

## **Žvėryno rajono plano sprendinių koregavimas žemės sklype Latvių g. 9 teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu**

### **AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

Bendrieji duomenys

Žvėryno rajono plano sprendinių koregavimas žemės sklype Latvių g. 9, Vilniuje, rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ (reg. Nr. T00086338);
2. Žvėryno rajono detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 82V (reg. Nr. T00054568);
3. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020 m. liepos mėn. 14 d. sutartimi Nr. A615-41/20;
4. Planavimo darbų programa, patvirtinta 2020 m. balandžio mėn. 28 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1049/20 ir papildyta planavimo darbų programa 2022 m. spalio mėn. 3 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-3614/22.
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus 2022-07-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG235027;
6. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos, Vilniaus m. sav. 2020-07-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG149020;
7. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2020-07-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG149082;
8. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2020-08-03 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG149269;
9. AB „Elektros skirstymo operatorius“ 2020-07-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG148829.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: UAB „Vetrablox“.

### **PLANAVIMO TIKSLAI**

Koreguoti Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 12 d. sprendimu Nr. 82V „Dėl Žvėryno rajono plano tvirtinimo“ patvirtinto Žvėryno rajono plano (registro Nr. T00054568) sprendinius teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu: nustatyti sklypo Latvių g. 9 (kadastro Nr. 0101/0031:404) žemės naudojimo būdą iš mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos į daugiabučių gyvenamųjų namų ir

bendrabučių statybos (G2), užstatymo intensyvumą, užstatymo tankį, statinių aukštį ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus, neviršijant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (registro Nr. T00086338) nustatytų užstatymo reglamentų.

Įvertinti Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano reikalavimus.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Žemės sklypo Latvių g. 9, kad. Nr. 0101/0031:404, plotas 0,088 ha. Remiantis Nekilnojamojo turto registro išrašu žemės pagrindinė paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, žemės sklypo naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Šiuo metu žemės sklype stovi vieno buto, 111,13 kv. m ploto gyvenamasis pastatas, garažas, šiltnamis.

Sklypo reljefas beveik lygus, altitudės svyruoja nuo 100,01 iki 101,2 m.



1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano Pagrindinio brėžinio.

Pagal Bendrojo plano sprendinius (žr. 1 pav.) planuojama teritorija patenka į numatytą vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zoną ŽVĖ-4-6.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- viebučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;

- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.

Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,8$ ;

Leistinas maksimalus užstatymo tankumas  $\leq 40\%$ ;

Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 3$  a, 18 m;

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%.

Teritorijai taikomas užstatymo tipas – miesto vilų (mv). 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.

Žvė-4-6 funkicinei zonai taikomi 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);

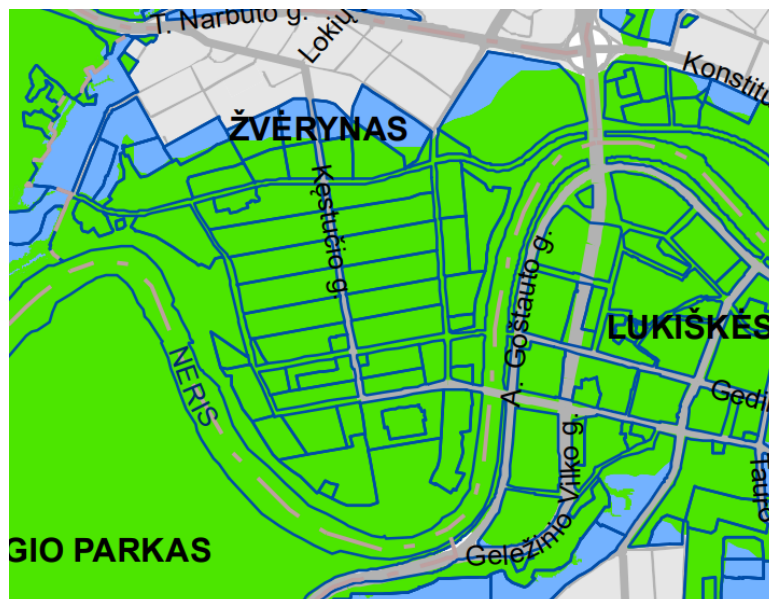
04 - naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas  $> 5\,000$  kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;

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;

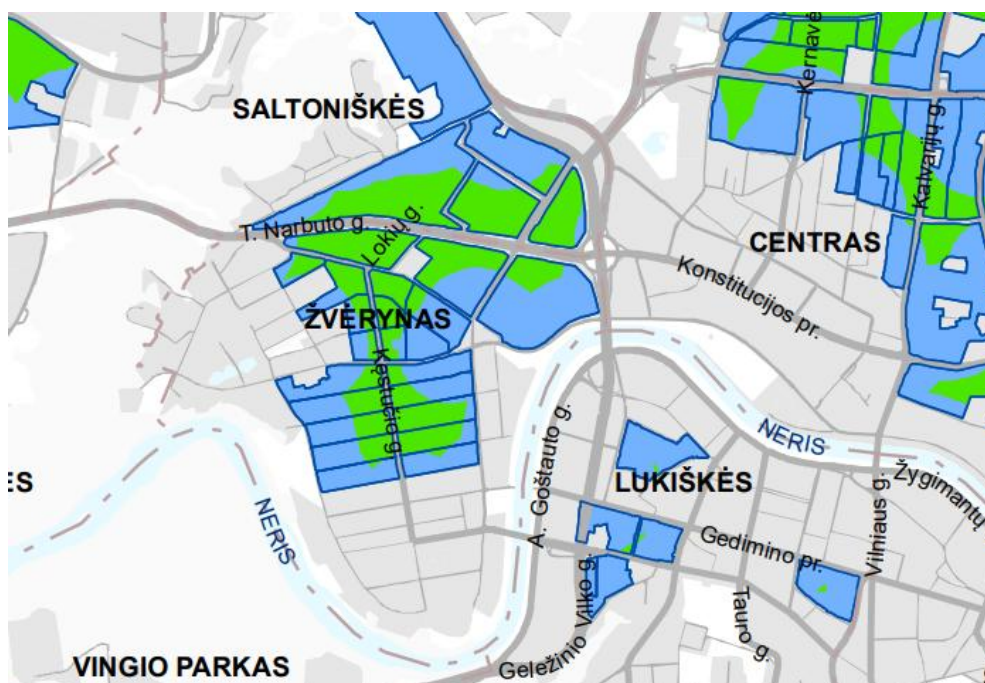


## SUTARTINIAI ŽENKLAI



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

2 pav. Ištrauka iš Vilniaus m. BP gamtinio karkaso schemos

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



## SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus m. BP želdynų pasiekiamumo schemos

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu teritorijai taikomi gamtinio karkaso nuostatai, taip pat gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų. Vertinant teritorijoje ir gretimybėse esančius želdynus, jų pasiekiamumas yra minimalus. Želdynų pasiekiamumas yra minimalus. Latvių – Saltoniškių gatvių sankirtoje yra Džocharo Dudajevo skveras, vakarinėje Latvių gatvės dalyje – Boriso Nemcovo skveras.

Pagal galiojantį Žvėryno rajono detalų planą (registro Nr. T00054568) sprendinius žemės sklypui nustatyti reglamentai Š3PR:

Š - „ŠIAURĖS“ zona - gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas – 40%-50%. Užstatymo aukštingumas – pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.

Pagal Žvėryno rajono planą, patvirtintą Vilniaus miesto valdybos 1995 m. sausio 2 d. sprendimu Nr. 82V, visas kvartalas priskirtas „ŠIAURĖS“ zonai, kurioje saugoma išlikusi posesijų struktūra, siūlomas 40%-45% užstatymo tankis, gyvenamųjų ir ūkinių pastatų aukštingumas 2-2,5 a.

Šiuo metu šiaurinėje Latvių gatvės pusėje užstatymo aukštingumas svyruoja nuo 1 a. su mansarda (2 a.) iki 6 a.

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI

— — Detaliojo plano galiojimo riba

— Sklypo riba

Žemės naudojimo tikslinė paskirtis:  
gyvenamoji- G

Š- „ŠIAURĖS“ zona- Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas- 40%- 50%. Užstatymo aukštingumas- pagal esamų ir projektuojamų kvartalų užstatymo kontekstą.

3- Gyvenamieji namai

P- „PAUPIO“ zona- Gyvenamiesiems namams skirtų sklypų užstatymo procentas- 20%. Užstatymo aukštingumas- 1-2 aukštai, pagal kvartalo užstatymo kontekstą.

R- Reglamentuoto esamo užstatymo rekonstrukcija (reglamentuotas užstatymas). Projektavimo ir statybos darbai vykdomi pagal paruoštas sklypų paminklotvarkos sąlygas.



4 pav. Ištrauka iš Žvėryno rajono detaliojo plano

## ŽEMĖS SKLYPE ESANČIŲ PASTATŲ ĮVERTINIMAS

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyrio 2019 m. lapkričio 7 d. raštu Nr. A651-160/19 (2.3.3.8-VMA) „Dėl pastato Vilniuje, Latvių g. 9 kultūrinės vertės“, pastatas Latvių g. 9 nebus siūlomas registruoti Kultūros vertybių registre.

