



1. BENDROJI DALIS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas.

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

Projekto rengėjas: UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel, +370 687 66000

Planavimo pagrindas: „Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. vasario 9 d. įsakymas Nr. A30-427 „Dėl apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detaliojo plano rengimo organizavimo“, kuri yra patikslintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2023 m. sausio mėn. 2 d. įsakymu Nr. A30-7/23 Dėl administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. vasario 9 d. įsakymo Nr. A30-427 „Dėl apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detaliojo plano rengimo organizavimo pakeitimo“.

Teritorijų planavimo dokumento planavimo uždaviniai:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos detaliojo plano konceptualiąja dalimi, detalizuoti nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Papildomi planavimo uždaviniai:

Suformuoti bendro naudojimo teritorijas, inžinerinės infrastruktūros sklypus, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus.

Papildomi reglamentai:

Teritorijos viešųjų erdvių išdėstymas, susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitutai.


Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

1) bendrieji planai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338, 2021-06-08.

2) Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014 m. liepos 11 d.;
2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013 m. gruodžio 11 d. Nr. 1-1572;
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014 m. birželio 18 d. Nr. 1-1898;
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00075982);
5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128).

KVAL. PATV. DOK. NR.		VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas		
A1060	PV		APIE 81,8HA TERITORIJOS TARP TARANDĖS, VAIVADIŠKIŲ, AUGUSTŲ, VIDAUTIŠKIŲ GATVIŲ PAŠILAIČIŲ SENIŪNIJOJE DETALUSIS PLANAS SPRENDINIAI		
A279	PV		Teritorijų planavimo projekto dokumento, brėžinio pavadinimas	Laida	
A1060	Arch.		AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0	
	Inž.				
	Geogr.				
LT	Teritorijų planavimo organizatorius Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius		Teritorijų planavimo projekto žymuo VP17-51	Lapas 1	Lapų 63



3) planuojamai teritorijai taikomos vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginio planavimo dokumentai:

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos a, b, c kategorijų gatvių ribų nustatymo schema

Kitos teritorijų planavimo sąlygos:

1. išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija;
2. išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (-ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir / arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą;
3. atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/rest/assets/0bd2bdbe-4ba6-484f-ae44-720df6f707d2>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu;
4. išnagrinėti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių;
5. išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose;
6. įvertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius;
7. išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas;
8. užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus;
9. siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla;
10. nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus ir susisiekimo komunikacijas (numatomų skirstomųjų tinklų bei aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų išdėstymą), joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
11. eismo jungtį(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus;
12. teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi;
13. eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“;

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	2	69	0



14. nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka;
15. įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“;
16. vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje;
17. rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų;
18. detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas;
19. užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą;
20. siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas;
21. valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais;
22. jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui;
23. nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose.

Planuojamai teritorijai išduotos kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo teritorijų planavimo sąlygos:

