

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Teritorijų planavimo dokumento proceso Nr. K-VT-13-23-31.

Esamos būklės įvertinimo dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje 2022-02-10, dokumento Nr. REG263659.

Bendrieji duomenys:

Žvėryno rajono detaliojo plano sprendinių koregavimas prie pastatų Latvių g. 20 ir Latvių g. 20A inicijavimo sutarties pagrindu 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;
2. 2022 m. gruodžio mėn. 30 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavduotojo įsakymu Nr. A30-5022/22;
3. 2022 m. gruodžio mėn. 30 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavduotojo įsakymu Nr. A30-5022/22 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti;
4. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2023 m. sausio mėn. 5 d. sutartimi Nr. A615-7/23;
5. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-01-12 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG258719;
6. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG259722;
7. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus m. sav. 2023-01-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261139;
8. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261253;
9. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2023-01-26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261174;
10. AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260886;
11. UAB „Grinda“ 2023-02-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG262954;
12. UAB „Vilniaus vandenys“ 2023-02-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG262158.

Detaliojo plano koregavimo iniciatorius: fizinis asmuo.

### PLANAVIMO TIKSLAI:

suformuoti žemės sklypą ties pastatais Latvių g. 20 ir Latvių g. 20A, nustatyti teritorijos naudojimo tipą, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą bei teritorijos

naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Keičiami galiojančiame detaliajame plane nustatyti reglamentai (išskyrus Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 315.1 ir 315.2 papunkčiuose nurodytus atvejus): galiojantys sprendiniai nustato galimą užstatymo tankį – 40 proc., statinių aukštį – 2-3 aukštai.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą.

**Papildomi reglamentai:** nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai.

## ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ



1 pav. Planuojamos teritorijos ribos. Šaltinis (www.regia.lt)

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, centrinėje miesto dalyje, Žvėryno seniūnijoje. Planuojamos teritorijos plotas ~ 0,1402 ha.

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su Latvių gatve, vakarinėje pusėje – su Vilniaus miesto savivaldybės 1999 m. spalio 7 d. suformuotu, bet neįregistruotu Nekilnojamojo turto registre žemės sklypu prie pastato Kęstučio g. 41 ir su komercinės paskirties žemės sklypu Kęstučio g. 41A, sklypo kad. Nr. 0101/0039:111, rytinėje pusėje ribojasi su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypu Latvių g.18 (kad. Nr. 0101/0039:1350), pietinėje pusėje su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo žemės sklypais D. Poškos g. 15 (kad. Nr. 0101/0039:175), Latvių g. 17 (kad. Nr. 0101/0039:25, su vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypu D. Poškos g. 19 (kad. Nr. 0101/0039:70).

Planuojamoje teritorijoje yra du pastatai – daugiabutis gyvenamasis namas, unikalus Nr.1094-0186-9018, ir dvibutis gyvenamasis namas, unikalus Nr. 1094-0186-9029.



2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Bendrojo plano sprendiniais (žr. 2 pav.) planuojamai teritorijai numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų funkcinio prioriteto zona ŽVĖ-9-1.

Vyraujantys teritorijos požymiai: mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla, kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais.

Galimi šie kitos paskirties žemės naudojimo būdai:

- gyvenamosios teritorijos;
- visuomeninės paskirties teritorijos;
- komercinės paskirties objektų teritorijos;
- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;
- rekreacinės teritorijos;
- bendro naudojimo teritorijos.
- Teritorijoje leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas  $\leq 0,6$ ;
- Maksimalus užstatymo tankumas  $\leq 40\%$ ;

Maksimalus pastatų aukštingumas  $h_{max} \leq 3$  a., 15 m;

Užstatymo tipas: mv (miesto vilos), vd (vienbutis/dvibutis).

Žemės sklypas patenka į stipriai pažeisto Gamtinio karkaso teritoriją. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30% ploto, išskyrus miestuose ir miesteliuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytoje visuomeninės paskirties teritorijose, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50% į gamtinio karkaso teritoriją patenkančio sklypo (jo dalies) ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų (jų dalies) užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais priklausomųjų želdynų normos didinamos Priklausomųjų želdynų plotų normų

apskaičiavimo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. Nr. D1-694 įsakymu „Dėl Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

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

ŽVĒ-9-1 funkcinio prioriteto zoni, jos daliai taikomi šie bendrojo plano 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);

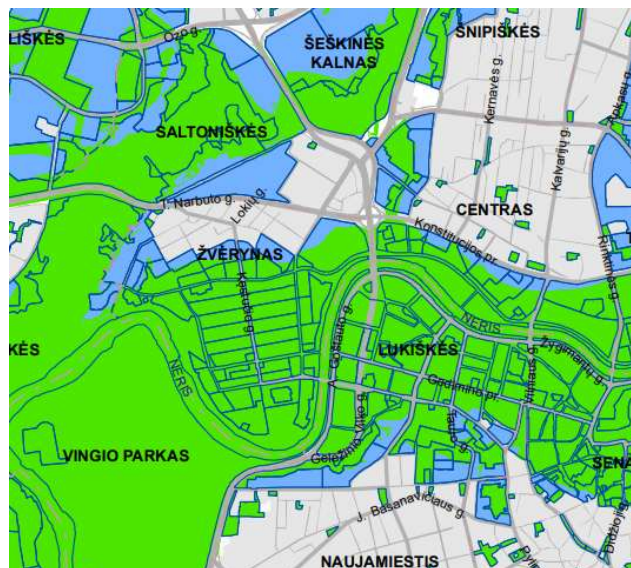
04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

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;



ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

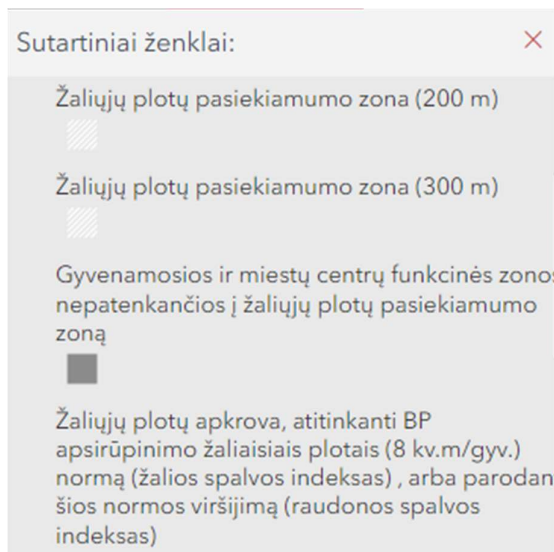
**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

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

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 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.





Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose:

- artimiausio želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto;
- želdynų plotas pasiekiamumo spinduliu ne mažesnis nei 6 kv.m/gyv.;

Kadangi planuojama teritorija patenka į stipriai pažeistą gamtinį karkasą, jai taikomas priklausomųjų želdynų mažiausias priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo pagal Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priedą - 40%.

Priklausomųjų želdynų procentas yra paskaičiuotas, įvertinant, kad 594 kv. m sklypo ploto patenka į 200 m želdynų pasiekiamumo zoną, kur želdynų sklype 40%, 808 kv. m patenka į nepasiekiamumo zoną, kur želdynų % padidintas iki 50%. Viso želdynų % žemės sklype 45,76%, t. y. 641,6 kv. m, suapvalinus 46%.

## UŽSTATYMO KONTEKSTO ANALIZĖ

Latvių gatvės, Kęstučio gatvės aplinkoje dominuoja daugiaaukščiai daugiabučiai gyvenamieji pastatai, vienbučiai, dvibučiai pastatai. Planuojamos teritorijos gretimybėje užstatymo struktūros suformuotos nesilaikant Žvėryno rajonui būdingų istorinių erdvių formavimo principų, istoriškai susiformavusios posesijos pažeistos, pristatyta sovietinių daugiabučių gyvenamųjų pastatų.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Koreguojant detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje žemės sklypui nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT), nustatomas teritorijos naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, nustatomas teritorijos naudojimo tipas – gyvenamoji teritorija (GG), nustatomi žemės naudojimo reglamentai.

### Sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:

**Sklypo plotas** – 1402 kv. m

**Teritorijos naudojimo tipas** – gyvenamoji teritorija (GG) – atitinka Bendrajame plane nustatytą galimą teritorijos naudojimo tipą.

**Žemės naudojimo paskirtis** – kita (KT).

**Žemės naudojimo būdas** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)** – 14 m (esamam sklype daugiabučiui gyvenamajam namui Latvių g. 20 reglamentinėje zonoje 1.2.), 12 m naujai planuojamoje reglamentinėje zonoje 1.1.).

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skč.)** – 3a.,

**Užstatymo tipas** – mv (miesto vilos), laisvo planavimo (lp)(esamam pastatui).

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis** - 30% (taikomi Gamtinio karkaso nuostatai),

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas** – 0,6. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 02 rengiant pastatų techninį projektą, vieno daugiabučio gyvenamojo namo pirmajame aukšte bus projektuojamos komercinės patalpos su įėjimu iš gatvės, todėl UI pasisinamas 10% iki 0,66.

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

**Priklausomųjų želdynų norma procentais nuo sklypo ploto** – 45,76%.

**Automobilių parkavimo būdas** – antžeminis ir požeminis.

**Sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai:**

**Žemės sklypas Nr. 1**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	<b>Gyvenamoji teritorija (GG)</b>
<i>Sklypo plotas</i>	1386 kv. m.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita (KT)
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	<b>Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2)</b>

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis/altitudė</i>	1.1 - 12,00/115,35; 1.2 – 14/117,35
<i>Leistinas užstatymo tankumas %</i>	30
<i>Leistinas užstatymo intensyvumas</i>	0,66*  *vadovaujantis Vilniaus m. BP tekstiniu reglamentu Nr. 2 jei rengiant pastatų techninį projektą vieno daugiabučio gyvenamojo namo pirmame aukšte bus projektuojamos komercinės patalpos su įėjimu iš gatvės, todėl UI padidinamas 10% iki 0,66. Pirmame pastato prie gatvės aukšte neįrengus socialinės infrastruktūros arba komercinės paskirties patalpų su įėjimais iš gatvės maksimalus užstatymo intensyvumas – 0,6.
<i>Užstatymo tipas</i>	1.1 - miesto vilų (mv); 1.2 – laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S1.1 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis daiktas) 215, plotas 41 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius</i>	2a. Reglamentinėje zonoje 1.1 yra galimybė statyti gyvenamąjį namą su mansarda.
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai, 6.3.
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	46 %
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės - 40%;  Elektroninių 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);  Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);  Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);  Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);  Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

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

2. 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 STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ X skirsnio 193 p. ir 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 savininkų rašytinius sutikimus.
3. Siūloma urbanistinė struktūra artima vyraujančiai gretimuose sklypuose.
4. Planuojamas naujas įvažiavimas į planuojamą žemės sklypą 50 m atstumu nuo Kęstučio-Latvių sankryžos. Esamas įvažiavimas rytinėje sklypo pusėje prie pastato Latvių g. 20 paliekamas.
5. Aprūpinimas inžineriniais tinklais bus konkretizuojamas techninio projekto rengimo metu. Pagal Energijos rūšies naudojimo šildymui specialųjį planą žemės sklypas patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogų.

## **KULTŪROS PAVELDAS**

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės - Vilniaus miesto istorinė dalies, vad. Žvėrynu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 33652), teritoriją ir yra Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) vizualinės apsaugos pozonyje, greta kultūros paveldo objektų – Namo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 10630), Namo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31711) ir Namo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 31640).

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.

Planuojamai teritorijai taikomas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2011-01-18 aktas Nr. KPD-RM-1582.

Vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); kraštovaizdžio; urbanistinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

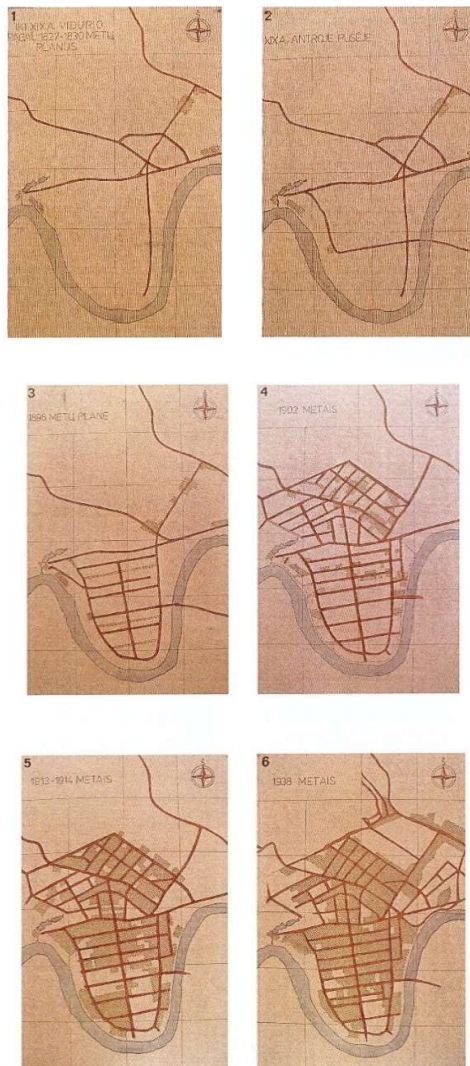
(Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Žvėrynu, kaip nekilnojamas kultūros vertybės objektas įregistruota Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre 2018 m. liepos 16 d.

Vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); kraštovaizdžio; urbanistinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas).

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonį (priemiesčio teritoriją) viz-zver-1.

## 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, XIX a. pabaigoje, XX a. pradžioje jau atsiranda pirmieji pastatai, o 1913-14 metų plane atsispindi gan tankus urbanistinis užstatymas, suintensyvėjęs tarpukaryje (žr. 1938 m. planą) bei kurio dalis yra išlikusi iki šių dienų.

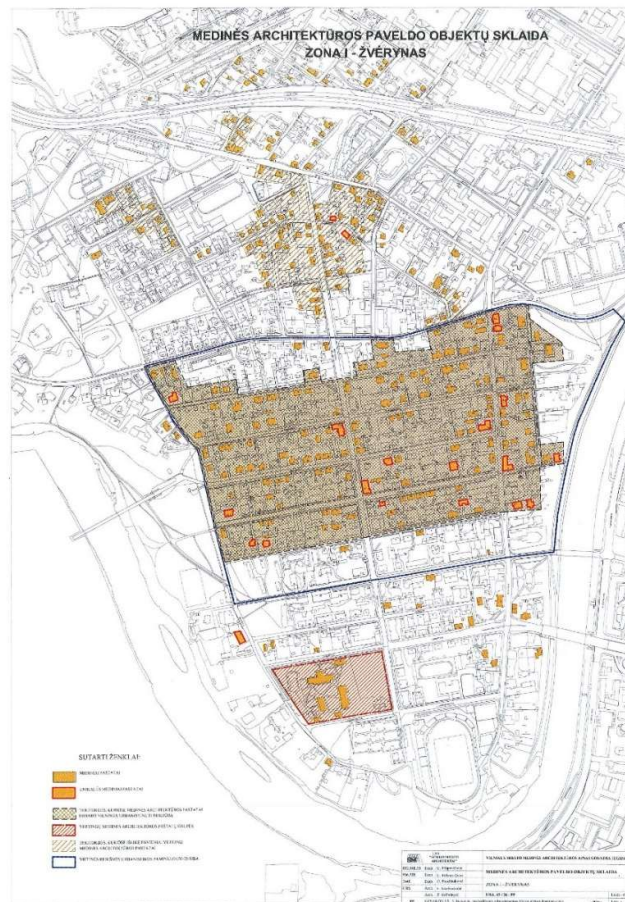


**Sklypų planavimo sprendiniai - XIX a. I p. - XX a. I p.** stačiakampio plano struktūra, suformuota Birutės, Latvių, Upės, Maloniosios, Vytauto, Kęstučio, Dionizo Poškos, Stanislavo Moniuškos, Treniotos, Pušų, Traidenio, Adomo Mickevičiaus, Vykinto, Karaimų, Liubarto, Ignoto Kraševskio gatvių tinklo (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,

ŽVĒRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

Vytauto, Kęstučio ir t.t. gatvės (žr. 1938 m. Žvėryno planą). Tuo tarpu šiaurinėje Latvių g. dalyje, jis buvo kiek vangesnis. 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.



*Brėžinys: Medinės architektūros paveldo objektų sklaida zona I - Žvėrynas*

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



1938 m. Žvėryno planas

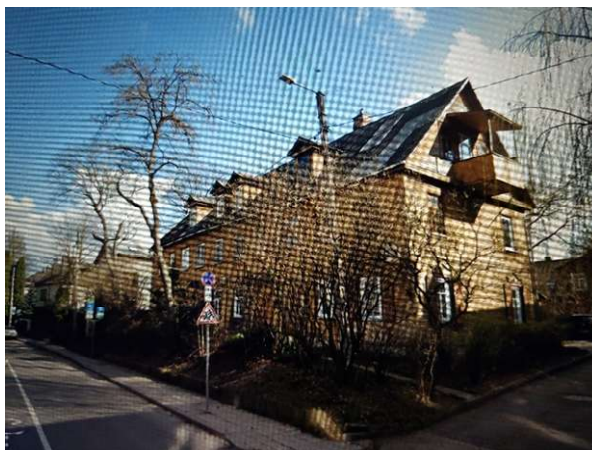
Vadovaujantis 2022 m. gruodžio mėn. 30 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo įsakymu Nr. A30-5022/22 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui koreguoti, šiuo detalioju planu nagrinėjama teritorija yra tarp Latvių, Kęstučio, D. Poškos ir Vytauto gatvių, į kurią patenka keturi NKVR įregistruoti pastatai, t.y. Namas (unik. Kodas KVR 10630), Namas (unik. Kodas KVR 31711), Namas (unik. Kodas KVR 31640) ir Namas (unik. Kodas KVR 32599).

*Namas D. Poškos g. 15 (unik. Kodas KVR 31640)*

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



*Namas Latvių g. 18 (unik. Kodas KVR 10630)*



*Namas D. Poškos g. 19 (unik. Kodas KVR 31711)*



*Namas Latvių g. 2 (unik. Kodas KVR 32599)*



Pažymėtina, kad pastatai, neįtraukti į KVR kaip turintys kultūrinės vertės požymių yra yra Latvių g. 6, 8, 10, Vytauto g. 50, D. Poškos 3 ir 5.

Pastatas D. Poškos g. 7 yra siūlomas įtraukti į KVR, o pastatai kaip laikinosios apsaugos objektai yra Latvių 4, D. Poškos g. 1, 3 ir 17.

Tuo tarpu pastatai Latvių g. 12, 16, 18a ir D. Poškos g. 9, 11, 13 ir 19A yra pastatyti po 1940 metų atitinkantys istorinę užstatymo morfostruktūrą, tačiau tūriniu kompozicija ir architektūrine raiška dariantys visą kvartalo struktūrą (žr. Pridedamą fragmentą iš 3D Vilniaus žemėlapiu).

