



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius
Tel./faks. 261 11 15, el. p.: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

INICIATORIUS: UAB

TPD NR. **K-VT-13-24-1134**

KOMPLEKSAS: SMA 23/04

PAVADINIMAS: **ŽEMĖS SKLYPO LATVIŲ G. 70 DETALIOJO PLANO
SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS**

SPRENDINIAI

KOREGUOJAMAS TPD: T00058416

ADRESAS: Latvių g. 70 (kadastro Nr. 0101/0038:168), Žvėryno sen., Vilnius



Projekto
vadovė:

Diana Sabaliauskienė
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

Violeta Miciūtė – Bružienė
Atest. Nr. 1904

VILNIUS, 2025 m.

TURINYS:

Bendroji dalis

Detaliojo plano sprendiniai

1. Teritorijos naudojimo reglamentai
2. Transportiniai sprendiniai
3. Inžinerinė infrastruktūra
4. Aplinkos apsauga
5. Sveikatos apsauga
6. Priešgaisrinės saugos reikalavimai
7. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Brėžiniai

- 01 - Pagrindinis brėžinys, M 1:500

Priedai

01. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-04-29 raštas Nr. A679-108/25 „Dėl detaliojo plano sprendinių ir viešinimo (K-VT-13-24-1134)“
02. Sklypo Latvių g. 70 ir jo aplinkos kraštovaizdžio situacijos vertinimas
03. Urbanistinio konteksto analizė
04. Priešprojektinių pasiūlymų – užstatymo vizijos medžiaga
05. Tūrių pokyčių palyginamoji medžiaga
06. Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2023-12-05 pritarimas raštu Nr. SD-3428.
07. Želdinių vertinimo ataskaita (aut. MB „Balti sprendimai“)
08. Šlaitų matavimai (aut. J. Š. personalinė įmonė)
09. Bendrojo plano tekstinių reglamentų vertinimas
10. Lauko lietaus nuotekų šalinimo tinklo rekonstrukcijos schema (aut. UAB „NIT projektai“)

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-2	18

BENDROJI DALIS

Planuojama teritorija – 1,2350 ha ploto žemės sklypas Latvių g. 70, kadastro Nr. 0101/0038:168, Vilniuje. Nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija: nagrinėjamą teritoriją sudaro du kvartalai tarp miško ir Blindžių gatvės bei gamtinė aplinka iki galiojančio detaliojo plano ribų.

Detaliojo plano rengimo pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-23 įsakymas Nr. 30-2686/24 „Dėl leidimo koreguoti žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2024-10-28 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-114/24.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT- 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. +370 5211 2000, el. paštas savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Global Enterprises“, Upės g. 21-1, LT-028128 Vilnius, tel. +370 5 210 1678, el. paštas info@globalenterprises.lt.

Planavimo uždaviniai: nekeičiant žemės paskirties ir rekreacinių teritorijų žemės naudojimo būdo nustatyti kitus galimus žemės naudojimo būdus – komercinės paskirties objektų teritorijos ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos, numatyti galimas viešbučių, paslaugų, sporto, kultūros, mokslo, gydymo, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, pagalbinių ūkio ir kitų pagalbinių pastatų paskirtis, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais.

Papildomi planavimo uždaviniai: *vadovautis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio ribų planu (TPD Nr. T00053028); vadovaujantis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planu (TPD Nr. T00053570) neplanuoti naujos statybos, rekonstruojant pastatus neviršyti esamo aukštingumo, užstatymo intensyvumo bei užstatymo tankio, užtikrinti kitus tvarkymo plano reikalavimus; išsaugoti Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio savitumą; numatyti sprendinius mažinančius planuojamos teritorijos užstatymo vizualinę įtaką draustinio gamtinei aplinkai; vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios teritorijos) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras; įvertinus kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti galimos tūrinės – erdvinės kompozicijos viziją, kuri atitiktų siūlomus teritorijų planavimo dokumento sprendinius planuojamoje teritorijoje; išskirti saugotinus želdinius ir (ar) jų grupes; užtikrinti esamus pėsčiųjų ryšius.*

Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas vadovaujantis išduotomis planavimo sąlygomis:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-11-05 sąlygos Nr. REG25567817/ A676-146/24(2.15.1.21E-TPS);
2. Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2024-11-20 sąlygos Nr. REG26238533;
3. Valstybinės miškų tarnybos 2024-11-04 sąlygos Nr. REG25522982;
4. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-11-06 sąlygos Nr. REG25621921;
5. Aplinkos apsaugos agentūros 2024-11-14 sąlygos Nr. REG 25966402;
6. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-11-15 sąlygos Nr. REG26037243;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-11-05 sąlygos Nr. REG25571652;
8. VĮ Transporto kompetencijų agentūros 2024-11-12 sąlygos Nr. REG25826373;
9. Lietuvos kariuomenės 2025-03-06 sąlygos Nr. REG31247115;
10. AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-11-04 sąlygos Nr. REG 25518136;
11. UAB „Vilniaus vandenys“ 2024-11-06 sąlygos Nr. REG25633719;

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-3	18

12. UAB „Grinda“ 2024-11-07 sąlygos Nr. REG25663110;
13. AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-11-13 sąlygos Nr. REG25911405;
14. Telia Lietuva, AB, 2024-11-08 sąlygos Nr. REG25731989.
15. Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-01-17 pateikė „Atsisakymą nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą“ Nr. REG28907697.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. **K-VT-13-24-1134** Esamos būklės įvertinimo dokumentai TPDRIS sistemoje pateikti 2025-01-24, dokumento Nr. REG29250101.

1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis 2024-10-23 įsakymas Nr. 30-2686/24 „Dėl leidimo koreguoti žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinius inicijavimo sutarties pagrindu“, Planavimo darbų programa ir išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis: planuojamoje teritorijoje, nekeičiant esamų žemės sklypo ribų ir ploto, nustatyti galimi žemės naudojimo būdai ir naudojimo reglamentai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Sklypui Nr. 1 nustatomi teritorijos privalomieji naudojimo reglamentai:

Sklypo plotas - 12350 m².

Teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA) - atitinka Bendruoju planu funkcinai zonai KAR-18-18 nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

Žemės naudojimo paskirtis – *kita*.

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis - *rekreacinių teritorijų (R)*; kiti galimi: *komercinės paskirties objektų teritorijos (K)* ir *visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V)*.

Leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: ≤ 12,5 m; ≤ 3 aukštai; maks. absol. altitudė ≤ 126,50 m;

Užstatymo tankis - ≤ 15 %.

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,2.

Priklausomųjų želdynų ir želdinių sklype norma - ≥ 40%; mokslo paskirties pastatų statybos atveju visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype nustatoma priklausomųjų želdynų norma - ≥ 50%.

Statinių paskirtys: negyvenamieji viešojo poilsio, asmeninio poilsio paskirties pastatai; viešbučių, paslaugų paskirties pastatai; sporto, kultūros, mokslo, gydymo, paskirties pastatai; pagalbinio ūkio, kiti pagalbiniai pastatai.

Užstatymo tipas – kitas – laisvo planavimo užstatymas (lp);

Automobilių statymo reglamentas – antžeminis.