Eil. Nr.	Institucija	Išdavimo / pratęsimo data	Galioja iki	Nr.
1.	AB „Energijos skirstymo operatorius“, Vilniaus miesto sav., Laisvės pr. 10	2025-08-05	2030-08-05	REG39608608
2.	Uždaroji akcinė bendrovė „SKAIDULA“, Vilniaus miesto sav., Naugarduko g. 68B	2025-08-13	2028-08-13	REG39993469
3.	Uždaroji akcinė bendrovė „GRINDA“, Vilniaus miesto sav., Eigulių g. 32	2025-08-11	2030-08-08	REG39788732
4.	Telia Lietuva AB; Vilniaus miesto sav., Saltoniškių g. 7A	2025-08-07	2030-08-07	REG39727145
5.	Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus viešasis transportas“, Vilniaus miesto sav., Žolyno g. 15	2022-05-15	2025-05-16	REG223970
6.	Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus apšvietimas“, Vilniaus miesto sav., Elektrinės g. 1	2022-05-18	2025-05-05	REG224483
7.	Uždaroji akcinė bendrovė „Vilniaus vandenys“, Vilniaus miesto sav., Spaudos g. 8	2025-10-08	2027-10-20	REG42718092
8.	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, Vilniaus miesto sav., Švitrigailos g. 18	2025-09-30	2027-09-30	REG42309059
9.	Aplinkos apsaugos agentūra, Vilniaus miesto sav., Juozapavičiaus g. 9	2025-03-24	2028-03-24	REG32834822
10.	Nacionalinės žemės ūkio tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Vilniaus miesto sav., Gedimino pr. 19	2022-12-16	2025-12-16	REG255403
11.	Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus miesto sav., Konstitucijos pr. 3	2026-02-23	2029-02-20	REG49321098
12.	Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, Vilniaus miesto sav. Kalvarijų g. 153	2022-12-23	2025-12-21	REG256022
13.	Lietuvos kariuomenė, Vilniaus miesto sav., Šv. Ignoto g. 8	2025-02-17	2028-02-17	REG30367509
14.	Valstybinė miškų tarnyba, Kauno miesto sav., Pramonės pr. 11A	2025-03-25	2028-03-25	REG32896728
15.	Viešoji įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, Kauno miesto sav., I. Kanto g. 25	2026-02-19	2029-02-19	REG49358647

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	3	69	0



2.SPRENDINIAI

2.1. Teritorijų naudojimo reglamentai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendiniais, Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detaliojo plano (toliau DP) planuojama teritorija patenka į:

- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną (GIN-1-1; GIN-1-2; GIN-2-1; GIN-2-3; GIN-3-1);
- Intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną (GIN-1-3; GIN-2-2; GIN-3-2);
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją funkcinę zoną (GIN-3-3; GIN-5-1; GIN-7-1);
- Specializuotų kompleksų zoną (GIN-3-4);
- Vandenų zoną (GIN-1-4).

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto punktai, kurie yra aktualūs DP planuojamai teritorijai:

6. Žemiau išvardinti BP pagrindiniame brėžinyje nustatyti reglamentai, kurie pagal galiojančius teisės aktus miestų savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose nėra privalomi, tiesiogiai taikomi pagal BP sprendinius rengiant statybos projektus. Rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD ne mažesnei nei kvartalo teritorijai, remiantis gamtinio ir urbanistinio konteksto analize ar viešo intereso įgyvendinimu pagrįstu pagrindimu, galima nustatyti ir kitokius šių reglamentų reikalavimus:

- 6.1. didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus – aukštų skaičių,
- 6.2. užstatymo tipą,
- 6.3. didžiausią leistiną sklypo užstatymo tankį,
- 6.4. minimalų sklypo dydį naujai statybai,
- 6.5. maksimalų būstų skaičių sklype,
- 6.6. didžiausią nelaidžių dangų (ND) ploto dalį sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės;

12. BP pažymėtos funkcinų zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinų zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas, išskyrus sklypų formavimą prie esamo nekilnojamo turto, bei atvejus, numatytus I skyriaus penkto skirsnio p. 36 ir p. 37;

13. Jei teisės aktais nustatyta tvarka pakeičiamos valstybinių miškų, saugomų teritorijų ribos, griežto režimo vandenviečių apsaugos juostos, tai, rengiant vietovės lygmens TPD, gali būti nustatoma kita funkcinė zona, nei nurodyta BP sprendiniuose;

14. BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD, inžinerinės infrastruktūros vystymo specialiuosius planus arba žemės valdos projektus;

15. BP nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei pažymėta BP, funkcinų zonų ribos gali būti tikslinamos vietovės lygmens TPD arba žemės valdos projektuose. Numatant urbanizuoti esamas melioruotas žemės ūkio teritorijas, privaloma užtikrinti esamos melioracinės sistemos funkcionavimą arba, rengiant atskirų teritorijų detaliuosius planus ar techninius projektus, numatyti melioracinės sistemos rekonstrukciją, užtikrinant tolesnį šios sistemos eksploatavimą ir valdymą;

