

**REGROUP**  
PROJEKTAVIMAS

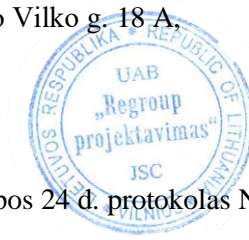
## UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150



**Direktorius:**

T M

**Projekto vadovas:**

P K , A1903

**Architektė:**

J S BK021002

**Objekto pavadinimas:**

**APIE 17,26 HA TERITORIJOS TIES TAURAGĖS GATVE IR EIŠIŠKIŲ PLENTU  
DETALUSIS PLANAS**

**Projekto Nr.**

**K-VT-13-22-416**

**Teritorijų planavimo  
dokumento lygmuo:**

Vietovės

**Teritorijų planavimo  
dokumento rūšis:**

Kompleksinis

**Planuojama teritorija:**

17,26 ha

**Planavimo iniciatoriai:**

UAB „

Vilnius 2023

# BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## BENDRIEJI DUOMENYS

### Pavadinimas:

Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas. TPDRIS Nr. K-VT-13-22-416.

### Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

### Teritorijų planavimo dokumento porūšis:

Detalusis planas.

### Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

### Organizatorius:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601 Vilnius.

### Iniciatorius (-iai):

UAB „Regroup projektavimas“.

### Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Geležinio Vilko g. 18A, III a., Vilnius, info@regroup.lt.

### Teritorijų planavimo vadovas:

P. K. kv. atestato Nr. A 1903.

### Planuojama teritorija:

Apie 17,26 ha teritorija prie Tauragės gatvės ir Eišiškių plento.

### Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės Administracijos direktoriaus 2022 m. rugpjūčio 23 d. Įsakymas „Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2022-04-20 įsakymo Nr. A30-1615/22 „Dėl apie 33,23 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detaliojo plano rengimo teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ pakeitimo“.

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis - 2022-09-26 Nr. A615-208/22.

	<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104 Vilnius		<b>APIE 17,26 HA TERITORIJOS TIES TAURAGĖS GATVE IR EIŠIŠKIŲ PLENTU DETALUSIS PLANAS</b>	
	Direktorius	T. M	<b>DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Laida
A190	PV, PDV	P.Į		0
021002	Arch.	J.S		
<b>DP</b>	Užsakovas: UAB „Regroup projektavimas“		<b>K-VT-13-22-416</b>	Lapas Lapų

**Planavimo tikslai ir uždaviniai:**

Nekeičiant žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:333) paskirties padalyti sklypą, nustatyti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdą ir privalomus bei papildomus naudojimo reikalavimus, visos planuojamos teritorijos funkcionavimui užtikrinti, suplanuoti trūkstantį susisiekimo infrastruktūrą, nustatant susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo teritoriją (-jas), taip pat nustatyti miškų ir miškingų teritorijų zonoje galimą (-us) naudojimo būdą (-us), esant poreikiui planuojamoje teritorijoje nustatyti atskirųjų želdynų teritorijos ir kitus galimus teritorijos naudojimo būdą (-us) ir naudojimo reglamentus, nepažeidžiant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių ir paversti miško žemę, reikalingą infrastruktūros plėtrai, kitomis naudmenomis.

**Teritorijų planavimo dokumentas rengiamas pagal šias gautas sąlygas:**

AB "Energijos skirstymo operatorius"	2022-09-28	REG243409
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas	2022-09-30	REG243762
Nacionalinis visuomenės sveikatos centras	2022-10-03	REG243949
Aplinkos apsaugos agentūra	2022-10-03	REG243979
Vilniaus miesto savivaldybės administracija	2022-10-05	REG244472
Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra	2022-10-06	REG244686
Uždaroji akcinė bendrovė "GRINDA"	2022-10-07	REG244878
Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos	2022-10-10	REG245102
Valstybinė miškų tarnyba	2022-10-11	REG245331
Uždaroji akcinė bendrovė "VILNIAUS VANDENYS"	2022-10-11	REG245361

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

## ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

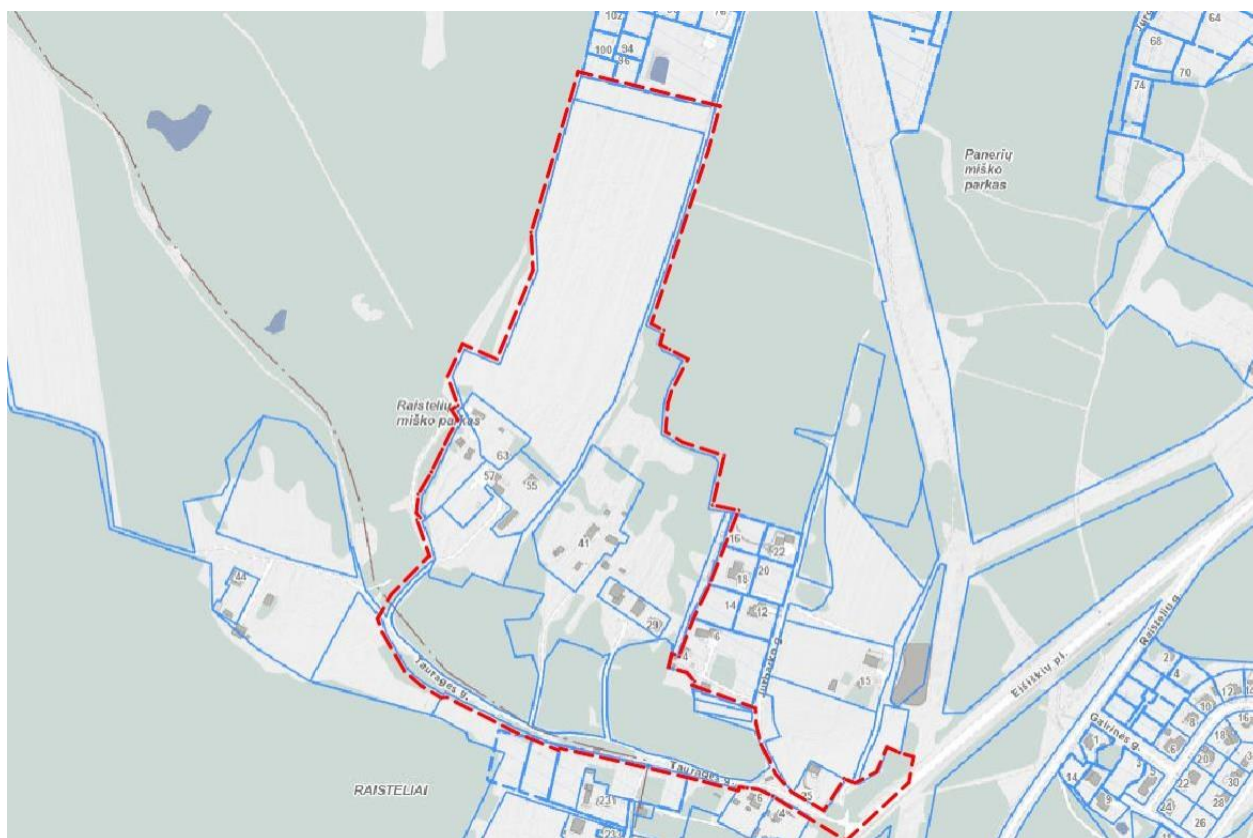
### Esama padėtis ir teritorijos užstatymas