Detaliojo planu nustatomas **papildomas kraštovaizdžio apsaugos privalomasis reikalavimas** – sprendinių brėžinyje išskirtos žemės sklypo dalys skirtos priklausomiesiems želdynams, kuriose pastatų statyba negalima.

Nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus.

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-4	18

Statinių paskirtys nustatomos vadovaujantis STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas“. Negyvenamieji pastatai: viešbučių, paslaugų, sporto, kultūros, mokslo, gydymo, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, pagalbinių ūkio ir kitų pagalbinių pastatų paskirtys. Sklype Nr. 1 galimi monofunkciniai arba polifunkciniai pastatai, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 20 - 22 p. reglamentais.

Trečiąją aukštą privaloma formuoti sumažinto tūrio ir ploto, su šlaitiniais stogais (šis reikalavimas netaikomas fasado elementams ir architektūros detalėms komponuojamoms stoge).

Statiniai sklype išdėstomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ ir atsižvelgiant į tai, kad Detaliojo plano koregavimu nustatomas papildomas kraštovaizdžio apsaugos privalomasis reikalavimas - žemės sklypo dalims, skirtoms priklausomiesiems želdynams (plačiau aprašyta skyriuje 4. Aplinkos apsauga). Neišlaikant reglamentuotų atstumų nuo pastatų iki sklypų ribų projektinių pasiūlymų/techninio projekto etape turi būti gauti rašytiniai besiribojančių sklypų savininkų ar valdytojų sutikimai pagal STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedą.

Detaliojo plano sprendiniais statybos linija nenustatoma. Požeminio užstatymo zona ir ribos sutampa su antžeminio užstatymo zona ir ribomis.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Pagal Bendrojo plano sprendinius funkcinėje zonoje **KAR-18-18** galioja BP tekstiniai reglamentai Nr. 01; 02; 03; 04; 05; 07; 32; 33; 36. Detaliojo plano prieduose pateikiamas Bendrojo plano tekstinių reglamentų vertinimas; BP tekstiniai reglamentai koregavimo sprendiniais netaikomi, kadangi nesiekiami didinti užstatymo intensyvumo (UI) rodiklio ir sklype nėra fiksuota geomorfologinių gamtinio karkaso elementų. Planuojamas sklypas yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinyje - taikomi Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo reikalavimai ir apribojimai pagal Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo plano (reg. Nr. T00053570) reikalavimus.

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25567817 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

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

Žemės sklypas yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijoje. Pietuose ribojasi su valstybinės reikšmės miško sklypu, unikaliu Nr. 4400-4662-8842, kurio paskirtis – miškų ūkio, naudojimo būdas – ekosistemų apsaugos miškų ir rekreacinių miškų sklypai. Vakaruose, šiaurėje ir rytuose - apsuptas valstybinės žemės plotų. Šiaurės rytuose - ribojasi su neužstatytu kitos paskirties, visuomeninių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypu Latvių g. 70A, unikaliu Nr. 4400-1046-1244. Plačiau žr. esamos būklės aiškinamąjį raštą, grafinę medžiagą, fotofiksaciją, pateiktus TPS „Vartai“, dokumento Nr. REG29250101.

2) įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir/arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą;

Aplinkinėje planuojamo sklypo teritorijoje vyrauja gamtinio prioriteto, neurbanizuojama Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorija. Susiformavę pėsčiųjų praėjimai yra greta planuojamo sklypo. Jie buvo tikslingai palikti už sklypo ribų sumažinus sklypo plotą „Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliuoju planu“, reg. Nr. T00058416, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-5	18

tarybos 2012-05-02 sprendimu Nr. 1-557. Todėl dabartiniame planuojamame sklype nėra poreikio planavimo sprendiniais formuoti papildomų žaliųjų jungčių ir viešųjų erdvių struktūrų bei numatyti papildomas želdynų jungtis.

3) **atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/04/VMSA-Medziu-inventorizavimo-lentele-25.04.2022.pdf>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu;**

Želdinių vertinimo ataskaita pateikiama detaliojo plano prieduose, rengėjas MB „Balti sprendimai“. Saugomi medžiai ir jų šaknų apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje. Saugomų medžių dėl planuojamo užstatymo šalinti nenumatoma.

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

Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijoje negali būti planuojami nauji pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšiai. Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planas tranzitinių ryšių per planuojamą sklypą nenumato. Gretimybėse yra susiformavęs pėsčiųjų takų tinklas, kuriuo naudojasi Žvėryno ir Karoliniškių rajonų gyventojai (šiauriau planuojamo sklypo išmintas pėsčiųjų takas į kalną, greta saugomų ažuolų; pietuose yra magistralinis pėsčiųjų takas Neries upės antroje terasoje); išlaikomi istoriškai susiformavę teritorijos pėsčiųjų ryšiai: L5 vaizdingas takas Karoliniškių kraštovaizdžio draustinis – Lazdynų trasa <https://vilniuskojoms.lt/takai/?section=6>

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

Sklypas patenka į miškingo kraštovaizdžio arealą, lokalizuotas ant vienos iš aukštesniųjų Neries upės slėnio terasų. XX a. pabaigoje suformuotas stambiatūris užstatymas prie Blindžių g. ir Latvių g. vakarinėje dalyje neatitinka istorinės Žvėryno dalies urbanistinės struktūros ir mastelio bei saugomos teritorijos - Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio - užstatymo principų. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje susiformavęs **laisvo planavimo užstatymas**, apibrėžtas Teritorijų planavimo normose: „užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940–1990 metų miestų planavime“

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais užstatymo parametrai nustatomi **urbanistinio rekonstravimo** - tūrio išskaidymo ir mažinimo - principais, vadovaujantis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo plano (reg. Nr. T00053570) reglamentais ir Kraštovaizdžio vertinimu (rengėjas dr. R. S.), esamo vizualinio baseino ribose (žr. Urbanistinio konteksto analizę prieduose). Užstatymo zona planuojama atitraukta nuo visų sklypo ribų, užstatymo linija nenustatoma, kadangi sklypo užstatymas neformuoja Latvių gatvės išklotinės.

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

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-6	18

Planavimo sprendiniais ir priešprojektiniais pasiūlymais kuriami kompoziciniai ryšiai su miškingu kraštovaizdžiu, saugant vertingus sklypo želdinius ir išlaikant užstatymo zoną, atitrauktą nuo visų sklypo ribų bei užtikrinant gyvybingus ir patrauklius fasadus ir vaizdus į viešąsias erdves.

7) **siekti teritorijos naudojimo daugiav funkciškumo ir 15 min. miesto principo.** Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;

Sprendiniais nustatomi leistini žemės naudojimo būdai: rekreacinių teritorijų (R), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V); leistinos pastatų paskirtys užtikrina teritorijos daugiav funkciškumą, o aplinkinių esamų Žvėryno visuomeninių objektų išsidėstymas tenkina 15 min. miesto principą. Neplanuojama gamybinė veikla, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos.