19. BP sprendiniuose nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siekta formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, vadovaudamasis teisės aktų reikalavimais, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros;

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	4	69	0



22. Miškų įstatyme nurodytais atvejais, kada miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis (savivaldybei svarbiems projektams įgyvendinti, inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti, visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti ir kt.), kai konkretūs objektai nenumatyti BP, jie teisės aktų nustatyta tvarka gali būti numatomi parengus vietovės lygmens TPD;

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, taip pat žemės sklypams, skirtiems atliekų naudojimui, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniams ir (ar) įrenginiams, kuriems nustatomas Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų žemės naudojimo būdas;

33. Jei į funkcinę zoną, kurioje galima statyba, patenka įsiterpę valstybinės reikšmės miškai, veiklą juose reglamentuoja Miškų įstatymas. Šiose teritorijose miško žemę pavertus į kitas naudmenas – atskirųjų želdynų teritorijas, jas pakartotinai transformuoti galima tik į mišką;

36. Vilniaus miesto savivaldybė numato privačios žemės sklypų, ar jų dalių paėmimą visuomenės poreikiams socialinės, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektams statyti, atsižvelgdama į Savivaldybės sprendimu nustatomus prioritetus. Kol sprendimas nėra priimtas, žemės sklypų savininkai gali laisvai disponuoti ir naudotis žemės sklypu pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, naudojimo būdą bei sklypui taikytinas sąlygas bei apribojimus, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu gali būti sumažintas privataus žemės sklypo žemės mokestis ar šis mokestis išvis panaikintas;

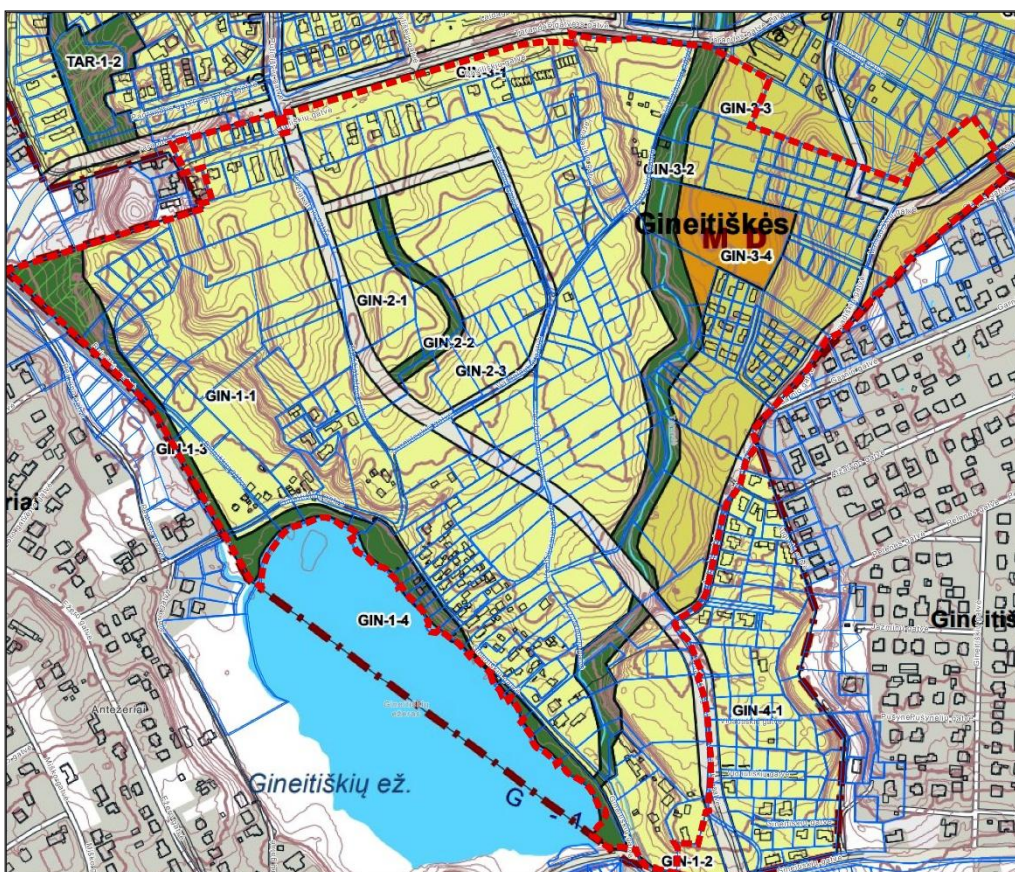
37. Intensyviai naudojamų želdynų teritorijose esantys privačių subjektų valdomi žemės sklypai teisės aktų nustatyta tvarka gali būti perimami savivaldybės nuosavybėn arba gali būti sumažintas privataus žemės sklypo žemės mokestis ar šis mokestis išvis panaikintas. Išskirtiniais atvejais, pritarus savivaldybės tarybai, teisės aktais nustatyta tvarka koreguojant šio BP sprendinius, galima mažinti želdynų plotą, keičiant privačių fizinių ar juridinių asmenų valdomą bendrajame plane nurodytą želdynų funkcinę zoną į kitą funkcinę zoną. Tokiu atveju koreguojant BP sprendinius, privalo būti užtikrinamas minimalus teisės aktuose nustatytas želdyno plotas (pagal želdyno lygmenį), želdynų sistemos rišlumas, suplanuota visa pagal želdyno lygmenį reikalinga rekreacinė infrastruktūra, išlaikyti BP nustatyti želdyno pasiekiamumo ir apsirūpinimo želdynais rodikliai (BP numatytam gyventojų skaičiui). Želdynų plotą šiame punkte nurodytu būdu draudžiama mažinti regioninių parkų ir Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių teritorijose;

