



VILNIAUS
VYSTYMO
KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRO NR. 4103/0600:62) TARANDĖJE NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ DETALIOJO PLANO KEITIMAS APIE 6,82 HA TERITORIJOJE

Projekto Nr.

VP-24-176

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.

Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Teritorijų planavimo lygmuo

VIETOVĖS

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

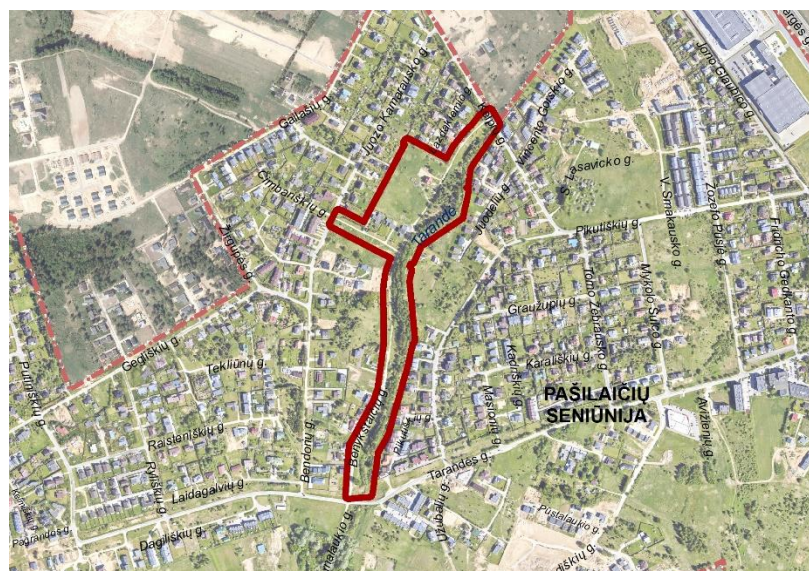
**KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO
DOKUMENTAS**

Planavimo proceso etapo stadija

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2026-02-04



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)

GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento
Tel. Nr. +370 385 39795

Nr. TPV 0067



TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ	4
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė.....	4
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai	5
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos.....	9
3.	SPRENDINIAI	9
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	9
3.2.	Tekstiniai reglamentai.....	12
3.3.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams	12
3.4.	Gaisrinė sauga	13
3.5.	Transportinė dalis.....	14
3.6.	Inžinerinė infrastruktūra	14
4.	PRIEDAI	16
4.1.	Foto fiksacijos.....	16

1. PARENGIAMOJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumentas: Žemės sklypo (kadastro Nr. 4103/0600:62) Tarandėje nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimas apie 6,82 ha teritorijoje.

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

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19, LT-09236 Vilnius.

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2042 m. liepos 11 d. įsakymas Nr. A30-1810/24.

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai: sujungti ir padalyti žemės sklypus, pakeisti jų ribas, nustatyti visuomeninės paskirties teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ir (ar) kitus žemės sklypų naudojimo būdus ir teritorijos naudojimo reglamentus bei numatyti sklypų paėmimą visuomenės poreikiams vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

SPAV reikalingumas: nereikalingas.

Detaliojo plano koncepcijos rengimas: nerengiama.

Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Sklypo Tarandėje (kad. Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00056259, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. kovo 7 d. sprendimu Nr. 500V;
- 2) Sklypo Tarandėje (kad. Nr. 0101/0171:1844) detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00056560, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 8 d. įsakymu Nr. 30-1108;
- 3) Žemės sklypo Tarandėje (kadastro Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0171:1831) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu, TPD registracijos Nr. T00089817, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. A30-1103/21.
- 4) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 5) Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00072197, 2014-07-11;
- 6) Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00074617, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. gruodžio 3 d. sprendimu Nr. 1-2136;
- 7) Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00082128, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 9 d. sprendimu Nr. 1-1525;
- 8) Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPD registracijos Nr. T00075982, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 18 d. sprendimu Nr. 1-2285.

Išduotos planavimo sąlygos teritorijų planavimo dokumentui rengti:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-08-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG21760412;
- 2) Aplinkos apsaugos agentūros 2024-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22739266;
- 3) Nacionalinės visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-09-10 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22934576;
- 4) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-02 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22763763;
- 5) Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2024-09-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22813783;
- 6) AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ 2024-09-01 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22755496;
- 7) UAB „Vilniaus apšvietimas“ 2024-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22704819;
- 8) Telia Lietuva, AB 2024-08-30 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22711949;



- 9) UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-07-24 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38919709;
- 10) UAB „Grinda“ 2024-09-03 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22798842;
- 11) Lietuvos kariuomenės 2025-02-12 išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG30162168.