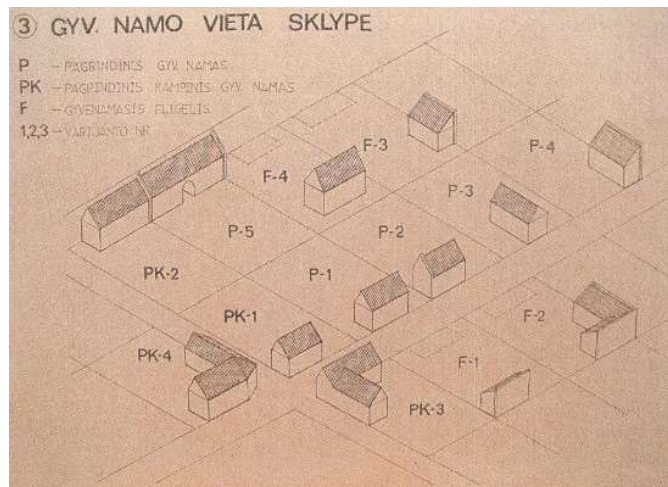


*Ištrauka iš 3D Vilniaus žemėlapiu su nagrinėjamo kvartalo pastatais D. Poškos g. 11 ir 13.*

Deja, detaliojo plano korektūra formuojamu sklypu nagrinėjama teritorija, apimanti Latvių g. 20 ir 20A pastatus, kaip ir besiribojanti Kęstučio g. 41 ir 41A yra visiškai sudarkyta teritorija, kurioje statiniai, pastatyti po 1940 metų, iš esmės pakeitė istorinę užstatymo morfostruktūrą (žr. Siūlomų išsaugoti pastatų schemą, parengtą 2003 m. (Vilniaus Žvėryno rajono vietinės reikšmės urbanistikos paminklo UV-70 teritorijos (kvartalai Nr. 10-25) pastatų paminklosauginis vertinimas pasiūlymai į NKV registrą)



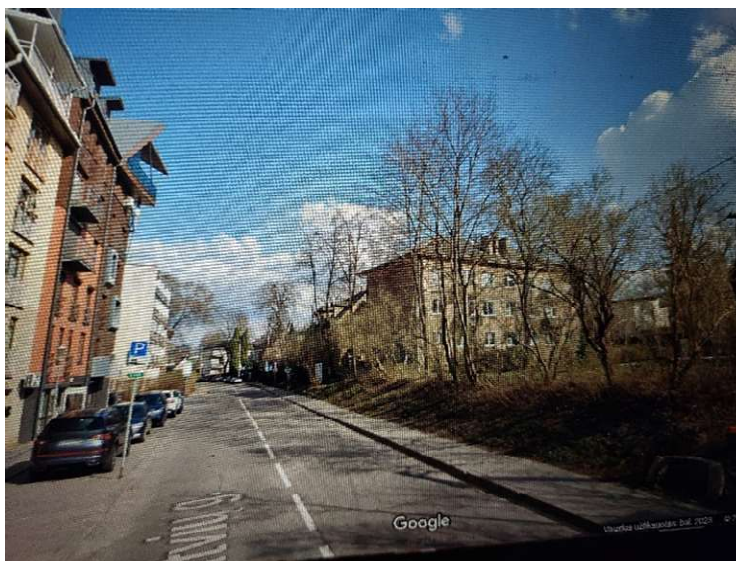
transformuodamos charakteringas gatvių išklotines bei išsardydamos istorinę urbanistinę morfostruktūrą.



*XIX a. pab. XX a. pradžios charakteringo pastatų užstatymo brėžinys.*

Nagrinėjamos Latvių gatvės istorinė išklotinė ties sankryža su Kęstučio gatve, yra pažeista XX a. antros pusės charakteringu tipiniu išliekamosios architektūrinės bei urbanistinės vertės neturinčiu užstatymu, t.y. trijų aukštų silikatinių plytų daugiabučiu gyvenamuoju namu (žr. pridedamą fotofiksaciją). Tas pat pasakytina ir apie Latvių g. 20 numeriu pažymėtą trijų aukštų daugiabutį gyvenamąjį namą (žr. fotofiksaciją). Tarp jų esantis sklypo gilumoje vieno aukšto namas, statytas taip pat XX a. antroje pusėje.

Kaip tik šia detaliojo plano korektūra nagrinėjama teritorija (Latvių g. 20 ir 20A) ir ribojasi su žemiau pateikiamame plane (Urbanistiniu aspektu rajono struktūrą ardantys elementai. Konfliktinės ir probleminės vietos) pažymėtu užstatymu ties Kęstučio/Latvių (abiejose Latvių g. pusėse, t.y. šiaurės rytinė ir šiaurės vakarinė sankryžos dalys).

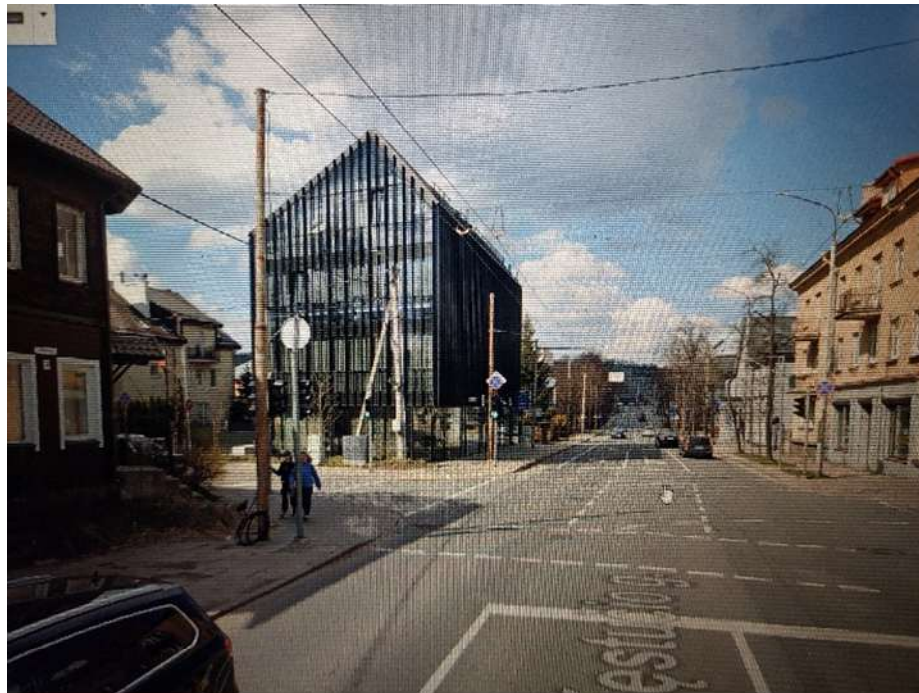


*Latvių g. 20, Vilnius. Vaizdas nuo Latvių/Kęstučio gatvių sankryžos.*

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



*Kęstučio g. 41, Vilnius. Vaizdas į Latvių/Kęstučio gatvių sankryžą.*



*Naujai formuojamas urbanistinis architektūrinis užstatymas. Vaizdas į šiaurės rytinę Kęstučio/Latvių gatvių sankryžos pusę.*

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



*Latvių g. 46, Vilniuje. Vaizdas iš Latvių gatvės į pietų pusę*

ŽVĒRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



3D Vilniaus žemėlapis ištrauka ties Kęstučio/Latvių gatvių sankryža



Urbanistiniu aspektu rajono struktūrą ardantys elementai. Konfliktinės ir probleminės vietos.