Kitiems statiniams – garažui ir šiltnamiui kultūrinė vertė nenumatoma.

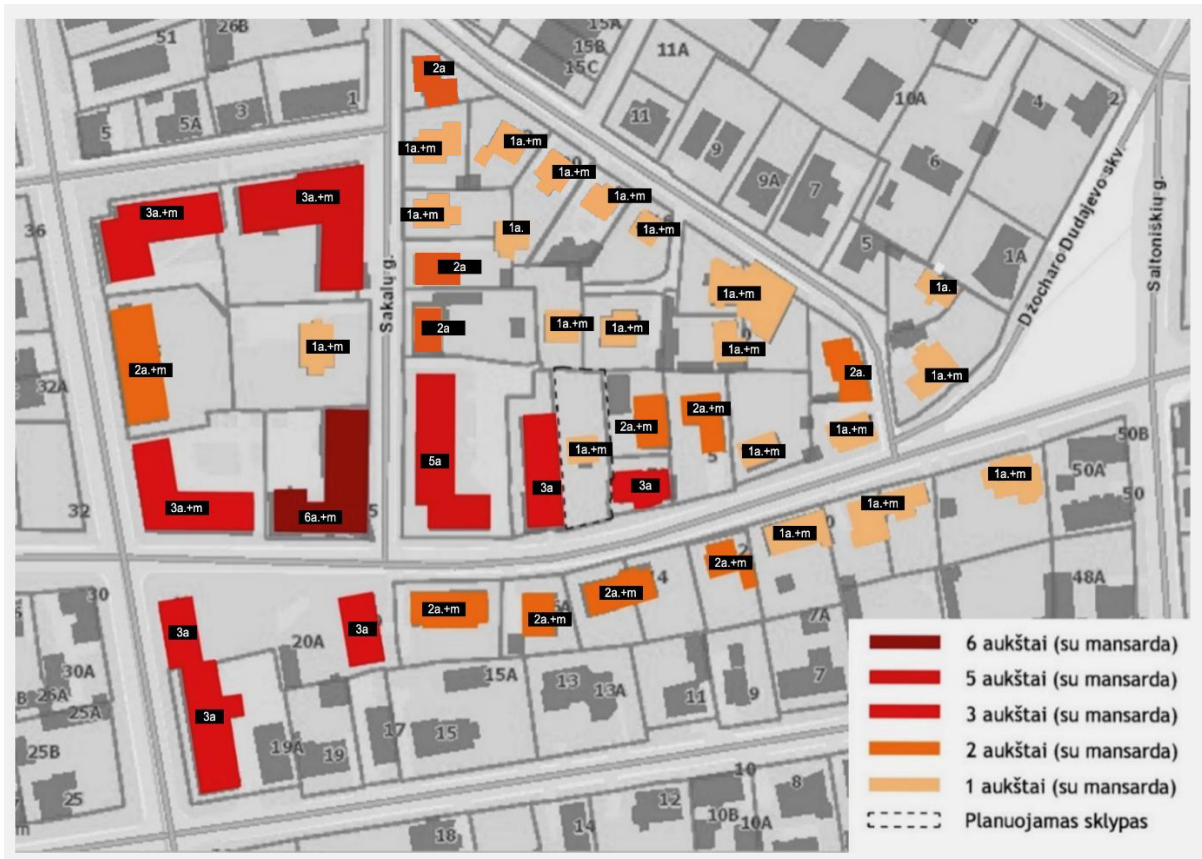
## UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ

Latvių gatvės šiaurinėje pusėje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji pastatai, fragmentiškai likę vienbučiai gyvenamieji pastatai.

Užstatymo gretimybėje intensyvumo, tankio bei aukščio analizė:

Adresas	Intensyvumas UI	Tankis UT	Aukštingumas	Aukštis m
Latvių g. 1	-	-	1+ M	7,85
Latvių g. 5	0,41	27,8	2+M	13,44
Latvių g. 7	1,00	33	3 a.	13,0
Latvių g. 7A	1,52	55	2a. + M	11,83
Latvių g. 11	1,12	60	3 a.	12,55
Latvių g.13	1,30	32,5	5 a.	15,84
Lenktoji g. 4	0,40	32,8	2 a.	8,31
Lenktoji g. 6	0,20	27,7	1a + M.	6,67
Lenktoji g. 8	0,21	29,2	1a.+ M	7,74
Lenktoji g. 10	0,35	21,0	1a. + M	7,36

Lenktoji g. 12	0,3	24,0	1 a. + M	8,16
Lenktoji g. 14	0,21	23,0	1 a. + M	8,73
Lenktoji g. 16	0,19	17,4	1 a. + M	8,70
Lenktoji g. 18	0,71	64,3	1 a. + M	8,23
Lenktoji g. 20	0,19	19,3	1 a. + M	10,08
Lenktoji g. 22	0,17	22,4	1a. + M	8,93
Lenktoji g. 24	0,64	35,7	2 a.	13,61
Sakalų g. 9	0,22	24,1	1 a.+ M	8,30
Sakalų g. 7	0,46	28,8	1 a.+ M	10,39
Sakalų g. 5	0,36	28,3	2 a.	9,68
Sakalų g. 3	0,34	25,0	2 a.	8,05



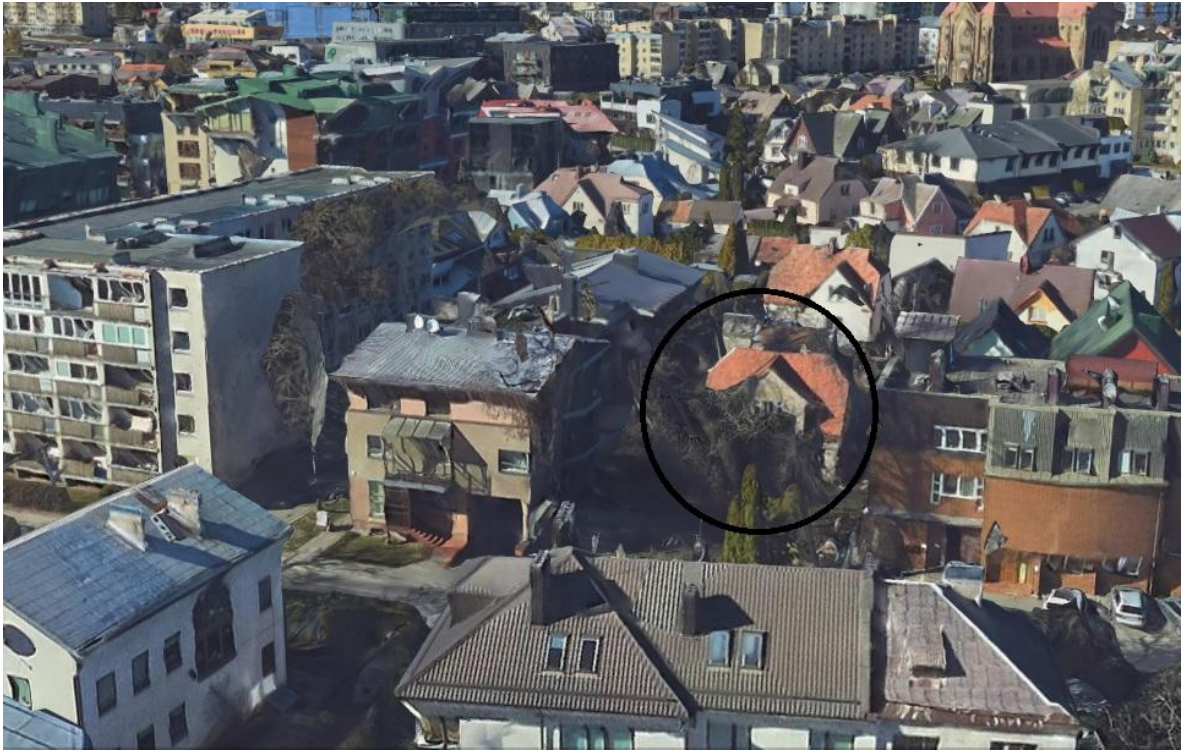
5 pav. Aukštingumo pasiskirstymas



6 pav. Užstatymo intensyvumo rodikliai nagrinėjamame kvartale ir Latvių gatvėje



7 pav. Užstatymo tankumo rodikliai nagrinėjamame kvartale ir Latvių gatvėje





Pastatas Latvių g. 11, toliau Latvių g. 13



Pastatas Latvių g. 7A

Fotofiksacijos

Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas, T00053354

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre įregistruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės, turinčios paminklo statusą – Vilniaus senamiesčio **vizualinės apsaugos pozonį**. Žemės sklypams ir juose esantiems statiniams, nekilnojamiesiems daiktams taikomi paveldosaugos reikalavimai bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XII-2166 V skyriaus, pirmojo skirsnio reikalavimai.