2. ESAMOJI BŪKLĖ

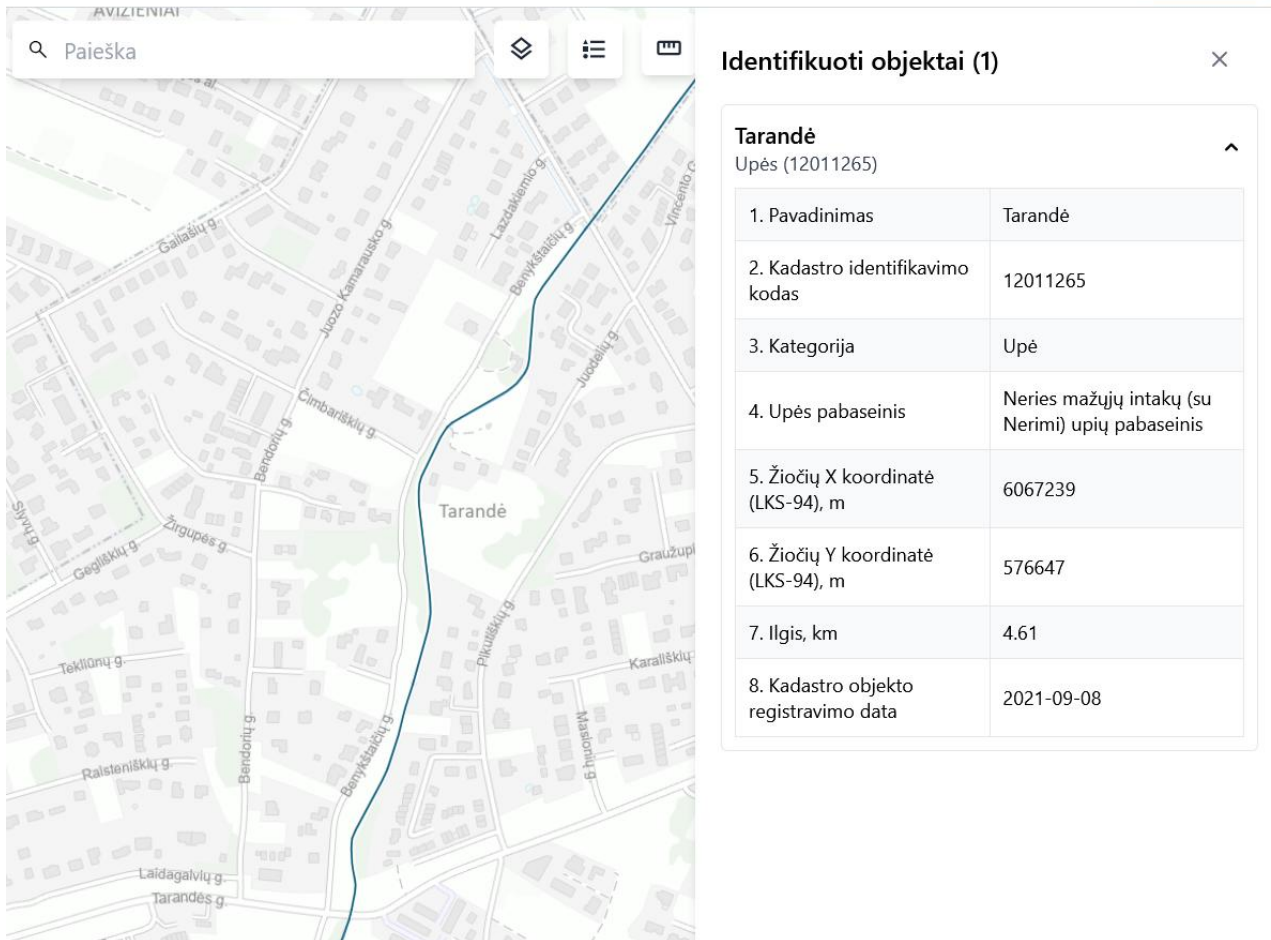
2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 6.8 ha planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Pašilaičių seniūnijos šiaurinėje dalyje, Tarandės seniūnaitijoje. Planuojama teritorija iš vakarų ir rytų pusių didžiąja dalimi ribojama esamomis urbanizuotomis teritorijomis, šiaurine dalimi ribojasi su Kelpių g., vakarų dalimi – su Bendorių, Juozo Kamarausko ir Čimbariškių g. sankryža, pietų dalimi – su Tarandės g. (toliau – Planuojama teritorija). Vadovaujantis planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, nagrinėjamos teritorijos riba sutampa su Planuojamos teritorijos riba. Planuojamą teritoriją sudaro 18 žemės sklypų, kurių 8 yra žemės ūkio paskirties, 10 – kitos paskirties. Pastarųjų 7 yra nustatytas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės naudojimo būdas, o 3 – gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo būdas ir mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos žemės naudojimo pobūdis. Planuojamoje teritorijoje, be esamų sklypų, taip pat yra D kategorijos Čimbariškių g., Ds kategorijos Benykštaičių g., bei laisvos valstybinės žemės plotas, kuriame driekiasi Tarandės upelis. Tarandės upelis yra įtrauktas į upių, ežerų ir tvenkinių kadastrą (kadastro identifikavimo kodas 12011265). Nors Planuojamoje teritorijoje yra 10 gyvenamajai statybai suformuotų sklypų, tačiau ši teritorija šiuo metu yra mažai urbanizuota – tik 4-uose iš jų yra pastatyti vieno buto 2 aukštų gyvenamieji pastatai. Planuojamos teritorijos aplinka yra labiau urbanizuota, joje vyrauja panašus 1-2 aukštų gyvenamųjų pastatų užstatymas, modernios architektūros su šlaitiniais ar sutapdintais stogais. Tiek Planuojamoje teritorijoje urbanizuotų sklypų, tiek jos gretimoje aplinkoje vyrauja sodybinis užstatymo tipas, nesilaikant griežtos statybos linijos ar užstatymo principų. Planuojamoje teritorijoje esančios Čimbariškių ir Benykštaičių gatvės didžiąja dalimi yra neįrengtos – tik išvažinėti gruntkeliai, išskyrus Benykštaičių pietinę dalį, kurioje yra paklota asfaltinė danga. Nė vienoje iš šių gatvių nėra įrengto gatvių apšvietimo, šaligatvių. Planuojamoje teritorijoje ar greta jos yra nutiesti centralizuoti elektros, viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros, skirstomojo dujotiekio, vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tinklai, įrengti gaisriniai hidrantai. Planuojamoje teritorijoje ir greta jos paviršinių nuotekų bei šilumos tiekimo centralizuotų tinklų nėra.

Planuojama teritorija yra pasiekama viešuoju maršrutiniu transportu – greta jos esančiose Tarandės, Bendorių, Juozo Kamarausko ir Kelpių gatvėse yra viešojo maršrutinio transporto trasa, bei įrengtos sustojimo vietos.

Greta Planuojamos teritorijos esančios Bendorių, Juozo Kamarausko, Kelpių gatvės yra priskirtos D kategorijai, o pietų kryptimi esanti Tarandės g. – C kategorijai.

Planuojamos teritorijos vakarinė nuo Benykštaičių gatvės pusė yra nedidelis kiekis medžių, didesnioji jų dalis pasodinta sklypų ribose tikslingai, kaip sklypų akustinė ar vizualinė užtvara. Kita dalis pavienių medžių, ar jų grupių yra išaugę savaimė. Planuojamos teritorijos rytinė nuo Benykštaičių gatvės pusė yra labiau gamtinės aplinkos – joje yra gan gausiai apaugusi savaiminių medžių, kurių didesnioji dalis yra aplink Tarandės upelį. Reljefo požiūriu Planuojama teritorija yra trijų tipų: didesnioji jos šiaurinės dalies yra plokštumoje, kurioje vyrauja 177-178 metrų virš jūros lygio altitudė, besitęsianti Benykštaičių gatve pietų kryptimi iki Tarandės g., Tarandės upelio krantais reljefas žemėja iki 175 metrų virš jūros lygio šiaurinėje dalyje, bei 173 metrų virš jūros lygio pietinėje dalyje. Čimbariškių gatve, link Juozo Kamarausko gatvės, reljefas kyla iki 185 metrų virš jūros lygio altitudės (žiūr. priedą „04._SCHEMOS.pdf“ 3 psl.). Planuojamos teritorijos rytinėje dalyje esantis Tarandės upelis yra įrašytas į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastrą įrašyta Tarandės upė (kadastro identifikavimo kodas: 12011265) (žiūr. 1 pav.). Planuojamos teritorijos rytinė ir pietinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją.



The screenshot shows a web interface for the UETK cadastral map. On the left is a map view with a search bar containing 'Paieška'. The map displays a residential area with a stream labeled 'Tarandė'. On the right, a panel titled 'Identifikuoti objektai (1)' shows the metadata for the selected object 'Tarandė' (Upės (12011265)).

Tarandė Upės (12011265)	
1. Pavadinimas	Tarandė
2. Kadastro identifikavimo kodas	12011265
3. Kategorija	Upė
4. Upės pabaseinis	Neries mažųjų intakų (su Nerimi) upių pabaseinis
5. Žiočių X koordinatė (LKS-94), m	6067239
6. Žiočių Y koordinatė (LKS-94), m	576647
7. Ilgis, km	4.61
8. Kadastro objekto registravimo data	2021-09-08

Pav. 1 Ištrauka iš Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro internetinio žemėlapio

