OBJEKTO PAVADINIMAS	**APIE 6,71 HA TERITORIJOS TARP BRETONŲ, MALTIEČIŲ IR UKRAINIEČIŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUOSE BRETONŲ G. 4 (KADASTRO NR. 0101/0158:163), BRETONŲ G. 10 (KADASTRO NR. 0101/0158:162), BRETONŲ G. 32 (KADASTRO NR. 0101/0158:161), BRETONŲ G. 40 (KADASTRO NR. 0101/0158:160), MALTIEČIŲ G. 8 (KADASTRO NR. 0101/0158:158), UKRAINIEČIŲ G. 16 (KADASTRO NR. 0101/0158:155), UKRAINIEČIŲ g. 18 (kadastro Nr. 0101/0158:156) SUPAPRASTINTA TVARKA**
OBJEKTO ADRESAS	Bretonų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0158:163), Bretonų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0158:162), Bretonų g. 32 (kadastro Nr. 0101/0158:161), Bretonų g. 40 (kadastro Nr. 0101/0158:160), Maltiečių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0158:158), Ukrainiečių g. 16 (kadastro Nr. 0101/0158:155), Ukrainiečių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0158:156)
INICIATORIUS	
PROJEKTO ETAPAS	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA
PROJEKTUOTOJAS	
DIREKTORIUS	
PROJEKTO VADOVĖ (PV)	
PROJEKTO NUMERIS	K-VT-13-26-1481
PROJEKTO PARENGIMO METAI	2026

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai. 1996-09-18 Nr. 1079;
- Teritorijų planavimo normos. 2014-01-02 Nr. D1-7;
- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti. 2013-12-31 Nr. D1-995/1-312.

2. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: **Apie 6,71 ha teritorijos tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių detaliojo plano (TPD Nr. T00095955) koregavimas žemės sklypuose Bretonų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0158:163), Bretonų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0158:162), Bretonų g. 32 (kadastro Nr. 0101/0158:161), Bretonų g. 40 (kadastro Nr. 0101/0158:160), Maltiečių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0158:158), Ukrainiečių g. 16 (kadastro Nr. 0101/0158:155), Ukrainiečių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0158:156) supaprastinta tvarka.**

Dokumento rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-07-24 įsakymu Nr. 30-1923/25 „Dėl apie 6,71 ha teritorijos tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (TPD Nr. T00095955), (toliau – Detalusis planas).

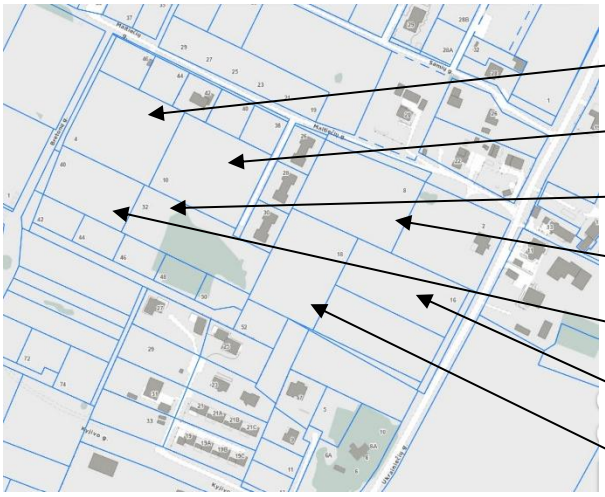
Planuojama teritorija: Bretonų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0158:163), Bretonų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0158:162), Bretonų g. 32 (kadastro Nr. 0101/0158:161), Bretonų g. 40 (kadastro Nr. 0101/0158:160), Maltiečių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0158:158), Ukrainiečių g. 16 (kadastro Nr. 0101/0158:155), Ukrainiečių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0158:156).

Planavimo iniciatorius:

Planavimo rengėjas:

3.Esamos būklės įvertinimas

Koreguojama teritorija. Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto rytinėje dalyje, Naujosios Vilnios seniūnijoje, tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių.



Detaliojo plano koregavimo ribos apima septynis žemės sklypus:

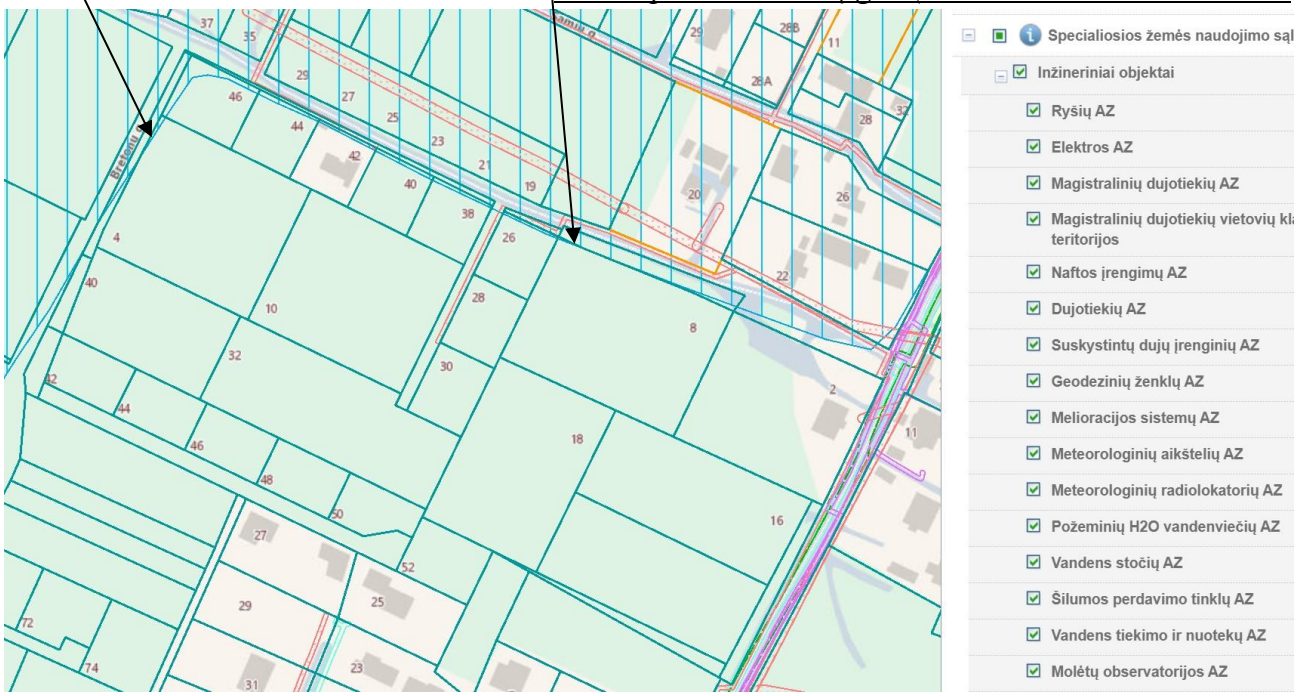
- Bretonų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0158:163). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,5361 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 25 kv. m ploto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100369109;
- Bretonų g. 10 (kadastro Nr. 0101/0158:162). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,5363 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra;
- Bretonų g. 32 (kadastro Nr. 0101/0158:161). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,4900 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra;
- Bretonų g. 40 (kadastro Nr. 0101/0158:160). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,3151 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra;
- Maltiečių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0158:158). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,5685 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 7 kv. m ploto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100369109;
- Ukrainiečių g. 16 (kadastro Nr. 0101/0158:155). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,4389 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra;
- Ukrainiečių g. 18 (kadastro Nr. 0101/0158:156). Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,4956 ha. Sklype pastatų ir statinių nėra.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, planuojamoje teritorijoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100369109

25 kv. m ploto Bretonų g. 4 (kadastro Nr. 0101/0158:163),

7 kv. m ploto Maltiečių g. 8 (kadastro Nr. 0101/0158:158



Planuojamos teritorijos gretimybės. Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su infrastruktūros koridoriui atidalintais žemės sklypais, kadastro Nr. 0101/0158:159, 0101/0158:2320, šiaurinėje pusėje su žemės sklypais Maltiečių g. 46 (kad. Nr. 0101/0158:2321), Maltiečių g. 44 (kad. Nr. 0101/0158:2336), Maltiečių g. 42 (kad. Nr. 0101/0158:2337), Maltiečių g. 40 (kad. Nr. 0101/0158:2338), Maltiečių g. 438 (kad. Nr. 0101/0158:2339), centrinėje dalyje ribojasi su privažiavimui skirta sklypu nesuformuota valstybinės žemės juosta, su sklypais Maltiečių g. 30 (kad. Nr. 0101/0158:1935), Maltiečių g. 28 (kad. Nr. 0101/0158:1934), Maltiečių g. 26 (kad. Nr. 0101/0158:1933), šiaurės rytinėje pusėje su infrastruktūros koridoriui atidalintu žemės sklypu, kadastro Nr. 0101/0158:157, rytinėje pusėje su sklypu Maltiečių g. 2 (kad. Nr. 0101/0158:30, su infrastruktūros koridoriui atidalintu žemės sklypu, kadastro Nr. 0101/0158:152, pietinėje pusėje su žemės sklypais, kadastro Nr. 0101/0158:154, 0101/0158:153, Bretonų g. 52 (kadastro Nr. 0101/0158:2373), Bretonų g. 50 (kadastro Nr. 0101/0158:2372), Bretonų g. 48 (kadastro Nr. 0101/0158:2371), Bretonų g. 46 (kadastro Nr. 0101/0158:2370), Bretonų g. 44 (kadastro Nr. 0101/0158:2369) ir Bretonų g. 42 (kadastro Nr. 0101/0158:2368).

4. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai.

Šiuo projektu koreguojami Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025- 07-24 įsakymu Nr. 30-1923/25 „Dėl apie 6,71 ha teritorijos tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių detaliojo plano inicijavimo sutarties pagrindu tvirtinimo“ patvirtinto Apie 6,71 ha teritorijos tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių detaliojo plano (TPD Nr. T00095955), statybos zonų ir statybos ribų sprendiniai, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai (įvažiavimų vietos). Jokie kiti ankstesniu TPD nustatyti reglamentai nekeičiami.

Bendrojo plano taikymas. Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., todėl Bendrojo plano sprendiniai Detaliojo plano koregavimui netaikomi.

Detaliuoju planu nustatyti reglamentai ir apribojimai. Planuojamai teritorijai yra patvirtintas ir galioja žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas Apie 6,71 ha teritorijos tarp Bretonų, Maltiečių ir Ukrainiečių gatvių detalusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės

administracijos direktoriaus 2025- 07-24 įsakymu Nr. 30-1923/25. Detaliuoju planu performuoti žemės sklypai ir nustatyti reglamentai:

- Sklypui Nr. 1 (plotas 5361 kv. m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 220,0 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).
- Sklypui Nr. 2 (plotas 5363 kv. m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 218,0 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklype nustatyti servitutai: 2S (19 kv. m ploto) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantis daiktas), servitutas - tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (kodas 222, tarnaujantis daiktas). Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).
- Sklypui Nr. 3 (plotas 4900 kv.m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 217,5 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklype yra skirtingų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų 2 zonos, kuriose skiriasi leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė: 3A - sklypo dalies plotas 3618 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 217,5 m; 3B - sklypo dalies plotas 1282 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 216,5 m. Sklype nustatyti servitutai: 3S1 (457 kv. m ploto) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantysis daiktas), servitutas - tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kelio servitutas 3S2 (335 kv. m ploto) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantysis daiktas). Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).
- Sklypui Nr. 4 (plotas 3151 kv. m) - teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 219,6 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklype nustatyti servitutai: 4S1 (409 kv. m ploto) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantysis daiktas), servitutas - tiesti,

aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kelio servitutas 4S2 (224 kv. m ploto) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantysis daiktas). Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

- Sklypui Nr. 18 (plotas 5685 kv.m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 214,0 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).
- Sklypui Nr. 20 (plotas 4389 kv.m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 209,3 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklype yra skirtingų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų 2 zonos, kuriose skiriasi leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė: 20A - sklypo dalies plotas 2845 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 209,3 m; 20B - sklypo dalies plotas 1545 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 207,0 m. Sklype nustatyti servitutai: 20S (808 kv. m ploto) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantysis daiktas), servitutas - tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).
- Sklypui Nr. 21 (plotas 4900 kv.m) -teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG); žemės naudojimo paskirtis – kita (KT); žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); leistinas pastatų aukštis – 12 m nuo žemės paviršiaus, maksimali altitudė 217,5 m; užstatymo tankis – 40%; užstatymo intensyvumas – 0,8; užstatymo tipas – pr_a, pr_u – perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai ir uždaro plano kvartalai); priklausomųjų želdynų dalis sklypuose – 30%; pastatų aukštų skaičius – iki 3. Sklype yra skirtingų privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų 2 zonos, kuriose skiriasi leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė: 21A - sklypo dalies plotas 2642 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 213,3 m; 21B - sklypo dalies plotas 2314 kv. m, leistina pastatų aukščio absoliutinė altitudė 212,8 m. Sklype nustatyti servitutai: 321S1 (143 kv. m ploto) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (kodas 203, tarnaujantysis daiktas), servitutas - tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kelio servitutas 21S2 (148 kv. m ploto) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202, tarnaujantysis daiktas). Sklypui taikomi LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 nutarimo Nr. XIII-2166 nustatyti reikalavimai: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis) (Vilniaus aerodromo apsaugos zona „D“).

Ištrauka iš pagrindinio brėžinio:



Detaliojo plano koregavimo tikslai. Planuojamoje teritorijoje yra rengiamas statybos projektas. Konkretizuojant sprendinius atsirado poreikis supaprastinta tvarka pakoreguoti detaliuoju planu nustatytas statybos ribas, statybos zoną ir įvažiavimų vietas. Detaliojo plano koregavimo tikslai:

1) Praplėsti statybos ribas. Tai reikalinga siekiant suplanuoti visas reikalingas automobilių stovėjimo (išskyrus vietas neįgaliesiems bei specializuotam transportui), vietas požeminėse automobilių saugyklose.



Pav. Požeminio automobilių parkavimo schema iš rengiamo statybos projekto

2) Padidinti statybos zonas vietose, kur planuojamos pastatų išsikišančios, turinčios stogą dalys (terasos, balkonai, lodžijos ir pan.), kurios bus įrengiamos arčiau, nei 3 m nuo sklypo ribos, bet ne mažiau, kaip 1 m nuo sklypo ribos.