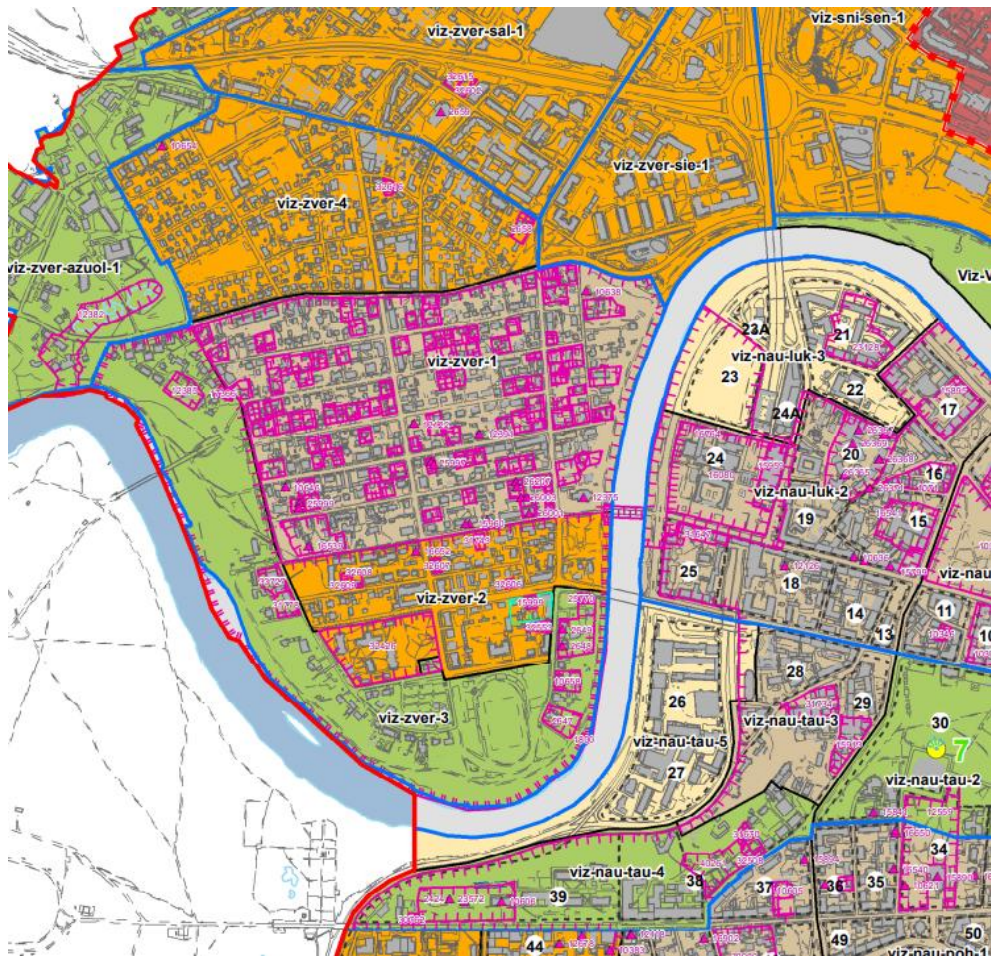
8 pav. Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu nagrinėjamas sklypas patenka į zoną „A“. Šioje zonoje saugomas vertingas istorinio užstatymo siluetas bei tankumas.

Planuojama teritorija patenka į Žvėryno priemiesčio viz-zver-4 zoną pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą.

Planuojamai teritorijai taikomas urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.

Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį morfologinio užstatymo tipo ribose.



9 pav. Ištrauka iš Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema

#### TERITORIJAI TAIKOMI APRIBOJIMAI:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

#### DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje nekeičiama esamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, nustatomas teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG), tikslinamas žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

## NUSTATOMI REGLAMENTAI

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija <b>(GG)</b>
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	880 kv. m. Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos <b>(G2)</b>
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas maksimalus statinių aukštis / altitudė</i>	≤13* m/113,70
<i>Leistinas maksimalus užstatymo tankumas</i>	≤40
<i>Leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas</i>	≤0,6
<i>Užstatymo tipas</i>	Miesto vilų (mv)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-3
<i>Statinių paskirtys</i>	Daugiabutis namas ir jo priklausiniai
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	40
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);  viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);  elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);  skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);  vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

\* pastatų aukštis ne didesnis kaip 12 m, su galimybe 20 proc. planuojamos teritorijos viršyti iki 13 metrų.

Užstatymo ir erdvių struktūra turi būti formuojama pagal nagrinėjamam kvartalui ir miesto vilų užstatymo tipui būdingus principus:

1. *Sklype projektuoti du pastato tūrius – pagrindinį didesnį ir kitą mažesnį. Pagrindinį pastato tūrį išdėstyti arčiau Latvių gatvės formuojant jos perimetrą, o kitą tūrį išdėstyti sklypo gilumoje.*
2. *Tarp pastato tūrių formuoti erdvę ir funkcionalų kiemą.*
3. *Planuojant užstatymą vertinti esamus brandžius A42, VI24, KŠ1, KŠ2, KŠ3 medžius ir užtikrinti jų išsaugojimą.*

1. Žemės sklypui taikomi Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos.

2. Apribojimai inžineriniams tinklams turi būti tikslinami parengus pastato techninio projekto inžinerinių komunikacijų dalis.

3. Statiniai sklype turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeidžiami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai. Mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos nustatomi pagal STR1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas...“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančių žemės sklypų.

4. Teritorijos tūrinė ir erdvinė struktūra planuojama atsižvelgiant į šiaurinės Latvių gatvės pusės užstatymą (žiūr. fotofiksacijose 10 AR lape). Šiai gatvės pusei yra būdingas didesnių tūrių ir aukščio gyvenamųjų pastatų užstatymas (žiūr. nagrinėjamos teritorijos aukščių, tankumo ir intensyvumo lentelę AR 6 psl.). Pateikiama architektūrinė vizija, erdvinė kompozicija, pastato tūris yra derinami prie gretimo užstatymo, vadovaujantis kvartalui būdingų istorinių erdvių formavimo principais.

4. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose, todėl įtakos Vilniaus senamiesčiui ir Vilniaus senamiesčio istorinei daliai - Žvėryno rajonui (sklypas nepatenka į ją) neturės.

5. Privažiavimas į žemės sklypą iš D kategorijos Latvių gatvės planuojamas centrinėje dalyje. Esamas įvažiavimas kairiajame žemės sklypo šone naikinamas. Automobilių parkavimas yra numatomas požeminėje užstatymo dalyje (sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

6. Pateikta architektūros vizija nėra Detaliojo plano sprendinys ir tokiai vizijai negalės būti išduotas statybą leidžiantis dokumentas, jei vizijos projektas neatitiks Detaliojo plano sprendinių ir teisės aktų reikalavimų.

7. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Vanduo, nuotekos, elektra, dujos yra Latvių gatvėje. Pagal Energijos rūšies

naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į konkurencinę zoną, kur pastatus šildyti galima tiek dujomis, tiek elektra. Norint prisijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų prisijungimo vieta būtų tarp ŠK92632-26 ir ŠK92632-20.

Geriamo vandens tiekimui planuojama įsijungti į d150 mm tinklus, esančius Latvių g., buitinių nuotekų tinklus į d600 mm Latvių g.

Elektros tiekimui esamą komercinės apskaitos spintą su tranzitine dalimi KS-22936 (iš transformatorinės MT-1545) planuojama pakeisti į reikiamų gabaritų komercinę apskaitos spintą su tranzitine dalimi, su trifaziais „C“ charakteristikos automatiniais jungikliais parinktais pagal leistinąsias naudoti galias ir elektros energijos apskaitos skaitikliais. KS/KAS bus prijungtos esamomis 0,4 kV kabelių linijomis.