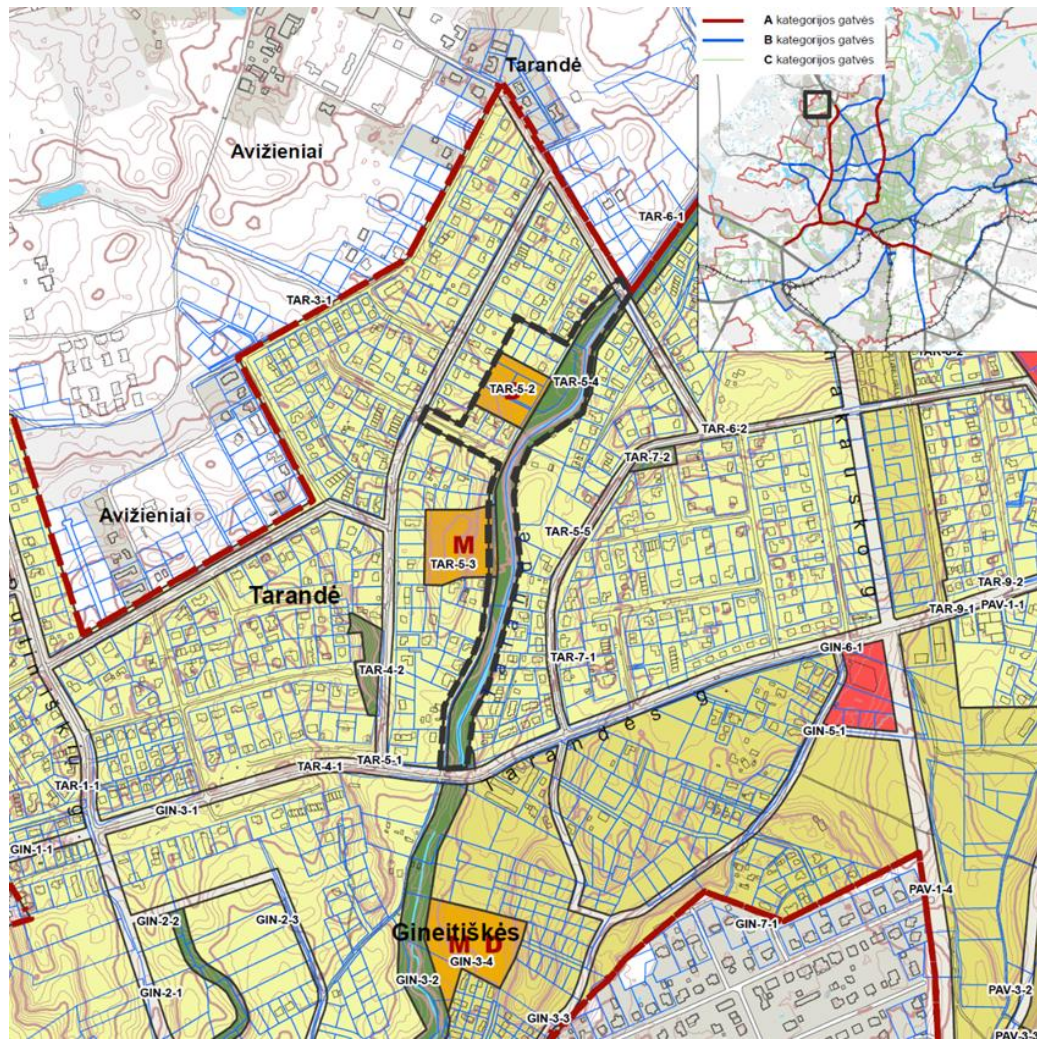
Planuojamoje teritorijoje ir greta jos saugomų gamtinių teritorijų, nekilnojamųjų kultūros vertybių, jų apsaugos zonų nėra (žiūr. priedą „04. _SCHEMOS.pdf“ 1, 2 psl.)

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamų ar planuojamų skaitmeninio ryšio bazinių stočių nėra.

2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (toliau – Bendrasis planas), sprendimais yra suplanuotos mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. TAR-5-1, specializuotų kompleksų funkcinė zona skirta darželio statybai (Nr. TAR-5-2), bei intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona (Nr. TAR-5-4), besidriekianti Planuojamos teritorijos rytine dalimi palei Tarandės upelį iki Benykštaičių g. (žiūr. 2 pav.)



SUTARTINIAI ŽENKLAI

<p>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Miškų ir miškingų teritorijų zona Žemės ūkio teritorijų zona Vandenų zona Konservacinės teritorijos zona <p>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</p> <p>Gyvenamoji zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona <p>Centrų zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagrindinio centro zona Miesto dalies centro zona Specializuotų kompleksų zona Paslaugų zona Sodininkų bendrijų zona Pramonės ir sandėliavimo zona Inžinerinės infrastruktūros zona Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona Vandenviečių zona Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona: Intensyviai naudojamų želdynų zona Ekstensyviai naudojamų želdynų zona 	<ul style="list-style-type: none"> Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba S Nacionalinės ar bendramiestinės reikšmės stadionas M Esama bendrojo lavinimo mokykla D Esamas vaikų darželis M Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta D Planuojamo vaikų darželio vieta + Esamos kapinės + Perspektyvinės kapinės ▲ Esamo plažo vieta
--	--

Planuojamos teritorijos ribos

Pav. 2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Lentelė Nr. 1. Funkcinėse zonoje taikomi reglamentai:

	TAR-5-1	TAR-5-2	TAR-5-4
galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT (kita)	KT (kita)	KT (kita)
galimi teritorijos naudojimo tipai	GV;GM;ZS;PA;SI	SK;SI	BZ;AI;SI
galimi žemės naudojimo būdai	G1;K;V;R;B;I2;E	V;B;I2	B;E;V;R;I2
vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	-	-	-
didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	-
didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	12	12	-
užstatymo tipas	vd*	lp	-
didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.4	0.8	-
didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (proc.)	40	40	-
sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (proc.)	40	40	-
didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	500	-	-
minimalus sklypo dydis naujai statybai	400	-	-
maksimalus būstų skaičius sklype	2	-	-
funkcinei zonai ar jos daliai taikomi tekstiniai reglamentai	32;33;36	22;32;33;36	32;33;36

* – pasikeitus teisės aktams ir nebelikus Bendruoju planu patvirtinto vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo, pastarasis tapatintinas su šiai aplinkai artimiausiu sodybiniu užstatymo tipu.

Lentelėje naudoti trumpiniai:

Galimi teritorijos naudojimo tipai: GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija; GM – mišri gyvenamoji teritorija; ZS – sodininkų bendrijų teritorija; PA – paslaugų teritorija; SK – ; SI – socialinės infrastruktūros teritorija; BZ – bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija.

Galimi žemės naudojimo būdai: G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų 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 ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E – atskirųjų želdynų teritorijos.

Užstatymo tipas: vd – vienbutis ir dvibutis užstatymas; lp – laisvo planavimo užstatymas.

Nagrinėjamai teritorijai ar jos daliai taikomų tekstinių reglamentų aprašymas:

22 – Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos);

32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

Vertinant Gamtinio karkaso schemas, didesnioji Planuojamos teritorijos dalis (pietinė ir rytinė) patenka į gamtinio karkaso rajoninį migracijos koridorių, kuriame yra gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai – sausaslėniai ir natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Šiai gamtinio karkaso daliai nustatytas pažeistas gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas. Nagrinėjama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (žiūr. priedą „02. _BP2030.pdf“ 2, 3, 4 psl.)

Vertinant Susisiekimo sistemos schemas Planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi, greta jos esanti Tarandės g. pažymėta kaip esama C kategorijos didesnės svarbos gatvė). Šioje gatvėje taip pat yra pažymėta planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa, bei esama viešojo transporto linija (žiūr. priedą „02. _BP2030.pdf“ 5, 6, 7 psl.)

Vertinant Inžinerinės infrastruktūros schemas, greta Planuojamos teritorijos esančioje Tarandės gatvėje siūloma pastatyti paviršinių nuotekų tinklą, o greta Tarandės upės – siūloma pastatyti paviršinių nuotekų valyklą su taršos monitoringo mazgu. Planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas zoną. (žiūr. priedą „02. _BP2030.pdf“ 8, 9 psl.)

Kitais Bendrojo plano sprendimais Planuojamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.



2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemas

Sklypo Tarandėje (kad. Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00056259), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2002 m. kovo 7 d. sprendimu Nr. 500V (**toliau – Galiojantis DP1**), sprendiniais buvo suplanuoti 3 žemės sklypai, kurių 2 nustatytas žemės ūkio paskirtis, o 1 nustatyta kita paskirtis, sodybinio užstatymo žemės naudojimo būdas. Pirmiems 2 užstatymo reglamentai nebuvo nustatyti, o sodybinio užstatymo žemės naudojimo būdo sklypai buvo nustatyta statybos zona, 20 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0,2 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, iki 10 m., 2 aukštų leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus. Sklypai buvo numatyta vieta arteziniams gręžiniui, bei atskiriems biologiniams nuotekų valymo įrenginiams (žiūr. priedą „05. _Galiojantys DP.pdf“ 1 psl.)