8) – 11) **punktų reikalavimais: nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas** (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį;

Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžinerinės infrastruktūros sprendiniai aprašyti 3 skyriuje pagal tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas planavimo sąlygas, o transportinės dalies sprendiniai pateikiami aiškinamojo rašto 2 skyriuje. Planavimo sprendiniais nekeičiami esami susisiekimo organizavimo principai. Sklypas šiaurės rytuose ribojasi su D kategorijos Latvių gatve, kuri yra pagalbinė gatvė - lokalinė funkcinė ir kompozicinė ašis, skirta srautų paskirstymui į smulkias teritorijas, privažiavimams prie atskirų statinių ir kitų objektų.

12) **įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje, triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;**

Išnagrinėjus VMS interaktyviame žemėlapyje pateikiamus triukšmo sklaidos nuo autotransporto duomenis, esamas autotransporto sukeliamas triukšmo lygis planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose bet kuriuo paros metu yra ženkliai mažesnis už ribines vertes, nustatytas gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai pagal Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

13) **vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;**

Urbanistinio konteksto analizėje (žr. prieduose) išnagrinėta teritorijos urbanistinė raida, aplinkoje susiformavęs užstatymo tipas, pateikiamas sprendinių poveikio vertinimas planavimo darbų programoje nustatytais aspektais. Parengti detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrina Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio erdvinės struktūros estetiškos vertės padidinimą. Prognozuojamas ilgalaikis teigiamas poveikis kraštovaizdžiui ir miestovaizdžiui bei kaimyninių gyvenamųjų teritorijų aplinkos kokybei.

Planuojamo užstatymo – vizijos tūrinis sprendimas įkeltas į virtualų Vilniaus miesto modelį (www.3d.vilnius.lt).

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

Planavimo sprendiniais nepažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. Pagrindiniame brėžinyje nustatyta privaloma pastaba dėl užstatymo atsitraukimo nuo sklypo ribų, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“.

15) **detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas;**

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-7	18

Sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas, neprieštarauja aukštesnio lygmens specialiojo ir bendrojo teritorijų planavimo dokumentams.

16) užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;

Planavimo dokumento viešumas užtikrinamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų reikalavimais. Sklype įrengtas informacinis stendas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. gegužės 21 d. įsakymu Nr. 30-1294/24 patvirtintą tvarkos aprašą.

17) siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;

Planuojamas papildomas alternatyvių energijos šaltinių panaudojimas, numatant pažangias inžinerines technologijas. Sklype numatoma įrengti elektromobilių ir elektrinių dviračių pakrovimo vietas - sprendiniai tikslinami statybos projekto stadijoje.

18) valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais.

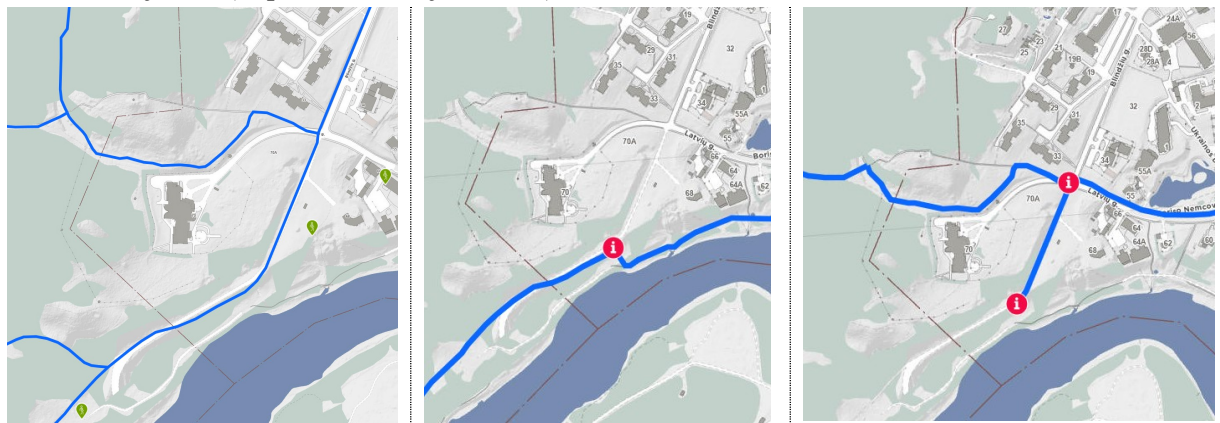
Planuojama teritorija yra valstybinės žemės sklypas, planavimo iniciatoriaus valdomas 2014-07-21 sudarytos ilgalaikės Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. 7S-17n, pagrindu. Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, aprašytos aiškinamojo rašto 8 skyriuje.

2. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI.

Detaliojo plano transportiniai sprendiniai parengti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Vilniaus miesto dviračių takų plėtros specialiojo plano, galiojančių ir rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Detaliojo plano sprendiniais užtikrinamas funkcinis susisiekimo ryšys su gretimomis teritorijomis - paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas į/ iš planuojamos teritorijos – jungtis su **D kategorijos Latvių gatve**. Nekeičiamos galiojančiu „Žemės sklypo Latvių g. 70 detalioju planu“, reg. Nr. T00058416, suplanuotos Latvių gatvės raudonosios linijos, pažymėtos Pagrindiniame brėžinyje. Privažiavimas prie sklypo yra akligatvis, todėl jo gale suplanuota 12x12 m apsisukimo aikštelė. Papildomos eismo saugumo priemonės neplanuojamos.

Detaliojo plano sprendiniais pėsčiųjų ir dviračių takai neplanuojami, teritorijos gretimybėse gausu rekreacinių takų: ties sklypo šiaurės, vakarų ir pietų ribomis Karoliniškių parko teritorijoje išminti miško takeliai (pažymėti Pagrindiniame brėžinyje), greta yra viešosios „magistralinės“ pėsčiųjų takų trasos, Vilniaus savivaldybės iniciatyva pažymėtos interaktyviame žemėlapyje „Vilnius kojoms“ (<https://vilniuskojoms.lt/#/>):



L5 – „Vaizdingasis takas“

K2 – „Karoliniškių takas“

K10 – „Paukščių takas“

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-8	18

Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo planas tranzitinių ryšių per planuojamą sklypą nenumato.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: sklype nutiesti centralizuoti ryšių ir elektros kabeliai, vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, paviršinių nuotekų surinkimo, šilumos tiekimo, vidutinio slėgio skirstomojo dujotiekio tinklai.

Detaliojo plano sprendiniuose grafinė inžinerinės infrastruktūros dalis nerengiama, bet pateikiama schema lietaus nuotekų tinklo d600 mm rekonstravimui. Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių teritorijos planavimo sąlygomis, kurios bus tikslinamos statinio projekto etape, konkretizavus energetinius poreikius. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 274.6 punktu, dėl planuojamoje teritorijoje esančių inžinerinių tinklų bei jiems galiojančių apsaugos zonų kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančias įmones dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo:

- Ivertinus AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-11-04 sąlygų Nr. REG25518136 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 4 skirsnio „Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ ir 6 skirsnio „Skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektros ir dujų tinklų.