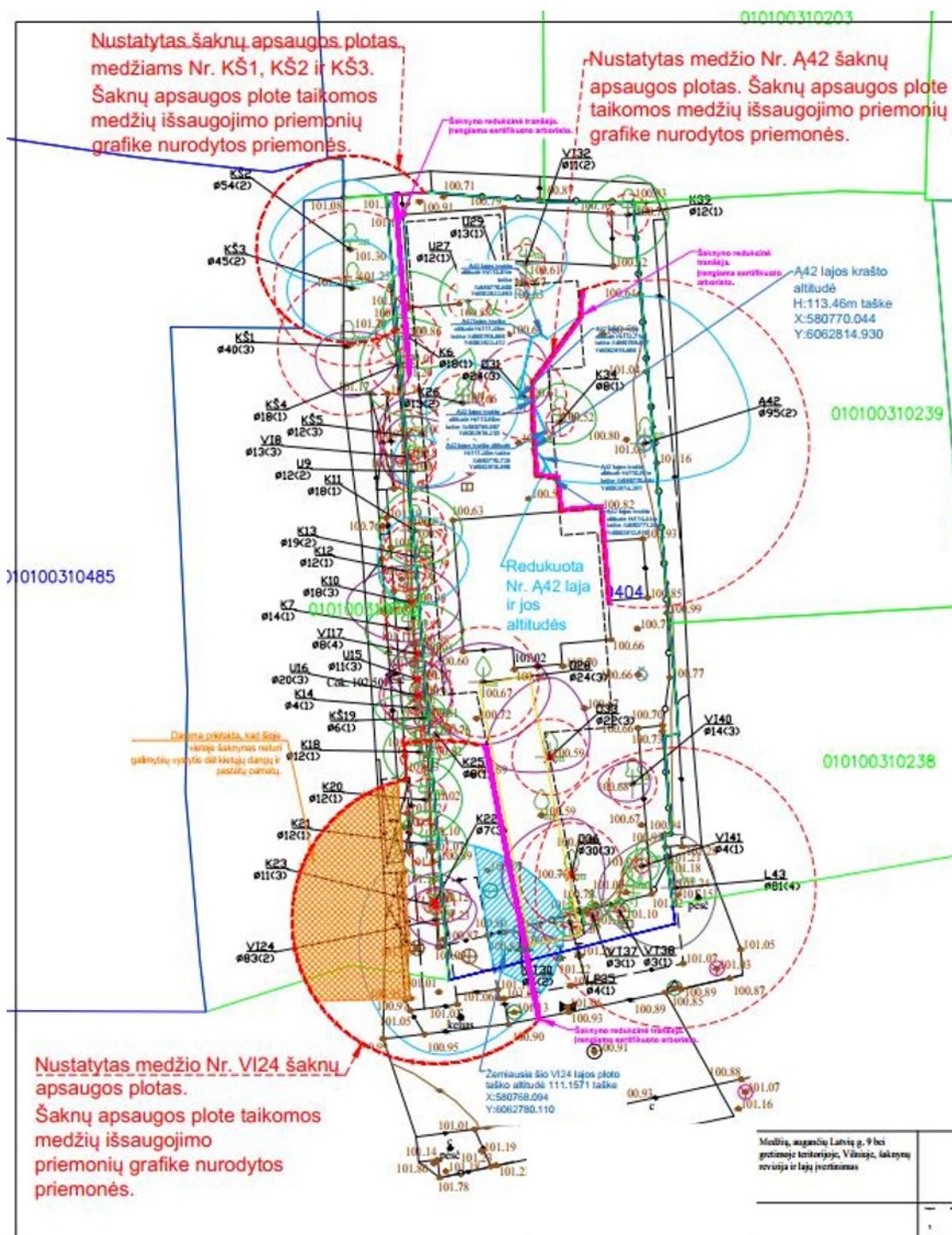
II kategorijos (15kW) užtikrinimui esamoje komercinės apskaitos spintoje su tranzitine dalimi KS-30102 iš transformatorinės MT-1641 tranzitinėje dalyje papildomai numatoma įrengti saugiklių kirtiklių bloką su saugikliais, o nesant galimybei tai atlikti, pakeisti į naują KS/KAS ir prijungti nuo esamos arba naujai įrengtos komercinės apskaitos spintos su tranzitine dalimi KS-30102, įrengiant ne mažesnio kaip 120 mm<sup>2</sup> skerspjūvio kabelių liniją. Esant būtinybei elektros grandinėje bus suprojektuotas esamų saugiklių pakeitimas.

## **Sklype esančių želdynų įvertinimas**

Sklype ir gretimoje aplinkoje 2024 metais yra atlikta medžių inventorizacija, parengta medžių šaknynų revizijos ataskaita ir išsaugojimo statybų metu bei po jų priemonių grafikas (medžių vertinimo medžiaga pridedama kaip atskiras priedas, ja reikia vadovautis tiek statybų metu, tiek ir po jų).

2022 m. dėl sklype augusio išdžiūvusio beržo žemės sklypo savininkas kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybę dėl jo pašalinimo. Iš Miesto tvarkymo ir aplinkos apsaugos skyriaus el. laišku buvo gautas nurodymas skubos tvarka organizuoti sauso, pavojų keliančio beržo šalinimą, kas ir buvo atlikta.

Atlikus medžių vertinimą planuojamame sklype ir aplinkinėje teritorijoje arboristai pasiūlė saugoti penkis medžius sklype augantį paprastąjį ąžuolą (medžių inventorizacijoje žymimas A42 ir gretimuose sklypuose augančius tris paprastuosius kaštonus (žymima Nr. KŠ1, KŠ2 IR KŠ3) ir paprastąją vinkšną (žymima Nr. VI24) ir pateikė apibendrintas medžių išsaugojimo suderinamumo su projektuojamais sprendimais išvadas (žiūrėti Medžių šaknynų revizijos ataskaitą ir išsaugojimo statybų metu bei po jų priemonių grafiką (Dokumento Nr. AR-2024-ŠR-L9). Pagrindiniame brėžinyje saugotini medžiai pažymėti atskiru sutartiniu žymėjimu. Dėl kitų medžių pašalinimo ir išsaugojimo sprendžiama statybos projekto metu. Dėl mažalapės liepos (Nr. 43), tuo atveju, jei statybos projekto metu bus nuspręsta ją pašalinti, pirmiausiai reikia gauti sklypo, kuriame šis medis auga, savininko sutikimą. Jei šis medis lieka nepašalintas, tai jo šaknų apsaugos zonoje galės būti tik konsolinės pastato dalys.



8 pav. Medžių sklype įvertinimas

## GAISRINĖ SAUGA

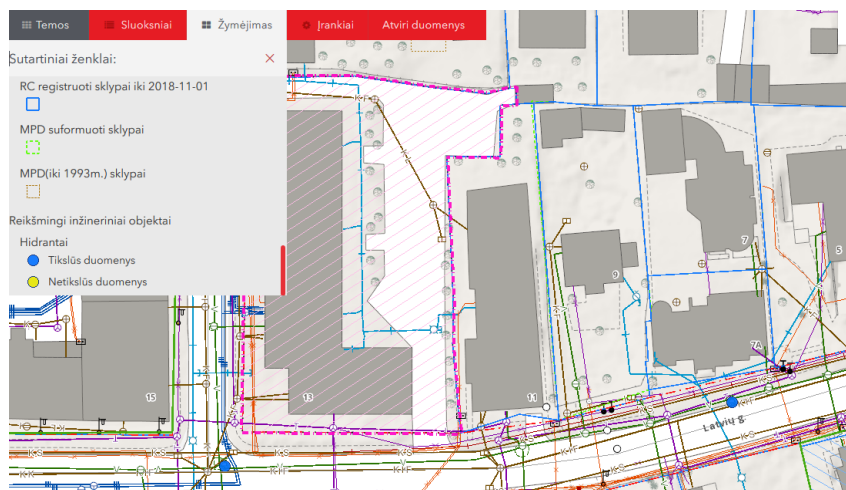
Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujama Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-

995/1-312). Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastato atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių Latvių gatvėje

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Jei atstumas privažiuoti prie pastatų būtų ilgesnis nei 25 m, būtina įrengti 12 x 12 m automobilių apsisukimo aikštelę arba organizuoti eismą ratu.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3.2. p., turi būti numatomas kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažiuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.



9 pav. Hidrantų išdėstymas Latvių gatvėje



10 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su atstumu iki Vilniaus miesto priešgaisrinės tarnybos 1-osios komandos R. Jankausko g. 2 (~4,4 km)

## STRATEGINIO POVEIKIO APLINKAI VERTINIMO PROCEDŪRŲ POREIKIS

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta gyvenamųjų pastatų statybai, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą gyvenamųjų pastatų teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

## APLINKOS APSAUGA, HIGIENA, SANITARINĖS APSAUGOS ZONOS

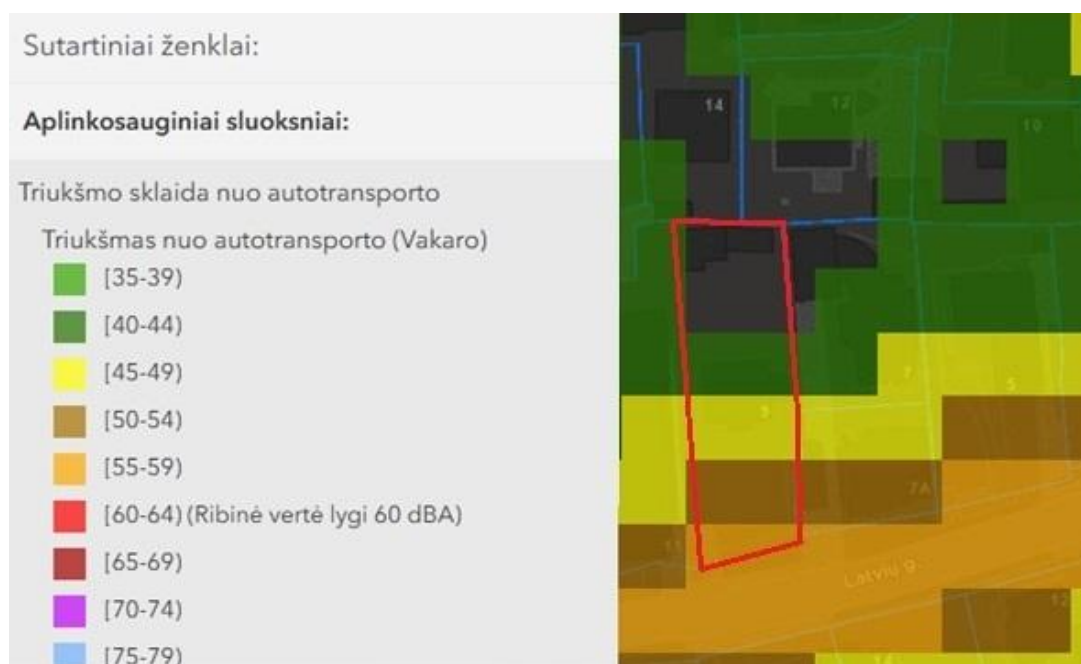
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai užtikrins saugaus geriamo vandens tiekimą ir saugaus buitinių nuotekų tvarkymo būdą – inžineriniai tinklai bus jungiami į centralizuotus tinklus. Komunalinėms atliekoms bus numatyta vieta prie sklypo ribos arba požeminiame parkinge. Vaikų žaidimo, sporto, poilsio aikštelės bus išdėstomos normatyviniu atstumu.