71.5. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

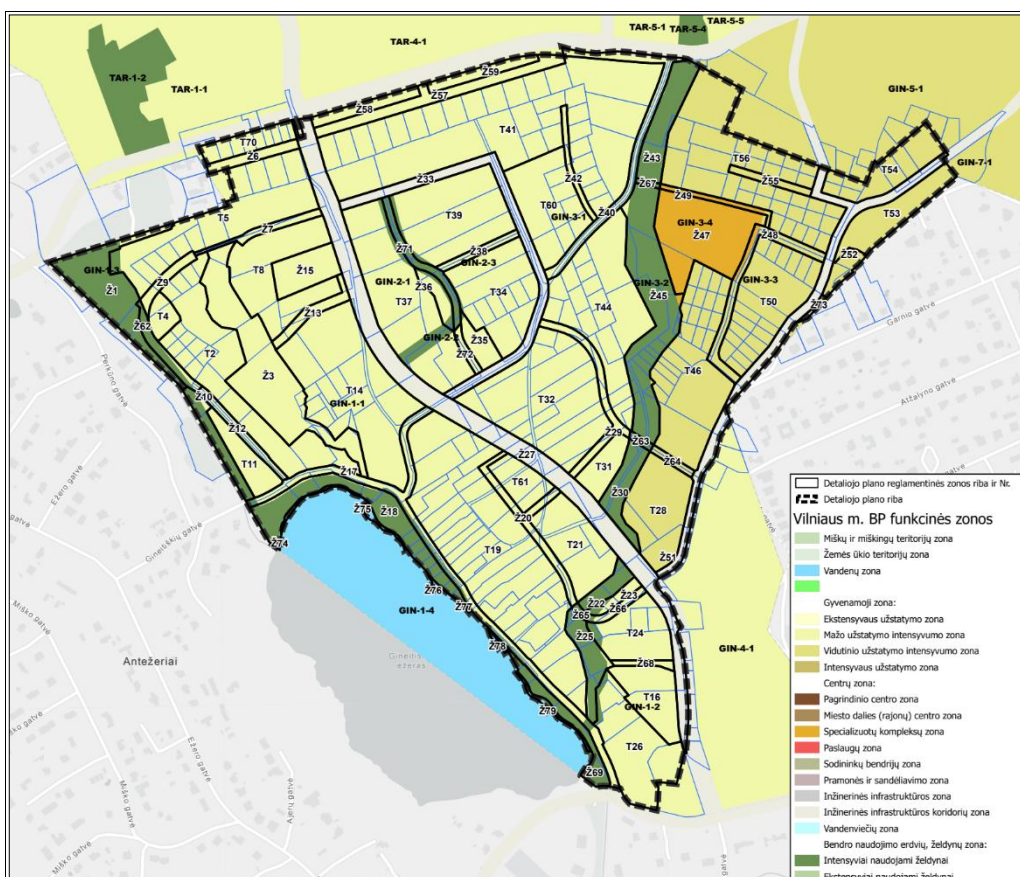
71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	5	69	0