Sklypas projektuojamas, įvertinant 1938 metų Vilniaus miesto plane pažymėtas sklypų (buv. posesijų) ribas, t.y. nagrinėjama teritorija apimant Latvių g. 20 ir Latvių g. 20A namus. Taip pat įvertinamos gretimų sklypų ribos, kurių dalis apytikriai sutampa su 1938 metų sklypų ribomis.

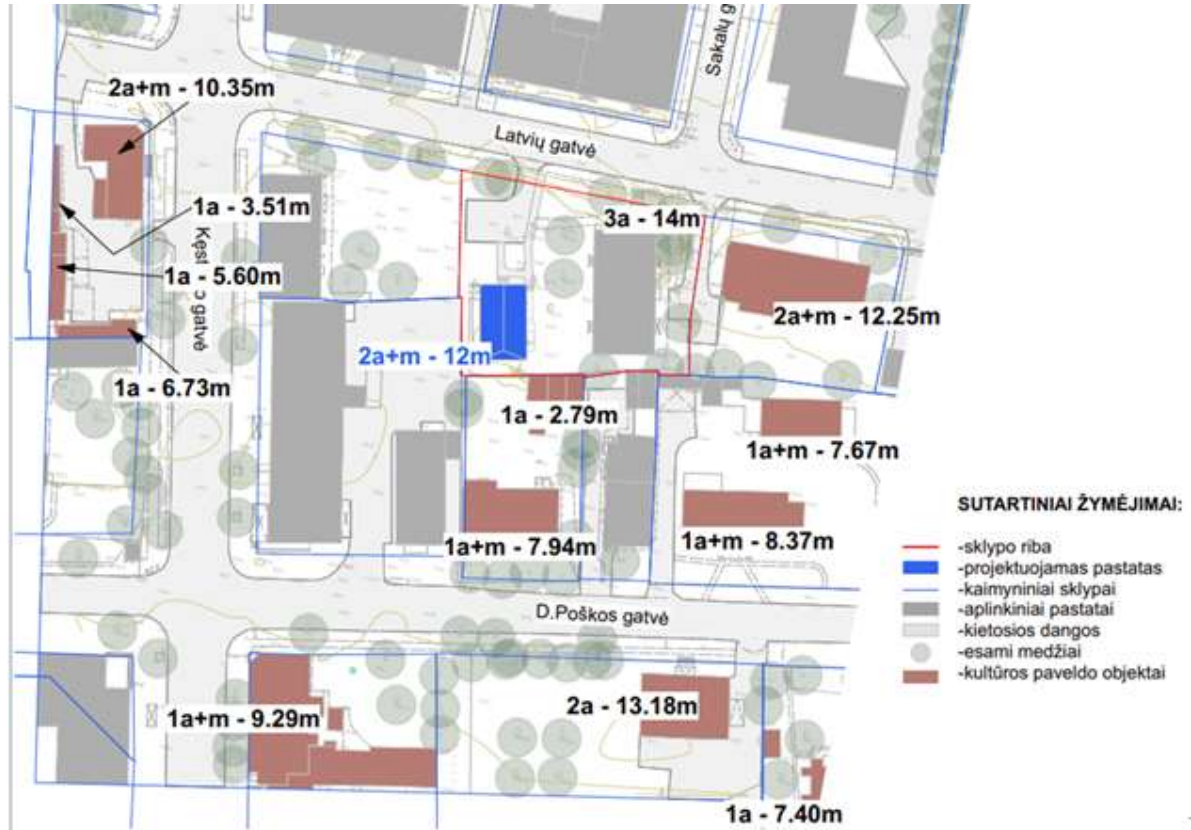
Paminėtina, kad dabartinės dalies sklypų ribos teritorijoje tarp Latvių, Kęstučio, Poškos ir Vytauto gatvių nebūtinai atitinka 1938 metų ribas. Taip pat, dalis sklypų (Kęstučio g. 41 ir 41A kartu su D. Poškos g. 19A yra suformuota du sklypai kaip ir D. Poškos g. 15, 15A ir 17 vietoj buvusių didesnių sklypų) 1938-2023 laikotarpyje yra padalyti ir/arba prasislinkę, įvertinant šiame laikotarpyje nugriautus/pastatytus pastatus. Tuo tikslu, palyginimui prie aiškinamojo rašto yra pridėdama schema, kurioje atsispindi 1938 metų posesijų ribos ir dabartinė situacija.



Ištrauka iš Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu apibrėžtų teritorijos ribų plano.

Pastatų aukštingumas. Nagrinėjamo kvartalo pastatų aukštingumas yra labai nevienalytis, t.y. nuo vienaaukščių su palėpe sodybinio užstatymo namų iki trijų aukštų daugiabučių pastatų, kur apytikriai vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis yra nuo 8 iki 14-15 metrų, įskaitant cokolius ir palėpes.

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



Schema su planuojamu užstatymu ir nekilnojamųjų kultūros vertybių registre įregistruotų pastatų aukščiais

Planuojamos teritorijos reglamentai yra nustatyti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, tame tarpe ir Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) viz-zver-1 reglamentais, taip pat atsižvelgiant į greta esančių kultūros paveldo objektų – namu (unikalus kodas 10630), namu (unikalus kodas 31711), namu (unikalus kodas 31640) tūrius (žiūr. aukščių ir užstatymo schemą aiškinamajame rašte 21 psl.).

Pastatas Latvių g. 20 yra esamas ir nauji aukštingumo reglamentai reglamentinei zonai, pažymėtai 1.2 nenumatyti, o reglamentinei zonai 1.1 planuojamas pastato aukštingumas 2a. + m, absoliutinė altitudė 115,35.

Kadangi statybos zona reglamentinėje zonoje 1.1 yra sklypo gilumoje, tai natūraliai jokios įtakos paveldo objektams, tame tarpe D. Poškos g. 19, neturės. Šalia esantys pastatai Kęstučio g. 41, 41A, Latvių g. 15, 17 yra aukštesni ir jie iš vakarų ir šiaurės pusės uždengia naujai planuojamą užstatymą.