Pagal parengtus pastato projektinius pasiūlymus buvo atlikti insoliacijos skaičiavimai. Pagal skaičiavimus natūralaus apšvietimo sąlygos bus užtikrintos tiek planuojamame objekte, tiek gretimuose sklypuose esantiems pastatams.

Žvėryno rajono gyvenamojoje teritorijoje ties Latvių-Sakalų gatvėmis transporto srautai nėra intensyvūs. Tiek triukšmo, tiek oro tarša neviršija ribinių verčių. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, transporto srautai padidės nežymiai, todėl šio poveikio pakitimai bus nežymūs ir kompensacinių priemonių įgyvendinti nereikės.



Triukšmo sklaida nuo autotransporto dienos metu



Triukšmo sklaida nuo autotransporto vakaro metu



Triukšmo sklaida nuo autotransporto nakties metu



Triukšmo sklaida nuo autotransporto visu paros metu

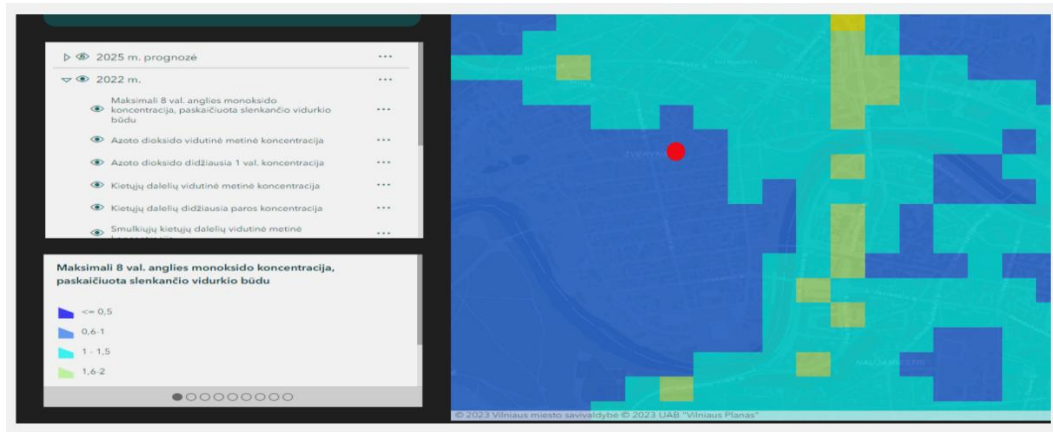
Įvertinus triukšmo sklaidą nuo autotransporto dienos metu maksimalus triukšmo lygis yra pietinėje sklypo dalyje (55-59 dBA) – ribinė 65 dBA vertė nėra viršijama). Vakaro metu triukšmas nuo autotransporto yra toks pat kaip ir dienos – didžiausias pietinėje sklypo dalyje ((55-59 dBA) ir neviršija 60 dBA ribinės vertės.

Nakties metu didžiausias triukšmo lygis taip pat yra pietinėje sklypo dalyje prie Latvių gatvės. Jo lygis 45-49 dBA ir neviršija ribinės 55 dBA vertės.

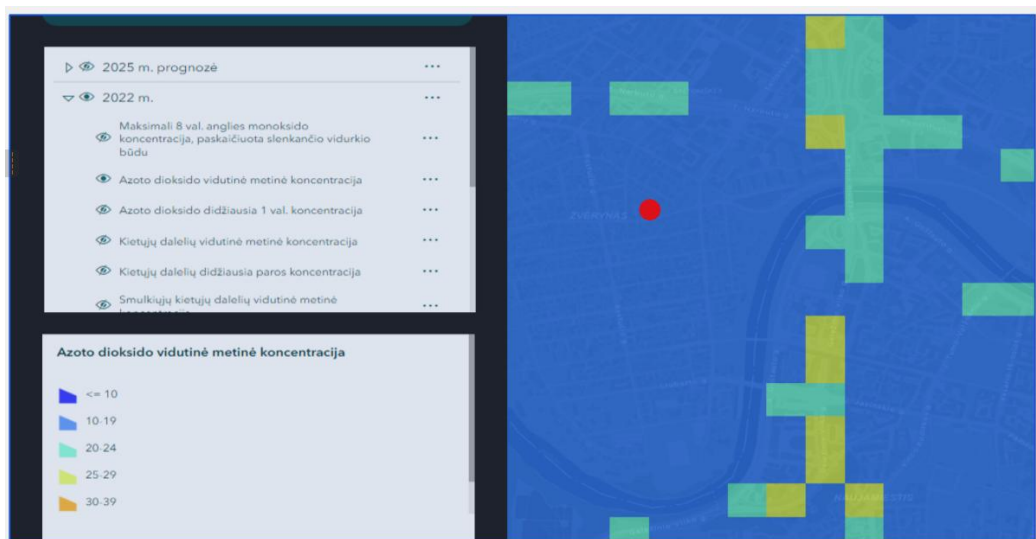
Vertinant vidutinį triukšmo lygį visos paros metu, jis neviršija ribinės 65 dBA vertės.

Įvertinus visų paros laikų triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje, kompensacinės priemonės triukšmo lygiui sumažinti nėra reikalingos.

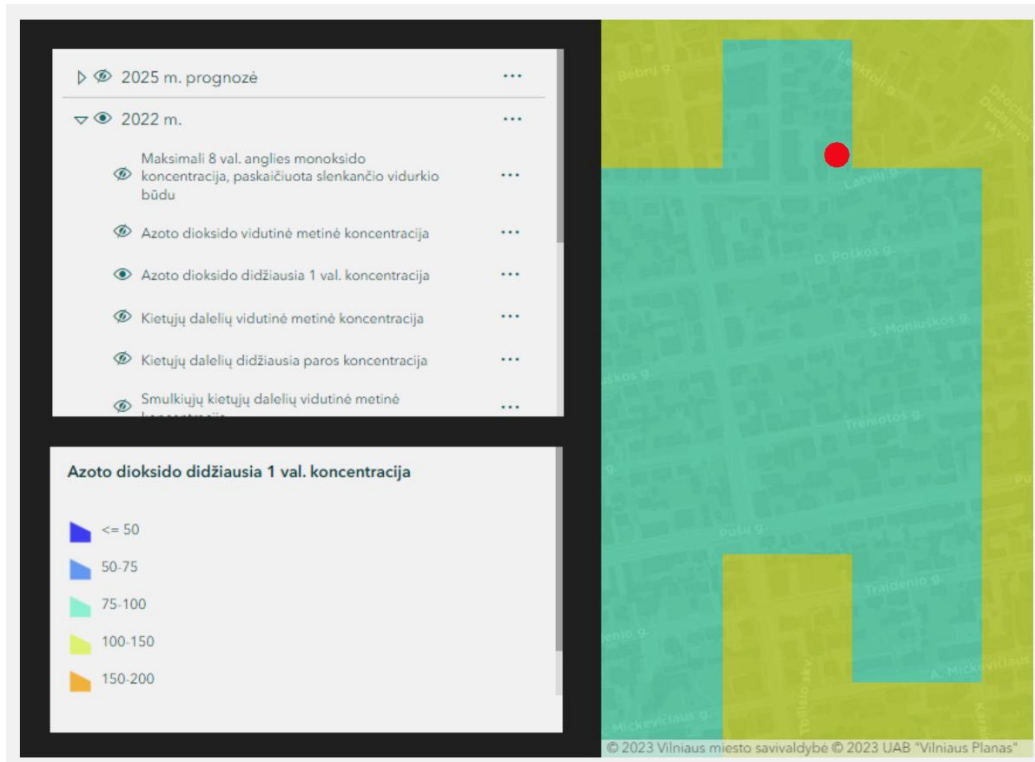
Vadovaujantis Vilniaus miesto oro taršos žemėlapiams maksimali anglies monoksido koncentracija ties planuojamu sklypu yra 0,6-1 (ribinė vertė >10), azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija yra 10-19 (ribinė vertė >40), azoto dioksido didžiausia 1 val. koncentracija 50-75 (ribinė vertė >200). Oro užterštumo lygio indeksas (OUI) yra žemas.