Planuojama teritorija yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, patenkančioje į Naujininkų seniūniją. Šiaurinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su suformuotu ir užstatytu vienuočių, dvibučių namų kvartalu (teritorija suformuota pagal „23,3666 ha. kitos paskirties žemės sklypo Užusienio k. (kad. Nr. 0101/0078:308) detalusis planas“), iš pietinės pusės ribojasi su suformuotais ir dalinai užstatytais sklypais (Tauragės gatvėje), iš rytinės ir vakarinės pusių, planuojama teritorija ribojasi su miškų ir miškingų teritorijų zona, dalis rytinės planuojamos teritorijos ribojasi su nedideliu gyvenamųjų namų kvartalu, kuriame statyba numatyta pagal „ Sklypo Eišiškių pl. 219 detalusis planas“. Į planuojamą teritoriją patenkama iš rytinės pusės- Eišiškių plento, į kurią įsijungia Tauragės gatvė. Tauragės gatvė patenka į planuojamos teritorijos ribą.

Planuojamą teritoriją sudaro esami gyvenamosios paskirties sklypai, suformuoti kitos paskirties sklypai, nesuformuota Valstybinė žemė ir rekreacinių miškų sklypai. Teritorijoje yra susiformavę takai ir pravažiavimai.

Teritoriją su sudarantys registruoti sklypai: miškų (kad. Nr. 0101/0078:0847, kad. Nr. 0101/0078:0878, kad. Nr. 0101/0078:0886), Tauragės g. 23 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0162), Tauragės g. 41 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0631), Tauragės g. 55 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0258), Tauragės g. 63 (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0280), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0328), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0332), sklypas (kad. Nr. 0101/0078:0333), kiti sklypai (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0324), (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0427), (sklypo kad. Nr. 0101/0078:0784). Sklypuose Tauragės g. 29, 41, 55/57, 63 yra esamas sodybinio tipo užstatymas (pavieniai pastatai ar jų grupės- gyvenamieji namai su priklausiniais).

Paveikslas 1. „Planuojamos teritorijos riba“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Planuojama teritorija patenka į Aerodromų apsaugos zoną. Remiantis „Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“ nuostatomis, pagal aerodromų apsaugos zonų išdėstymo pagal aerodromus schemą, teritorija patenka į D zoną, kurioje draudžiama: „statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 45 metrai ir didesnis“.

Pagal Vilniaus miesto Bendrąjį planą taikomi reglamentai: „32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;“

### Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinė infrastruktūra nėra išvystyta, teritorijoje yra esami, natūraliai susiformavę takai ir pravažiavimai. Inžinerinė infrastruktūra tvarkoma Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendimais.

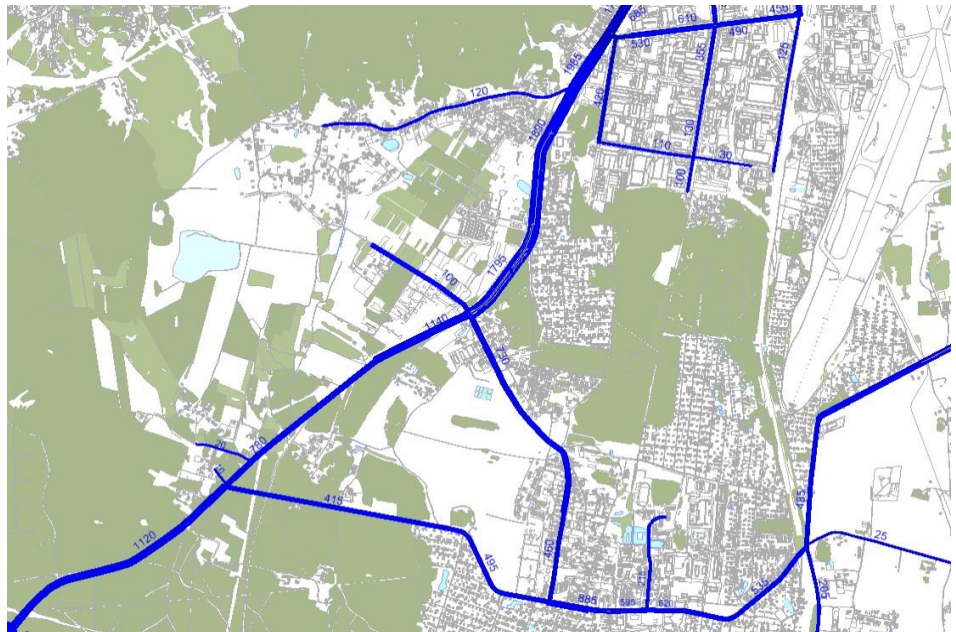
Vandentiekio, nuotekų tinklai, elektra yra esami tik pas esamus buitinius vartotojus.

### Susisiekimo infrastruktūra

Planuojama teritorija Raistelių zonoje neintensyviai urbanizuotoje mažaaukščio užstatymo gyvenamojoje teritorijoje. Teritoriją su magistraliniu gatvių tinklu jungia B kategorijos Eišiškių plentas, kuriame transporto eismo intensyvumas piko valandomis siekia 780-1120 aut./h abiem kryptimis. Tiesiogiai su šiuo plentu jungia vietinės reikšmės D kategorijos Tauragės gatvė. Transporto eismas jose siekia apie 20 aut./h abiem kryptimis. Esamų gatvių geometriniai parametrai minimalūs 1 - 2 eismo juostų.

Pagrindinė esama susisiekimo problema analizuojamoje zonoje yra 400 atstumu esančios 3 sankryžos (visose yra leidžiami kairieji posūkiai) su Tauragės, Salininkų ir dar viena neįvardinta gatve/Įvažiavimu. Pagal STR leidžiamas atstumas tarp sankryžų B kategorijos gatvėje min 600 m. Vidinis gatvių tinklas Raisteliuose nesuformuotas ir nerišlus, atskiri ilgi privažiavimai prie sklypų, dangos blogos kokybės.

