

**ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPE LATGALIŲ G. 3 (KADASTRO NR. 0101/0031:0008) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS****Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai**

Vadovaujantis 2023-09-15 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinius sklype Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:0008) inicijavimo sutarties pagrindu“ Nr. 30-2116/23 bei planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, **planavimo tikslai ir uždaviniai:**

nekeičiant nustatytos žemės sklypo naudojimo paskirties ir būdo esant galimybei suformuoti įsiterpusį valstybinės žemės plotą ir sujungti jį su besiribojančiu žemės sklypu Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:0008), nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, statybos ribą bei statybos zoną vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Keičiami galiojančiame detalijame plane nustatyti reglamentai (išskyrus Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus):** teritorijos naudojimo būdas nekeičiamas.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** nenustatomi.

**Papildomi reglamentai:** nenumatomi.

**Tyrimai ir galimybių studijos:** nereikalingos.

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** nereikalingas.

**Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas:** nereikalingas.

**Teritorijų planavimo sąlygos detaliojo plano koregavimo rengimui:**

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG298843, 2023-10-26; Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. A676-177/23(2.15.1.21E-TPS), 2023-10-12;
2. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299750, 2023-10-31;
3. VĮ „Transporto kompetencijų agentūra“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG301295, 2023-11-09;
4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG300817, 2023-11-08;
5. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG299804, 2023-10-31;
6. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302230, 2023-11-15; Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus Teritorijų planavimo sąlygos Nr. 49PL-103-(14.49.136 E.), 2023-11-15;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG302567, 2023-11-16;
8. UAB „Grinda“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309383, 2024-01-04;
9. UAB „Vilniaus vandenys“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG308386, 2023-12-26;
10. AB „Telia Lietuva“ Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG308889, 2023-12-29;
11. Aplinkos apsaugos agentūros Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG323713, 2024-04-09.

**Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

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

Koncepcija: vadovaujantis 2024-02-27 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu „Dėl Administracijos direktoriaus 2023-09-15 įsakymo Nr. 30-2116/23 „Dėl leidimo koreguoti Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinius sklype Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:0008) inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“ Nr. 30-409/24, koncepcija nerengiama.



## Atitikimas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniams

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



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypas patenka į kvartalą Nr. ŽVĖ-2, vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną Nr. ŽVĖ-2-7. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – G1, G2, K, V, R, B, I2, E. Maksimalus užstatymo intensyvumas - 0,6, maksimalus užstatymo tankis – 40 proc. Vyraujantis “foninis” pastatų aukštis – 3 aukštai. Pastatų aukštų skaičius - (leistinas pastatų aukštis - 14 m). Užstatymo tipas – mv. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 proc. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 kv.m. Įgyvendinimo prioritetas – prioritetinga plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 1. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 2.

Tekstiniai reglamentai:

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

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);

04-Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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.

### Koreguojamo detaliojo plano sprendiniai:

prie žemės sklypo Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:0008) prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas, esantis tarp planuojamo sklypo ir Bebrų bei Latgalių gatvių raudonųjų linijų.

### Informacija apie galimus statyti statinius:

Planuojamame žemės sklype yra registruoti statiniai: 377,99 kv.m. bendro ploto vieno buto gyvenamasis namas. 2013-02-07 gauta deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 2.

Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu, esamu, kontekstu, bei 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimais, planuojamai teritorijai numatoma galimybė sklype statyti vieną vieno ar dviejų butų gyvenamąjį namą su priklausiniais. Pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" būsimi pagrindiniai statiniai priskirtini prie: „6.1. gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai – skirti gyventi vienai šeimai ar 6.2. gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai – skirti gyventi dviem šeimoms; 7.17. pagalbinio ūkio paskirties pastatai – sodybų ūkio pastatai, pagalbinio ūkio pastatai (tvartai, daržinės, sandėliai, garažai, vasaros virtuvės, dirbtuvės, pirtys, kietojo kuro sandėliai (malkinės) ir panašiai, kurie tarnauja pagrindiniam daiktui“.

**Planuojamą teritoriją sudaro** sklypas Nr. A, esantis Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:0008), plotas – 0,0426 ha ir formuojamas prie jo prijungiamas įsiterpęs laisvos valstybinės žemės sklypas Nr. B. Dėl prijungiamo įsiterpusio laisvos valstybinės žemės ploto, keičiama esamo žemės sklypo riba ir plotas.

2023-08-18 gautas besiribojančio sklypo Bebrų g. 18 (kadastro Nr. 0101/0031:389) bendrasavininkų sutikimas, kad įsiterpęs laisvos valstybinės žemės plotas ties Bebrų gatvės raudonosiomis linijomis ir žemės sklypu Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:8) būtų prijungtas prie žemės sklypo Latgalių g. 3 (kadastro Nr. 0101/0031:8).

**Nustatomi naujai formuojamam apjungtam žemės sklypui teritorijos naudojimo reglamentai:**

**Formuojamas žemės sklypas Nr. 1**

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

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

sklypo užstatymo tankis – 37% / 40,1%\* (esamo užstatymo rodiklis),

užstatymo intensyvumas – 0.4 / 0.613\* (esamo užstatymo rodiklis),

statinių aukštingumas – 2 aukštai (11,20 m),

Formuojamas žemės sklypo plotas (A+B) – 519 m<sup>2</sup>,

Priklausomųjų želdynų plotas – 35 proc.