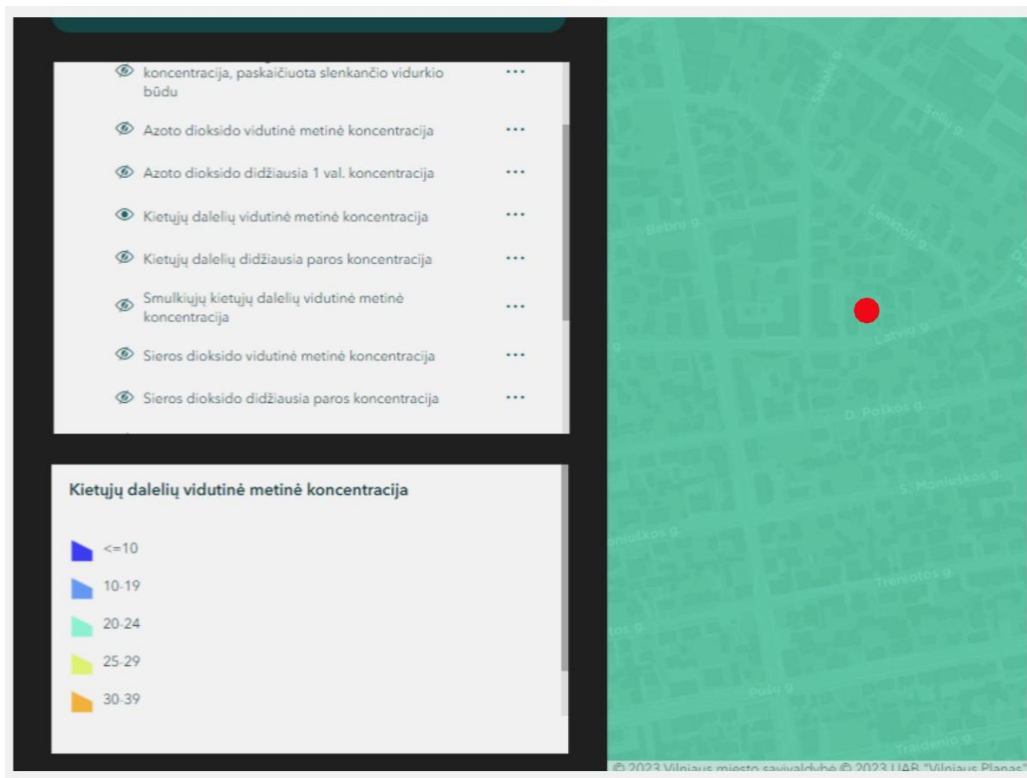
Maksimali 8 val. anglies monoksido CO koncentracija (0,6-1 mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 10 mg/m<sup>3</sup>



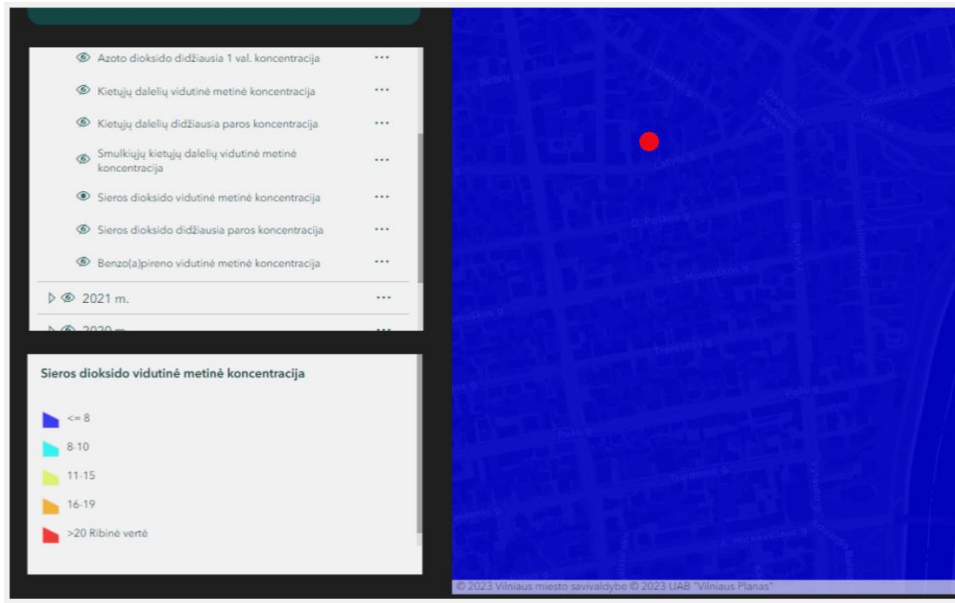
Azoto dioksido NO<sub>2</sub> vidutinė metinė koncentracija (10-19 mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 40 mg/m<sup>3</sup>



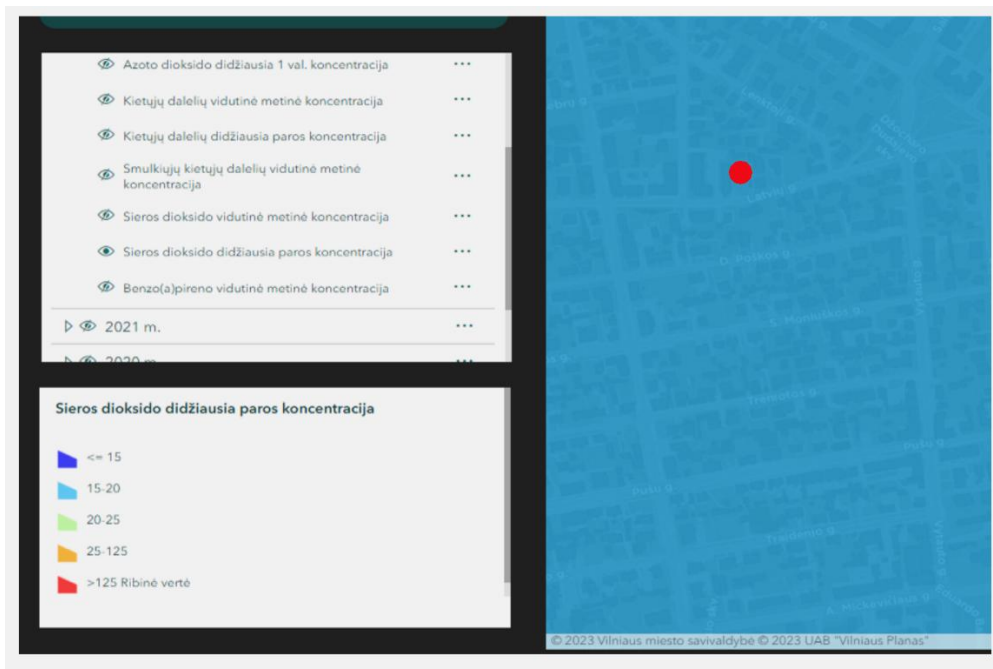
Azoto dioksido NO<sub>2</sub> didžiausia 1 val. koncentracijavidutinė metinė koncentracija (75-100 mg/m<sup>3</sup>)  
 Indikatorinė ribinė vertė 40 mg/m<sup>3</sup>.



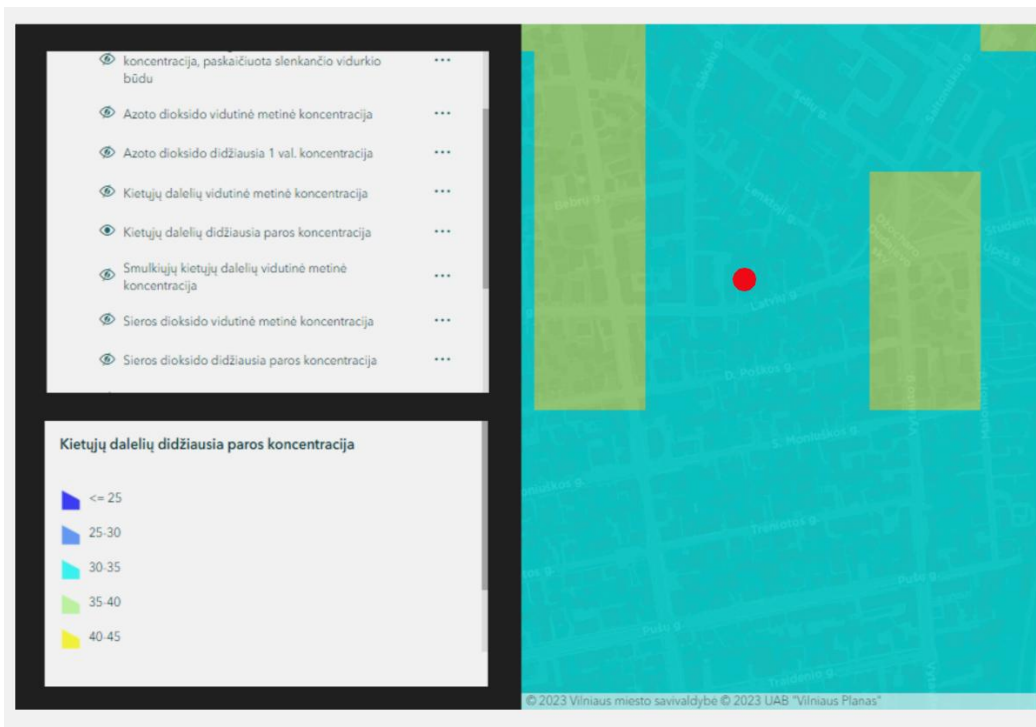
Kietųjų dalelių KD10 vidutinė metinė koncentracija (20-24 mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 50 mg/m<sup>3</sup>