Teritorijai taikomi tvarkymo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

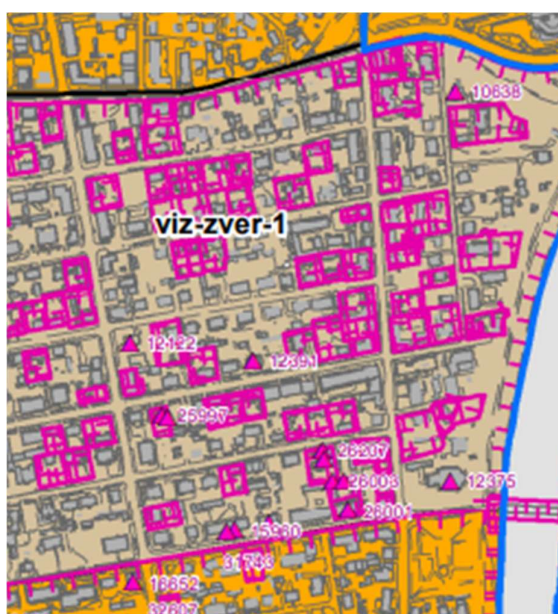
morfoliginio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė - Neries upės pakrantė.

Zonai viz-zver-1 taikytinas morfotipas – perimetrinis miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrinis, perimetrinis, atskirai stovintys, laisvo planavimo atskirose vietose, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) 8-15 m;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) 15m.

Teritorijoje viz-zver-1 turi būti saugomos Žvėryno vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai. Galimas užstatymo vystymas morfoliginio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima.



**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Vilniaus senamiesčio riba
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
- Priemiesčių ribos
- Priemiesčių dalių ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonų ribos
- Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiščių (33653) kvartalų ribos
- Aukštybinių pastatų statybos zona
- Priemiesčių zonavimas**
- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
- Turi urbanistinių naujadarų
- Dominuojantys naujadarai
- Dominuojantys gamtiniai elementai
- Dominuojantys aukštybiniai pastatai
- Apžvalgos tškai**
- Pagrindiniai
- Papildomi
- Kiti žymėjimai**
- viz-zver-1 Priemiesčio teritorijos Nr.
- ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (neįtraukti kapinių teritorijose esantys objektai)
- 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiščių (33653) kvartalo numeris

*Ištrauka iš Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrojo plano Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžinio*



*Ištrauka iš Vilniaus miesto sav. teritorijos 3D žemėlapiu maketo*

Reglamentinėje zonoje 1.1 siūlomas būdingas miesto vilų morfotipui būdingas iki 3 aukštų (2 a. + mansarda) pastato užstatymas, derinantis prie Žvėryno rajonui būdingo mažaaukščio užstatymo pastatų su šlaitiniais stogais, artimo kvadratui plano.

## **GAISRINĖ SAUGA**

**Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2023-01-18 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG259722 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:**

- 1) *Rengiant teritorijų planavimo dokumentus vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).*

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi 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 turi būti užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie planuojamo sklypo. Gaisrų gesinimas numatomas iš hidrantų, esančių Latvių gatvėje. Atstumas nuo Latvių-Kęstučio sankryžoje esančio

hidranto iki esamo pastato Latvių g. 20A yra apie 78 m, nuo hidranto, esančio Latvių g. iki pastato Latvių g. 20 – apie 17 m.

Vadovaujantis PAGD prie VRM direktoriaus įsakymo Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ 148.2 p., kelias privažuoti 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 privažuoti 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 privažuoti prie statinių išdėstymas. Kelias privažuoti gaisriniam transportui turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m.

Privažiavimo prie pastatų sprendiniai bus detalizuojami techninio projekto rengimo metu.



*Ištrauka iš Vilniaus miesto žemėlapiu su hidrantų išdėstymu*

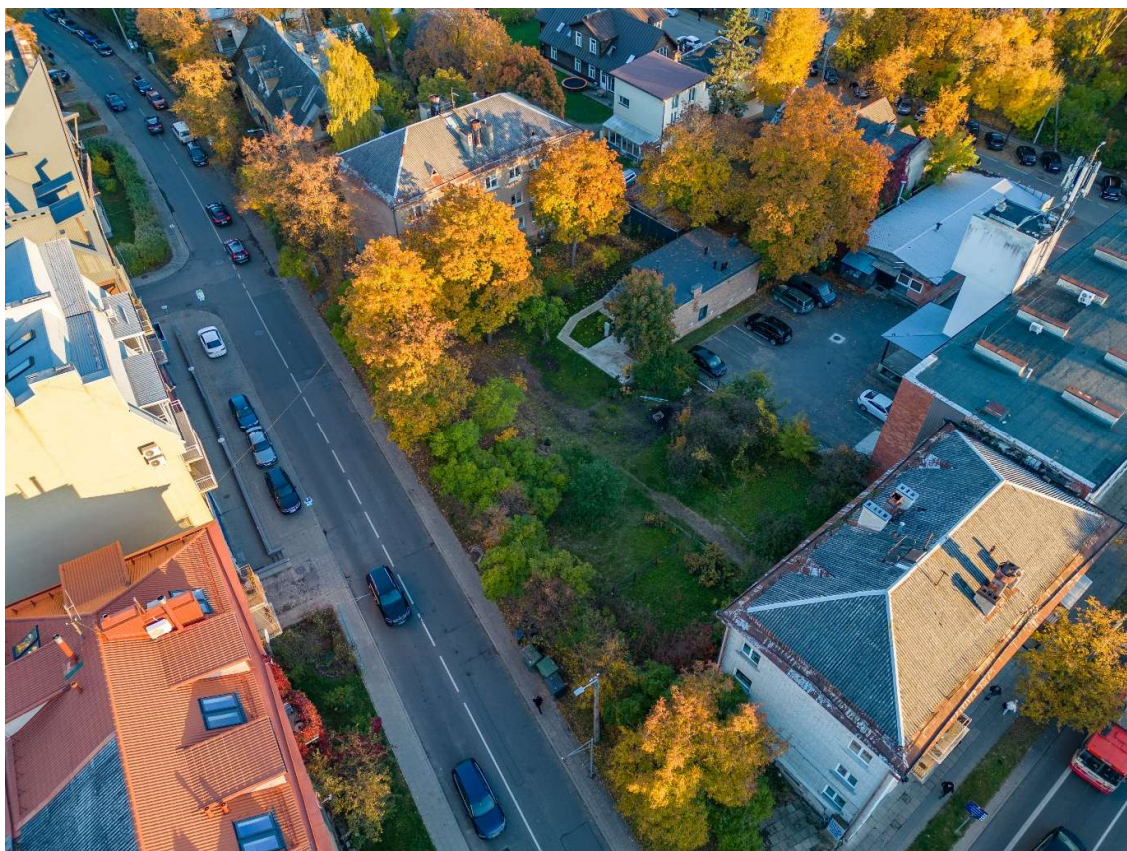


sklypu, D. Poškos g. 17 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypu ir D. Poškos g. 19 daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos sklypu.