Užstatymo tipas – miesto vilos (mv).

**Esamas žemės sklypas Nr. A (Latgalių g. 3, kad. Nr. 0101/0031:8)**

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

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1; (Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė, sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios teritorijos/mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 331 punktu, detaliuosiuose planuose nustatytas kitos paskirties žemės gyvenamųjų teritorijų būdo mažaaukščių statinių teritorijos pobūdis gali būti suprantamas kaip atitinkantis kitos paskirties žemės vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos būdą).

žemės sklypo plotas - 426 m<sup>2</sup>.

**Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. B**

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

teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;

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

žemės sklypo plotas – 93 m<sup>2</sup>.

**Gretimybės ir kontekstas**

Atsižvelgiant į planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos užstatymo analizę, beveik visi sklypai yra užstatyti masyviais gyvenamaisiais namais su priklausiniais. Vyrauja vienbučio gyvenamojo namo užstatymas. Viename sklype stovi dvibutis gyvenamasis namas. Vienas sklypas yra neužstatytas. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašais, užstatytų sklypų rodikliai: užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 0,072 iki 0,688, užstatymo tankis svyruoja nuo 8,772% iki 40,1%, pastatų

aukštingumas svyruoja nuo 1 iki 2 aukštų. Vadovaujantis realaus vaizdo 3D modeliu, matyti, kad nemažai pastatų yra aukštesni nei 1 ar 2 aukštai: turi pastoges ar mansardas, kurių nesimato Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašuose. Daugelis namų yra pastatyti iki 2000 metų (statybos pabaigos metai: 1937 m, 1952 m, 1956 m, 1958 m, 1959 m, 1961 m, 1970 m), kai kurie iš jų yra rekonstruoti. Esamas užstatymas yra artimas nagrinėjamos teritorijos užstatymui.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvaus žemėlapio

Atsižvelgiant į esamą nagrinėjamos teritorijos kontekstą, esamą užstatymą bei 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ Nr. 1-972, patvirtinto bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto „Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas“ 17 punktą „**Jeigu esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyta BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius**“, bei 2024-08-21 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos raštą „Dėl detaliojo plano sprendinių ir viešinimo (TPD proceso Nr. K-VT-13-23-814, Latgalių g. 3)“, planuojamam sklypui Nr. 1 nustatomos kelios užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio reikšmės:

- žvaigždute (\*) pažymėti rodikliai galioja tik esamo pastato (unikalus Nr. 1099-7009-6014) rekonstrukcijos atveju. 2013-02-07 gauta deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 2.
- naujos statybos atveju galios užstatymo rodiklių reikšmės be žvaigždutės.

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu. Analizuojant esamo pastato (unikalus Nr. 1099-7009-6014) kadastrinę bylą, matome, kad bendras pastato plotas – 377,99 kv.m., iš jo požeminė dalis (rūsysis) užima – 60,01 kv.m., tai antžeminis plotas (I, II aukštai ir pastogė) sudaro – 317,98 kv.m. Esamo užstatymo intensyvumas yra skaičiuojamas tik pagal antžeminį plotą.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Detaliojo plano koregavimu nustatomas užstatymo tankis - 37 proc. atitinka STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedo namų sklypų užstatymo ir tvarkymo reikalavimus, 3 proc. mažesnis nei numatytas bendrojo plano sprendiniuose.

**Užstatymo aukštis** – savivaldybės lygmens bendrojo plano (rengiamo miesto teritorijai) ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano teritorijos naudojimo privalomasis reikalavimas, kuriuo nustatomas planuojamos teritorijos (jos dalies) vyraujantis pastatų aukštis. Atsižvelgiant į tai, kad pastato aukštų skaičius nustatomas pagal antžeminių aukštų kiekį, neskaitant požeminių aukštų, pastogės patalpų, antstatų, sklype galima 2 aukštų su mansarda pastato statyba.

**Užstatymo tipas** - planuojamai teritorijai nustatomas mv – „miesto vilų užstatymas – šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą“.

**Teritorijos tūrinė ir erdvinė kompozicija** nėra keičiama. Yra išlaikytas vientisas pastatų aukštingumas, tūriai, erdvinė kompozicija. Teritorijos naudojimo reglamentai atitinka esamą kontekstą.

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 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 konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama atsižvelgiant į esamą užstatymą, bei 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ Nr. 1-972, patvirtinto bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto „Bendrojo plano sprendinių tekstinis reglamentas“ 17 punktą „Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyta BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius“:

- 9,50 m atstumu nuo planuojamo sklypo Nr. 1 šiaurinės ribos;
- 2,94 m, 2,25 m ir 3,00 m atstumais nuo rytinės planuojamo sklypo Nr. 1 ribos;
- 3,00 m, 0,00 m ir 3,00 m atstumais nuo planuojamo sklypo Nr. 1 pietinės sklypo ribos;
- 2,51 m ir 0,00 m atstumais nuo planuojamo sklypo Nr. 1 vakarinės sklypo ribos.

**Statybos linija nenustatoma.**

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomas 10 tekstinis reglamentas.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 10 schema“

**Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

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

apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). 1s - inžinerinių tinklų servitutas (54 kv.m.)