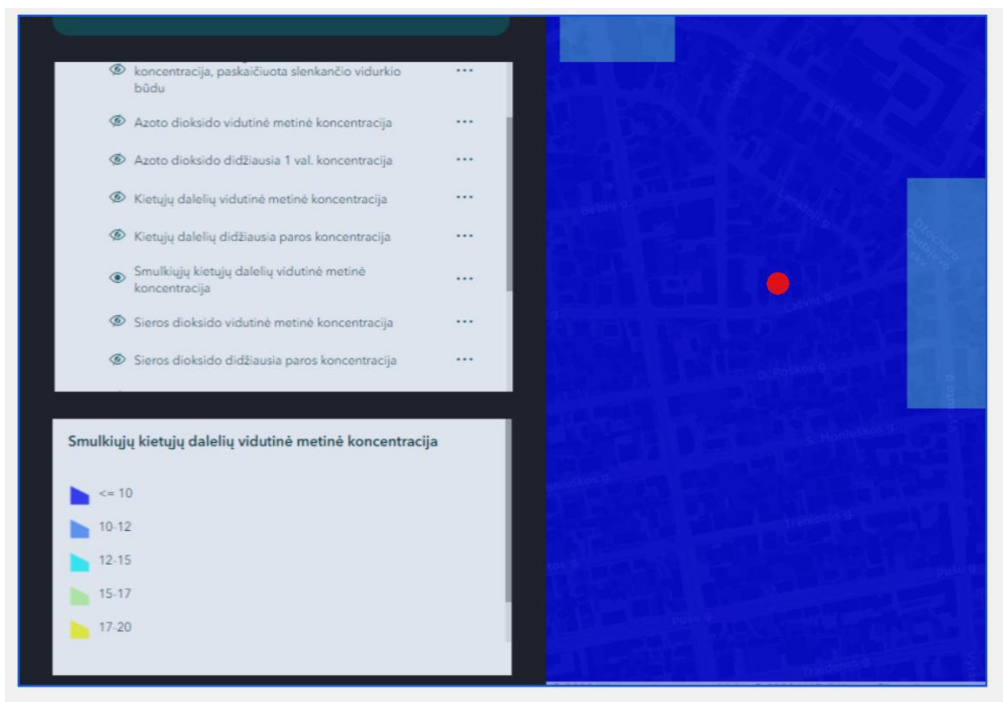
Sieros dioksido SO<sub>2</sub> vidutinė metinė koncentracija (≤ 8 mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 20 mg/m<sup>3</sup>



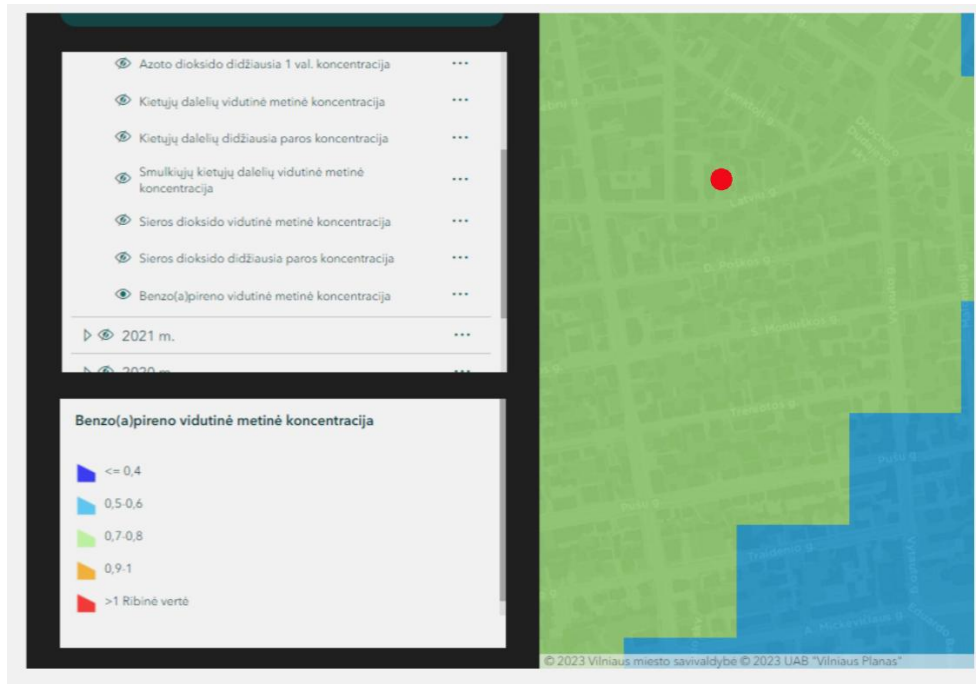
Sieros dioksido SO<sub>2</sub> didžiausia paros koncentracija (15-20 mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 20 mg/m<sup>3</sup>



Kietųjų dalelių KD10 didžiausia paros koncentracija (30-35mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 50 mg/m<sup>3</sup>



Smulkiųjų kietųjų dalelių KD2,5 vidutinė metinė koncentracija ( $\leq 10$  mg/m<sup>3</sup>). Ribinė vertė 20 mg/m<sup>3</sup>



Benzo(a)pireno vidutinė metinė koncentracija 0,7-0,8 mg/m<sup>3</sup>. Ribinė vertė 1,0 mg/m<sup>3</sup>

TERŠALŲ KONCENTRACIJŲ INTERVALŲ SKALĖ\*

Krūvio lygis (OUI vertė)	KD <sub>10</sub> 24 val. vid.	KD <sub>2,5</sub> 1 val. vid.	KD <sub>2,5</sub> 24 val. vid.	NO <sub>2</sub> 1 val. vid.	CO 8 val. vid.	O <sub>3</sub> 1 val. vid.	O <sub>3</sub> 8 val. vid.	SO <sub>2</sub> 1 val. vid.	SO <sub>2</sub> 24 val. vid.	NH <sub>3</sub> 24 val. vid.
Labai žemas (1)	0-15	0-15	0-10	0-50	0-2	0-60	0-50	0-50	0-25	0-3
Žemas (2)	16-30	16-30	11-20	51-100	3-6	61-120	51-90	51-100	26-50	4-8
Vidutinis (3)	31-50	31-55	11-30	101-200	7-10	121-180	91-120	101-300	51-100	9-38
Aukštas (4)	51-100	56-100	31-60	201-400	11-13	181-240	121-180	301-500	101-150	39-15000
Labai aukštas (5)	>100	>100	>60	>400	>13	>240	>180	>500	>150	>15000

Radiotechninių objektų 300 m atstumu nėra, jų poveikio gyvenamajai aplinkai nebus.

Sanitarinių apsaugos zonų sklype nėra ir nebus.

## KULTŪROS PAVELDAS

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre įregistruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės, turinčios paminklo statusą – Vilniaus senamiesčio **vizualinės apsaugos pozonį**. Žemės sklypams ir juose esantiems statiniams, nekilnojamiesiems daiktams taikomi paveldosaugos reikalavimai bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Nr. XII-2166 V skyriaus, pirmojo skirsnio reikalavimai.



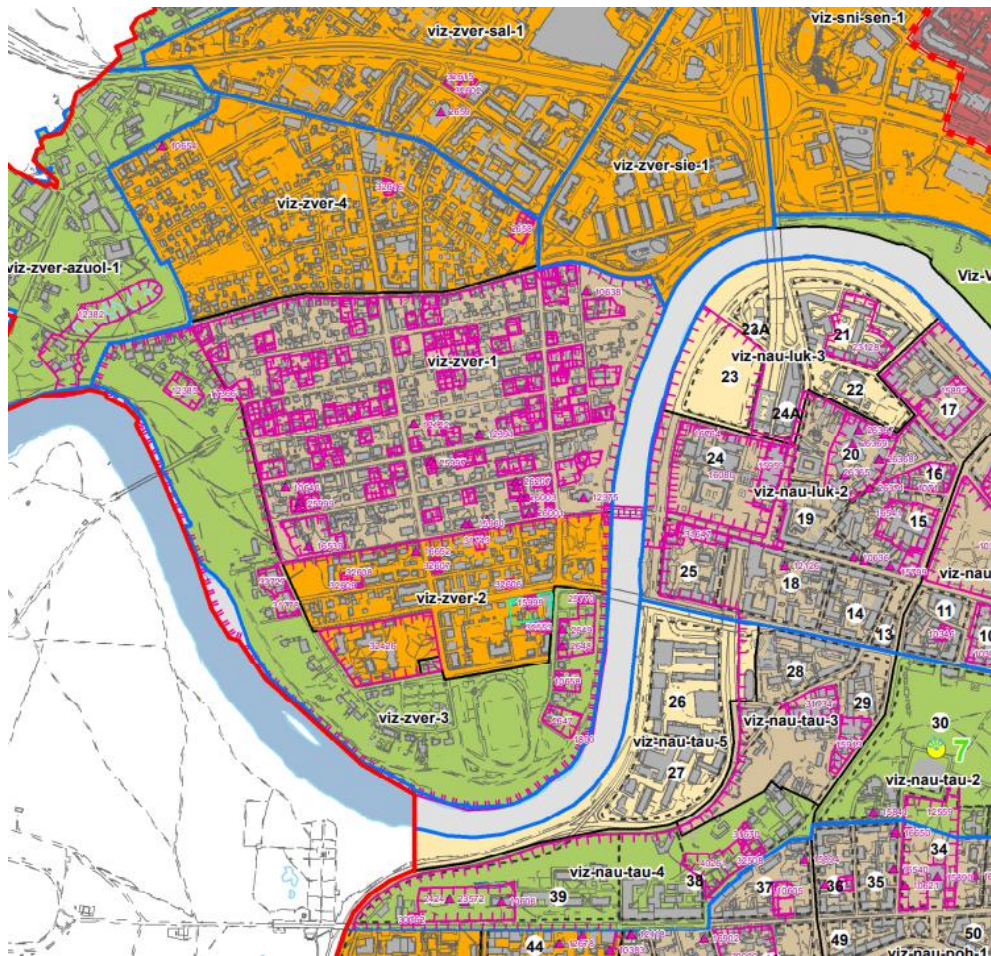
Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