*2) Įvertinti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes*

Žemės sklype didžiausias želdynų masyvas yra sklypo viduryje, nuo pietinės pusės iki Latvių gatvės skiriantis du planuojamo žemės sklypo teritorijoje esančius pastatus. Tai daugiausia paprastieji klevai, viena mažalapė liepa. Daugiausiai medžių yra šalia pastato Latvių g. 20, kadangi daugiabutis pastatas yra statytas 1960 metais, šalia jo buvo prisodinta medžių.

Palei Latvių gatvę susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriuje auga eilė medžių. Tai paprastieji klevai ir liepos.



*3) Įvertinti esamus medžius atliekant taksaciją.*

Esamų medžių vertinimas, atliekant taksaciją yra atliktas 2023 m. Jį atliko UAB „Arboristas Renatas“ (ataskaita pridedama).

Ataskaitoje nepažymėtas vienas mažareikšmis 5 cm beržas, kuris buvo iškirstas kartu su krūmais valant sklypą jau po 2022 metais parengto ir suderinto topografinio plano, todėl topografiniame plane atsispindi, o arboristo ataskaitoje, parengtoje 2023 metais – ne (žr. pagrindinį brėžinį).

Žemės sklype saugojami visi augantys medžiai, išskyrus 3 planuojamus kirsti medžius – 13 cm skersmens paprastąjį klevą, 6 cm ir 4 cm skersmens paprastąsias vyšnias.

Kadangi rengiant detaliojo plano koregavimą į statybos zoną dalinai patenka du medžiai, inventorizacijos ataskaitoje pažymėti Nr. 13 (paprastasis klevas) ir Nr. 14 (paprastasis klevas), buvo atlikta medžių šaknyų revizija ir lajų vertinimas bei išsaugojimo suderinamumas su projektuojamais DP sprendiniais (žiūr. ataskaitą). Atlikus šaknyų reviziją buvo gauta išvada, kad abiejų medžių išsaugojimas yra suderinamas su planuojamu užstatymu žemės sklype ir yra pateiktos sąlygos medžių išsaugojimui.

- 4) *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*

Planuojamoje ir gretimoje teritorijoje vyrauja keli užstatymo morfotipai (užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija). Vakarinėje planuojamo sklypo pusėje vyrauja sodybinio užstatymo morfotipas, rytinėje dalyje atskirai stovintys pastatai, Vertinant tai, kad užstatymo tipologija aplinkiniuose žemės sklypuose yra skirtinga, tai ir užstatymo linija nėra būdinga vienodam užstatymui. Planuojamame sklype numatoma statybos zona, leidžianti parinkti tinkamiausią vietą daugiabučio gyvenamojo pastato statybai ir įvertinti visus reikalavimus sklypo sutvarkymui (vaikų žaidimų, sporto, poilsio aikštelių išdėstymui, automobilių parkavimo vietų išdėstymui).

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

Kadangi planuojamas žemės sklypas yra daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo būdo, tai viešosios bendramiestinės erdvės nėra planuojamos. Sklype turės būti įrengta vaikų žaidimų aikštelė (min. 50 kv. ploto), sporto aikštelė ir ramiam gyventojų poilsiui skirta vieta.

- 6) *Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;*

Aplinkinėje planuojamam žemės sklypui teritorijoje yra visi reikalingi aprūpinti žemės sklypą inžineriniai tinklai: elektra, šilumos trasa, ryšių, vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų centralizuoti inžineriniai tinklai.

Susisiekimo komunikacijos išvystytos

- 7) *Įvažiavimus planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 “Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai” reikalavimus;*

Į planuojamą teritoriją numatomas vienas naujas įvažiavimas iš Latvių gatvės prie pastato Latvių g. 20A, šiaurinėje sklypo pusėje, esamas įvažiavimas prie pastato Latvių g. 20 paliekamas. Kadangi Latvių gatvė yra D kategorijos, tai nuovažų atstumas nuo sankryžų nėra reglamentuojamas.



Schema su esamu ir naujai planuojamu įvažiavimu į planuojamą žemės sklypą

8) Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-10-15 patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 "Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas", "Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 "Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo" bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) "Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo";

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės rengiant detaliojo plano koregavimą nėra sprendžiamos.

9) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;  
Detaliojo plano koregavimas parengtas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2022 m. gruodžio mėn. 30 d. įsakymu Nr. A30-5022/22 ir juo patvirtinta planavimo darbų programa, įgyvendinant numatytus planavimo tikslus ir uždavinius, suformuojant optimalią urbanistinę struktūrą, vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

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

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

11) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas;

Detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, specialiųjų planų ir kitų planuojamoje teritorijoje galiojančių aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų galiojančių teisės aktų nuostatas.

12) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumentų viešumą;

Detaliojo plano koregavimas atliekamas bendrąja tvarka, atliekant visas viešinio procedūras.

*13) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvią energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;*

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, bus galima vykdyti alternatyvių energijos šaltinių panaudojimą, pvz. saulės jėgaines ant stogų.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro 2023-01-27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG261139 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

*1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į sanitarinės apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;*

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai nepatenka į sanitarines apsaugos zonas.

*2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;*

Šalia planuojamos teritorijos yra centralizuoti geriamo vandens ir buitinių nuotekų inžineriniai tinklai. Projektuojant gyvenamuosius pastatus inžineriniai tinklai bus pajungti į juos.

Buitinių atliekų tvarkymui Latvių gatvėje prie planuojamo žemės sklypo yra kilnojamų komunalinių atliekų konteinerių aikštelė. Susidarančios komunalinės atliekos yra rūšiuojamos ir išvežamos pagal sudarytas sutartis su komunalinėmis tarnybomis.

*3) Užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai;*

Rengiant pastatų techninius projektus bus vadovaujama STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" 213 p. pagal konkrečius užstatymo aukščio rodiklius bus įvertinti gyvenamųjų pastatų insoliacijos skaičiavimai, užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

*4) Numatyti infrastruktūros objektų išdėstymą, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų;*

Naujai planuojamos automobilių stovėjimo vietos sklype bus išdėstomos ne mažesniais už normatyvinius atstumus, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių.

ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

Eil. Nr.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	5–10	11–20	21–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Rengiant techninius automobilių parkavimo aikštelių projektus reikia numatyti 10 % nuo bendro automobilių aikštelės stovėjimo vietų skaičiaus elektromobilių parkavimui.