Statinio projekto stadijoje, konkretizavus naujai statomų objektų parametrus ir energetinius poreikius, bus kreiptasi dėl techninių prisijungimo sąlygų, sprendžiama dėl esamų elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų rekonstravimo poreikio, naujų tinklų projektavimo ar numatomi statybai trukdančių inžinerinių tinklų iškėlimo, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nauji servitutai esamiems inžineriniams tinklams nenustatomi. Elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimas projektuojamas vadovaujantis LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 „Dėl elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių įrengimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo“, LR Energetikos įstatymu (2002-05-16, IX-884). Statinio projekto etape būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros tinklų ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iki planuojamo užstatymo, vadovaujantis LR energetikos ministro 2021-03-29 įsakymu Nr. 1-93 patvirtintų „Elektros apsaugos taisyklių“ ir 2012-11-23 įsakymu Nr. 1-228 patvirtintų „Dujų skirstomųjų dujotiekų apsaugos taisyklių“ reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniais nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai, sprendiniai derinami su planuojamos teritorijos savininkais ir naudotojais, elektros ir gamtinių dujų tinklus eksploatuojančia organizacija.

- Vadovaujantis AB „Vilniaus vandenys“ 2024-11-06 sąlygomis Nr. REG25633719 planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių vandens tiekimo ir buitinių nuotekų šalinimo tinklų ir įvadų.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, projektuojami pastatai bus prijungti prie esamų centralizuotų miesto vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo, paviršinio vandens surinkimo sistemų. Statinio projekto etape, konkretizuojant pastatų išdėstymą ir parametrus, tikslinant energetinius poreikius, bus gautos techninės prisijungimo sąlygos esamų inžinerinių tinklų rekonstravimui ar, esant poreikiui, iškėlimui, prisijungimui ir naujų tinklų projektavimui, įvertinant ir išorės gaisrų gesinimo poreikius. Pagal gautas planavimo sąlygas vandens tiekimas galimas nuo Latvių gatvėje esamų d150 mm vandentiekio tinklų, o nuotekų nuleidimas - į esamus d200 mm buitinių nuotekų tinklus. Statinio projekto etape, esant poreikiui ir projektuojant vandentiekio slėgio

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-9	18

pakėlimo stotelę ar nuotekų siurblinę, būtina vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika (<https://www.vv.lt/veikla/partneriams/>).

Detalusis planas teikiamas derinti inžinerinius tinklus eksploatuojančioms įmonėms teisės aktų nustatyta tvarka.

- Vadovaujantis UAB „Grinda“ 2024-11-07 sąlygomis Nr. REG25663110, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 10 skirsnio „Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų. Šiaurinėje planuojamos teritorijos dalyje nutiestas d600 mm paviršinių nuotekų surinkimo tinklas, kurio apsaugos zona neįregistruota Nekilnojamojo turto registre. Planuojama rekonstruoti magistralinio paviršinių nuotekų tinklo atkarpą į atvirą gelžbetonio lietaus nuotekų lataką (600x500(h) mm), atsižvelgiant į pertvarkomą užstatymą ir paviršinio vandens surinkimo poreikius; išsamiau žr. Lauko lietaus nuotekų šalinimo tinklo rekonstrukcijos schemą Priede 10, aut. UAB „NIT projektai“. Esamo tinklo apsaugos zona ir joje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šio tinklo rekonstravimo/ iškėlimo.

Paviršinių nuotekų sutvarkymo sistema projektuojama vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis gautomis sąlygomis, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausia turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Jei dėl tam tikrų sąlygų negalima ar netikslinga taikyti reglamento STR 2.07.01:2003 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į planuojamoje teritorijoje esančius paviršinių nuotekų tinklus. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo/ infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklypuose, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

Statinio projekto etape, gavus prisijungimo sąlygas atsižvelgiant į aktualius inžinerinius poreikius, bus sprendžiama dėl lietaus vandens infiltracijos ir surinkimo sistemų, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, konkretizuojami esamo magistralinio tinklo rekonstrukcijos sprendimai, derinant su UAB „Grinda“.

- Vadovaujantis Telia Lietuva, AB 2024-11-08 sąlygomis Nr. REG25731989, planuojamai teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 11 skirsnio „Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“ reikalavimai ir žemės naudojimo apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje esančių elektroninių ryšių tinklų (ryšių kabelių kanalų su kabeliais). Statinio projekto stadijoje bus gautos prisijungimo/ naujų tinklų projektavimo ar esamų tinklų perkėlimo/ rekonstravimo sąlygos, todėl detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nenustatomi servitutai esamiems inžineriniams tinklams. Projektuojant elektroninių ryšių infrastruktūrą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Elektroninių ryšių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-10-14 įsakymu Nr. 1V-978 patvirtintomis „Elektroninių ryšių infrastruktūros įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėmis“. Statinio projekto etape elektroniniai ryšiai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas, sprendinius derinant su Telia Lietuva, AB.

- Vadovaujantis AB „Miesto gijos“ (buv. AB „Vilniaus šilumos tinklai“) 2024-11-13 planavimo sąlygomis Nr. REG25911405, planuojamas teritorijos šildymo reglamentas – centralizuotas šilumos tiekimas. Teritorijai galioja LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-10	18

III sk. 12 skirsnio „Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygų“ reikalavimai dėl planuojamoje teritorijoje esamo šilumos tiekimo įvado.

Pagal gautas teritorijos planavimo sąlygas, prisijungimas galimas prie nekanalinių šilumos tiekimo tinklų d88,9 mm taške tarp ŠK-92624-18 ir pastato Latvių g. 70. Detalioju planu planuojamą užstatymą siūloma prijunti prie centralizuotos karšto vandens ir šilumos tiekimo sistemos arba naudoti alternatyvius ir atsinaujinančių energijos išteklių šaltinius. Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“ ir kitais statinių projektavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Statinio projekto metu bus konkretizuoti užstatymo sprendiniai ir energetiniai poreikiai, pasirinktas šilumos tiekimo būdas ir atitinkamai kreiptasi į inžinerinius tinklus eksploatuojančią įmonę dėl techninių prisijungimo sąlygų; bus sprendžiama dėl esamų šilumos tiekimo tinklų perkėlimo ar pereinamojo kanalo (kolektooriaus) įrengimo poreikio, esamų tinklų rekonstravimo, naujų įvadų į centralizuotus tinklus įrengimo, sprendinių konkretizavimas ir derinimas su AB „Miesto gijos“.

4. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2024-11-20 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG26238533 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, Gamtinio karkaso nuostatais, Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatais.

Žemės sklypas Latvių g. 70 yra valstybinės reikšmės **Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijoje**. Draustinis įsteigtas 1960-09-27 su tikslu išsaugoti raiškius erozinius raguvynus Neries upės slėnyje su Plikakalnio atodanga, retas augalų rūšis. Teritorijoje galioja Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio ribų plano (reg. Nr. T00053028, patvirtinto LR vyriausybės 2007-12-19 nutarimu Nr. 1410) ir Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo plano (reg. Nr. T00053570, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-03-26 įsakymu Nr. D1-159; toliau – Tvarkymo planas) reglamentai. Tvarkymo planu sklypo centrinei daliai nustatyta sugriežtinto vizualinio reguliavimo zona (**GAi**), o likusiai sklypo daliai, kuri jungiasi su artimiausioje aplinkoje esančia miško paskirties žeme - išsaugojančio (konservacinio) ūkininkavimo zona (**MEk**), ekosistemų apsaugos miškai. Karoliniškių kraštovaizdžio draustinyje nustatyti apribojimai statybai: 1) nauja statyba draustinyje nenumatoma; 2) rekonstruojamiems gyvenamiesiems ir visuomeninės paskirties pastatams turi būti išlaikomas esamas aukštingumas bei užstatymo tankis.