1 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Pagrindinio brėžinio ištrauka su DP ribomis



2 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinės zonos su DP teritorijų ir sklypų ribomis

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	6	69	0



11. PAŠILAIČIŲ SENIŪNIJA

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leidimas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias leistinas sklypo plotas	Didžiausia leistina sklypo plotas (metrais)	Didžiausia leistina sklypo plotas (metrais)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros zonos	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
GIN																						
122,7 Gineitškės																						
GIN-1	39,9	GIN-1-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	24,9	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,33,36,39	2	12	2	
		GIN-1-2	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	4,2	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,33,36	2	12	2	
		GIN-1-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	4,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		GIN-1-4	Vandenių zona	VA	H	H1,H2,H3,H4	6,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
GIN-2	7,7	GIN-2-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	2,0	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	-	-	2	12	2
		GIN-2-2	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	2	-	-
		GIN-2-3	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	4,9	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	-	-	2	12	2
GIN-3	35,4	GIN-3-1	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GM,ZS,PA,SI	KT	G1,K,V,R,B,I2,E	17,8	-	3	12	vd	0,4	40	400	2	40	500	32,33,36,39	2	12	2	
		GIN-3-2	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,33,36	2	-	-
		GIN-3-3	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	12,3	3	4	16	pr_uc,pr_j, m;vd	0,8	40	200	-	40	500	01,02,03,05, 08,32,33,36, 39	2	9	2	
		GIN-3-4	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	2,0	-	4	16	ip	0,8	60	-	-	40	-	-	22,32	2	9	2

Projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP16-23	110	183	0

3 pav. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto priedas Nr. 1. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė (110 lapas – DP aktuali ištrauka)

1 lentelė. Tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms Pagrindiniame brėžinyje indeksu pažymėtoms funkcinėms zonoms (prie Pagrindinio brėžinio Reglamentų lentelės) (DP aktuali ištrauka)

Eil. Nr.	Tekstinis reglamentas
01	UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.
02	UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės 03 Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
03	Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
05	Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.
08	Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.
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 Sausaslenių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.
39	Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktu.

2 lentelė. Santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojamos BP (DP aktuali ištrauka)

Nr.	Pavadinimai	Kodai	Turinys
1.	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI		
1.1.	Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai	GV	Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslauga, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais
1.2.	Mišri gyvenamoji teritorija	GM	Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis
1.3.	Socialinės infrastruktūros teritorija	SI	Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams
1.4.	Paslaugų teritorija	PA	Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	7	69	0