Pav. Planuojamo užstatymo aksonimetrinis vaizdas iš rengiamo statybos projekto

3) Konkretizuojant sprendinius, reikalinga koreguoti įvažiavimų, išvažiavimų vietas, nes planuojamas požeminis automobilių parkavimas, apsijungiantis per kelis sklypus.



Pav. Planuojamos teritorijos sklypo plano schema iš rengiamo statybos projekto

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Sklypuose Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 18, Nr. 20 ir Nr. 21 koreguojamos statybos ribos, išlaikant 1 m atstumą nuo sklypo ribos. Sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 koreguojamos statybos ribos, sutapdinant jas su bendra sklypų riba. Sklypuose Nr. 3 ir Nr. 4 koreguojamos statybos ribos, sutapdinant jas su bendra sklypų riba. Sklypuose Nr. 18 ir Nr. 21 koreguojamos statybos ribos, sutapdinant jas su bendra sklypų riba.

Kadangi planuojamų pastatų išsikišančios dalys (balkonai ir pan.) išlenda už Detaliuoju planu suplanuotų 3 m atstumu nuo sklypų ribų statybos zonų, sklypuose Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 18, Nr. 20 ir Nr. 21 koreguojamos statybos zonos, atsižvelgiant į architektūrinius sprendinius:

Detaliuoju planu suplanuotos įvažiavimų, išvažiavimų vietos koreguojamos, atsižvelgiant į konkrečias pastatų išdėstymo vietas, bei projektuojamas įvažiavimų į požemines automobilių stovėjimo aikšteles vietas. Šie sprendiniai detaliau aprašyti dalyje „Susisiekimo sprendiniai“.

Detaliojo plano koregavimo brėžinys parengtas ant 2026-03 topografinio plano TIIIS1-20260310-010542.

Inžineriniai tinklai. Inžinerinių tinklų sprendiniai, parengti ankstesniais teritorijų planavimo dokumentais, šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiami. Jei bus reikalingi nauji inžinerinių resursų poreikiai, bei inžinerinių tinklų įvadų išdėstymo ir įrengimo sprendiniai, jie bus rengiami ir įgyvendinti pagal Statybos projekte numatytus sprendinius.

Susisiekimo sprendiniai. Kvartalą, kuriame yra planuojama teritorija iš trijų pusių juosia gatvės: rytinėje pusėje - Ukrainiečių gatvė (C kategorija, 20 m tarp gatvės raudonųjų linijų), šiaurinėje pusėje – Maltiečių g., vakarinėje pusėje - Bretonų g. (D kategorija, 12 m tarp raudonųjų linijų). Teritorijos centrinėje dalyje vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais, esamo privažiavimo vietoje Detaliuoju planu yra suplanuotas privažiavimas (skl. Nr. 29) prie sklypų Nr. 15, 16, 17 iš Maltiečių gatvės ir susijungiantis su suplanuotais kelio servitutais (Nr. 3S1, 4S1). O planuojamos teritorijos rytinėje dalyje patekimu į sklypus Nr. 20 ir Nr. 21 Detaliuoju planu yra suplanuoti kelio servitutai Nr. 20S ir 21S1.

Šiuo koregavimu koreguojamos įvažiavimų, išvažiavimų į sklypus Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 18 ir Nr. 20 vietos:

- naikinamas įvažiavimas į sklypą Nr. 4 iš Bretonų gatvės ir planuojamas įvažiavimas per sklype Nr. 3 suplanuotą kelio servitutą iš esamo privažiavimo (skl. Nr. 29);
- naikinamas įvažiavimas į sklypą Nr. 2 iš sklype Nr. 3 suplanuoto kelio servituto ir planuojamas įvažiavimas į jį iš esamo privažiavimo (skl. Nr. 29);
- sklype Nr. 3 keičiama įvažiavimo iš servituto Nr. 3S1 vieta, paslenkant į rytinę pusę;
- naikinamas įvažiavimas į sklypą Nr. 18 iš Maltiečių gatvės ir planuojamas įvažiavimas į jį per sklype Nr. 20 suplanuotą kelio servitutą Nr. 20S;
- sklype Nr. 20 planuojama įvažiavimo vieta rytinėje sklypo dalyje.

Dviračių takų sprendinių planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nei Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, nei Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano sprendiniuose nėra numatyta.

Detaliuoju planu yra suplanuoti kelio servitutai pėsčiųjų takams įrengti Nr. 3S2, 4S2, 21S2 Šie sprendiniai detaliojo plano koregavimu nekeičiami.