Pagrindiniame brėžinyje pažymėtos sugriežtintos vizualinio reguliavimo zonos (GAi) ribos (pagal UAB „ID Vilnius“ GIS duomenis), šios zonos ribose planuojama rekonstruojamo pastato užstatymo zona. Planuojamais statybos reglamentais numatoma rekonstruoti esamą, teritorijoje dominuojantį tūrį į smulkesnio mastelio užstatymą, architektūrine išraiška užtikrinantį integralumą gamtinio kraštovaizdžio prioritetui. Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija, patikrinę išskaidytos tūrinės kompozicijos su šlaitiniais ir apželdintais stogais projektinius sprendinius, 2023-12-05 raštu Nr. SD-3428, pateikė išvadą, kad „sprendiniai atitinka Tvarkymo plano sprendinius“; žr. prieduose.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 9 str. 3 d. 1 p. ribojimais („Leidžiama statyba, kuri neprieštarauja teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams, saugomų teritorijų nuostatom“ ir 4 p. reikalavimu, kuriuo nustatyta, kad „statesniuose kaip 15 laipsnių natūraliuose šlaituose, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos leidžiama didinti esamų pastatų tūrius, kai pastatai rekonstruojami laikantis etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, įtvirtintų draustinių nuostatuose <...> ir statyti draustinio tvarkymo plane <...> nustatytose teritorijose numatytus pastatus“, atlikta šiaurėje ir vakaruose sklypą ribojančių šlaitų nuolydžių analizė (aut. J. Šalkausko personalinė įmonė; žr. prieduose). Detaliojo plano koregavimo brėžinyje

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-11	18

statybos zona pažymėta atsižvelgiant į šlaitų matavimų rezultatus (šiaurinis šlaitas nesiekia 15°) ir esamą užstatymą. Esamas pastatas, kuris yra arčiau kaip 50 metrų atstumu nuo į vakarus esančio, statesnio kaip 15 laipsnių natūralaus šlaito apatinės briaunos, planuojamas sumažinto, išskaidyto tūrio, tenkinant STĮ reikalavimus.

STĮ 9 str. 4 d. Draustiniuose skatinama veikla, kuria siekiama išsaugoti, palaikyti ir išryškinti kraštovaizdį, gamtos ir nekilnojamasias kultūros vertybes, atkurti saugomus gamtinės ar kultūrinės aplinkos elementus, išsaugoti etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijas, taip pat tradiciniai verslai, pažintinis turizmas, be to, skatinama reguliuoti invazinių rūšių gausą, įgyvendinti saugomų rūšių apsaugos priemonės.

Detaliojo plano sprendiniai parengti tenkinant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus: sklype Nr. 1 planuojamas užstatymas nedidinant esamo tūrio, tačiau jį mažinant ir skaidant. Planuojamai teritorijai galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 69 str. (V sk. 8 skirsnio) apribojimai - Gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose draudžiama:

1) naikinti ar žaloti reljefo formas;

5) įrengti naujus su draustinio paskirtimi nesusijusius vandens telkinius didelės ir vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose, o kitose gamtinio ar kompleksinio draustinio teritorijose – viename žemės sklype įrengti vieną ar kelis dirbtinius vandens telkinius, kurių bendras plotas didesnis kaip 0,1 hektaro, išskyrus atvejus, kai jie susiję su draustinio kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamųjų kultūros vertybių išsaugojimu ir šiems darbams vykdyti yra gautas už gamtinio ar kompleksinio draustinio apsaugą atsakingos institucijos pritarimas šio straipsnio 2 dalyje nurodyta tvarka;

8) naudoti saugomų rūšių individus neturint leidimo ar juos tyčia naikinti arba trikdyti tokiomis formomis, kurios gali sutrukdyti užtikrinti saugomų rūšių palankią apsaugos būklę, neturint leidimo draustinyje introdukuoti arba į jį perkelti čia natūraliai negyvenusias rūšis;

10) tiesti antžeminius tranzitinius inžinerinius tinklus, išskyrus tinklus, tiesiamus įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus arba tiesiamus esamų kelių trasose ir kitus tos pačios rūšies tinklus inžinerinių tinklų trasose;

15) įrengti išorinę reklamą:

a) miestuose, miesteliuose ir (ar) sodybose, išskyrus atvejus, kai reklama susijusi su tuose miestuose, miesteliuose ir (ar) sodybose vykdoma veikla;

19) statyti statinius, išskyrus statinius, kurių statyba atitinka savivaldybės ir (ar) vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų ir saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atvejus, kai Saugomų teritorijų įstatyme nustatytais sąlygomis:

20) statesniuose kaip 15 laipsnių natūraliuose šlaituose, taip pat arčiau kaip 50 metrų nuo šių šlaitų viršutinės ir apatinės briaunos:

a) statyti pastatus, išskyrus šios dalies 19 punkto d, e ir g papunkčiuose nurodytus atvejus, kai atkuriamas sunykusi urbanistinė struktūra ir naujų pastatų statybos vieta yra įsiterpusi tarp sodybų, kurių pastatai mažesniais atstumais yra pastatyti iki 1993 m. lapkričio 24 d. arba kai statomi gyvenamosios paskirties pastatai priklausiniai, sukuriant būdingą sodybos planinę struktūrą;

b) didinti esamų pastatų tūrius, išskyrus atvejus, kai sodybose pastatai rekonstruojami Saugomų teritorijų įstatyme nustatytais sąlygomis arba kai draustinio tvarkymo plane numatyta galimybė padidinti pastatų tūrius.

Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio tvarkymo plane atskiros sklypo dalys patenka į miškų ūkio paskirties žemės išsaugojančio (konservacinio) ūkininkavimo zoną (MEk). Nors ši zona paprastai nustatoma teritorijose, kuriuose vyrauja miškų ūkio paskirties žemės sklypai, tačiau praktikoje pasitaiko, jog į MEk zoną specialiojo teritorijų planavimo dokumentais įtraukiami kitų paskirčių žemės sklypai (žemės ūkio ir kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties). Konkrečiu atveju, – MEk zona išskirta pagal vyraujančią kraštovaizdžio pobūdį, nesiejant zonos ribų su sklypų kadastrinėmis ribomis ir jų paskirtimis. Siekiant užtikrinti, kad planuojamo žemės sklypo dalyje, patenkančioje į MEk kraštovaizdžio apsaugos zoną, būtų išsaugotas esamas kraštovaizdžio pobūdis, Detaliojo plano koregavimu nustatomas papildomas kraštovaizdžio apsaugos privalomasis reikalavimas - sprendinių brėžinyje atskiru sutartiniu ženklu pažymėtos priklausomiesiems želdynams skirtos sklypo dalys MEk zonoje (neįtrauktas tik esamas įvažiavimas ir esama aikštelė, kurioje nėra jokių želdinių ir saugomo kraštovaizdžio elementų). Priklausomiesiems želdynams