Vadovaujantis Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu nagrinėjamas sklypas patenka į zoną „A“. Šioje zonoje saugomas vertingas istorinio užstatymo siluetas bei tankumas.

Planuojama teritorija patenka į Žvėryno priemiesčio viz-zver-4 zoną pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemą.

Planuojamai teritorijai taikomas urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose.

Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį morfologinio užstatymo tipo ribose.

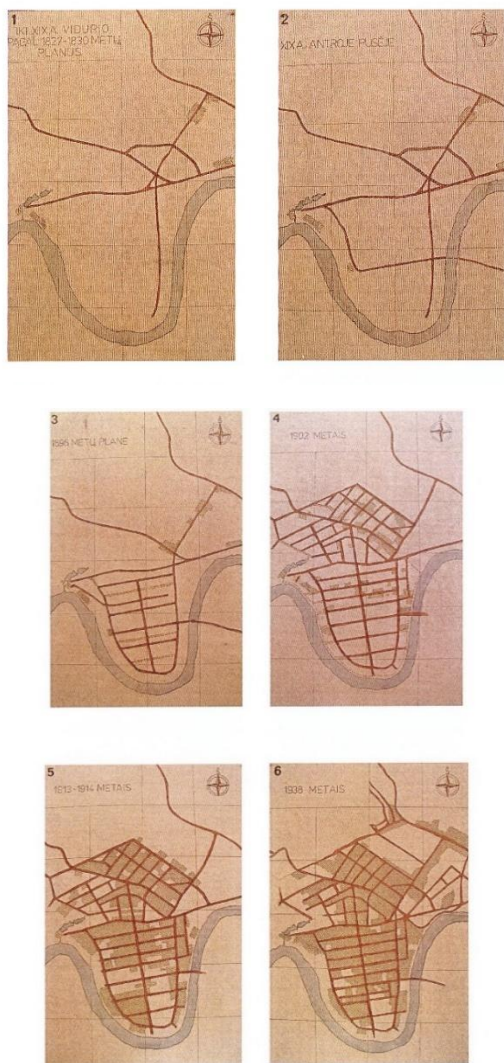


Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonį. Nagrinėjamame kvartale nėra kultūros vertybių registre registruotų objektų.

Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai, t. y., kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų valdymo, naudojimo, disponavimo jais sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme, jame nurodytuose dokumentuose ir kituose teisės aktuose kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų vertingosioms savybėms apsaugoti.

## URBANISTINĖ ANALIZĖ

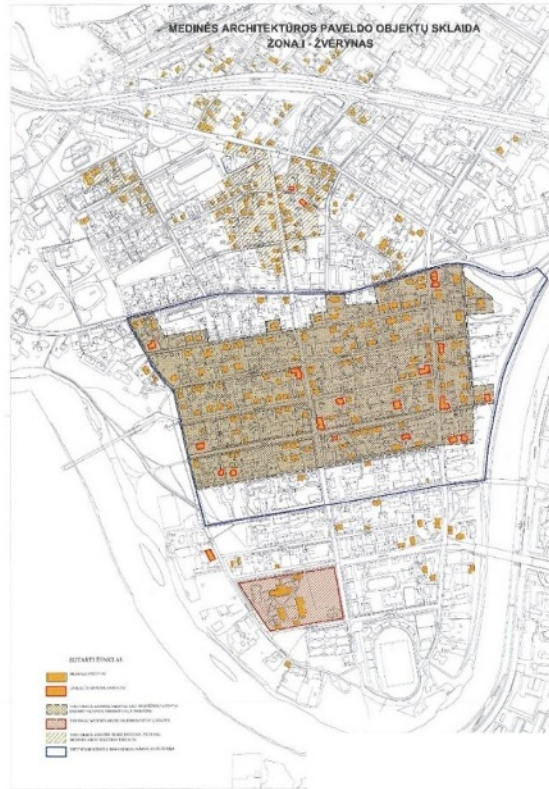
Vilniaus Žvėryno gatvių tinklas XIX a. pradžioje – XIX a. antroje pusėje dar buvo menkai išvystytas (žr. 1827-30 metų ir XIX a. antros pusės planus), tačiau vystantis Vilniaus miestui, apie XX a. vidurį šiaurinėje Latvių gatvės dalyje vietomis jau atsiranda pirmieji pastatai (žr. 1938 m. planą) bei kurio dalis yra išlikusi iki šių dienų.



**Sklypų planavimo sprendiniai - XIX a. I p. - XX a. I p.** stačiakampio plano struktūra, suformuota Birutės, Latvių, Upės, Maloniosios, Vytauto, Kęstučio, Dionizo Poškos, Stanislavo Moniuškos, Treniotos, Pušų, Traidenio, Adomo Mickevičiaus, Vykinto, Karaimų, Liubarto, Ignoto Kraševskio gatvių tinklo (Vytauto g. P atkarpa sunaikinta įrengus stadioną pietinėje teritorijos dalyje).

Visuose aukščiau pateiktuose planuose matome iš esmės nepakitusią Latvių gatvės formą, palei kurios pietinę pusę formavosi pagrindinis tuometinis urbanistinis užstatymas kaip ir visa pietinė Žvėryno dalis (dab. D. Poškos, S. Moniuškos, Treniotos, Pušų, Traidenio, Vytauto, Kęstučio ir t.t. gatvės (žr. 1938 m. Žvėryno planą). Tuo tarpu šiaurinėje Latvių g. dalyje, jis buvo kiek vangesnis, statomi pastatai arčiausiai Latvių gatvės, kvartalo viduje retai. Paminėtina, kad dominuojanti Žvėryno architektūra buvo medinė (žr. žemiau Medinės architektūros paveldo objektų sklaida zona I - Žvėrynas), dažnu atveju dominavo mėlyna fasadų spalva, o langų rėmai, puošybos elementai – balta.

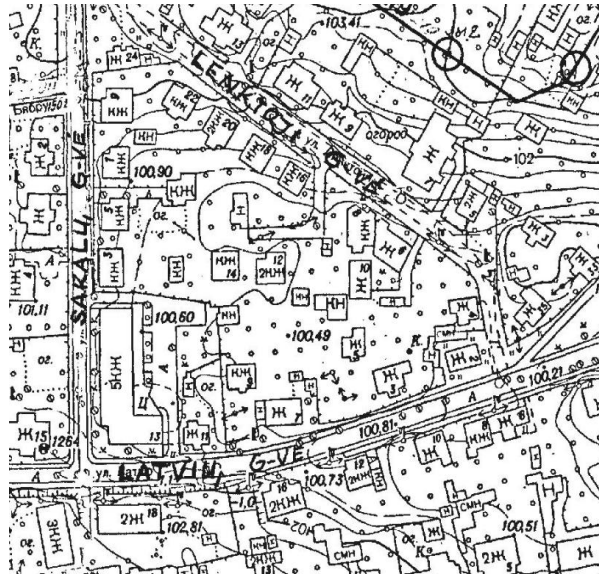
1977 metų topografiniame plane matyti, kad kvartale tarp Latvių, Lenktosios ir Sakalų gatvės užstatymas, suformuotas tarybiniais metais yra gan tankus, tačiau pastatai išdėstyti chaotiškai, šiaurinėje Latvių gatvės pusėje jau atsiranda daugiaaukštis užstatymas (žiūr. Latvių - Sakalų gatvės kampą (Latvių g. 13). Lenktojoje gatvėje formuojamas gyvenamasis mažaaukštis užstatymas palei gatvę su pagalbinio ūkio pastatais sklypų gilumoje.



Medinės architektūros paveldo objektų sklaida zona I - Žvėrynas



1938 m. Žvėryno planas



Ištrauka iš 1977 m. topografinio plano

**Detalusis planas neprieštaruja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**