2 pav. Esama valandinė transporto eismo intensyvumo kartograma piko valandomis



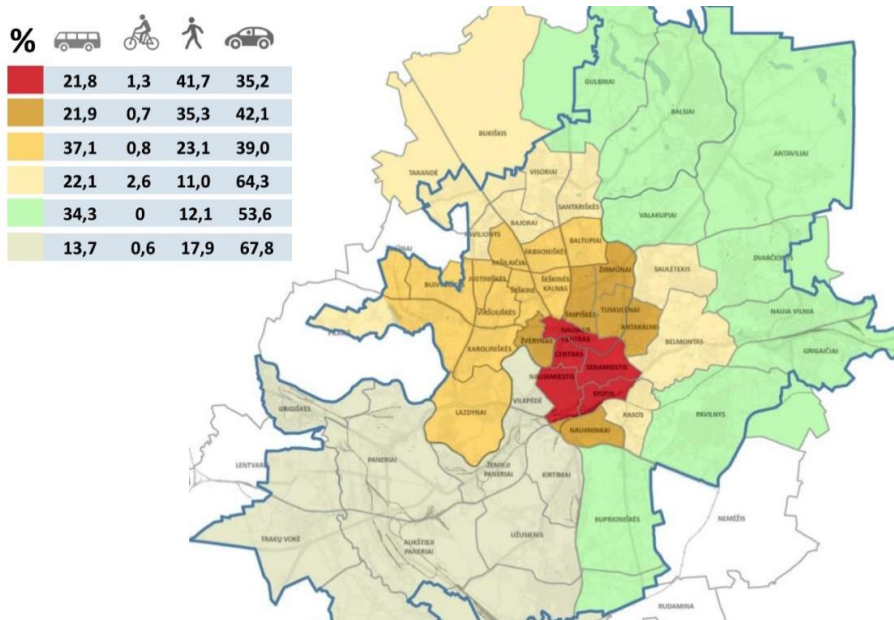
<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Planuojamoje Raistelių teritorijoje numatoma ir tolimesnė gyvenamosios teritorijos urbanistinė plėtra, todėl transporto eismo intensyvumas išimtinai priklauso nuo gyventojų kelionių struktūros, t. y. nuo kelionės būdo pasirinkimo. Pagal Vilniaus miesto Darnaus judumo plano analizę šios zonos gyventojai intensyviausiai naudoja savo lengvuosius keleivinius automobiliu -net 67,8 proc., miesto autobusais – 13,7 proc. ir tik 0,6 proc. dviračiais. Pėsčiomis atliekama apie 18 proc. kelionių. Toks kelionės būdas yra tiesiogiai susijęs su ilgais nuotoliais iki socialinės ir aptarnavimo infrastruktūros objektų, nutolusių darbo ir mokymosi vietų.

Dalis planuojamos urbanizuotos teritorijos šiuo metu aptarnaujama miesto viešuoju transportu užtikrinant norminius atstumus pėsčiomis iki esamų stotelių „Raisteliai“ ir „Panerių miškas“ (maksimalus atstumas iki planuojamos teritorijos 600 m). Šiaurinė planuojamos teritorijos dalis nepakliūna į viešojo transporto norminio pasiekiamumo zoną ir reikalinga nauja papildoma trasa.

2 pav. Gyventojų kelionių procentinė struktūra,

Šaltinis: Vilniaus miesto darnaus judumo plano anketinė gyventojų apklausa



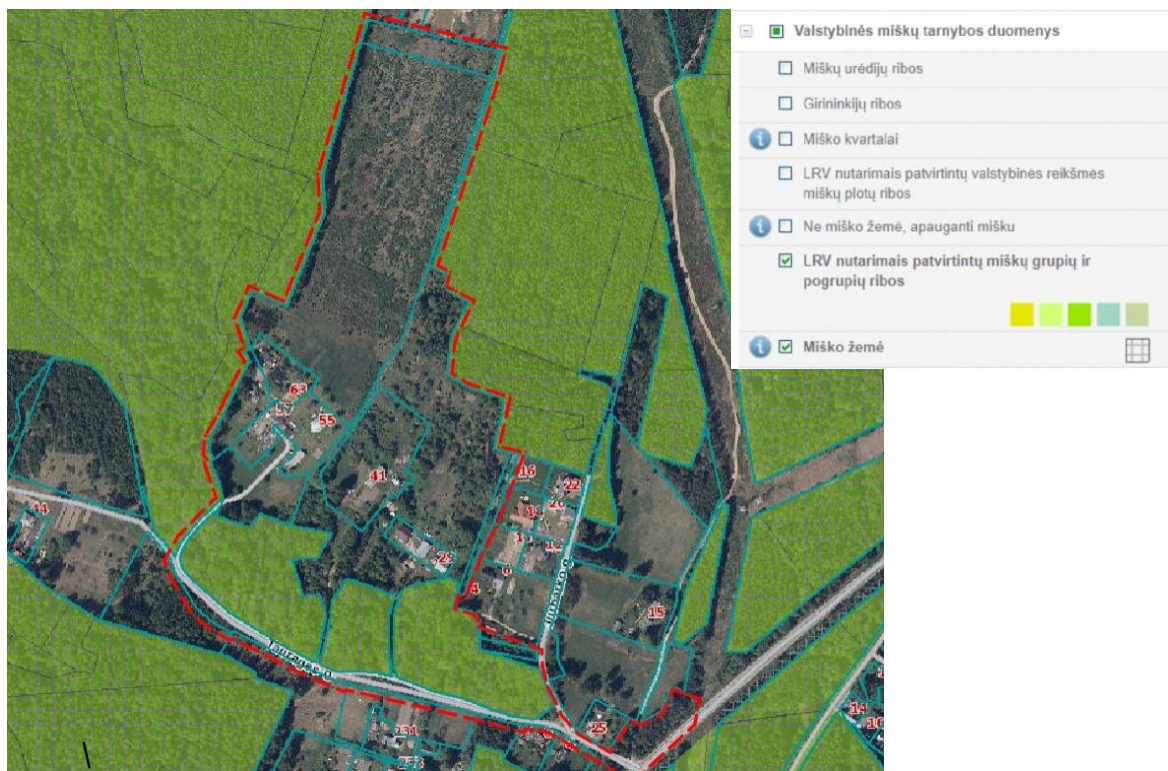
### Želdynai

Rytinėje ir vakarinėje pusėje, planuojama teritorija ribojasi su miško žeme. Planuojamos teritorijos ribose yra trys suformuoti sklypai (sklypų kad. Nr. 0101/0078:0847, Nr. 0101/0078:0878, Nr. 0101/0078:0886), kurie yra miško žemė. Pagal funkcinės zonos tipą- Miškų ir miškingų teritorijų zona. Pagal Vilniaus miesto Bendrąjį planą, miško žemės teritorijoje numatomas Žemės naudojimo būdas M1;M2;M3;M4;B;E;R;I2.

Remiantis regia.lt orto foto duomenimis, vietovės fiziniu vertinimu, teritorijoje - Valstybinės nesuformuotos žemės ribose auga nedideli, jaunų ir brandžių medžių masyvai - daugiausia spygliuočiai, pavieniai medžiai, krūmai, kurie daugiausiai išsidėstę palei miško žemės ribą; privačiose sklypuose yra esamų želdinių, pavienių medžių, krūmų, vaismedžių; didžiojoje planuojamos teritorijos dalyje, sklype (kad. Nr. 0101/0078:0333) augmenija negausi, saugomų, brandžių medžių nėra, auga krūmai, žolė; miško žemės teritorijoje auga spygliuočių medžių masyvai, vidutinio tankumo, miško paklotė tanki, samanota, gausu savaiminių krūmų.