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

Isiterpusiam sklypui Nr. B – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis). 1s - inžinerinių tinklų servitutas (54 kv.m.)

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Vadovaujantis 2023-11-09 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG301295, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną “E”, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatoma maksimali leistina altitudė 112,40m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG301295 reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

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

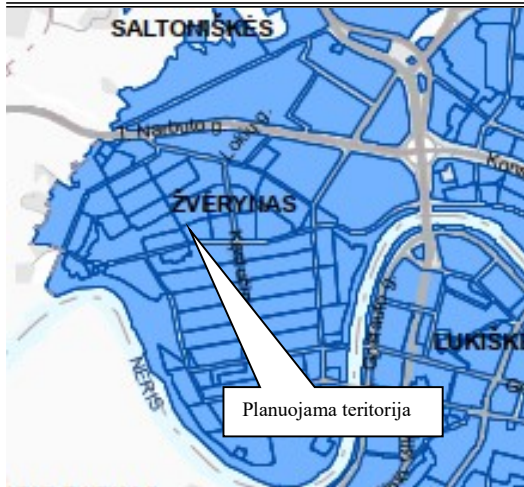
Planuojama teritorija patenka į LR Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) – vizualinės apsaugos pozonį. Žemės sklypui taikomi paveldosaugos reikalavimai. Sklypas turi būti tvarkomas, vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatomis; Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis; Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinuoju apsaugos reglamentu (patvirtinta Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167); Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs UIP) – apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu (patvirtinta Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu, 2010-10-18, Nr. IV-512).

Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus būtina vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka.

Būtina vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Naujai statomi ar esami rekonstruojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška negali nustelbti Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, privalo užtikrinti Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, negali būti iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, būti matomi saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruoti ar būti didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Pagal bendrojo plano sprendinius žemės sklypui taikomas 18 tekstinis reglamentas, kuriame nurodyta, kad detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose.

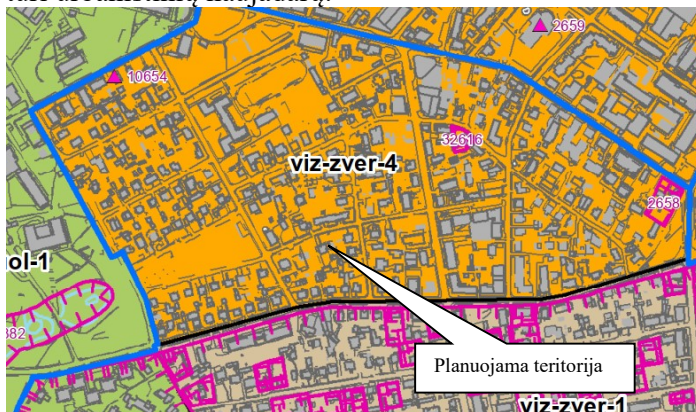


**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

■ Detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 18 schema“

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžiniu „Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema“, planuojama teritorija patenka į priemiesčių zonavimą viz-zver-4, kuris turi urbanistinių naujadarų.



**Priemiesčių zonavimas**

- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
- Turi urbanistinių naujadarų
- Dominuojantys naujadarai
- Dominuojantys gamtiniai elementai
- Dominuojantys aukštybiniai pastatai

Šiai teritorijai taikomi reglamentai:

Kodai	Pavadinimas	Tvarkymo prioritetai	REGLAMENTAI				EV/ID/PV	VT	Tyrimai/ kaita
			Morfortipas	UI	F	D			
viz-zver-4	Zverynas	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis	≤ 0,6	12	14			*/Galimas maksimalus urbanistines struktūras vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.
			Perimetrinis	≤ 0,8	14	18			
			perimetrinis kvartalinis	≤ 1,2	16	23			

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis).

Vadovaujantis topografinė nuotrauka, planuojamą sklypą kerta ryšių (telefono) tinklai. Esamiems – išsaugomiems požeminiams ryšių (telefono) tinklams, nustatomos apsaugos zonos – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 m į abi puses nuo šių laidinių linijų.

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl esamo požeminių elektros tinklų, bei įvado į sklypą.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis) dėl projektuojamo vandentiekio įvado į pastatą, esamo buitinių nuotekų išvado iš pastato Latgalių g. 3 ir esamo lietaus išvado iš sklypo Bebrų g. 18.

Priimama, kad įvadiniai tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl šiems tinklams nustatoma apsaugos zonos po 2,5 m.

Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis).

Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, VI skirsnis) dėl esamų požeminių dujų tinklų.

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

### ***Servitutai***

Naujai formuojamame žemės sklype Nr. B ir Nr. 1 yra planuojamas 54 kv.m. ploto servitutas Nr. 1s esamiems inžineriniams tinklams (ryšių ir lietaus nuotekų tinklams).

