



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

TERITORIJŲ NAUDOJIMO REGLAMENTAS

n	m
1	2
3	4
5	6

n - žemės sklypo eilės numeris;
 m - žemės sklypo plotas, m²;
 T - teritorijos naudojimo tipas arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;
 1 - žemės naudojimo būdas (būda);
 2 - leistinos pastatų aukštis (metrais);
 3 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %;
 4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas;
 5 - užstatymo tipas;
 6 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.

Planuojamos teritorijos riba
 Esamų žemės sklypų ribos
 Projektuojamų sklypų ribos
 Stalybos riba
 Stalybos zona (antžeminis ir požeminis užstatymas)
 Stalybos zona (tik požeminis užstatymas)
 Mišri gyvenamoji teritorija (GM)
 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
 Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
 Atskirųjų želdynų teritorijos (E)
 Skirtingų režimų riba
 Gatvių raudonosios linijos
 Įvažiavimas - išvažiavimas
 Gamtinio karkaso teritorijos riba

PASTABOS:

- Priešgaisriniai reikalavimai nurodyti Aiškinamajame rašte. Projektuojamuose žemės sklypuose numatomi 1 laipsnio atsparumo ugniai pastatai (atsparumo ugniai laipsnis gali būti tikslinamas TP metu, išlaikant Gaisrinės saugos reikalavimų nuostatas).
- Projektuojant statinius turi būti išlaikomi greituose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės akčiuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralūs apšvietimo reikalavimai.
- Projektuojami statiniai sklypuose turi būti išdėstyti taip, kad nebūtų pažeisti greimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Iki 8,5 m aukščio statinių atstumas iki greimo sklypo ribos – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvieno skirtingą aukštį turinčio statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas greimo sklypų savininko sutikimas raštu.
- Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas, arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos reikalingi rašytiniai besiribojančių žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų sutikimai.
- Planuojama teritorija patenka į aerodromo (Vilniaus oro uosto) apsaugos zoną, todėl projektuojamiems žemės sklypams yra nustatomas specialioji žemės naudojimo sąlyga - „Aerodromo apsaugos zonos (III skyrys, pirmasis skirsnis)“, pagal 2019 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų statymą Nr. XIII-2166.
- Gatvių raudonosios linijos yra tikslinamos, atsižvelgiant į *Nauro Vilniaus gatvių standarto* rekomendacijas.
- Inžinerinių tinklų sprendiniai pateikti *Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinyje*.
- Atliekos bus surenkamos ir sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti išvis. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatas. Konteineriai bus išstatomi, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.
- Planuojamoje teritorijoje esančiame privačiame žemės sklype kad. Nr. 0101/0038:164 esamų medžių nėra (vadovaujantis atlikta medžių taksacija). Likusioje planuojamos teritorijos dalyje (valstybinėje žemėje) esantys medžiai, augantys ne miško žemėje ir patenkantys į stalybos zoną bei trukdantys statyboms šalinami atlikus jų taksaciją bei vertinus medžių būklę ir gavus atitinkamus leidimus. Saugotini želdiniai tvarkomi vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintu „Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priškiriama saugotiniems, sąrašui“. Techninio projekto metu spresti medžių persodrimo, naujų sodinimo ir apželdinimo sprendinius.
- Rengiant techninius projektus įvertinti Bendrajame plane nustatytą maksimalią nelaidžių dangų procentą - numatyti kompensacines priemones viršijus nurodytą kiekį.

Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai:

Sklype Nr. 4 nėra numatytos tiklosios planuojamųjų pastatų vietos, todėl yra taikomi erdvinės sąrangos kūrimo principai:

- Gyvenamojo kiemo erdvis proporcinga (kiemo erdvis pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvis proporcinga (gatvės erdvis pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. (Vadovaujantis Savivaldybės parengtomis Dešimtį Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių, kurios taikomos kaip Vilniaus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės standartas ir pateikia erdvių dydžio nustatymo metodiką. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Dešimtį Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede „Siekinti gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“);
- Pastatai, želdiniai ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikštelių, skvenų,) erdvis nuo privačių kiemo erdvių;
- Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvis erdvę formuojančias užstatymo linijas. Taip statant pastatus, jeigu užstatymo aukščio santykis su gatve pločiu yra didesnis nei 1x1, be atskiro savivaldybės sutikimo gali būti neįtaikomas minimalus atstumas iki su gatve ar viešąja erdve besiribojančios sklypo ribos. Jei minimas santykis mažesnis, nei 1x1, savivaldybė, teisės aktų nustatyta tvarka įvertinusi esamą ar formuojamą teritorijos erdvinę sąrangą, taip gali išduoti sutikimą neįtaikyti nominalio atstumo iki sklypo ribos;
- Kiemo erdvis formuojamas fizialiai ar emociškai barjerai kuriant konkrečią bendruomenės priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais pateikimais, skatinant šias erdvis naudojantis bendruomenės ištraukimą į erdvis priežiūrą ir kontrolę.