<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

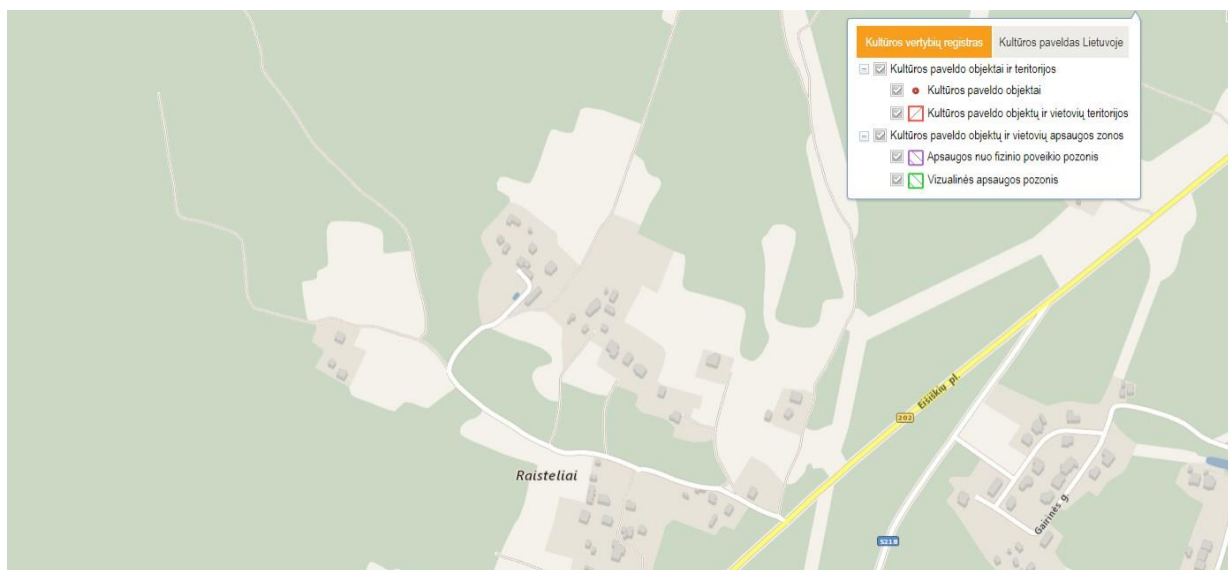
Paveikslas 3. „Valstybinės miškų tarnybos duomenys“ (šaltinis [www.regia.lt](http://www.regia.lt))



### Gamtos ir nekilnojamo kultūros paveldo analizė

Planuojama teritorija ir gretimybės pagal saugomų teritorijų kadastro žemėlapius nepatenka į saugomų teritorijų ribas ar jų apsaugos zonas. Teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, teritorijų ir jų apsaugos zonų. Planuojama teritorija nėra Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas – 16073) vizualinės apsaugos pozonyje.

Paveikslas 4. „Nekilnojamyjū kultūros vertybių paieška.“ (šaltinis [www.kvr.kpd.lt](http://www.kvr.kpd.lt))



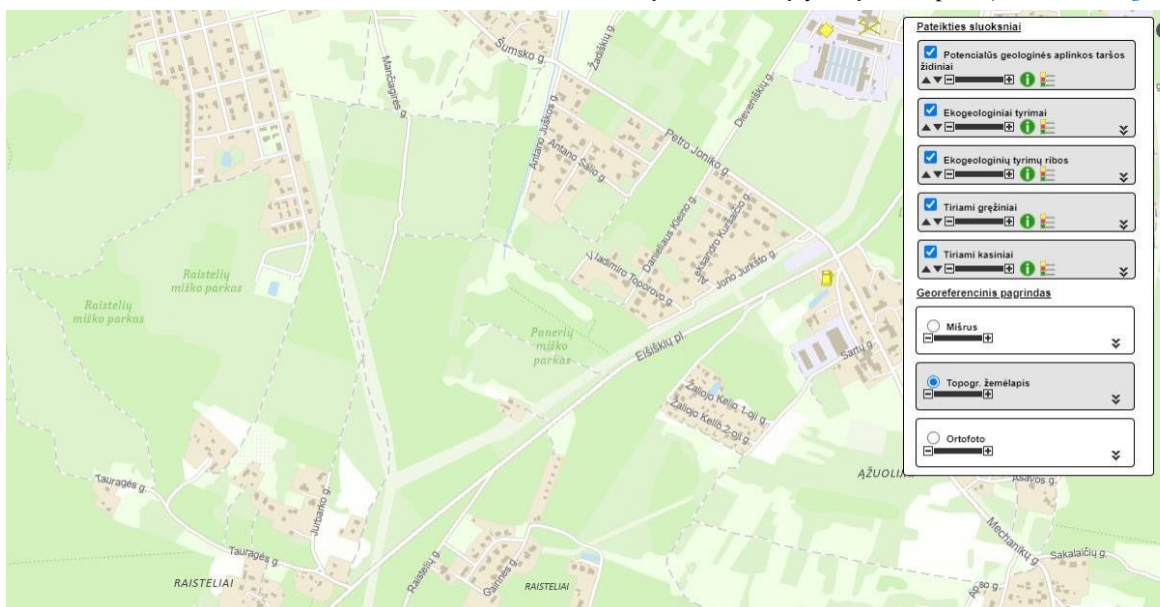
<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

## Aplinkos apsauga

Planuojama teritorija, bei gretimos teritorijos nėra paveiktos fiziniu, cheminiu, biologiniu ar kitu neigiamu poveikiu, atsirandančiu įgyvendinant planus ir programas, vykdamt ūkinę veiklą ar naudojant gamtos išteklius. Biologinė įvairovė nesutrikdyta, ekologinė sistema, bei kraštovaizdis, užtikrina sveiką ir švarią aplinką.

Teritorijoje ir jos gretimybėse nėra potencialiai taršių objektų. Pavojingų taršos žinių pagal potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapi, nenustatyta.

Paveikslas 5. „, Potencialių taršos židinių tyrimų žemėlapis.“ (šaltinis [www.lgt.lt](http://www.lgt.lt))



Vadovaujantis Vilniaus miesto Bendruoju planu, planuojamos teritorijos daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Gamtinio karkaso reikalavimai, bei numatyti Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, šie reglamentai aprašyti žemiau žr. *Tekstinis reglamentas - 32 (Gamtinio karkaso schema, tekstinis reglamentas - 36 (Sausaslėnių apsauga ir tvarkymas).*

Triukšmo lygio duomenys pateikiami žemiau, žr. *Triukšmo lygio duomenys.*

1. Vidutinė metinė **CO** (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0.24 – 0.25 mg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_CO\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png))

2. Vidutinė metinė **KD10** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-19 µg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_KD10\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png))

3. Vidutinė metinė **KD2,5** (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m<sup>3</sup> dydis, neviršija ribinės 20 µg/m<sup>3</sup> vertės. ([https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN\\_2020\\_KD25\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png)).

4. Vidutinė metinė **NO2** (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 9.1-10 µg/m<sup>3</sup> dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m<sup>3</sup> vertės. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_NO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png)).

5. Vidutinė metinė **SO2** (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 3.1-5.0 µg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN\\_2020\\_SO2\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png))

6. Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0.13-0,13 mg/m<sup>3</sup> dydis. ([https://oras.old.gamta.lt/files/VLN\\_2020\\_LOJ\\_vid.png](https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png)).

<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Dirvožemio pažeidimų nenustatyta, esamo grunto būklė stabili, nepažeista. Miško paklotė nesuardyta (samos, krūmai), privačių sklypų ribose vykdoma smulki ūkininkavimo veikla (asmeniniam naudojimui (daržas, vaismedžiai)). Vietovės reljefas artimas tolygiam, nėra išraiškingų aukščių perkritimų, planuojamos teritorijos reljefas neženkliai žemėja pietų kryptimi (miško žemės sklypų link).