1.5.	Sodininkų bendrijų teritorija	ZS	Teritorijos, skirtos mėgėjų sodininkystei. Veiklą jose reglamentuoja Sodininkų bendrijų įstatymas
1.6.	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	BZ	Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai
1.7.	Aikštė	AI	Neužstatyta ir neapželdinta medžiais (atvira) viešoji erdvė – urbanistinės struktūros funkcinis ir erdvinis centras
1.8.	Vandenys	VA	Vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija. Gali būti diferencijuojama pagal vandens ūkio paskirties žemės naudojimo būdus
2. ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTYS			
2.1.	Kitos paskirties žemė	KT	Žemės sklypai, nustatyta tvarka piliečių įsigyti privatinėn nuosavybėn, taip pat suteikti naudotis arba išnuomoti: 1) privačioms namų valdoms išdėstyti; 2) įvairios paskirties gyvenamiesiems, socialiniams ir pramoniniams objektams statyti ir eksploatuoti; 3) transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms; 4) naudingosioms iškasenoms, durpynams ir požeminiam vandeniui eksploatuoti; 5) krašto apsaugos tikslams; 6) rekreacijai; 7) miestų ir gyvenviečių bendram (viešam) naudojimui bei kitiems vietos savivaldybių poreikiams; 8) kiti ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio veiklai
2.2.	Vandens ūkio paskirties žemė	H	Žemės plotai, kuriuos užima: 1) upės su nuolatinio vandens nuotėkiu, kurių baseino plotas ne mažesnis kaip 25 kvadratiniai kilometrai, arba jungiančios valstybiniam vandeniui priskirtas ežeras; 2) privačion nuosavybėn nesusigrąžinti ežerai, didesni kaip 5 ha, ir kiti, jeigu juos jungia valstybiniam vandeniui priskirtos upės arba jie Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka priskirti valstybiniam vandeniui fondui; 3) valstybės ir savivaldybių biudžeto lėšomis įrengti neprivatizuoti vandens telkiniai
3. ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO BŪDAI			
3.1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	G1	Žemės sklypai, skirti vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais
3.2.	Visuomeninės paskirties teritorijos	V	Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams
3.3.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	K	Žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams
3.4.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2	Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms
3.5.	Rekreacinės teritorijos	R	Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui
3.6.	Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos	B	Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms
3.7.	Atskirųjų želdynų teritorijos	E	Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti
3.8.	Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai	H1	Vandens telkiniai, skirti laivymai, hidrotechnikos statiniams, verslinei žvejybai (išskyrus priskirtus akvakultūros tvenkiniams), vandeniui išgauti, nuotekoms išleisti ir kita
3.9.	Rekreaciniai vandens telkiniai	H2	Vandens telkiniai, skirti mėgėjų žūklei, vandens sportui, poilsiui, turizmui
3.10.	Ekosistemas saugantys vandens telkiniai	H3	Ekosistemas saugantys vandens telkiniai, esantys saugomose teritorijose, kurių funkcijos susijusios su ekosistemų apsauga
3.11.	Bendrojo naudojimo vandens telkiniai	H4	Kiti vandens ūkio paskirties žemės sklypai, nepriskirti 10, 11 ir 12 punktuose nurodytiems žemės naudojimo būdams
4. UŽSTATYMO TIPAI			
4.1.	Vienbutis ir dvibutis užstatymas	vd	Ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. <u>Pastaba.</u> Teritorijų planavimo normose atitinka: sodybinis užstatymas (su) ir vienbutis blokuotas užstatymas (vb). Sodybinis užstatymas – ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais. Vienbutis blokuotas užstatymas – gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbutiai gyvenamieji pastatai statomi atskiruose žemės sklypuose ar viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį.
4.2.	Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai)	pr_u	savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	8	69	0



			<u>Pastaba.</u> Teritorijų planavimo normose atitinka perimetrinis užstatymas (pr). Perimetrinis užstatymas – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.
4.3.	Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)	pr_a	savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas. <u>Pastaba.</u> Teritorijų planavimo normose atitinka perimetrinis užstatymas (pr). Perimetrinis užstatymas – kvartalo išorės perimetru visiškai ar iš dalies uždara reguliaraus plano urbanistinė struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Perimetrinis kvartalų užstatymas suformuoja uždaras ar iš dalies uždaras kiemų, gatvių, aikščių ir kitas kvartalo erdves.
4.4.	Miesto vilų	mv	šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą
4.5.	Laisvo planavimo	lp	užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją, neformuojant gatvių ir kitų, būdingų perimetriniam užstatymui, erdvių. Šis užstatymo tipas buvo plačiai taikomas 1940-1990 metų miestų planavime