### ***Susisiekimas***

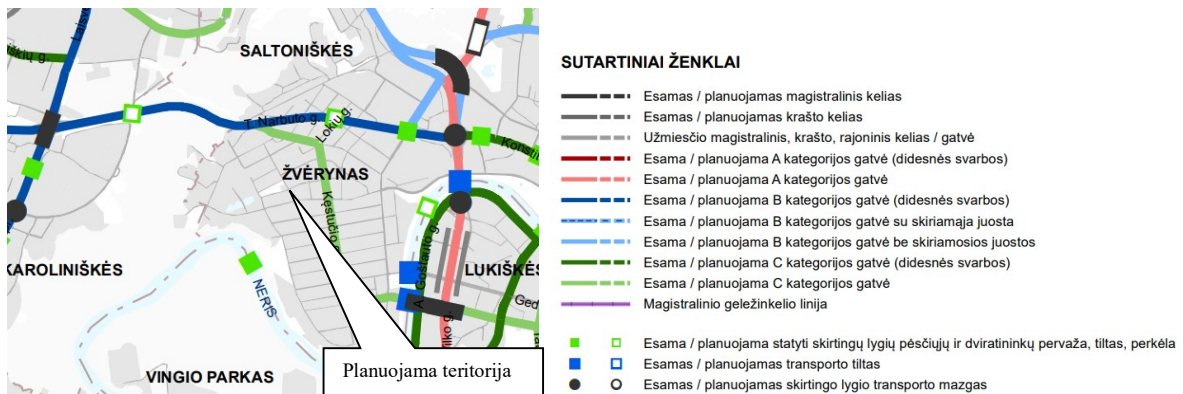
Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 yra esamas iš šiaurinėje pusėje esamos asfalto dangos D kategorijos Latgalių gatvės, ir yra nekeičiamas. Latgalių gatvės raudonosios linijos (apie 15 m) nėra keičiamos. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, D kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

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

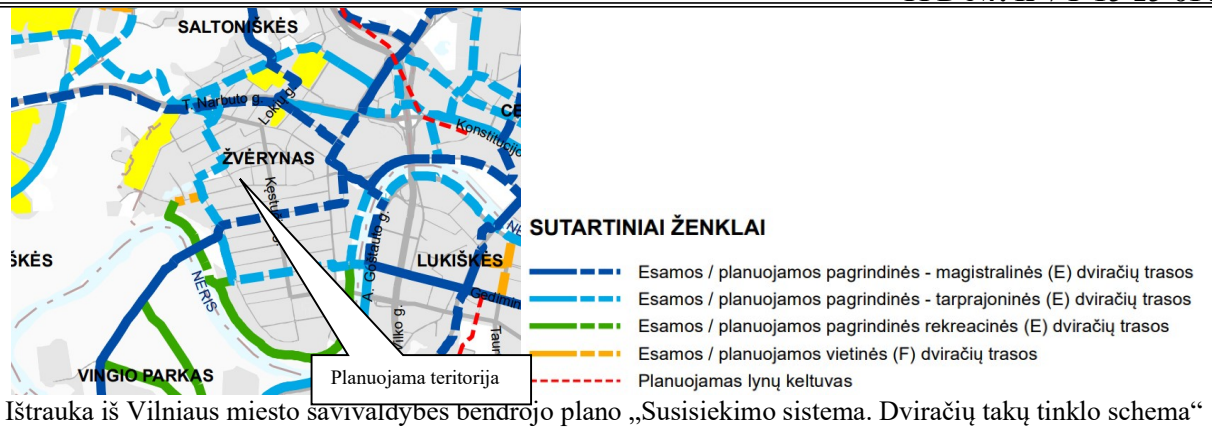
Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

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

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.



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



### Inžinerinė infrastruktūra

Detaliojo plano koregavimu, projektuojamas vandentiekio įvadas ir lietaus nuotekų išvadas iš Bebrų gatvėje esamų vandentiekio ir lietaus nuotekų tinklų.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-12-26 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG308386, vandens tiekimas numatomas nuo Bebrų gatvėje esančių d100 mm vandentiekio tinklų. Vandens poreikis 0,5 kub.m./d ir 0,15 kub.m./hmax.

Planuojamas sklypas turi buitinių nuotekų išvadą iš Latgalių gatvės nuo esamų d250 mm buitinių nuotekų tinklų.

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 Bebrų gatvėje esančią d 300 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. Rengiamo detaliojo plano brėžinyje schematiškai parodoma debito reguliavimo / infiltracinio įrenginio vieta ir lietaus nuotekų išvadas į Bebrų gatvėje esamus lietaus nuotekų tinklus. Sprendiniai tikslinami techninių projektų metu.

### **Sklypas yra užstatytas, todėl esantys buitinių nuotekų, elektros, dujų ir ryšių tinklai yra išsaugojami.**

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, techninio projekto stadijoje statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas.

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

Šildymas yra esamas. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, siūloma naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, patvirtinto Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendimais, planuojama teritorija patenka į konkurencinę aprūpinimo šiluma zoną. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinių dujų kūrenamų katilinių. 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. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos Šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

Ekologiškai aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos ištekliai, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento, išskyrus Tarptautinio Vilniaus miesto oro uosto apsaugos zonos teritoriją, kurioje nesuderinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka su Civilinės aviacijos administracija, draudžiama įrengti vėjo jėgaines ir kitus judamas dalis turinčius įrenginius bei saulės jėgaines, veidrodiniais paviršiais sukurančias atspindžius lėktuvų kilimo ir nusileidimo erdvėje.