Paviršinių vandens telkinių, planuojamoje teritorijoje nėra. Iš šiaurinės pusės besiribojančios teritorijos ribose-intensyviai naudojamų želdynų teritorijoje, yra dirbtinai suformuotas vandens telkinys. Dėl natūralaus reljefo žemėjimo pietų kryptimi, paviršinių lietaus nuotekų kryptis taip pat pietų kryptimi- miško žemės sklypų dalyje.

Paveikslas 6. „Teritorijos foto fiksacijos“



### Fizikinės taršos lygio vertinimas

Remiantis aplinkos būklės analize, planuojamoje teritorijoje ir aplinkinėse, besiribojančiose teritorijose nėra potencialiai pavojingos taršos skleidimo šaltinių. Vykdoma veikla nekelia pavojaus žmonių sveikatai, nedaro poveikio gamtiniam, kultūriniam, ekologiniam kontekstui ir bioįvairovei.

Oro, vandens, dirvožemio būklė atitinka higienos normų, visuomenės sveikatos normų reikalavimus ir nekelia pavojaus.

### Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Planuojama teritorija šiuo metu iš dalies aprūpinta būtina infrastruktūra; kadangi planuojamoje teritorijoje jau yra esamų sodybų, tai lėmė ir infrastruktūros poreikio atsiradimą. Esami keliai ir privažiavimai prastos būklės - žvyrkelis, miško kelias, nėra išvystytos pėsčiųjų, dviračių takų sistemos, tačiau, tai rodo poreikio vystyti infrastruktūrą, buvimą. Esamų gyventojų aprūpinimas vandentiekio, nuotekų šalinimu, elektra, buitinių atliekų šalinimu yra esamas.

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų vandentiekio, nuotekų tinklų sistemos. Dėl nevykdomos veiklos nėra buitinių ir kitų šiukšlių išvežimo.

Gretimybėse ir teritorijoje nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių.

<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

## Viešo saugumo reikmių analizė

Viešo saugumo reikmių nenumatoma. Vadovaujantis Vidaus reikalų ministerijos formuojama valstybės politika viešo saugumo srityse, planuojamoje teritorijoje esama veikla ir planuojama veikla (žmonių gyvenimui ir poilsiui reikiama veikla) nekelia pavojaus viešajai tvarkai, vidaus tarnyboms, priešgaisrinei bei civilinei saugai ir gelbėjimo darbams, Valstybės sienos apsaugai, ginklų, šaudmenų, sprogmenų ir specialiųjų priemonių apyvartai, saugomo asmens statusą turinčių asmenų apsaugai.

## Teritorijos vystymo tendencijos ir prognozės

Teritorijos vystymo tendencijos ir prognozės remiamos esamos, susiklosčiusios urbanistinės, gamtinės, kultūrinės, socialinės situacijos padėtimi ir teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais. Planuojama teritorija, esanti Vilniaus miesto savivaldybės ribose, patenka į Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių apimtį. Teritorijai nustatyti Bendrojo plano reglamentai aprašyti žemiau.

Prognozuojamas teritorijos vystymas- gyvenimą ir poilsį tenkinanti aplinka, teritorija tinkama mažo užstatymo intensyvumo – vienbučių, dvibučių gyvenamųjų namų statybai, individualių gyventojų poreikiams.

## Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2030 m. reglamentas (T00086338)



### Tipas: Mažo užstatymo intensyvumo zona

Kvartalo numeris RAI-2

Teritorijos naudojimo tipas GV;GM;PA;SI Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT Žemės naudojimo būdas G1;K;V;R;B;I2;E Funkcinės zonos plotas, ha 17,0575

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 12 Užstatymo tipas vd

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.40 Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai 400

Maksimalus būstų skaičius sklype 2

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) 500 Tekstinio reglamento Nr. 32; 36

Tekstinis reglamentas 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2 Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas 13

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

**Tipas: Miškų ir miškingų teritorijų zona**

Kvartalo numeris RAI-2

Teritorijos naudojimo tipas MI;BZ

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis M;KT

Žemės naudojimo būdas M1;M2;M3;M4;B;E;R;I2

Funkcinės zonos plotas, ha 47,3829

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) -Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius -

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus -Užstatymo tipas -

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas -Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis -

Minimalus sklypo dydis naujai statybai -

Maksimalus būstų skaičius sklype -

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) -

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>) -Tekstinio reglamento Nr. 32; 36

Tekstinis reglamentas 32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti

Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus; 36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;




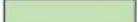















Įgyvendinimo prioritetas Neprioritetinė plėtros teritorija Infrastruktūros eksploatavimo tarifo

koeficientas -Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas –

Paveikslas 7. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338 (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

## SUTARTINIAI ŽENKLAI

	Vilniaus m. savivaldybės ribos		
	Vilniaus m. seniūnijos ribos		
	Saugomos gamtinės teritorijos		Miškų ir miškingų teritorijų zona
	Siūlomos draustinio ribos		Žemės ūkio teritorijų zona
	Saugomos gamtinės teritorijos numeris		Vandenų zona
	Vilniaus senamiesčio ribos		Konservacinės teritorijos zona
	Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonis		<b>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b>
	Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną)		Gyvenamoji zona:
	Valstybinės reikšmės miškas		Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
	Vandenvietės 1-oji griežto režimo apsaugos juosta		Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Vandenvietės 2-oji apsaugos juosta		Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
			Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendruoju planu ir numatomu taikyti tekstiniu reglamentu - „32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus“ (Žr. *Paveikslas 7 „Tekstinis reglamentas-32*) dalis planuojamos teritorijos (pietinė planuojamos teritorijos dalis, kurios didžiąją dalį sudaro miškas) patenka į gamtinio karkaso sudėtį, kurioje numatyta: „urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys“. (Žr. *Paveikslas 9. Gamtinis karkasas*“). Teritorijos daliai taikomi papildomi reikalavimai, numatyti „ Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas, Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reglamente.

Reglamente numatoma: „11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.“ Taip pat reglamente numatoma: Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.“