Sklypo Tarandėje (kadastr. Nr. 0101/0171:1844) detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00056560), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. birželio 8 d. įsakymu Nr. 30-1108 (**toliau – Galiojantis DP2**), sprendiniais Planuojamoje teritorijoje greta Čimbariškių ir Benykštaičių gatvių buvo suplanuotas 1 žemės ūkio paskirties žemės sklypas, kuriam nebuvo nustatyti užstatymo reglamentai, bei 3 kitos paskirties gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo, mažaukštės gyvenamosios teritorijos naudojimo pobūdžio sklypai, kuriuose suplanuota 2-3 aukštų gyvenamųjų pastatų statyba. Šiems sklypams buvo nustatytas 27 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0,4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Statybos zona nuo Čimbariškių g. buvo atitruakta per 10 m., o nuo Benykštaičių g. – 7 m. Sklypuose palei Benykštaičių g. buvo suplanuoti servitutai inžinerinių tinklų tiesimui. Servitutams taikoma pastaba: suprojektavus ir nutiesus visus perspektyvinius inžinerinius tinklus – servitutas naikinamas, jei servituto zonoje inžineriniai tinklai netiesiami. Sklypus numatyta pajungti prie miesto centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų, tačiau buvo numatyta išlyga, kad kol bus nutiesti centralizuoti nuotekų tinklai, tam tikrą laiką (iki tinklų tiesimo), planuojamiems trims vienbučiams/dvibučiams gyvenamiesiems namams numatyti vietiniai įrenginiai (bendras giluminis vandens paėmimo šulinys ir trys hermetinės nuotekų talpyklos arba biologinio valymo įrenginys), šie įrenginiai gali būti naudojami tik laikinai iki realios galimybės prisijungti miesto inžinerinių tinklų (žiūr. priedą „05. _Galiojantys DP.pdf“ 2 psl.)

Žemės sklypo Tarandėje (kadastr. Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (kadastr. Nr. 0101/0171:1831) sprendinių koregavimo inicijavimo pagrindu (TPD registracijos Nr. T00089817), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. balandžio 1 d. įsakymu Nr. A30-1103/21 (**toliau – Galiojantis DP3**), sprendiniais teritorijoje, besiribojančioje su Benykštaičių g., buvo suplanuoti 6 kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai. Jiems buvo nustatytos statybos zonos, 30 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0,4 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas, iki 12 m., 3 aukštų leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus. Sklypuose nustatytas 50 proc. mažiausias leistinas priklausomųjų želdynų ir želdinių kiekis nuo žemės sklypo ploto. Sklypuose gali būti statomas tik vienas gyvenamasis namas su priklausiniais. Galiojančiu DP2 suplanuotas 1 įvažiavimas iš Benykštaičių g. į teritoriją, bei suplanuoti susisiekimo (215) ir inžinerinių tinklų (222) servitutai, skirti privažiuoti ir nutiesti tinklus prie visų suplanuotų sklypų (žiūr. priedą „05. _Galiojantys DP.pdf“ 3 psl.)

Pagal Vilniaus miesto dviračių trasų specialųjį planą Planuojamoje teritorijoje ir greta jos sprendiniai nenumatomi (žiūr. priedą „04. _SCHEMOS.pdf“ 4 psl.)

Pagal Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendinius Planuojamoje teritorijoje sprendiniai nenumatomi, greta jos esanti Tarandės gatvė yra įtraukta į plėtojamą paviršinių nuotekų tinklą geografiniame baseine, greta Tarandės upės yra suplanuota paviršinių nuotekų kaupykla-valykla Nr. V76. Planuojama teritorija patenka į (E) plėtojamą perspektyvinį geografinį paviršinių nuotekų surinkimo baseiną ar pobaseinį, kuriame, kompleksiskai plėtojant ar rekonstruojant užstatytas teritorijas, planuojama galimybė įrengti paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą. Paviršinių nuotekų baseino numeris 119 „Tarandė“. (žiūr. priedą „04. _SCHEMOS.pdf“ 5 psl.)

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Planuojama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma deginant gamtines dujas šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 306 (žiūr. priedą „04. _SCHEMOS.pdf“ 6 psl.)

Pagal Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialųjį planą Planuojamos teritorijos rytinė dalis, apimant Benykštaičių g., patenka į aukšto rekreacinio potencialo (R3) intensyviai naudojimui įrengiamų želdynų (N1) teritoriją. Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), bendroji rekreacija (b). Likusi Planuojamos teritorijos vakarinė dalis patenka į vidutinio rekreacinio potencialo (R2) mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijas (U2). Šiai teritorijai nustatytos vystytinos rekreacijos kryptys: artimos aplinkos (a), bendroji rekreacija (b), viešajai rekreacijai nepritaikomos teritorijos (-) (žiūr. priedą „04. _SCHEMOS.pdf“ 7 psl.)

2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimo metu įgyvendinti planavimo darbų programoje nustatytus planavimo uždavinius.

3. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Detaliojo plano keitimo sprendiniais Planuojamoje teritorijoje formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių tinklas, tam tikslui formuojami žemės sklypai, formuojamas visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypas, esamiems vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų žemės sklypams nustatomi reglamentai, formuojami bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų žemės sklypai. Esamiems ir naujai formuojamiems sklypams bei teritorijoms nustatomi žemės naudojimo reglamentai bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Esamų sklypų Nr. **1, 2, 3**, kurių kadastro numeriai atitinkamai yra **0101/0171:1858, 0101/0171:1868, 0101/0171:1857**, ribos nekeičiamos. Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Įvertinus esamų pastatų išdėstymą šiems sklypams nustatoma statybos riba, statybos zona. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai gyvenamieji pastatai 9 priedu bei įvertinus sklypų plotą, sklypams Nr. **1, 2** nustatomas 26 proc., 0.4 leidžiamasis užstatymo intensyvumas, 12 metrų, 3 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis. Sklypo Nr. **3** statybos zona ir statybos riba, patenkančios į gamtinio karkaso teritoriją, nustatomos įvertinus esamo pastato, kuriam 2010-09-23 yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas (SLD) Nr. GN/906/10-0829, išdėstymą. Sklypo Nr. **3** reglamentai nustatomi pagal SLD, užstatymo tankis tikslinamas pagal aktualų užstatymo tankio apibrėžimą (LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 40 d.) – nustatomas 24 proc. didžiausias leidžiamasis užstatymo tankis, 0.19 leidžiamasis užstatymo intensyvumas, 7.3 metrų, 2 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis. Sklypui Nr. **3** reglamentai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto punktais Nr. 2 „*BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai*“ ir Nr. 17 „*Jei esami sklypo užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukštis) yra didesni nei nurodyti BP, rekonstruojant pastatus ar rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, sklype galima nustatyti esamus sklypo rodiklius*“. Kadangi sklypams nustatomas sodybinis užstatymo (su) tipas, neišreiškiantis griežto pastatų išdėstymo būtinumo, statybos linija nėra nustatoma. Sklypams Nr. **1, 2** nustatomas 25 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, o sklypui Nr. **3** priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis nustatoma pagal SLD bei kompensuojamas pagal įvertintą aktualų užstatymo tankio apibrėžimą – 71 proc. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus X skirsniu, dėl Benykštaičių g. esamo vandentiekio, sklype Nr. **3** nustatomas servitutas Nr. **3S1**. Sklypuose galima gyvenamosios paskirties vienbučių ir dvibučių paskirties pastatų statyba. Sklypuose yra esami vienbučiai gyvenamieji pastatai.