Kadangi formuojamas sklypas Nr. 1 bus aprūpinamas centralizuotu vandens tiekimu ir centralizuotu nuotekų šalinimu, bus užtikrinamas saugus geriamojo vandens tiekimas (atliekant vandens tyrimus), saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

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

### Želdiniai

Planuojamoje teritorijoje yra vienas medis (1), kuris yra beveik ant sklypo ribos tarp sklypo Latgalių g. 3 ir Bebrų g. 18. Šis medis numatomas išsaugoti. Kiti medžiai yra už planuojamos teritorijos ribų. 2024-07-19 draugijos „Žaliuojanti Vilnija“ atliktas želdinių, esančių planuojamoje teritorijoje ir šalia jos vertinimas:

Eil. Nr.	Medžio pavadinimas	Medžio diametras 1,3 m aukštyje cm	Diametras prie šaknies kaklelio cm	Saugomo šaknų ploto spindulys m	Lajos projekcija m				Medžio būklė	Siūlomoms tvarkymo priemonėms
					Š	R	P	V		
1	Puskiparisė Lausono Chamaecyparis lawsoniana	22	30	2,64	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
2	Gluosnis baltasis f. svyraklinis Salix alba	61	80	7,34	3	3	3	3	Vidutinė (2), 2 m aukštyje puvinys	Formuoti lają
3	Liepa mažalapė Tilia cordata	43	49	5,16	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
4	Liepa didžialapė Tilia platyphylia	21	22	2,52	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
5	Liepa didžialapė Tilia platyphylia	26	30	3,12	1	1	1	1	Gera (10)	Formuoti lają
6	Liepa didžialapė Tilia platyphylia	18	21	2,16	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
7	Klevas paprastasis Acer platanoides	15	22	1,8	1	1	1	1	Gera (1)	Formuoti lają
8	Liepa mažalapė Tilia cordata	29	35	3,48	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają
9	Liepa mažalapė Tilia cordata	45	54	5,4	2	2	2	2	Gera (1)	Formuoti lają

Atlikus vertinimą, dendrologas A.S. pateikė siūlymus:

1. Šalinti liepų atžalas.
2. Stebėti baltojo gluosnio medžio kokybę.

Atkreipiamas dėmesys, kad planuojama teritorija yra urbanizuota – užstatyta pastatais, aptverta mūrine tvora. Statybos pabaigos metai – 2013 metai.



Vaizdas iš Bebrų gatvės  
Fotofiksacijos iš [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

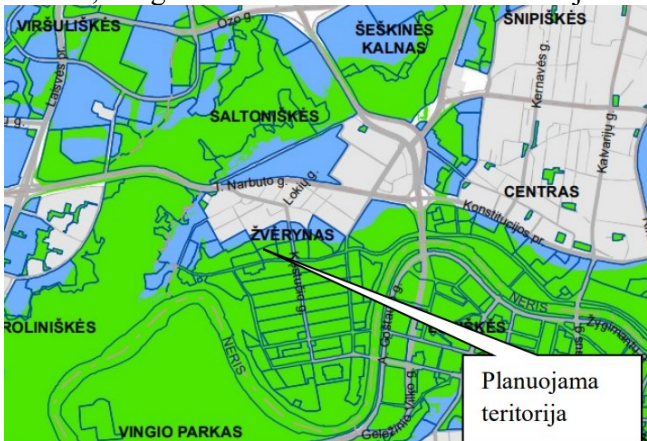


Vaizdas iš Latgalių gatvės

Atsižvelgiant į 2024-07-19 d. medžių įvertinimo būklę, galima daryti išvadą, kad jau daugiau kaip 10 metų stovintys statiniai planuojamos teritorijos ribose nedaro neigiamos įtakos greta planuojamos teritorijos esantiems medžiams. Visi medžiai už planuojamos teritorijos ribų yra inžinerinių tinklų (elektros, dujų, ryšių) apsaugos zonose. Vieno medžio gluosnio baltojo būklė yra vidutinė, nes 2 m aukštyje yra puvinys. Siūloma, jei bus statomi nauji ar rekonstruojami esami pastatai, iš naujo atlikti medžių įvertinimą ir numatyti priemones esamų medžių apsaugai.

**Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas turi būti vykdomas pagal Lietuvos Respublikos želdynų įstatymą; Kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206; Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklės, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211. Želdinių tvarkymas ir išsaugojimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.**

Visi projektuojami želdiniai detalaus plano ribose reikšmingi kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekanti zona. Visi želdynai formuojami pagal individualius savininko poreikius. Želdynų plotas numatomas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 patvirtintas želdynų plotų normas, bei gamtinio karkaso nuostatus. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją.