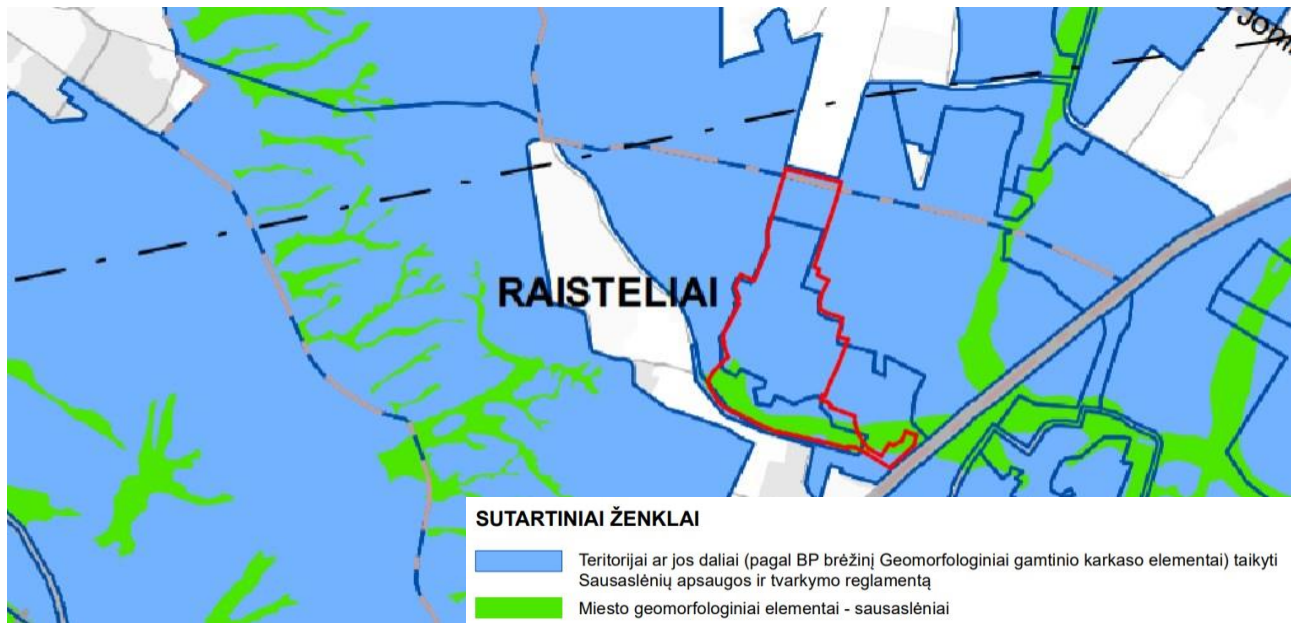
<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Paveikslas 8. „Tekstinis reglamentas- 32“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Teritorijai taikomas tekstinis reglamentas - „36-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą“ (Žr. Paveikslas 8 „Tekstinis reglamentas- 36“).

Paveikslas 9. „Tekstinis reglamentas- 36“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



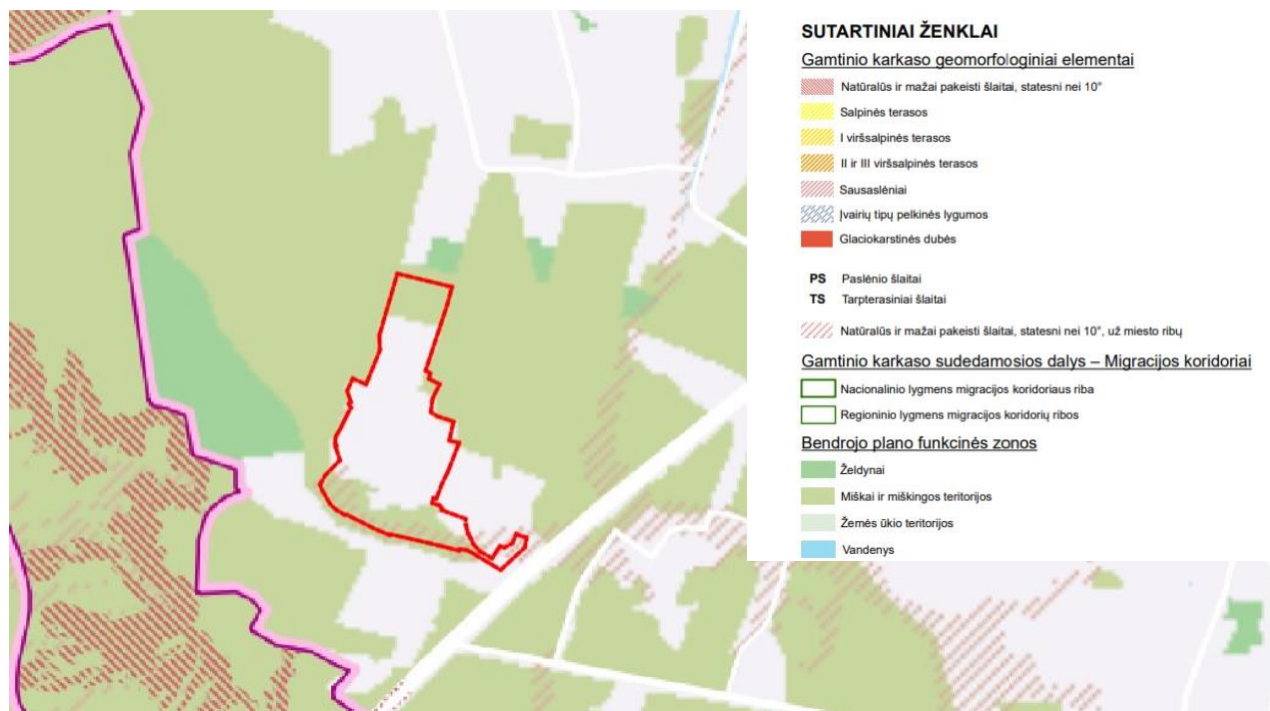
Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai planuojamo teritorijoje numato elementą - Sausaslėniai. Sausaslėnių teritorija pietinėje sklypo dalyje - miškų sklypų zonoje ir neapima planuojamos teritorijos dalies, kurioje numatoma mažo užstatymo intensyvumo statyba. Žr. Paveikslas 9 „Geomorfologiniai elementai“.

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Paveikslas 10. „Gamtinis karkasas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Paveikslas 11. „Geomorfologiniai elementai“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Želdynų pasiekiamumas planuojamo teritorijoje numatytas Bendrojo plano sprendiniais-mažo užstatymo intensyvumo teritorijai taikoma pasiekiamumas - 300 m spindulys. Žr. Paveikslas 12 „Želdynų pasiekiamumas“.

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

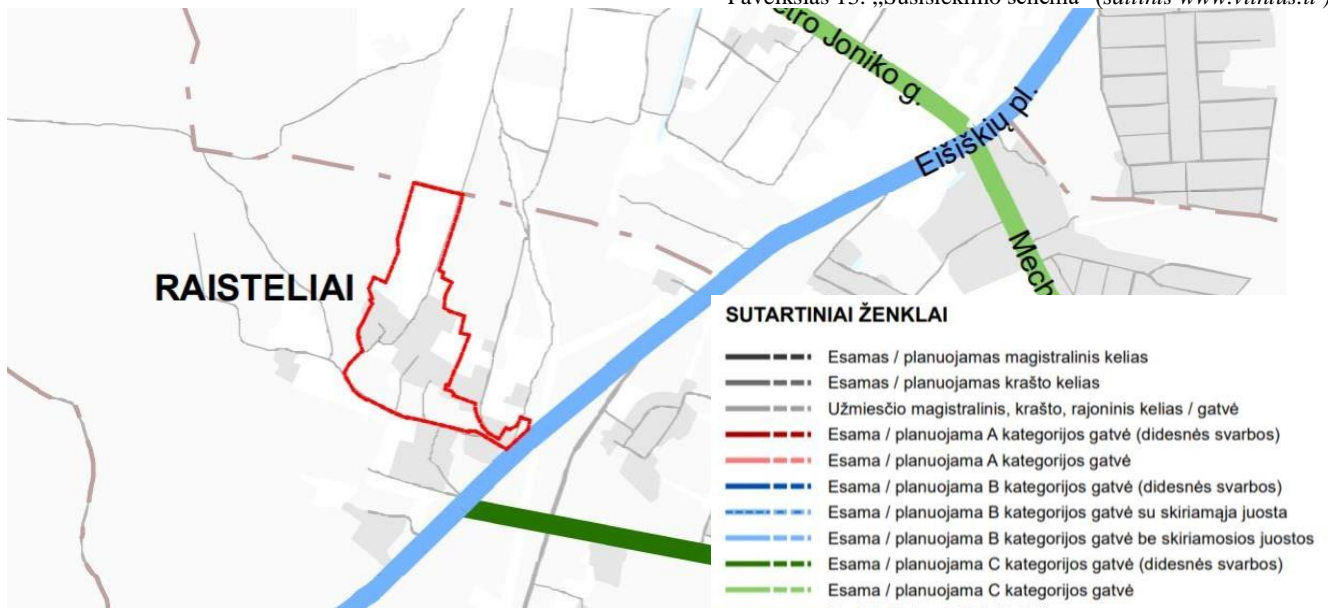
Paveikslas 12. „Želdynų pasiekiamumas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