Planuojamos teritorijos erdvinės sąrangos kūrimo principai:

- G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- K - Komercinės paskirties objektų teritorijos;
- V - Visuomeninės paskirties teritorijos;
- R - Rekreacinės teritorijos;
- B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
- I2 - Susisiekimo inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

Teritorijos (pos. dalies) Nr. sklypo (p. dalies) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Privačioje teritorijos naudojimo reglamente				Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
				Leistinas pastatų aukštis, m	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Užstatymo tankis	galiimi žemės sklypų dydžiai, m²	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %				
1	3200	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	178,00	70	2,70	pr	---	30	1-7**	Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
2	2000	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	178,00	70	2,70	pr	---	30	1-7**	Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
3	1601	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	E	---	---	---	---	---	---	---	---	Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
4	7097	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	174,00	69	2,70	pr	---	32	1-7**	Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
4A	1480	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	174,00	69	2,70	pr	---	32	1-7**	Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
4B	5617	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	R	25	174,00	30	2,70	pr	---	50	1-7**	Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai. Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
5	2087	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	E	---	---	---	---	---	---	---	---	Atskirieji rekreacinės, motislinės, kultūrinės ir memotialinės bei asogauginės ir ekologinės paskirties želdynai.
5	2087	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	V	25	174,00	80	2,70	pr	---	≥15*	1-7**	Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai.
6	3838	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	G2	25	174,00	80	2,70	pr	---	30	1-7**	Teritorijai ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbiniu ūkio paskirties pastatais. Negyvenamieji kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės paskirties pastatai. Negyvenamieji viešbučių, administracines (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) prekybos, paslaugų, malinimo, sporto paskirties pastatai. Poliois paskirties pastatai. Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui (neužstatoma teritorija). Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai.
6	3838	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	I2	---	---	---	---	---	---	---	---	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektinės esamos vandenvietės, esami ruotekų valyklių statiniai.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje "Užstatymo tipas" naudojami sutrumpinimai:
 pr - perimetris užstatymas - kvartalo išorės perimetris visškai ar iš dalies uždara reguliarus plano urbanstinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatų ant sklypo ribų pale gatvę. Perimetris kvartalo užstatymas suderintas su užstatymo dalimis, atsižvelgiant į gatvių, aikštelių ir kitas kvartalo erdvis.

Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje "žemės naudojimo būdas" naudojami sutrumpinimai:
 - G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
 - K - Komercinės paskirties objektų teritorijos;
 - V - Visuomeninės paskirties teritorijos;
 - R - Rekreacinės teritorijos;
 - B - Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
 - I2 - Susisiekimo inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
 - E - Atskirųjų želdynų teritorijos.

				OBJEKTAS	
Atest. Nr. TPV 0071 Pareigos PV V. Pavardė T. M. Parašas Data 2023-08				APIE 1,97 HA TERITORIJOS PRIE BALYTNĖS, BALIO ŠLIŽO GATVIŲ IR VILNIAUS VAKARINIO APLINKKELIO DETALUSIS PLANAS BRĖŽINYS PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:1000	
Etapas INICIATORIJUS (-IAI) DP UAB				TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO Nr. Lapas 1 Lapų 1	
K-VT-13-22-740				K-1 1	

* Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (toliau Aprašas), visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo bižo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priksiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir gali būti nuo 15 iki 50 % arba nuo 25 iki 60 % jeigu žemės sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Detalijame plane nustatomas mažiausias žemės priklausomųjų želdynų normų reikšmės, kurios turi būti tikslinamos, vadovaujantis Aprašu, atsižvelgiant į projektuojamųjų pastatų paskirtį.
 ** Pastatų aukštų skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.