Kiti susisiekimo sprendiniai, kurie buvo parengti Detaliajame plane ir jo keitime šiuo koregavimu nekeičiami. Susisiekimo sprendiniai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Aplinkos apsauga (želdynai, saugomos teritorijos). Planuojamoje teritorijoje nėra saugomų gamtinių teritorijų, „Natura 2000“ teritorijų, nėra Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniems, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniems pakeitimo“ nustatytų saugotinų medžių ir krūmų. Teritorijoje pagal galiojantį Detalųjį planą yra numatyti ir parengti visi privalomi norminiai užtikrinantys aplinkos apsaugą sprendiniai. Šiuo detaliojo plano koregavimu jokie sprendiniai, darantys įtaką aplinkos apsaugai, nerengiami.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga. Kultūros vertybių registro duomenimis planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijų bei jų apsaugos zonų ribas.

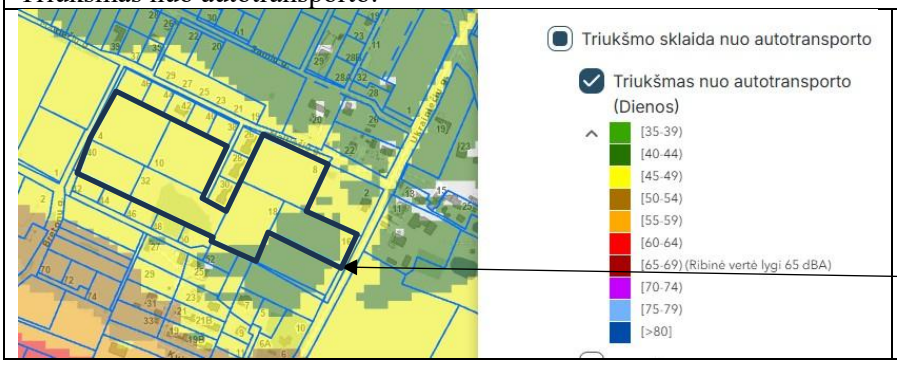
Visuomenės sveikatos apsauga. Teritorijoje pagal galiojantį Detalųjį planą yra numatyti ir parengti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius visuomenės sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

Atliekų tvarkymas. Objekto statybos metu susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos turi būti išvežtos į statybinio laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikšteles. Sklype susidarysiančios buitinės atliekos surenkamos, išgabenamos ir tvarkomos LR teisės aktų ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

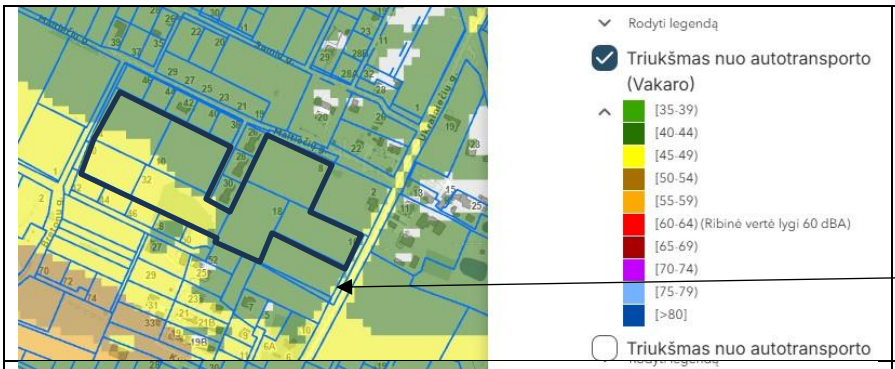
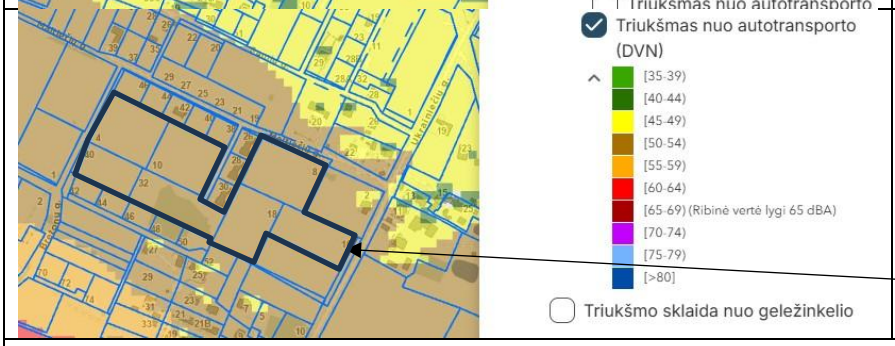
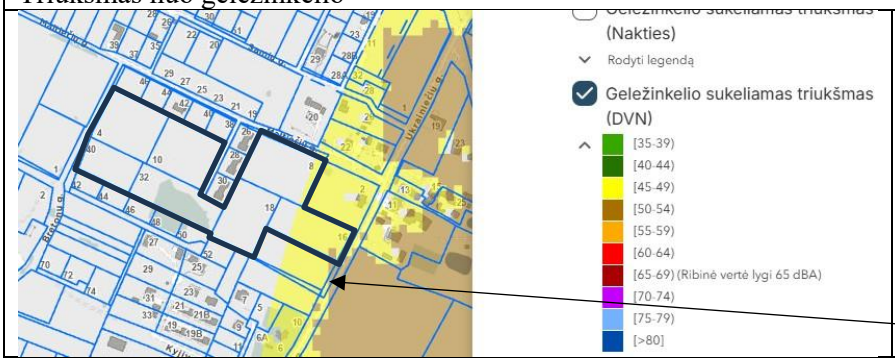
Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos Detaliojo plano sprendiniuose nekoreguojamos.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai įvertinti Detaliojo plano metu taip, kad atitiktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000).