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-12	18

skirtose sklypo dalyse pastatų statyba negalima. Detalūs MEK kraštovaizdžio tvarkymo zonos tvarkymo reikalavimai yra nustatyti teisės aktu - Saugomų teritorijų tipiniu apsaugos reglamentu, patvirtintu Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 19 d. nutarimu Nr. 996. Dauguma minėtojo reglamento 14.1 punkte nustatomų reikalavimų yra suformuluoti vartojant Miškų įstatymo sąvokas ir duodant nuorodas į Miškų įstatymą įgyvendinančiuosius aktus. Planuojamas žemės sklypas yra „kitos paskirties“ žemė, todėl LR Miškų įstatymas tiesiogiai nėra taikomas, bet MEK zonoje esančių želdinių tvarkymui taikoma analogija Saugomų teritorijų tipiniu apsaugos reglamento pagrindu, užtikrinant sklype esančių vertingų miško ekosistemų arba jų komponentų apsaugą.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso ir jo geomorfologinių elementų nėra, todėl sklypui Gamtinio karkaso nuostatai (patvirtintais Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96) netaikomi. Sklypą Nr. 1 supa vietinio ir regioninio vidinio stabilizavimo arealų ir nacionalinės svarbos migracijos koridoriaus teritorijos, ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai (žr. esamos būklės vertinimo dokumentus TPDRIS, dokumento Nr. REG29250101). Sklypas ribojasi su gamtiniu karkasu, todėl jam taikomi tarpusavyje suderinti ekologiniai, estetiniai kraštovaizdžio formavimo reikalavimai - Gamtinio karkaso nuostatų 16 p. pažymėta, kad „*gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais*“.

Planuojama teritorija šiaurėje ir vakaruose ribojasi su Bendrojo plano brėžiniuose pažymėtais geomorfologiniais elementais – šlaitais, kurie identifikuoti kaip *natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°*, tarp šlaitų – sausaslėnio teritorija. Atliktame „Sklypo Latvių g. 70 ir jo aplinkos kraštovaizdžio situacijos vertinime“ (aut. dr. R. S., žr. prieduose) pažymėta, kad planuojamame sklype nėra natūralių šlaitų, esamas sklypo reljefas performuotas XX a. aštuntajame dešimtmetyje; šlaitų apsaugą kraštovaizdžio draustinyje reglamentuoja Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, poįstatyminio teisės akto - Bendrojo plano šlaitų apsaugos reglamentai netaikomi.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti atsižvelgiant į atliktą planuojamos teritorijos Kraštovaizdžio situacijos vertinimą (žr. prieduose), kuriuo nustatyti vietovės kraštovaizdžio ypatumai, vadovaujantis Gamtinių ir kompleksinių draustinių nuostatais (patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-04-02 nutarimu Nr. 318) - užtikrina susiformavusios bendros draustinio kraštovaizdžio struktūros ir jos estetinės vertės, erdvinio raiškumo išsaugojimą. Sprendiniais nustatomos leistinos pastatų paskirtys – negyvenamieji pastatai (neplanuojama sodyba), todėl etnografinio regiono architektūrinės išraiškos reikalavimai užstatymui netaikomi. Planuojama teritorija kraštovaizdžio erdvės savybių požiūriu patenka į nedidelį ir santykinai vienalytį vizualinį baseiną (erdvė, kuri vizualiai suvokiama iš planuojamos teritorijos, ir teritorija iš kurios gali būti vizualiai suvokiama planuojama teritorija), kuriame dėl brandžios vietos augmenijos funkcionuoja tik artimos perspektyvos (50-100 m) vizualiniai ryšiai. Kraštovaizdžio situacijos vertinime (žr. prieduose) pažymėta, kad „*išskaidžius esamą tūrį į kelis mažesnius tūrius, išlaikant panašų tūrių aukštingumą (jo nedidinant), atlikus fasadų spalvinio bei tekstūrinio priderinimą prie vietos aplinkos ypatybių bei panaudojus žaliosios infrastruktūros sprendimus, vizualinė užstatymo įtaka dar labiau sumažės, didės kraštovaizdžio erdvinės struktūros raiškumas ne tik įprastinio kraštovaizdžio suvokimo sąlygomis, bet ir apžvelgiant teritoriją iš oro*”.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2024-11-14 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25966402 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso ir jo geomorfologinių elementų nėra. Sklypą Nr. 1 supa vietinio ir regioninio vidinio stabilizavimo arealų ir nacionalinės svarbos migracijos koridoriaus teritorijos (žr. esamos būklės vertinimo dokumentus TPDRIS, dokumento Nr. REG29250101). Planuojama teritorija šiaurėje ir vakaruose ribojasi su Bendrojo plano brėžiniuose pažymėtais geomorfologiniais elementais – šlaitais, kurie identifikuoti kaip *natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°*. Atlikto „Sklypo Latvių g. 70 ir jo aplinkos kraštovaizdžio situacijos vertinimo“ (aut. dr. R. S., žr. prieduose) rezultatais patikslintos natūralių šlaitų ar jų fragmentų vietos, remiantis saugotinu

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-13	18

gamtinio karkaso elementų – šlaitų išskyrimo kriterijais (*t. y. vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos - didesnis kaip 10°; vidutinis aukštis didesnis kaip 6m, o užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) ne mažesnis nei 1 ha; taip pat raguvų šlaitai, kurių didžiausias aukštis viršija 6 metrus, neribojant mažiausio aukščio, o nuolydžio ir ploto kriterijai - tokie patys, kaip aprašytieji aukščiau*), atsižvelgiant į topografinėje nuotraukoje pateiktą reljefo izolinijų struktūrą, identifikavus reljefo lūžio ribas bei įvertinus jų kilmės pobūdį (natūralumą). Šlaitų apsaugą kraštovaizdžio draustinyje reglamentuoja Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas, poįstatyminio teisės akto - Bendrojo plano šlaitų apsaugos reglamentai netaikomi.

Priklausomųjų želdynų norma sklype Nr. 1 nustatoma vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (toliau – Aprašas); atsižvelgiant į teritorijos gamtinį kontekstą reglamentuojama norma - $\geq 40\%$ nuo žemės sklypo ploto; atsižvelgiant į Aprašo priedo pastabą Nr. 2, mokslo paskirties pastatų statybos atveju visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype nustatoma priklausomųjų želdynų norma - $\geq 50\%$. Priklausomųjų želdynų norma gali būti kompensuojama teisės aktų nustatyta tvarka. Konkretūs želdinimo sprendimai priimami statinių projekto rengimo metu (PP/ TP).

