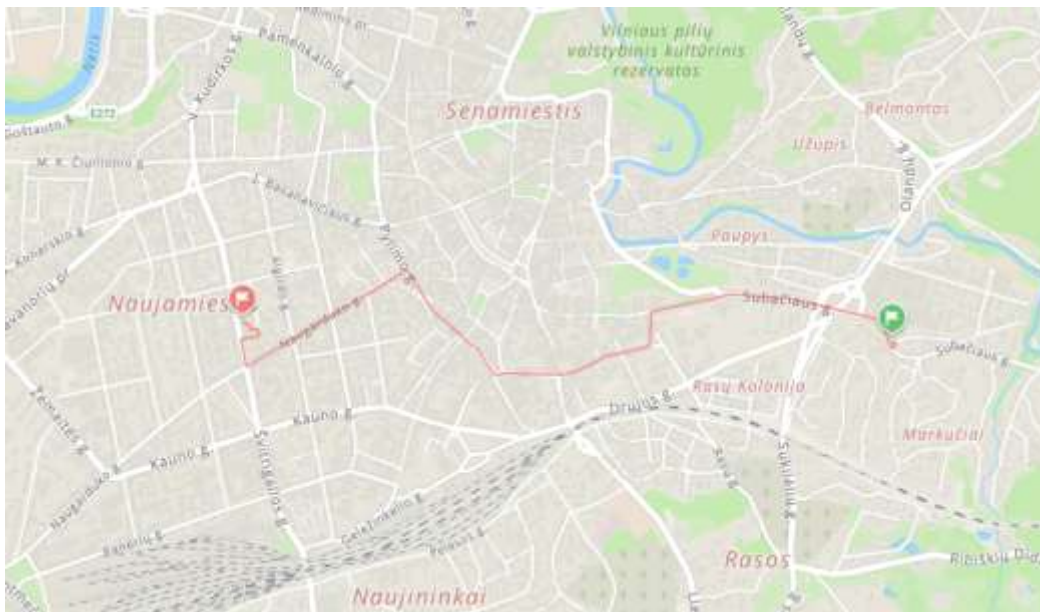
Mažiausi leidžiami priešgaisriniai atstumai tarp statinių

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

Šiuo metu detaliojo plano brėžinyje atstumas nuo sklypo ribų iki galimų užstatymo zonų – 3m, kas atitinka statinius I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti statinius, pasirinkus ugniai atsparumo laipsnį, būtina išlaikyti mažiausius leidžiamus priešgaisrinius atstumus tarp statinių (projektuojamų ir esamų).

Gaisro plitimas į gretimus statinius (esamus ir projektuojamus) turi būti ribojamas išlaikant norminius atstumus tarp pastatų. Statant (projektuojant) statinius 3 m atstumu nuo sklypo ribos leidžiama pasirinkti I atsparumo ugniai laipsnį. Jei priešgaisrinis atstumas tarp planuojamų pastatų bus mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas turi būti ribojamas priešgaisrinėmis sienomis (ekranais), kurios atskiria gretimus pastatus, ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje užtvartos pusėje, jis neišplistų į už jos esantį pastatą.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai dislokuoti arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus APVG II-oji komanda Švitrigailos g. 18, Vilnius (atstumas iki planuojamos teritorijos apie 4 km).



24 pav. Ištrauka iš www.maps.lt.

Rengiant statinio statybos projektą užtikrinti "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07, įsakymas Nr.1-338); vadovautis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis" (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22, įsakymas Nr.1-66).

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

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai

Susisiekimo sistema

Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Subačiaus gatve (gatvės kodas 1821738, danga – asfaltas), pietrytinėje pusėje sklypas Subačiaus g. 82 ribojasi su Ds kategorijos Medininkų gatve (gatvės kodas 1660146, danga - sutankinta skalda, žvyras, sutankintas gruntas). Subačiaus ir Medininkų gatvėms yra nustatomos gatvių raudonosios linijos, sutampančios su sklypų, esančių Subačiaus g. 80 ir 82, ribomis.

Privažiavimo kelio plotis prie planuojamų sklypų parinktas pagal funkcinę jo paskirtį bei prognozuojamą apkrovimą, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai".

Įvažiavimas į esamą žemės sklypą Nr. 3 yra esamas iš Subačiaus gatvės.

Įvažiavimai į planuojamus žemės sklypus Nr. 1, Nr. 2 yra planuojamas iš Ds kategorijos Medininkų gatvės.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai"

D kategorijos gatvės - Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.

Ds Taikoma esamose urbanizuotose, kompaktiškai vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais pastatais užstatytose teritorijose ir senamiesčiuose.

Šių kategorijų gatvėse atstumai tarp nuvažų nėra normuojami.

Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projekto rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo esamų sankryžų zonų.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" minimalus atstumas tarp Ds kategorijos gatvės raudonųjų linijų ne mažiau kaip 5 metrai. Atstumas tarp D kategorijos Subačiaus gatvės raudonųjų linijų ties planuojama teritorija yra ne mažesnis kaip 14,7 metro.

Kelių plotis, danga ir kiti parametrai tikslinami statybos projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Detaliojo plano rengimo metu specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatomos.

Želdiniai

Pagal 2025-11-10 atliktą medžių vertinimą žemės sklype augantys medžiai, kurie atitinka saugotinių medžių kriterijus, pagrindiniame brėžinyje pažymėti kaip saugotini.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Statybos projekto rengimo metu, su statiniais priartėjant prie saugotinių medžių ir patenkant į šių medžių šaknų apsaugos zoną, taip pat planuojant juos persodinti būtina pateikti planuojamus veiksmus pagrindžiančią atestuoto arboristo išvadą.

PV Asta Kariniauskienė

Markučių rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Subačiaus g. 82 (kad. Nr. 0101/0059:1184) ir Subačiaus g. 80 (kad. Nr. 0101/0059:1149) inicijavimo sutarties pagrindu
Konkretizuoti sprendiniai