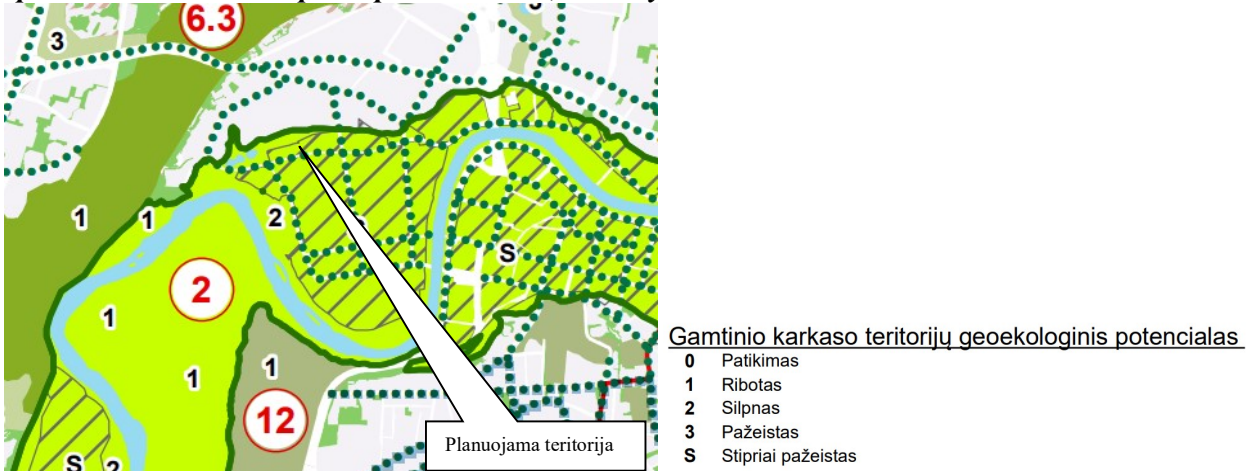


- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Sprendiniai. Tekstinio reglamento Nr. 32 schema“

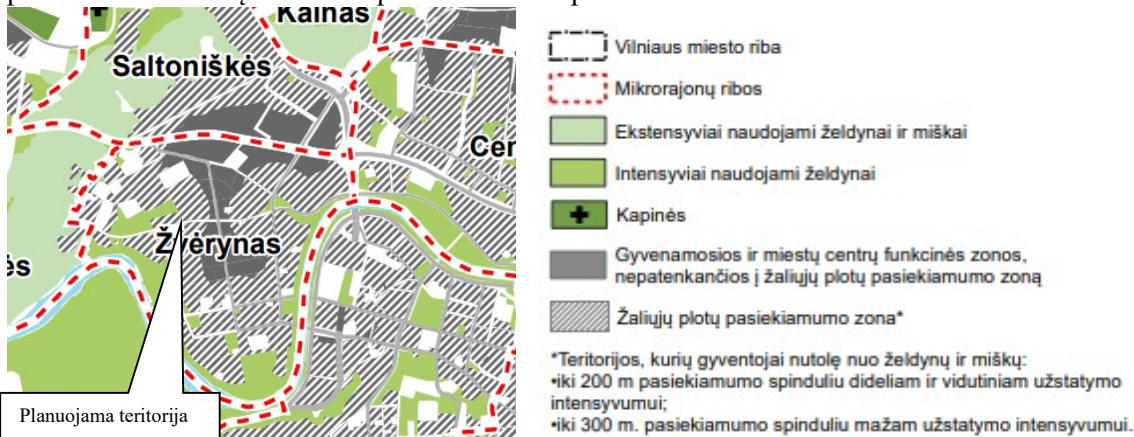
Vadovaujantis 2007-02-14 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96, patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų, 10 punktu: „Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendimais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.“

Vadovaujantis 2007-02-14 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ Nr. D1-96, patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimų, 11 punktu: „Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. **Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.“**



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Gamtinio karkaso schema“

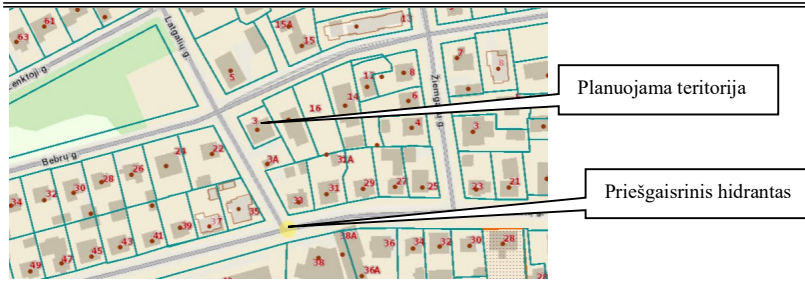
Projektuojama 35 proc. priklausomųjų želdynų norma. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną iki 200 m pasiekiamumo spinduliu.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

### Priešgaisrinė sauga

Gaisrų gesinimas yra esamas nuo esamo gaisrinio hidranto Latvių g. (x=6062758 y=580401). Atstumas nuo planuojamo sklypo pietinės ribos iki esamo priešgaisrinio hidranto – apie 50 m.



Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo Nr. 1 asfalto dangos Latgalių ir Bebrų gatvėmis. Artimiausias statinys – gyvenamasis namas, besiribojančiame sklype Bebrų g. 18 yra už 5.26 m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Norint statyti naują II ugniai atsparumo laipsnio pastatą, įvertinant kad mažiau kaip 100 m atstumu nuo planuojamos užstatymo zonos yra gaisrinis hidrantas, kur atstumai mažinami 20 proc., reikia išlaikyti 6,4 m atstumą tarp gretimuose sklypuose galimų statybos ribų.