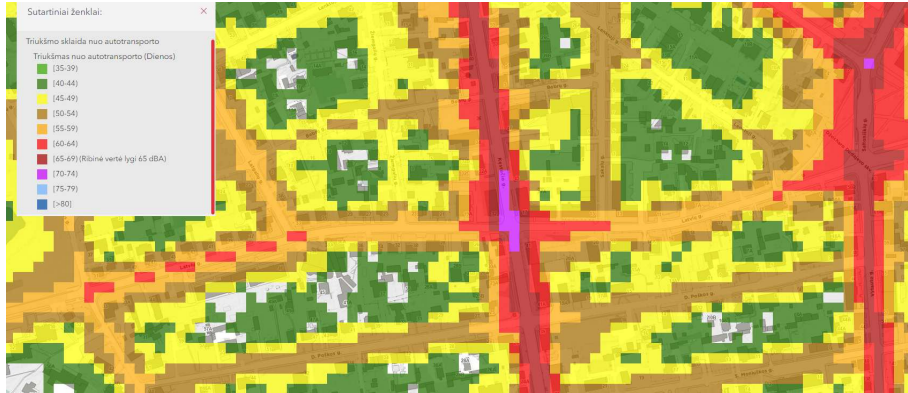
Automobilių vietų išdėstymas bus sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ planuojamoje teritorijoje normatyvinis automobilių stovėjimo vietų poreikis 15 vnt. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083, minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikiui taikomas koeficientas 0,5, t. y. iki 8 vietų, maksimalus koeficientas 0,75 -12 vietų.

Automobilių parkavimo aikštelės turi būti įrengtos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pastatų išdėstymo sklype reikalavimas, vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Tikslios vaikų žaidimų aikštelių vietos turi būti numatytos techninių projektų rengimo metu. Minimalus vaikų žaidimų aikštelių plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 kv. m arba 1 kv. m vienam butui. Rengiant techninius sklypų sutvarkymo projektus privaloma įvertinti insoliacijos reikalavimus ir parinkti tikslias vaikų žaidimų aikštelių vietas.

5) Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) esamai teritorijai bei besiribojančioms su planuojama teritorija, šio poveikio pakitimus realizuojant planavimo sprendinius. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones

Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, transporto triukšmas dienos metu planuojamoje teritorijoje (45-54 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:

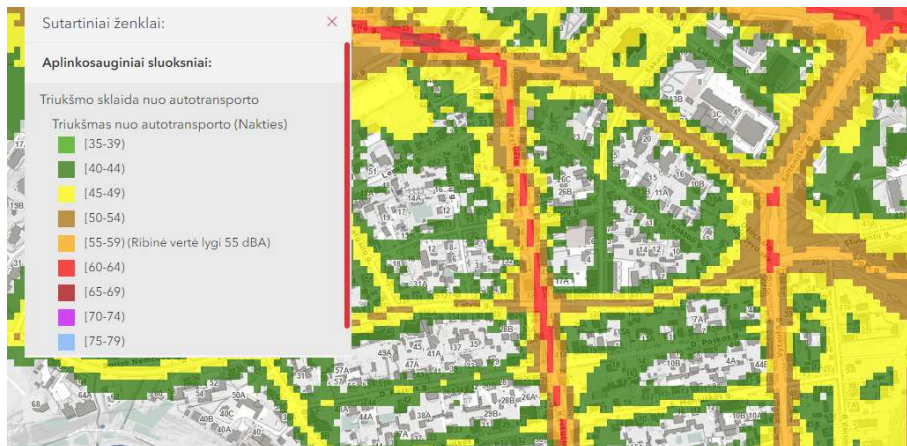
ŽVĖRYNO RAJONO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS PRIE PASTATŲ LATVIŲ G. 20 IR LATVIŲ  
G. 20A INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, transporto triukšmas vakaro metu planuojamoje teritorijoje (45-49 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, transporto triukšmas nakties metu planuojamoje teritorijoje (35-39 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:



Vadovaujantis Vilniaus miesto triukšmo sklaidos žemėlapiams, paros vidurkio transporto triukšmas planuojamoje teritorijoje (45-54 dBA) neviršija 65 dBA ribinės vertės:

Prognozuojama, kad transporto srautai įgyvendinus detaliojo plano sprendinius padidės nežymiai, todėl kompensavimo priemonės nėra reikalingos. Siekiant sumažinti triukšmą gretimoms teritorijoms aplink planuojamo žemės sklypo kraštines numatoma išsaugoti esamus medžius ir pasodinti naujų.

Vadovaujantis Vilniaus miesto oro taršos žemėlapiams planuojamoje teritorijoje perspektyvinė maksimali 8 val. anglies monoksido koncentracija (0,6-1) 2025 metais neviršys 10 mg/m<sup>3</sup>, kietosios dalelės taip pat neviršija ribinių verčių.

*6) Įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstyty radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;*

Planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse nėra radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio planuojamiems objektams nebus, jie nepatenka į radiotechninių objektų sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sukuriamas sanitarinės apsaugos ir ribinio užstatymo zonas

#### **Aprūpinimas inžineriniais tinklais**

Vadovaujantis AB "Energijos skirstymo operatorius" 2023-01-24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG260886 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Planuojamame žemės sklype statant naują pastatą ar rekonstruojant esamą bus išlaikomi vertikalūs ir horizontalūs atstumai nuo veikiančių elektros ir dujotiekio tinklų. Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje rengiant techninį projektą trukdantys inžineriniai tinklai turės būti iškelti, gavus atitinkamas iškėlimo sąlygas.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Perkeliams naujiems elektros ar dujų skirstomiesiems tinklams turės būti nustatomi servitutai naujai suplanuotuose inžinerinių tinklų koridoriuose, koreguojant detalų planą, arba Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nustatyta tvarka sudarytos servituto sutartys.

Vadovaujantis UAB "Vilniaus vandenys" 2023-02-02 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG262158 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Vandentiekio tinklai planuojami pajungti nuo Latvių gatvėje esančių d150 mm vandentiekio tinklų. Nuotekų nuleidimas numatomas į d600 mm nuotekų tinklus Latvių gatvėje.

Vadovaujantis UAB "Grinda" 2023-02-07 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG262954 detaliuoju planu įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

Paviršinių nuotekų nuleidimas perspektyvoje planuojamas į d500 mm lietaus nuotekų tinklus, esančius Saltoniškių gatvėje. Rengiant techninį projektą būtina suprojektuoti debito reguliavimo/infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10% nuo bendro planuojamoje teritorijoje surinkto paviršinių nuotekų kiekio. Numatant paviršinių nuotekų tinklą Latvių gatvėje, jo skersmenį būtina parinkti įvertinus aplinkinių teritorijų prisijungimo perspektyvą pagal teritorijų planavimo sąlygų 8 punkto 4 ir 5 papunkčius.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo taikomi apribojimai naujai planuojamam žemės sklypui Latvių g. 20:

1. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
3. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
4. Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
5. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis)
6. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
7. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

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