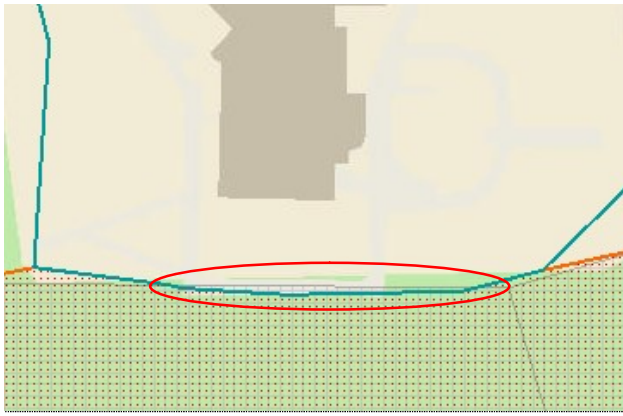
Planuojamoje teritorijoje nėra medžių, kurie Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais būtų paskelbti saugotinais. Dauguma planuojamame sklype augančių medžių – geros ir patenkinamos būklės (želdinių vertinimo ataskaita, aut. MB „Balti sprendimai“, pateikiama prieduose). Pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėti planuojamos teritorijos ribose augantys medžiai, išsaugomų medžių šaknų apsaugos zonos. Vykdamas statybas šaknų zonoje būtina naudoti oro kastuvą, nepažeidžiant jų gyvybinių funkcijų; jei yra būtinybė vykdyti darbus po medžio šaknimis, jas taip pat galima atsikasti su oro kastuvu, patraukti į šoną, prikasti žemėmis, taip išvengiant šaknų apdžiūvimo; iki statybos darbų pradžios gauti konkrečias arboristo rekomendacijas. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ ar persodinimas galimas statinio projekto stadijoje, įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.

Vadovaujantis Bendrojo plano reglamentais, siekiant stiprinti ekologinį miesto potencialą, planuojamai teritorijai nustatomas maksimalus nelaidžių dangų plotas - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumo didinimą) - 40%.

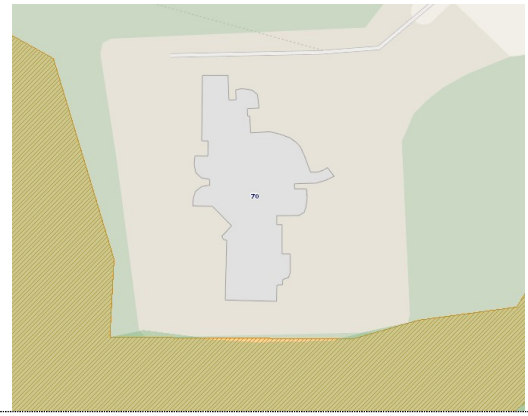
Vadovaujantis Valstybinės miškų tarnybos 2024-11-04 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25522982 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Detalusis planas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro duomenimis (M-GIS), LR miškų įstatymu, LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei galiojančiais planavimo dokumentais – Vilniaus miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema (patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-04-23 nutarimu Nr. 411).

Žemės sklype Latvių g. 70 nėra registruotų miško žemės naudmenų. Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro (M-GIS) ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) duomenimis pietuose į planuojamos sklypo ribas patenka II A *ekosistemų apsaugos miškų* grupės *draustinių miškų* pogrupio miško plotas (žr. 1 pav. ir 2 pav.), kuris grafiškai pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje pagal Geoportal erdvinius duomenis. Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 3 str. 3 p. apibrėžta II grupės (specialios paskirties) ekosistemų apsaugos miškų (A) sąvoka: *Kraštovaizdžio, telmologinių, pedologinių, botaninių, zoologinių, botaninių-zoologinių draustinių miškai ar jų dalys, priešeroziniai miškai. Ūkininkavimo tikslas – išsaugoti arba atkurti miško ekosistemas ar atskirus jų komponentus. Šios miškų grupės medynuose draudžiami plynieji pagrindiniai miško kirtimai, o gamtinės brandos nepasiekusiuose medynuose draudžiami atvejiniai pagrindiniai miško kirtimai.*

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-14	18



1 pav. REGIA žemėlapis fragmentas

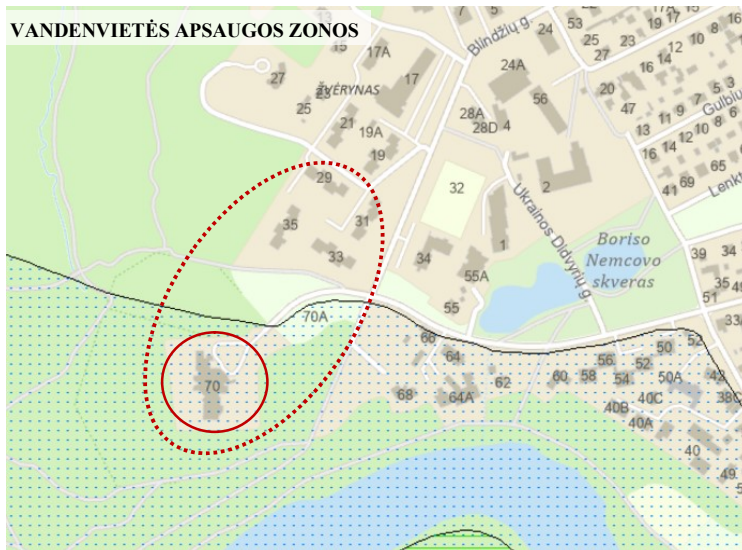


2 pav. II A grupės Draustinių miškai

Detaliojo plano sprendiniais miško žemės naudenos nėra verčiamos kitomis naudmenomis, miško žemės plote nustatomi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų VI skyriaus „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių“ 3 skirsnio apribojimai – „Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-11-15 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG26037243 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Rengiant detalų planą panaudota geologinė informacija, įvardinta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, atsižvelgiant į Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijas, patvirtintas LGT direktoriaus 2010-12-16 įsakymu Nr. 1-248, taip pat vadovautasi Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis interaktyvaus žemėlapis duomenimis, planuojama teritorija patenka į Vilniaus (Vingio) gėlo II grupės požeminio vandens vandenvietės Nr. 157 apsaugos zonos 3B juostą (žr. 3 pav.). Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapis duomenimis analizuojamoje teritorijoje bei artimiausioje aplinkoje taršos židinių nėra.



3 pav. Požeminio vandens vandenviečių interaktyvaus žemėlapis fragmentas; šaltinis - lgt.lt/epaslaugas

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, teritorijos naudojimo reglamentai nustatyti įvertinus, kad planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės sanitarinės apsaugos juostą, todėl vandenvietės

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-15	18

būklei, išteklių ir vertingųjų savybių apsaugai nustatyti ūkinės veiklos vykdymo sklypuose apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio „Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“, įstatymo 106 str. reikalavimus. Detaliojo plano sprendiniais numatoma netarši rekreacinė, viešbučių, paslaugų, sporto veikla, neplanuojamas atliekų laikymo aikštelės ar sąvartyno įrengimas. Užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų buitinių nuotekų šalinimo tinklų; teritorijoje neplanuojama vykdyti LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI sk. 11 skirsnio 5 dalyje nurodytą veiklą.

Detaliojo plano sprendiniais nustatoma galima statinių statybos zona, tikslus projektuojamų pastatų išdėstymas, parametrai ir konstrukcijos bus sprendžiamos statinių projekto stadijoje, įvertinus inžinerines geologines sąlygas konkrečių statinių statybai, atsižvelgiant į geologinių, hidrogeologinių, geomorfologinių, geodinaminių požymių visumą, gruntų ir uolienų savybes, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ reikalavimais.

5. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-11-06 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25621921, detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Esamos būklės įvertinimo stadijoje atlikta planuojamoje ir gretimose teritorijose vykdomos veiklos ir užstatymo analizė (žr. esamos būklės vertinimo dokumentus TPDRIS, dokumento Nr. REG29250101) – planuojamas sklypas yra Karoliniškių kraštovaizdžio draustinyje, apsuptas miškų; artimiausioje aplinkoje nėra veiksmų, galinčių sukelti rizikas visuomenės sveikatai. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nekeičiamas esamas žemės sklypo rekreacinis naudojimo būdas, nustatomi kiti papildomai galimi – komercinės paskirties objektų teritorijos ir visuomeninės paskirties objektų teritorijos – neplanuojama jokia tarši veikla, užtikrinama, kad planuojamas užstatymas nepateks į sanitarines apsaugos zonas, apibrėžtas Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Planuojamai teritorijai taikomos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų apsaugos zonos ir apribojimai dėl esamos inžinerinės infrastruktūros ir gamtinių sąlygų aprašyti aiškinamojo rašto skyriuje 7. *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos*.

Remiantis Vilniaus miesto savivaldybės interaktyvių triukšmo žemėlapių (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>) duomenimis esamas autotransporto sukeliamas triukšmo lygis planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse bet kuriuo paros metu yra ženkliai mažesnis už ribines vertes, nustatytas Lietuvos higienos normoje HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai. Prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos į teritoriją atvykstantis automobilių srautas neturės esminės įtakos esamo triukšmo lygio padidėjimui.

Oro taršos vertinimas planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse atlikta remiantis Aplinkos apsaugos agentūros Miestų oro taršos sklaidos 2023 metų žemėlapiu duomenimis (<https://experience.arcgis.com/experience/a527e26d779e4a969d0416b4aba955e7>) - analizuojamoje teritorijoje fiksuojamos ženkliai mažesnės vidutinės metinės vertės, todėl prognozuojama, kad dėl planuojamos veiklos susidarys minimalios koncentracijos aplinkos ore ir neviršys užterštumo normų, nustatytų Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo”.

Planuojamas sklypas yra gamtiškoje aplinkoje, artimiausias užstatymas nutolęs ≥ 95 m atstumu, todėl planuojamam užstatymui bus išlaikomi teisės aktuose atitinkamos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu - teritorijoje ir jos gretimybėse yra esami centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai; planuojamas užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto sistemų, bus užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas, buitinių ir paviršinių nuotekų šalinimas. Buitinės atliekos planuojamoje

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-16	18

teritorijoje bus tvarkomos vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Atliekos bus rūšiuojamos į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius sklype, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr.D1-405 (Žin., 85-3430).

6. GAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-11-05 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG25571652 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Artimiausia priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra už ~ 4,4 km nuo planuojamos teritorijos - Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 2-toji komanda (Švitrigailos g. 18, Vilnius).

Greta planuojamos teritorijos, už ~ 10 m (matuojant tiesia linija) šiaurės rytų kryptimi ant esamo d150 mm vandentiekio tinklo yra gaisrinis hidrantas, grafiškai pažymėtas Pagrindiniame brėžinyje. Planuojamam užstatymui reikalingas vandens kiekis lauko gaisrų gesinimui, papildomų gaisrinių hidrantų poreikis ir vietos, gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi statinio projekto stadijoje, konkretizavus pastatų parametrus ir inžinerinių tinklų išdėstymą teritorijoje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai įrengiami vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis“, patvirtintomis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007-02-22 įsakymu Nr. 1-66 (ir aktualiomis redakcijomis): pagal Taisyklių 43 p., gaisriniai hidrantai turi būti įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios kelio (gatvės) dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Užstatybose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. Kai vandens poreikis gaisrui gesinti iš išorės yra 15 l/s ir didesnis, vandens tiekimas numatomas iš dviejų hidrantų.

Numatomas planuojamų pastatų atsparumas ugniai – I laipsnio; (sprendinys tikslinamas statinio projekto rengimo metu). Projektuojant ir statant naujus statinius turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp projektuojamų ir esamų aplinkinių pastatų, būtina vadovautis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“; neišlaikant norminių atstumų, būtina užtikrinti gaisro plitimo į gretimus pastatus privalomuosius reikalavimus.

Gaisrinės technikos privažiavimas į teritoriją galimas iš Latvių gatvės. Detaliuoju planu reglamentuojamas pastatų aukštis - 3 aukštai/ 12,5 m, todėl techninio projekto stadijoje, vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ 148 punktu, kelias privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Statinio projekte (projektiniuose pasiūlymuose/ techniniu projektu) turi būti numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių. Priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų projektuojami nepabloginant esamų privažiavimų sąlygų prie esamų pastatų. Projektuojant privažiavimo kelius, važiuojamoji dalis turi būti $\geq 3,5$ m pločio, danga - pritaikyta specialiajam transportui, atlaikanti gaisro technikos apkrovas.

Tikslūs pastatų parametrai, konfigūracija ir statybos vieta, gaisrinės technikos privažiavimai prie planuojamo užstatymo bus nustatyti detalizuojant sprendinius statinio projekto stadijoje, išlaikant reglamentuojamus atstumus iki aplinkinių pastatų ir gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-17	18

gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

7. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Planuojamoje teritorijoje galioja/ nustatomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu apibrėžtos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

III skyrius „Inžinerinė infrastruktūra“:

- 1 skirsnis. Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 4 skirsnis. Elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 6 skirsnis. Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 10 skirsnis. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 11 skirsnis. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 12 skirsnis. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

V skyrius „Saugomos teritorijos“:

- 8 skirsnis. Gamtiniuose ir kompleksiniuose draustiniuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- 22 skirsnis. Kraštovaizdžio draustiniuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

VI skyrius „Ekologinės apsaugos zonos, gamtos ištekliai“

- 3 skirsnis. Miško žemėje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
- 11 skirsnis. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų iškėlimo/ rekonstrukcijos. Esamų inžinerinių tinklų rekonstravimas/ nauja statyba bei jiems taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas, užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, esamų tinklų iškėlimas sprendžiamas/ konkretizuojamas techninio projekto stadijoje, gavus inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių technines sąlygas.

Įgyvendinant VšĮ „Transporto kompetencijų agentūros“ 2024-11-12 teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG25826373 reikalavimus, planuojamai teritorijai nustatomos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 1 skirsnio specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“ - naujai statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 metro altitudės. Detaliojo plano sprendiniais planuojamo užstatymo maksimali aukščio altitudė $\leq 126,50$ m - tenkina teritorijai nustatytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016-02-15 įsakymu (ir jo būsima pakeitimais) Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapio teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-23 įsakymu Nr. 30-2686/24 nustatytais detaliojo plano koregavimo uždaviniais bei atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, detaliojo planu neplanuojama vėjo elektrinių statyba.

PV

D. Sabaliauskienė

PDV

V. Miciūtė - Bružienė

Stadija	Žemės sklypo Latvių g. 70 detaliojo plano sprendinių koregavimas.	K-VT-13-24-1134	Lapas	Lapų
DP	Sprendinių aiškinamasis raštas	SMA-23/04	AR-18	18