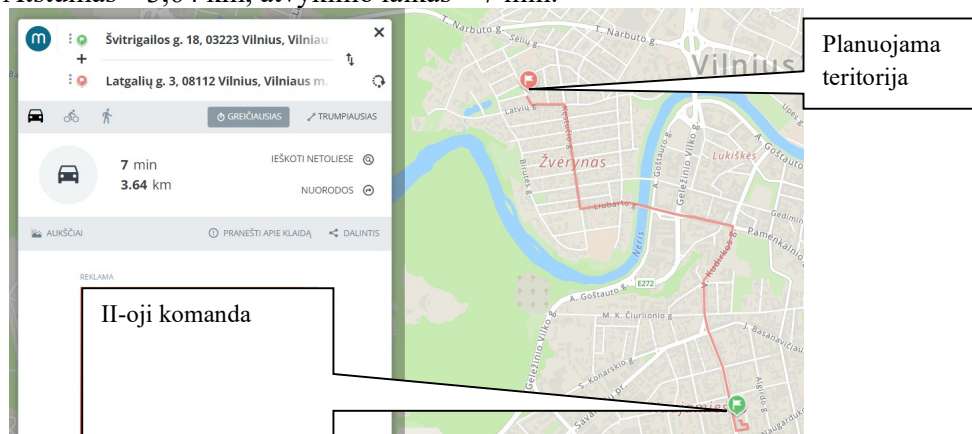
**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų**

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	4,8	6,4	8
II	6,4	6,4	8
III	8	8	12

**Jei ateityje būtų griunamas esamas pastatas ir statomas naujas, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.**

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

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Vilniaus apskrities Priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, II-oji komanda, Švitrigailos g. 18, Vilniuje. Atstumas – 3,64 km, atvykimo laikas – 7 min.



Ištrauka iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

**Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai**

Planuojamoje teritorijoje yra vienas medis, kurise numatomas išsaugoti. Planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra nežymiai žemėjantis nuo šiaurinės sklypo dalies link pietinės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

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

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

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

Esamo statinio insoliacija atitinka STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.”

Formuojamame sklype yra užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

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

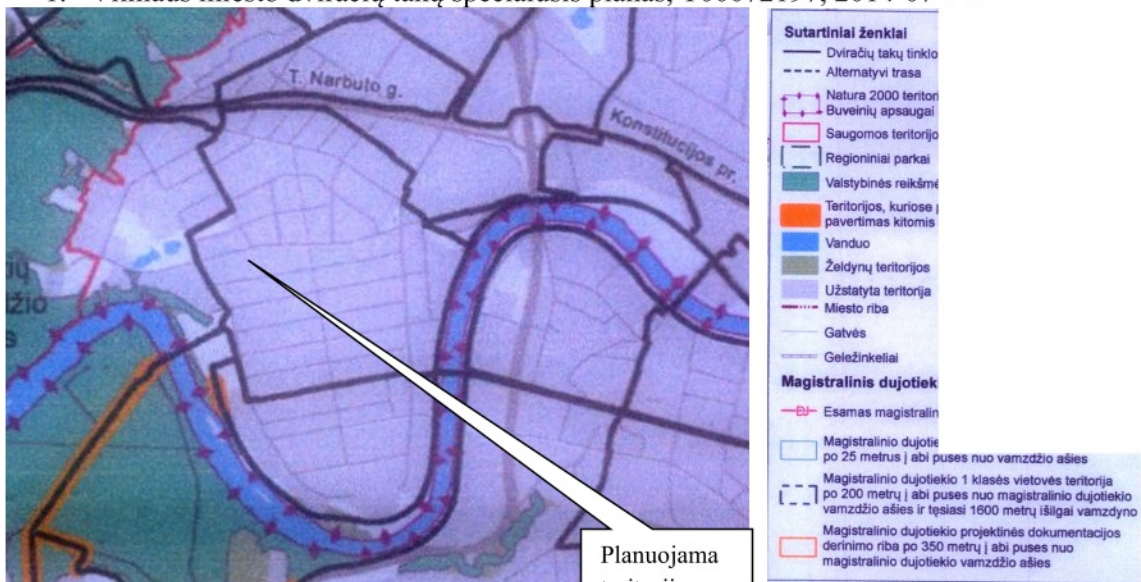
Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

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

Planuojama teritorija yra pastatytame kvartale.

### Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:

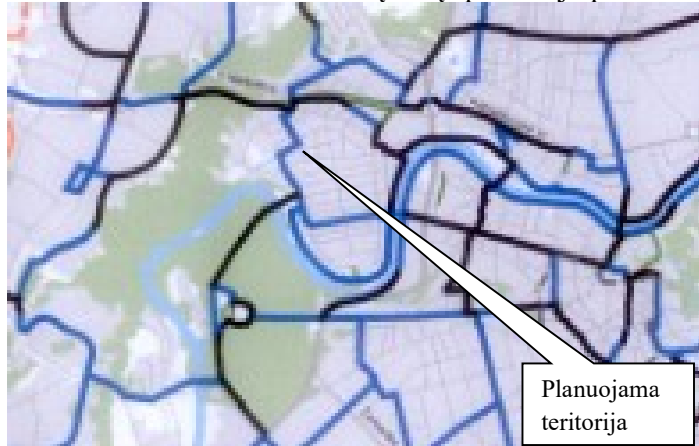
#### 1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo planavimo dokumento. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

Šalia planuojamo sklypo, nei Bebrų, nei Latgalių gatvėse nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra.