Triukšmas ir tarša. Pagal parengtą 2021 m. Vilniaus aglomeracijos strateginiai triukšmo žemėlapį (Vilniaus aglomeracijos strateginiai triukšmo žemėlapiai patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2023 m. vasario 8 d. sprendimu Nr. 1-1767) planuojamoje teritorijoje nustatyta, kad planuojamoje teritorijoje esamas triukšmas ribinių verčių neviršija.

<table>
<tr><td colspan="2">Triukšmas nuo autotransporto:</td></tr>
<tr><td>
</td><td>Triukšmas nuo autotransporto (dienos) planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 35 dBA iki 47 dBA Ribinė vertė neviršijama.

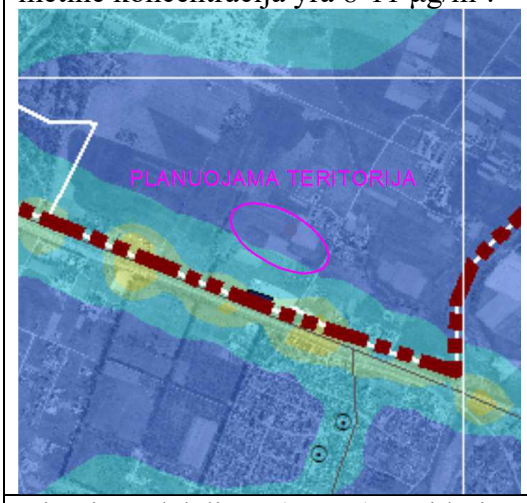
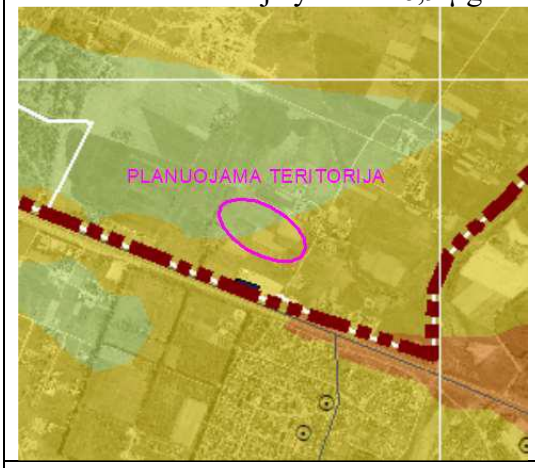
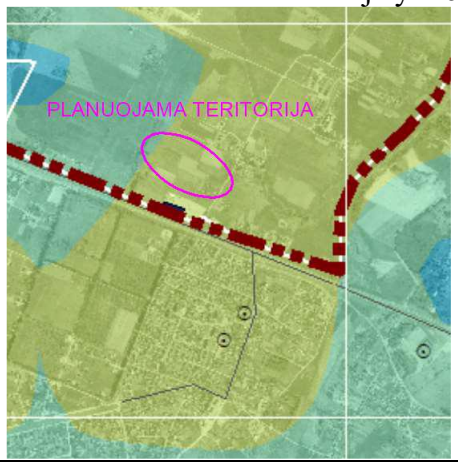
Planuojama teritorija</td></tr>
</table>

	Triukšmas nuo autotransporto (vakaro) planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 35 dBA iki 46 dBA Ribinė vertė neviršijama. *Planuojama teritorija*
	Triukšmas nuo autotransporto (nakties) planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 35 dBA iki 47 dBA Ribinė vertė neviršijama. *Planuojama teritorija*
	Triukšmas nuo autotransporto (DVN) planuojamoje teritorijoje svyruoja nuo 51 dBA iki 53 dBA Ribinė vertė neviršijama. *Planuojama teritorija*
Triukšmas nuo geležinkelio	
	Triukšmas nuo geležinkelio (DVN) fiksuojamas tik rytinėje planuojamos teritorijos pusėje iki 50 dBA. Ribinė vertė neviršijama. *Planuojama teritorija*