Planuojama teritorija yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, kur pagrindinis pasiekiamumas ir susisiekimas su kitomis miesto dalimis vyksta Eišiškių plento gatve - esama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos. Į Eišiškių plentą įsijungia Salininkų gatvė - C kategorijos gatvė. Žr. Paveikslas 13 „Susisiekimo schema“.

Iki 2030 m Vilniaus miesto savivaldybė nenumato gatvių plėtros planuojamoje teritorijoje.

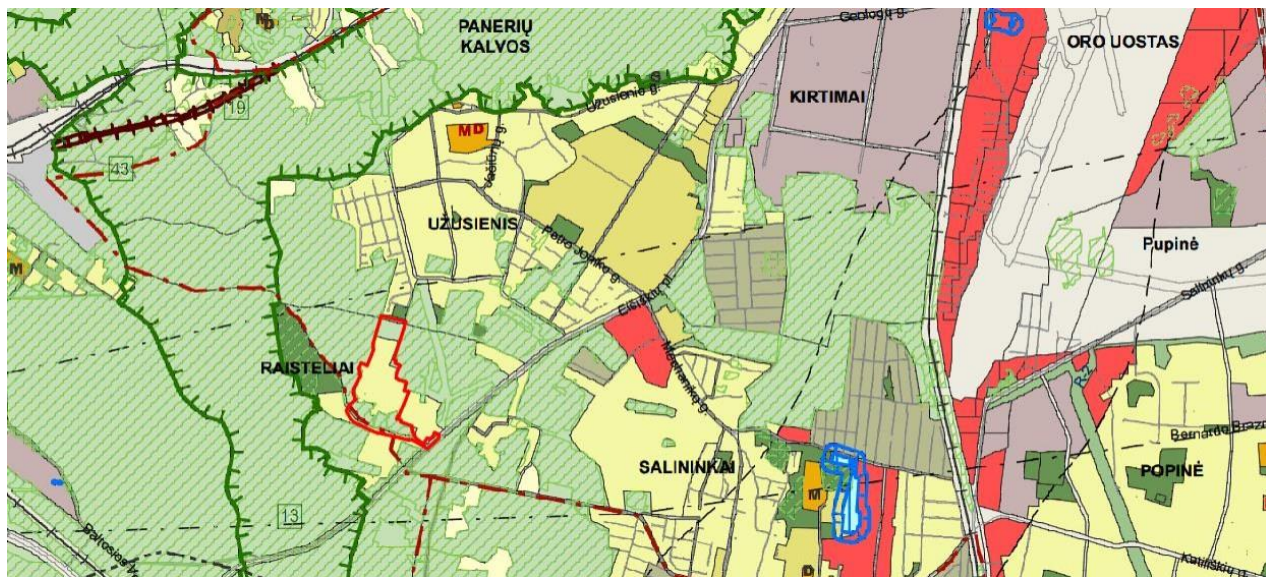
Paveikslas 13. „Susisiekimo schema“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		



Paveikslas 16. „Oro uosto keliamas triukšmas“ (šaltinis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt))



----- Vilniaus oro uosto esamo lėktuvų kilimo ir tūpimo tako perspektyvinė ribinė (55 dBA) triukšmo zonos riba  
 - - - - - Perspektyvinė triukšmo zona rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui

Socialinė infrastruktūra Vilniaus mieste planuojama strategiškai, vertinant gyventojų skaičių, augimo tendencijas ir miesto plėtros kryptis. Arčiausiai planuojamos teritorijos - Užusienyje, pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, numatoma perspektyvinė mokykla, kurios pasiekiamumas 1 km. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausios mokyklos pasiekiamumo zonos siekia apie 300 m. Žr. Paveikslas 17. „Mokyklų pasiekiamumas“. Vaikų darželių pasiekiamumas numatytas Vilniaus bendrajame plane - pasiekiamumo spindulys 500 m. Artimiausias perspektyvinis vaikų darželis Užusienyje. Žr. Paveikslas 18. „Vaikų darželių pasiekiamumas“.

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
- Ⓜ Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
- Ⓧ Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
- Ⓜ Esama bendrojo lavinimo mokykla
- Ⓧ Esamas vaikų darželis
- Ⓧ Kultūros objektas ir jo numeris
- Ⓧ Sporto objektas ir jo numeris

- ▭ Esamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
- ▭ Planuojamų vaikų darželių pasiekiamumas 500m
- ▭ Perspektyvinių vaikų darželių pasiekiamumas 500m

- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000

- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

**SUTARTINIAI ŽENKLAI**

- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (I prioritetas)
- Ⓜ Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta (II prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (I prioritetas)
- Ⓧ Planuojamo vaikų darželio vieta (II prioritetas)
- Ⓜ Perspektyvinė planuojamos bendrojo lavinimo mokyklos vieta
- Ⓧ Perspektyvinė planuojamo vaikų darželio vieta
- Ⓜ Esama bendrojo lavinimo mokykla
- Ⓧ Esamas vaikų darželis
- Ⓧ Kultūros objektas ir jo numeris
- Ⓧ Sporto objektas ir jo numeris