Sklypas Nr. **4** formuojamas apjungiant esamus sklypus, kurių kadastro numeriai yra **0101/0171:0745, 0101/0171:0743, 0101/0171:0744, 0101/0171:0746**. Sklypas Nr. 4 formuojamas įvertinus Bendrojo planu šių esamų sklypų teritorijoje nustatytą specializuotą kompleksų funkcinę zoną Nr. TAR-5-2 (žiūr. [aiškinamojo rašto 2.2.1.](#) dalį). Formuojamam sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijų (V) žemės naudojimo būdas. Sklypui nustatoma statybos riba, statybos zona, kuri nuo gretimų esamų pastatų atitraukiama mažiausiai 10 metrų. Sklypui nustatomas 12 metrų, 3 aukštų didžiausias leistinas užstatymo aukštis, 40 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.8 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Sklypui nustatomas laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas. Kadangi nesant žinant tiksliam galimų pastatų išdėstymui, bei dėl sudėtingos žemės paviršiaus formos, statybos linija nėra nustatoma. Kadangi sklypo pietrytinė dalis patenka į gamtinio karkaso teritoriją, bei šiai teritorijai nustatytas pažeistas geoekologinis potencialas (žiūr. [aiškinamojo rašto 2.2.1.](#) dalį), bei įvertinus nedidelį šios dalies plotą, šioje sklypo dalyje neplanuojamas užstatymas, atitinkamai nenumatoma statybos zona. Bendras sklypui nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis – 50 proc. sklypo ploto. Sklype galima negyvenamosios mokslo paskirties pastatų – vaikų darželio, lopšelio statyba. Sklype esamų pastatų nėra, yra 12 esamų medžių, kurių 9 susodinti palei sklypo Nr. **1** ribą, o 3 patenka į planuojamą statybos zoną. Dėl esamų medžių išsaugojimo, persodinimo, kirtimo vadovautis tekstiniu reglamentu Nr. 7. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus X skirsniu, dėl Benykštaičių g. esamo vandentiekio, sklype nustatomas servitutas Nr. **4S1**. Sklypo pietrytinė dalis patenka į natūralių ir mažai pakeistų šlaitų, statesnių nei 10° 25 metrų pločio paribio juostą. Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte yra pateikti šlaito aprašymo požymiai, tarp kurių yra „<...> vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m. <...>“. Kadangi Planuojamoje teritorijoje esančio šlaito vidutinis aukštis nėra lygus ir neviršija 6 metrų, šiai formuojamo sklypo daliai nėra taikomi Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkte išdėstyti reikalavimai. Platesnė analizė yra pateikiama [aiškinamojo rašto 3.3. dalyje](#). Suformuotas sklypas numatomas paimti visuomenės poreikiams su tikslu sklype statyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą – vaikų lopšėlį-darželį.

Esamų sklypų Nr. **5, 6, 7, 8, 9, 10, 11**, kurių kadastro numeriai atitinkamai yra **0101/0171:1520, 0101/0171:0793, 0101/0171:1822, 0101/0171:0927, 0101/0171:1023, 0101/0171:1183, 0101/0171:1830**, ribos nekeičiamos. Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G1) žemės naudojimo būdas. Įvertinus esamų pastatų išdėstymą šiems sklypams nustatoma statybos riba,

statybos zona, 12 metrų, 3 aukštų didžiausias leistinas pastatų aukštis, 0.4 leidžiamasis užstatymo intensyvumas. Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 Vienbučiai gyvenamieji pastatai 9 priedu bei įvertinus sklypų plotą, sklypams Nr. **5, 7** nustatomas 33 proc., sklypams Nr. **6, 8, 9, 10** nustatomas 32 proc., o sklypui Nr. **11** nustatomas 25 proc. leidžiamasis užstatymo tankis. Kadangi sklypams nustatomas sodybinis užstatymo (su) tipas, neišreiškiantis griežto pastatų išdėstymo būtinumo, statybos linija nėra nustatoma. Sklypams nustatomas 25 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis. Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus X skirsniu, dėl Benykštaičių g. esamo vandentiekio, sklypuose Nr. **10** ir **11** nustatomi servitutai Nr. **10S2** ir **11S1**. Vadovaujantis „Žemės sklypo Tarandėje (kadastro Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0171:1831) sprendinių koregavimas“ (TPD Nr. T00089817), sklypuose nustatomi servitutai Nr. **5S1, 6S1, 7S1, 8S1, 9S1, 10S1**, skirti važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215) ir tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Sklypuose galima gyvenamosios paskirties vienbučių ir dvibučių paskirties pastatų statyba. Sklypuose yra esami vienbučiai gyvenamieji pastatai.

Sklypas Nr. **16** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1806**, dalį, dėl jame esančio inžinerinio statinio - modulinės transformatorinės, formuojamo sklypo ribos nustatomos įvertinus esamo statinio bei su juo susijusio įžeminimo kontūro padėtį. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) žemės naudojimo būdas. Atsižvelgiant į esamos inžinerinio statinio matmenis, sklypui nustatomas 2.5 metro, 1 aukšto didžiausias leistinas pastatų aukštis, 20 proc. didžiausias leistinas užstatymo tankis, 0.2 didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas. Esamo statinio aukštis nustatytas naudojantis LiDAR skenavimo duomenimis. Sklypui nustatomas pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų (pi) užstatymo tipas. Kadangi visas sklypas patenka į gamtinio karkaso teritoriją, bei šiai teritorijai nustatytas pažeistas geoekologinis potencialas (žiūr. [aiškinamojo rašto 2.2.1](#) dalį), vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų punktu Nr. 11, sklypui nustatomas 20 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklypo ploto. Sklype formuojamas servitutas Nr. **16S1**, skirtas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Sklypas Nr. **14** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1796**, dalį, nepatenkančią į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypai Nr. **15** ir **17** formuojami atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1806**, dalis, nepatenkančias į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Iš pastarojo esamo sklypo taip pat formuojamas sklypas Nr. **16**, skirtas esamam inžineriniam statiniui – modulinei transformatorinei, bei sklypo Nr. **28** dalis, skirta susisiekimui. Sklypas Nr. **18** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:0063**, dalį, nepatenkančią į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypas Nr. **19** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1828**, dalį, nepatenkančią į Benykštaičių ir Kelpių gatvių raudonąsias linijas. Šiems sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (BZ) žemės naudojimo tipas, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) bei atskirųjų želdynų teritorijos (E) žemės naudojimo būdai. Sklypams nustatomi žemės naudojimo būdai gali būti keičiami Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo 5 punkte nustatyta tvarka. Sklypams nustatant bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų (B) žemės naudojimo būdą, taikytinas 15 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklypo ploto. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma. Dėl sklypuose ar greta jų esančių inžinerinės infrastruktūros tinklų, Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriuje išdėstytais reikalavimais, nustatomi servitutai Nr. **14S1, 14S2, 14S3, 14S4, 15S1, 15S2, 15S3, 19S1**, skirti tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Sklypai Nr. **12, 13** formuojami laisvoje valstybinėje žemėje. Sklypai formuojami tarp Čimbariškių g. raudonųjų linijų bei gretimai esančių privačių sklypų ribų. Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) žemės naudojimo būdas. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma. Sklypams nustatomas 15 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis sklypo ploto. Dėl sklypuose ar greta jų esančių, bei galimai naujai klojamų inžinerinės infrastruktūros tinklų, per visą sklypų Nr. **12, 13** plotą nustatomi servitutai Nr. **12S1** ir **13S1**, skirti tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Dėl esamų ir numatomų naujų įvažiavimų į besiribojančius sklypus, per visą sklypų Nr. **12, 13** plotą nustatomi servitutai Nr. **12S1** ir **13S1**, skirti važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215).