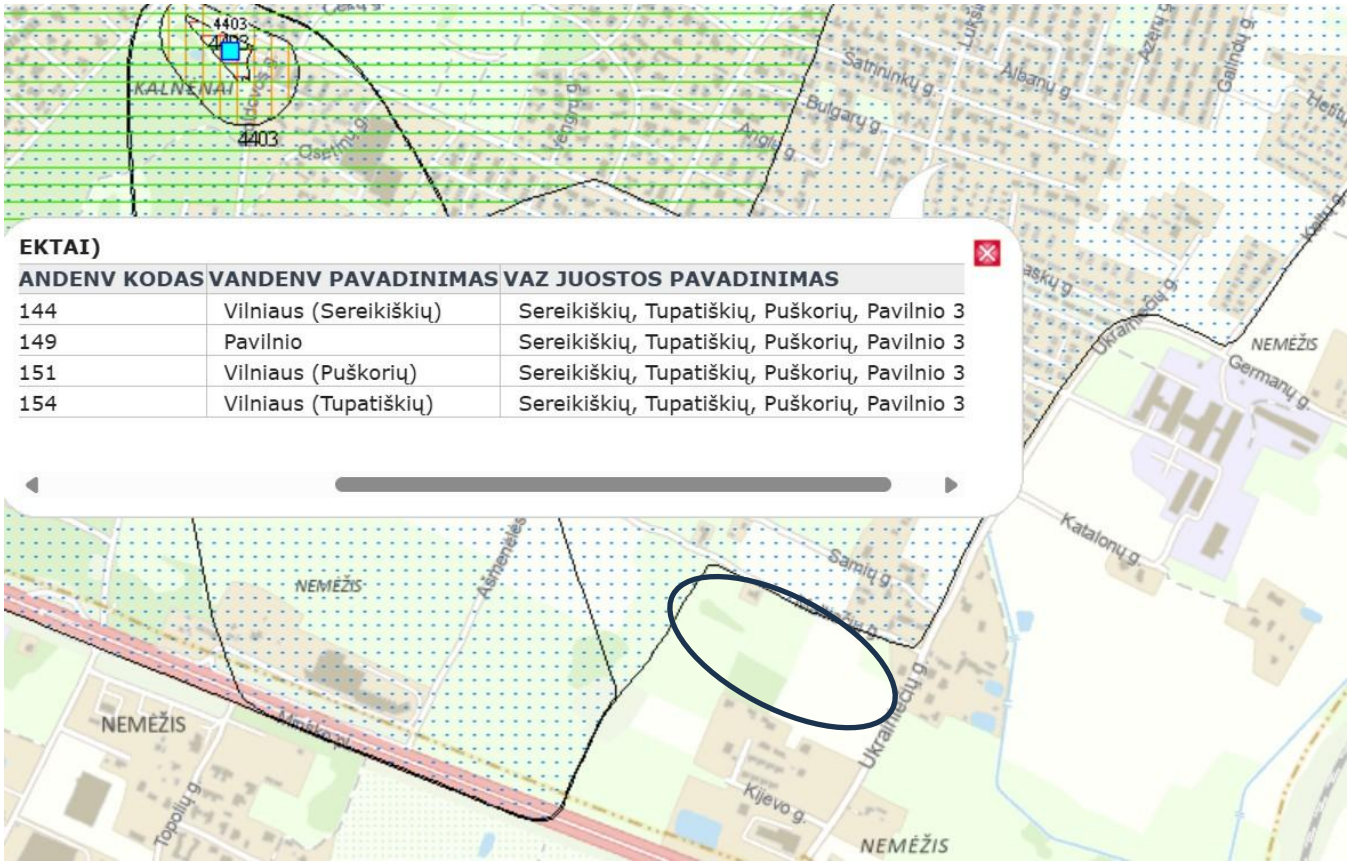
Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo pietinėje pusėje esančio intensyvaus eismo Minsko plento. Rytinėje planuojamos teritorijos pusėje fiksuojama nežymi triukšmo sklaida nuo geležinkelio. Nuo pramonės objektų, oro uosto planuojamoje teritorijoje triukšmo sklaida nefiksuojama. Transporto srautų padidėjimas ir su tuo susijusi triukšmo sklaida ir prevencija, nustatyta Detaliojo plano rengimo metu. Šiuo detaliojo plano koregavimo metu nauji skaičiavimai ir sprendiniai nerengiami, nes transporto srautų padidėjimas ir su juo susijęs triukšmo didėjimas šio projekto sprendiniuose nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nėra stacionarių oro taršos šaltinių, taip pat jų ir neplanuojama. Įvertinus oro taršos reikalavimus, Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros puslapyje pateiktų žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje jos gretimybėje vidutinės metinės CO (anglies monoksido), KD10 ir KD2,5 (kietųjų dalelių), NO2 (azoto dioksido), SO2 (sieros dioksido) koncentracijos rodikliai ribinių verčių nesiekia. Prognozuojama, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO_2), kietųjų dalelių (KD_{10} ir $KD_{2,5}$) ir sieros dioksido (SO_2) koncentracijos tiek be fono, tiek su fonu planuojamos ūkinės veiklos objekto aplinkos ore bei artimiausios gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkos ore neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro

užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“.