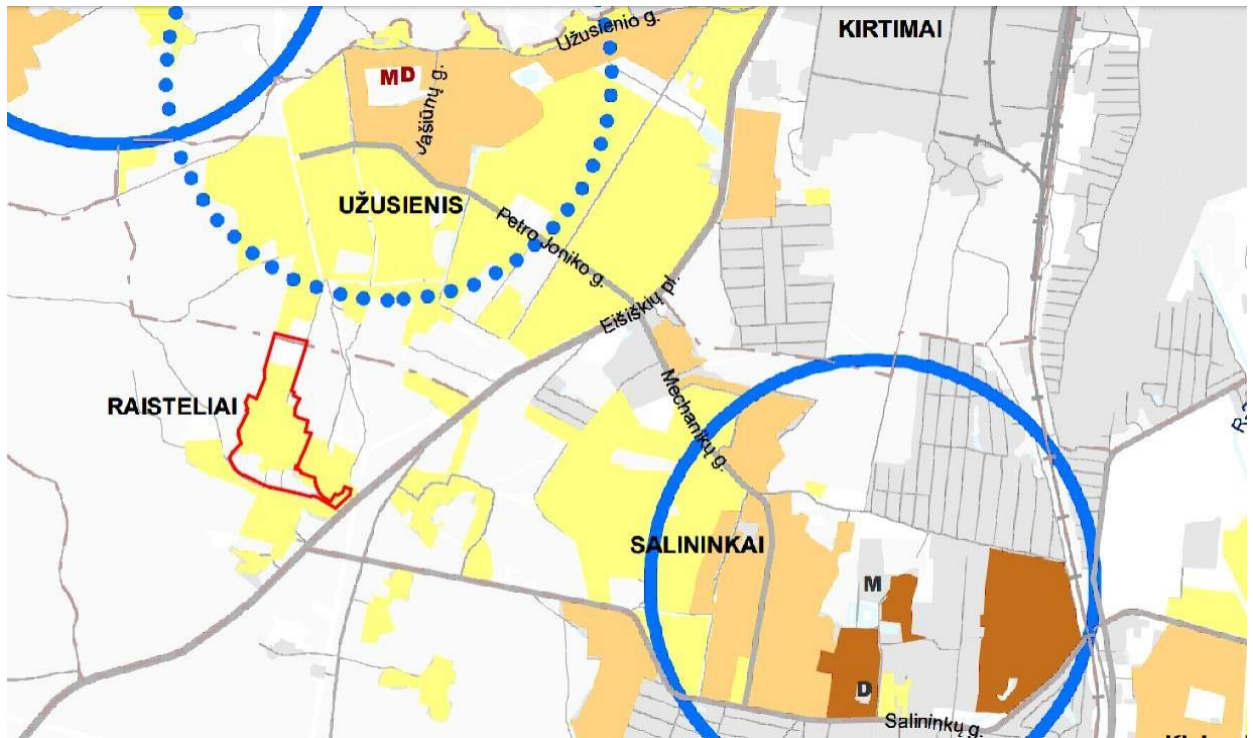
- ▭ Esamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
- ▭ Planuojamų mokyklų pasiekiamumas 1000m
- ▭ Perspektyvinių mokyklų pasiekiamumas 1000m

- Gyventojų skaičius 2017 m.
- 0 - 100
  - 101 - 500
  - 501 - 2000
  - 2001 - 10000

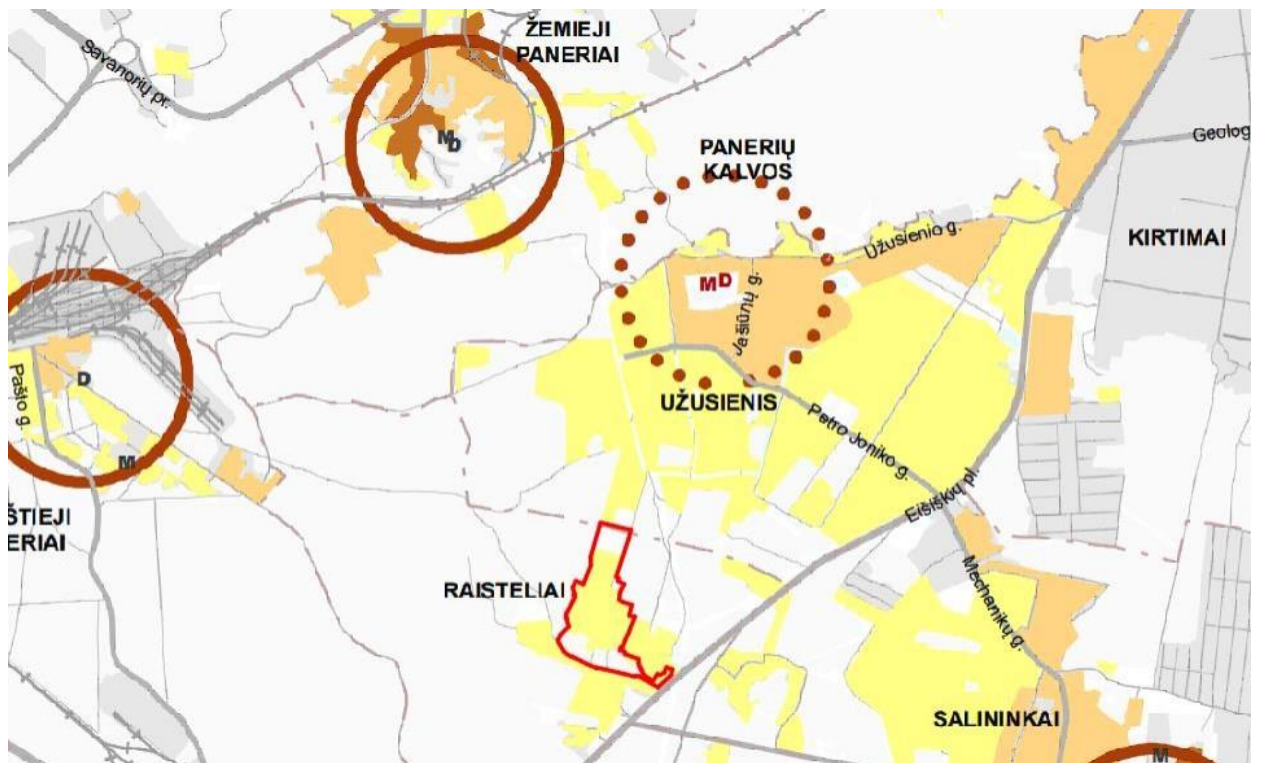
- Vilniaus m. savivaldybės ribos
- Vilniaus m. rajono riba

<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

Paveikslas 17. „Mokyklų pasiekiamumas“



Paveikslas 18. „Vaikų darželių pasiekiamumas“



<p><b>UAB „Regroup projektavimas“</b>                  Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius</p>	<p><b>K-VT-13-22-416</b></p>	Laida	Lapas	Lapų
		0		

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS VERTINIMO APIBENDRINIMAS**

Atlikus esamos teritorijos būklės vertinimą, remiantis fizine teritorijos būkle, Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendiniais ir kitais galiojančiais reglamentais ir teisės aktais, būklės vertinimas apibendrinamas šiais punktais:

1.1. Planuojama teritorija „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu“, esanti pietinėje Vilniaus miesto dalyje, pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną ir miškų ir miškingų teritorijų zoną.

1.2. Teritorijai taikomi apribojimai - oro uosto apsaugos zona, gamtinio karkaso ir sausaslėnių nuostatų taikymas;

1.3. Teritorijoje nėra išvystyta susisiekimo ir inžinerinių tinklų infrastruktūra (aptarnaujami tik esami buitiniai vartotojai-gyventojai). Gatvių, kelių, takų, pravažiavimų būklė - vietinė, susiklosčiusi natūraliai (nėra pėsčiųjų, dviračių takų, gatvių apšvietimo);

1.4. Planuojama teritorija ribojasi su mišku, į planuojamą teritoriją patenka miško sklypų.

1.5. Tiek planuojamoje teritorijoje, tiek besiribojančiose teritorijose nėra saugomų kultūros paveldo vertybių, potencialiai pavojingų taršos šaltinių, esama triukšmo tarša leistinų ribinių dydžių nesiekia.

1.6. Socialinė infrastruktūra (mokyklos, darželiai) planuojami Vilniaus miesto savivaldybės, artimiausios perspektyvinės ugdymo įstaigos planuojamos Užusienyje.

<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18A, 08104Vilnius	<b>K-VT-13-22-416</b>	Laida	Lapas	Lapų
		0		