Sklypai Nr. **20, 21** formuojami laisvoje valstybinėje žemėje, apimant Tarandės upelio vagą. Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės naudojimo būdas. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma. Dėl sklypuose ar greta jų esančių inžinerinės infrastruktūros tinklų, Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriuje išdėstytais reikalavimais, nustatomi servitutai Nr. **20S1, 20S2, 20S3, 20S4, 20S5, 20S6, 20S7, 20S8** skirti tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Sklypai Nr. **22, 23, 31, 32** formuojami laisvoje valstybinėje žemėje, skirti Benykštaičių, Čimbariškių, Kelpių gatvių bei koridoriaus tarp Benykštaičių ir Juozo Kamarausko gatvių susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams formuoti.

Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas. Siekiant lankstesnių žemės naudojimo galimybių, sklypui Nr. **32** papildomai nustatomas Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B) žemės naudojimo būdas, bei šiam būdai taikytina 15 proc. priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis nuo sklypo ploto. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma.

Sklypas Nr. **24** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1796**, dalį, patenkančią į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypai Nr. **25**, **27** formuojami atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1806**, dalis, patenkančias į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypas Nr. **26** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:0063**, dalį, patenkančią į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypas Nr. **29** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1828**, dalį, patenkančią į Benykštaičių g. raudonąsias linijas. Sklypas Nr. **30** formuojamas atidalinant esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1828**, dalį, patenkančią į Kelpių g. raudonąsias linijas. Formuojami sklypai skirti Benykštaičių, Kelpių gatvių susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams formuoti. Sklypams nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma. Sklypuose nustatomi servitukai Nr. **24S1**, **25S1**, **26S1**, **27S1**, **29S1**, **30S1**, skirti važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), bei skirti tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222). Sklypai Nr. **24**, **25**, **26**, **27**, **29**, **30**, perduodami Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti Vilniaus miesto savivaldybei paramos sutartimi.

Sklypas Nr. **28** formuojamas iš esamo sklypo, kurio kadastro Nr. **0101/0171:1806** dalies, apimančios tiltelį per Tarandės upelį, bei laisvos valstybinės žemės. Iš šio sklypo numatomi sutvarkyti esamus įvažiavimus į su Planuojama teritorija besiribojančius sklypus, kurių kadastro Nr. **0101/0171:0101** ir **0101/0171:0033**, kurie neturi kitų įvažiavimo alternatyvų. Formuojamame sklype numatomas apsisukimo aikštelės įrengimas. Sklypui nustatoma kita (KT) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas. Sklypams statybos reglamentai nenustatomi, pastatų statyba nenumatoma. Sklype formuojamas servitutas Nr. **28S1**, skirtas važiuoti transporto priemonėmis naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas, kodas 215), bei skirtas tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas, kodas 222).

Šio detaliojo plano keitimo sprendiniais formuojami motorizuoto ir nemotorizuoto eismo susisiekimo koridoriai – Benykštaičių, Čimbariškių ir Kelpių gatvių raudonosios linijos, tam tikslui formuojami sklypai. Planuojamoje teritorijoje formuojamos žaliosios jungtys – palei Tarandės upelį formuojami atskirųjų želdynų teritorijų sklypai.

Vertinant tai, kad Planuojamoje teritorijoje planuojama statyti ikimokyklinio ugdymo įstaigą, kelis vienbučius gyvenamuosius namus, dėl šios veiklos motorizuoto transporto srauto padidėjimas bus minimalus, kas neturės įtakos aplinkinių teritorijų triukšmo ir oro taršai. Sklype numatoma ūkinė veikla nepatenka į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede nurodytus planuojamos ūkinės veiklos rūšių sąrašą.

Įgyvendinant detaliojo plano keitimo sprendinius, rengiant techninį darbo projektą, triukšmo lygis privalo atitikti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 "Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje", Lietuvos higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“ reikalavimus, o nustačius galimą neigiamą poveikį, suprojektuoti ir realizuoti kompensacines, ar poveikį neutralizuojančias priemones. Techninio darbo projekto stadijoje, nustatant projektuojamų pastatų išdėstymą ir nustačius automobilių parkavimo poreikį, turi būti išlaikytas norminis atstumas nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki esamų ir planuojamų pastatų.

Planuojamuose sklypuose ir greta jų radiotechninių objektų nėra ir naujų neplanuojama, todėl neigiamas poveikis gyvenamajai aplinkai nenumatomas.

Siekiant sumažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes sklypuose vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų panaudojimą.

Vieta atliekų surinkimo (rūšiuojant) aikštei sklype įrengti turi būti numatyta techninio darbo projekto rengimo metu atsižvelgiant į projektuojamų pastatų ir privažiavimų prie jų išdėstymą, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir higienos normomis.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu taikomi apribojimai žemės sklypui tikslinami, naikinami ar nustatomi nauji vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) 2 skirsniu. Sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromų apsaugos zonos; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; Elektros tinklų apsaugos zonos; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos.

Urbanizuojamiems sklypams nustatomas 40 proc. didžiausias leistinas nelaidžių dangų procentas, kuriam netaikomos kompensacinės priemonės.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo „E“ apsaugos zoną, esamiems statiniams nustatomoje statybos zonoje nustatoma pastatų ar statinių didžiausia leistina absoliutinė aukščio altitudė 197.0 m virš jūros lygio, kas neviršija VĮ Transporto kompetencijų agentūros nustatytos 281 metrų absoliutinės altitudės (aukščio), dėl ko esami ar numatomi nauji statiniai, nauji želdiniai neturės neigiamos įtakos aviacijai bei krašto apsaugai. Planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinių statyba neplanuojama.

3.2. Tekstiniai reglamentai

1. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Techninio projekto rengimo metu privalu numatyti atliekų surinkimo aikštelės vietą žemės sklype ar kitokį atliekų surinkimo organizavimo būdą.
2. Žemės sklype numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.
3. Planuojant statinius sklype turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant pastatų techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" 2010.12.07 Nr. 1-338 aktualia redakcija.
5. Esant pastatų aukščiui didesniam nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5 m kiekvienam papildomam 1 m aukščio. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir k.t. reikalavimus ir gavus kaimyninio žemės sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
6. Projektuojant užtvaras, stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos, būtina gauti gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.
7. Sklype esančių medžių kirtimas ir/ar persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus pastatų ir kitų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą vadovaujantis Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymo, Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklų, kitų teisės aktų aktualiomis redakcijomis.
8. Projektuojant ir vykdant statybos darbus Benykštaičių gatvėje pagal galimybę būtų išsaugoti esami medžiai, o užtikrinant saugotinių medžių gyvybinės funkcijas, būtų privalomas atestuoto arboristo dalyvavimas.

3.3. TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972, sprendiniais Planuojamoje teritorijoje yra nustatytos mažo užstatymo intensyvumo funkcinė zona Nr. TAR-5-1, ikimokyklinio ugdymo įstaigos statybai skirta specializuotų kompleksų funkcinė zona Nr. TAR-5-2, intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zonos Nr. TAR-5-4. Taip pat Planuojamoje teritorijoje yra inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinė zona, kuriai nėra suteiktas numeris. Ši zona skirta Kelpių g. Detalesni Bendrojo plano sprendiniai pateikiami aiškinamojo rašto [2.2.1.](#) dalyje.