Azoto dioksido (NO2) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 40 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje azoto dioksido vidutinė metinė koncentracija yra 8-11 µg/m³:  	Kietųjų dalelių (KD2,5) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 20 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija yra 8-8,4 µg/m³. 
Kietųjų dalelių (KD10) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 40 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje kietųjų dalelių vidutinė metinė koncentracija yra 14-16,9 µg/m³:  	Sieros dioksido (SO2) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 20 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje sieros dioksido vidutinė metinė koncentracija yra 6-6,9 µg/m³: 
Anglies monoksido (CO) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 10 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje anglies monoksido vidutinė metinė koncentracija yra 0,215-0,219 µg/m³:  	Lakiųjų organinių junginių (LOJ) vidutinė metinė koncentracija neviršija ribinės vertės 1 µg/m³. Planuojamoje teritorijoje lakiųjų organinių junginių vidutinė metinė koncentracija yra 0,029 µg/m³: 

Geologinės sąlygos įvertintos Detaliojo plano sprendiniuose. Žemės gelmių registro duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau teritorijos šiaurinis ir vakarinis pakraštys patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos juostas: Nr. 144 (3B), Nr. 149 (3B), Nr. 151 (3B) ir Nr. 154 (3B), todėl sklypų Nr. 1 ir Nr. 18 dalyse, patenkančiose į požeminio vandens vandenviečių apsaugos juostų zonas taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Sklype Nr.1 (Bretonų g. 4, kadastro Nr. 0101/0158:163) 25 kv. m patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos teritorijos, unikalus Nr. 100369109 ribas; sklype Nr. 18 (Maltiečių g. 8, kadastro Nr. 0101/0158:158) 7 kv. m patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos teritorijos, unikalus Nr. 100369109 ribas.



EKTAI)

ANDENV KODAS	VANDENV PAVADINIMAS	VAZ JUOSTOS PAVADINIMAS
144	Vilniaus (Sereikiškių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3
149	Pavilnio	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3
151	Vilniaus (Puškorių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3
154	Vilniaus (Tupatiškių)	Sereikiškių, Tupatiškių, Puškorių, Pavilnio 3

Planuojamoje teritorijoje nėra kietųjų naudingųjų iškasenų telkinių.

Planuojamame sklype nėra geologinės aplinkos potencialių taršos židinių. Sklype nėra vykdoma veikla, daranti įtaką galimam grunto užterštumui.

Aerodromo apsaugos zonos. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

Gaisrinė sauga. *Priešgaisriniai atstumai.* Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

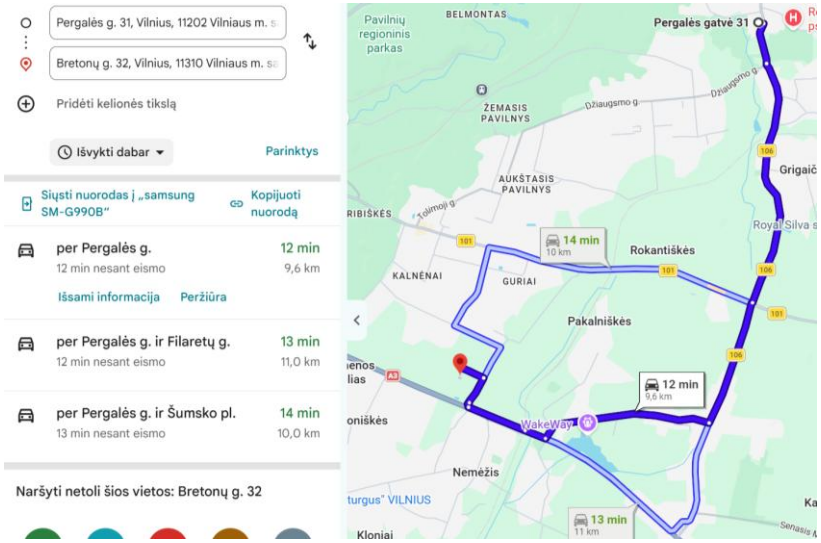
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Išorės gaisrų gesinimas. Detaliojo plano sprendiniuose nustatyta, kad lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo esamų gaisrinių hidrantų Ukrainiečių gatvėje (3vnt.); esant poreikiui, techninio projekto stadijoje, numatyti hidrantus ir Maltiečių gatvėje; planuojamas geriamo vandens tiekimas – 271.49 m3/dieną, 36.40 m3/val, lauko gaisrų gesinimui – 15 l/s, vidaus 5,4 l/s. Šie sprendiniai šiuo koregavimu nekeičiami.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 4-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Pergalės g. 31. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 9,5 km, atvykimo laikas apie 12 min.



PV