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

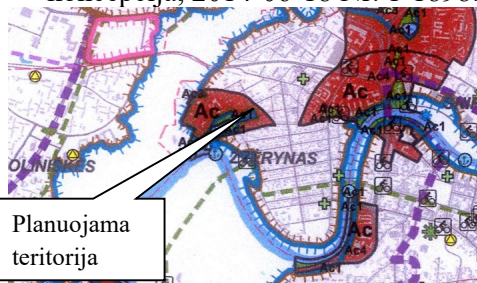


- Sutartiniai ženklai**
- Rekomenduojamas naujas dviračių takas iki 2020 m. Ilgis 122,4 km
  - Esamas dviračių takas. Ilgis 100,6 km
  - Esamas vietinių dviračių trasų tinklas (F kategorijos) neįtrauktas į rekonstrukciją iki 2020 m. Ilgis 36,4 km
  - Vilniaus miesto branduolys (75 % gyventojų ir darbo vietų)
  - Prioritetinė pėsčiųjų-dviratininkų senamiesčio zona

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

Šalia planuojamo sklypo, nei Bebrų, nei Latgalių gatvėse nenumatyta dviračių takų tinklo plėtra.

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

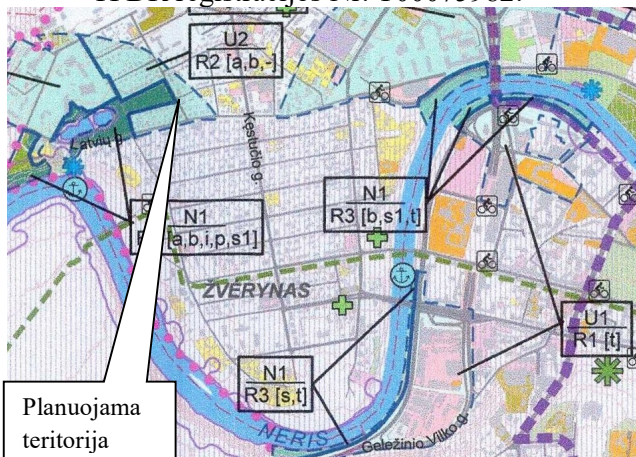


■ A04 urbanizuotos teritorijos

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

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepciją, planuojama teritorija patenka į urbanizuotas teritorijas.

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



<p><b>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai);</li> <li>• Miškų ūkio paskirties;</li> <li>• Kitos paskirties:</li> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos.</li> </ul>	<p>U2</p>	<p>tarsišios veikios srities į netarsišią. Bendro 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.</p>
--	-----------	---

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

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



**2. KONKURENCINĖ ZONA**



2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių gamtinių dujų kūrenamųjų katilinių.

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

2.3. Konkurencinio aprūpinimo šiluma zonų vartotojams taikomos šilumos ūkio įstatymo 1 skirsnio 2 str.15p. nuostatos dėl šilumos tiekimo konkurencinės zonos.

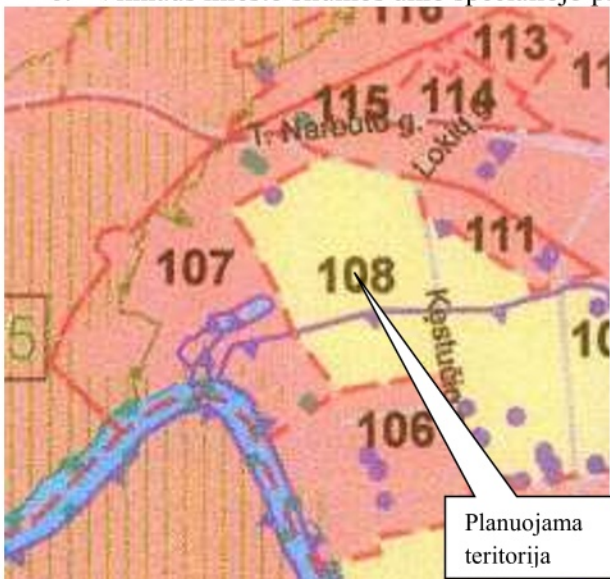
2.4. Neleidžiama statyti, įrengti lokalių (necentralizuotam aprūpinimui šiluma) kieto ir skysto kuro katilinių, išskyrus 2.4.1 ir 2.4.2 punktuose aprašytas išimtis:

2.4.1. Jeigu šilumos tiekėjas pareiškia, kad nėra techninių galimybių aprūpinti konkretų vartotoją iš centralizuoto šilumos tiekimo sistemos (pvz. Nėra techninių galimybių kloti vamzdynus esamuose pastatuose ar konkrečiose teritorijose, nėra techninių galimybių įrengti šilumos punktą) arba šilumos tiekėjo atliktais ekonominiais skaičiavimais centralizuotas šilumos tiekimas nagrinėjamam objektui nuostolingas.

2.4.2. 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.

2.4.1.–2.4.2. 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 skystą kurą, krosninį kurą, anglį.

6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14 Nr. 30-23144:



**Sutartiniai ženklai:**

- Aprūpinimo šiluma zonos:**
- I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona
  - II. Konkurencinė zona