Detaliojo plano sprendiniais Planuojamai teritorijai nustatomi reglamentai tiek žemės naudojimo tipu, tiek pagrindiniu bei papildomais žemės naudojimo būdais, tiek užstatymo reglamentais atitinka Bendrojo plano sprendinius.

Bendruoju planu nustatyta intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona atkartojama planuojamomis reglamentinėmis teritorijomis, kurioms nustatomi bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų, bei atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdai. Gamtinio karkaso teritorijai išskiriamos atskiros reglamentinės zonos, kuriose užstatymo ir kiti reglamentai ribojami vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais.

Bendruoju planu numatyta vaikų darželio statyba – detaliojo plano sprendiniais tam tikslui formuojamas sklypas Nr. 4 su atitinkamu žemės naudojimo būdu ir kitais reglamentais.

Įvertinus iki 2012 m. pastatyto inžinerinio statinio – modulinės transformatorinės vietą, formuojamas sklypas Nr. 16. Šiam sklypui žemės naudojimo būdas nustatomas vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašto punktu Nr. 2 „BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai“, punktu Nr. 15 „BP nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei pažymėta BP, funkcinų zonų ribos gali būti tikslinamos vietovės lygmens TPD <...>“, bei punktu Nr. 25 „Žemės sklypams gali būti nustatomi ir kiti, BP nenurodyti, žemės naudojimo būdai, kai jų poreikis susijęs su savivaldybės ar valstybės funkcijoms užtikrinti reikalingos infrastruktūros plėtra, taip pat su poreikiu tobulinti ir vystyti teritorijų susisiekimo bei inžinerinę infrastruktūrą: inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros objektams <...>“. Sklypui nustatomi statybos reglamentai įvertinus esamo statinio antžeminius matmenis, aukštis parenkamas įvertinus LiDAR skenavimo duomenis.

Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymą Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Nustačius statinio ugniai atsparumo laipsnį, tarp projektuojamų ir esamų statinių turi būti išlaikytas priešgaisrinis atstumas. Techninio projekto rengimo metu, esant poreikiui numatomas priešgaisrinis užtvarų įrengimas. Pastatus, privažiavimus prie jų, kitus statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 aktualia redakcija ir kitais teisės aktais.

3.5. Transportinė dalis

Šiuo detaliuoju planu numatomas Planuojamoje teritorijoje esančių Benykštaičių ir Čimbariškių gatvių sutvarkymas bei trūkstumų dalių įrengimas. Benykštaičių ir Čimbariškių gatvėms nustatoma D gatvių kategorija. Jungčiai tarp Benykštaičių ir Juozo Kamarausko gatvių, esančiai formuojamame sklype Nr. 32, nustatoma F kategorija. Įrengiant šias gatves numatomas važiujamosios dalies dangos paklojimas, pėsčiųjų takų ir gatvių apšvietimo įrengimas. Šiuo metu tik pietinė Benykštaičių g. dalis turi įrengtą asfalto dangą, joje ir Čimbariškių g. pėsčiųjų takai ir gatvių apšvietimas nėra įrengti. Sutvarkyta ir įrengta Benykštaičių g. sudarys eismo jungtį tarp C kategorijos Tarandės g. bei D kategorijos Kelpių g., taip sudarant patogesnę eismą greta Benykštaičių g. esančių gyvenamųjų bei visuomeninių pastatų naudotojams be esamos asfalto dangos jungties su Tarandės g., sukuriant alternatyvią jungtį šiaurės kryptimi. Čimbariškių g. jungia Benykštaičių ir D kategorijos Bendorių gatves.

Įvažiavimai į Planuojamoje teritorijoje esančius bei su ja besiribojančius sklypus paliekami esami suformuoti. Į esamus sklypus Nr. 1, 2 paliekami esami įvažiavimai iš Čimbariškių g., į sklypą Nr. 3 paliekamas esamas įvažiavimas iš Benykštaičių g. Į formuojamą sklypą Nr. 4 įvažiavimai numatomi iš besiribojančios Benykštaičių g. Į esamus sklypus Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10 įvažiavimai numatomi iš Benykštaičių g., per šiuose sklypuose tam tikslui „Žemės sklypo Tarandėje (kadastro Nr. 4103/0600:62) nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypo Nr. 1 (kadastro Nr. 0101/0171:1831) sprendinių koregavimas“ (TPD Nr. T00089817) nustatytais servitutais. Į su Planuojama teritorija besiribojančius sklypus, kurių kadastro Nr. 0101/0171:0101 ir 0101/0171:0033, įvertinus esamą privažiavimą tiltelių per Tarandės upelį, bei nesant kitos galimybės įvažiuoti į šiuos sklypus (iš rytų pusės ribojami privačiais sklypais), numatomas įvažiavimas nuo Benykštaičių g. tam tikslui formuojant sklypą Nr. 28. Šio sklypo ribose planuojama įrengti apsisukimo aikštelę. Į formuojamus bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų sklypus aptarnaujantis transportas privažiuoja ir su jais besiribojančių gatvių reljefo ir infrastruktūros požiūriu tinkamoje ir patogioje vietoje, galimas tam tikslui pritaikytos dangos įrengimas.

Planuojamoje teritorijoje dviračių eismas numatomas bendru srautu.

Sklypuose numatomas antžeminis ir/ar požeminis automobilių saugojimo būdas. Automobilių saugojimo būdas parenkamas techninio darbo projekto rengimo metu, įvertinus reljefą, planuojamų pastatų išdėstymą sklype, esamų pastatų ir kitų objektų gretimybes. Automobilių stovėjimo aikštelė turi būti įrengiama vadovaujantis statybos techniniu reglamentu, higienos normomis ir kitais teisės aktais.

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuojamos vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, 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“.

3.6. Inžinerinė infrastruktūra

Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams turi būti nustatomos specialiose žemės naudojimo sąlygose numatytos apsaugos zonos. Naujai projektuojamiems inžinerinės infrastruktūros tinklams, kertantiems privačius žemės sklypus, turi būti nustatyti servitutai. Urbanizuojami sklypai numatomi pajungti prie miesto centralizuotų tinklų.

Detaliuoju planu nustatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai, preliminarios inžinerinės infrastruktūros tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio darbo projekto rengimo metu. Sklypų pajungimui prie inžinerinės infrastruktūros tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Esamiems ir planuojamiems tinklams bei įrenginiams galioja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

3.6.1. Vandens tiekiamas

Planuojamoje teritorijoje esančioje Benykštaičių g. yra paklotas esamas d110 mm skersmens vandentiekis, jungiantis esamus tinklus Tarandės ir Kelpių gatvėse. Projektu „Sklypo Tarandėje detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 14 (kadastro Nr. 0101/0171:168) ir Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0171:177)“ (TPD Nr. T00095168) suplanuotas šio vandentiekio link Tarandės g. rekonstravimas, bei sužiedinimas su Bendorių g. esančiu vandentikiu. Urbanizuojami sklypai pajungiami nuo Benykštaičių g. esančio d110 mm skersmens vandentiekio,

esant poreikiui numatyti jo rekonstrukciją. Techninio darbo projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.2. Buitinės nuotekos

Urbanizuojami sklypai pajungiami prie Benykštaičių g. esančio d250 mm skersmens buitinių nuotekų tinklo. Techninio darbo projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.3. Paviršinės nuotekos

Vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (toliau – Reglamentas) 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys sprendimai. Nesant galimybės taikyti Reglamento 7 punkte nurodytas priemones, paviršinės nuotekos nukreipiamos į projektu „Baluosių, Baluosių skg., Karališkių, Gegliškių, Grikienių, Raisteniškių, Pagrandos, Gailašių, Žirgupės, Bendorių, Pikutiškių, Masionių, Karališkių gatvių atkarpų Tarandėje, Vilniaus m., rekonstravimo projektas“ Bendorių g. suprojektuotą paviršinių nuotekų tinklą. Tam tikslui ties Benykštaičių ir Čimbariškių g. sankryža įrengiama paviršinių nuotekų siurblinė LNS1. Planuojamoje teritorijoje įrengiami savitakai paviršinių nuotekų tinklai turi būti ne mažesni nei d315 mm skersmens. Sklype techninio darbo projekto rengimo metu turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginius, suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendimai. Rengiant techninį darbo projektą būtina vadovautis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ aktualių redakcijų reikalavimais, bei gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.4. Dujų tiekimas

Urbanizuojami sklypai pajungiami nuo Bendorių g. esančio vidutinio slėgio dujotiekio. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio darbo projekto rengimo metu tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.5. Elektros energijos teikimas

Urbanizuojami sklypai pajungiami nuo Benykštaičių g. esančios modulinės transformatorinės MT-2417. Tikslus pajungimo būdas nustatomas techninio darbo projekto rengimo metu nustačius tikslus elektros energijos poreikius ir tam tikslui gavus prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.6. Elektroninių ryšių tinklai

Urbanizuojami sklypai pajungiami nuo Benykštaičių g. esančių ryšių tinklų. Tikslu pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

3.6.7. Šilumos tinklai

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendinius Nagrinėjama teritorija patenka į aprūpinimo šiluma deginant gamtines dujas šilumos tiekimo zoną. Šilumos tiekimo kvartalo numeris 306. Planuojamiems pastatams numatomas atitinkamas arba alternatyvus (šilumos siurbliai, geoterminis ar pan.) šilumos tiekimo būdas.

3.6.8. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimo tinklų nėra. Gatvių apšvietimo tinklai numatomi įrengti Benykštaičių ir Čimbariškių g., sujungiant tinklus su gretimais esamais tinklais. Tikslu pajungimo vieta nustatoma techninio darbo projekto rengimo metu, tam tikslui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

4. PRIEDAI

4.1. Foto fiksacijos



Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5

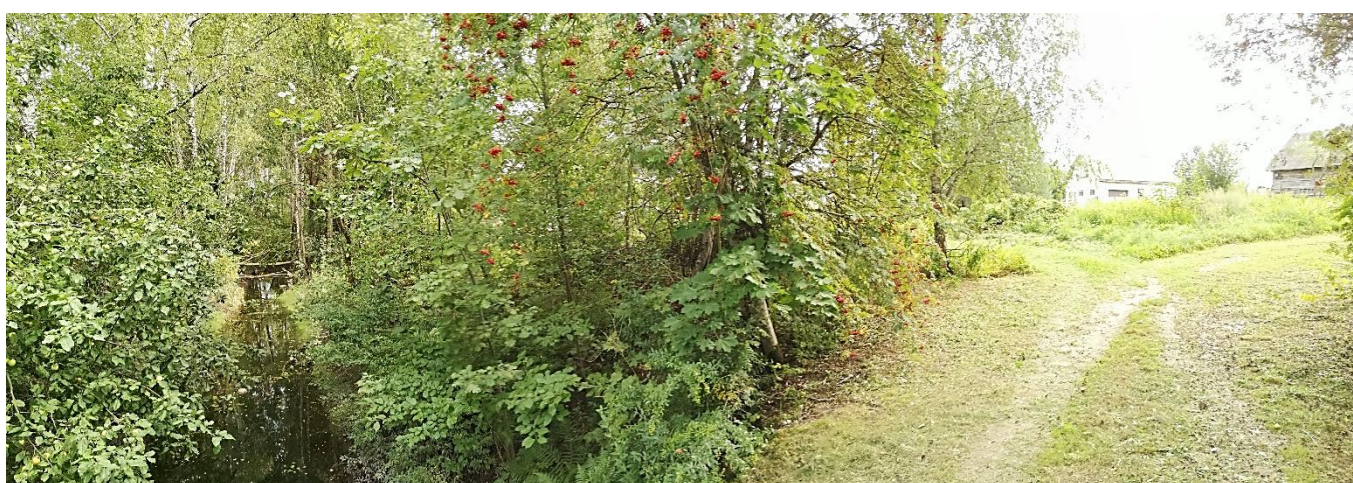


Foto fiksacija Nr. 6

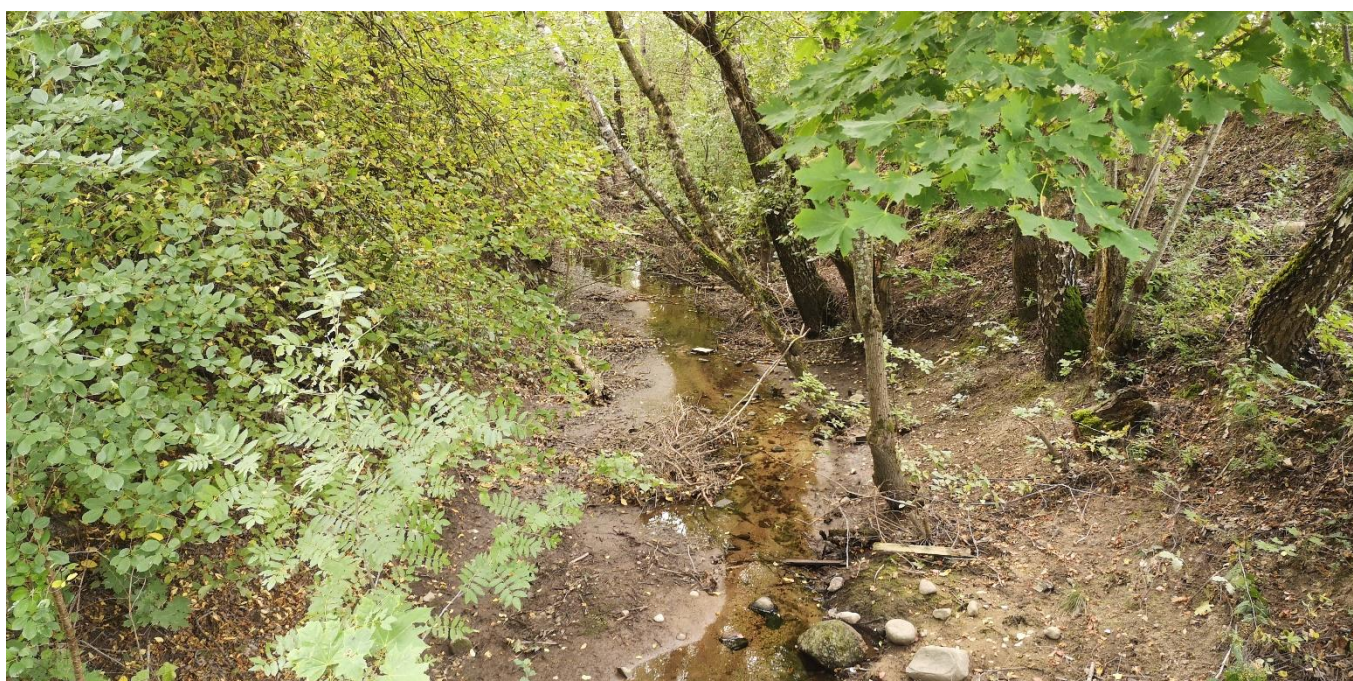


Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11



Foto fiksacija Nr. 12



Foto fiksacija Nr. 13



Foto fiksacija Nr. 14



Foto fiksacija Nr. 15



Foto fiksacija Nr. 16



Foto fiksacija Nr. 17



Foto fiksacija Nr. 18



Foto fiksacija Nr. 19



Foto fiksacija Nr. 20