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. sausio 23 d. sprendimu Nr.1-356 pritarta „Apie 213 ha Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos konceptualiajai daliai“, kurioje planuojamos teritorijos vakarinėje dalyje nurodyta Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos. Iš šiaurės į pietus per visą teritoriją driekiasi Intensyviam naudojimui įrengiamų želdynų teritorija. Šiaurės rytinėje dalyje – Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji bei Visuomeninei paskirčiai (mokyklai ir darželiui) skirta teritorija (SI-Specializuotų kompleksų zona).

Detalusis planas atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui ir Apie 213 ha Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos konceptualiajai daliai.

Planuojamoje teritorijoje prognozuojamas gyventojų skaičius >5600.

Gyventojų skaičiaus skaičiavimai: numatant 1-2 butų gyv. kvartalus su sklypais 0,04 ha dydžio mažo UI teritorijose – 45 žmonės/ha; numatant daugiabučius (3-4 aukštų) gyv. namus vidutinio UI (UI iki 0,8) teritorijose – 160 žmonių/ha. Visas 81,8 ha planuojamas plotas yra suskirstytas į 27 teritorijas ir 52 žemės sklypus, kuriems nurodyti 3 teritorijų naudojimo tipai, 2 žemės naudojimo paskirtys ir 11 teritorijos naudojimo būdų:

Teritorijų naudojimo tipai:

- GV – gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai;
- GM – mišrios gyvenamosios teritorijos;
- VA – vandenys;

Teritorijų pagrindinės žemės naudojimo paskirtys:

- KT – kitos paskirties žemė;
- H – vandens ūkio paskirties žemė;

Teritorijos naudojimo būdai:

- G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- V – visuomeninės paskirties teritorijos.
- K – komercinės paskirties objektų teritorijos
- I1 – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- I2 – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- R – rekreacinės teritorijos;
- B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos;
- E – atskirųjų želdynų teritorijos;
- H1 – ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai;
- H4 – bendrojo naudojimo vandens telkiniai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	9	69	0



2.1.1. Teritorijos naudojimų tipų pagrindiniai reglamentai (visus DP reglamentus žiūrėti Pagrindiniame brėžinyje ir Pagrindinio brėžinio 1 priede. Reglamentų aprašomojoje lentelėje)

2.1.1.1. Teritorijos naudojimo tipas GV – Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **G1** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);
- Esant poreikiui, gali būti suformuoti **I1** (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos), T41 teritorijoje **K** (komercinės paskirties objektų teritorijos) ir T4 teritorijoje **R** (rekreacinės teritorijos) žemės naudojimo būdų sklypai;
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m;
- Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis – 0,4;
- Užstatymo tankis – 40 %; 30 % (teritorijai ar jos daliai, patenkančiai į gamtinio karkaso teritorijas);
- Užstatymo tipas – **su** (sodybinis užstatymas); **vb** (vienbutis blokuotas užstatymas) – abu atitinka BP nurodytą **vd** (vienbutis ir dvibutis užstatymas); **pr** – perimetrinis užstatymas (atitinka BP nurodytą **pr_a** (perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)); **pi** (pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas) – suplanuotam **I1** (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) žemės naudojimo būdui;
- Galimi mažiausi sklypų dydžiai – 400 m²;
- Pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštai;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 50 %, 35 %; 25 %, 20 %.

2.1.1.2. Teritorijos naudojimo tipas GM – Mišrios gyvenamosios teritorijos:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **G2** (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos) ir/ar **G1** (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos);
- Esant poreikiui, gali būti suformuoti **I1** (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) žemės naudojimo būdo sklypai;
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 16 m; 12 m;
- Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis – 0,8; 0,4;
- Užstatymo tankis – 40 %; 30 % (teritorijai ar jos daliai, patenkančiai į gamtinio karkaso teritorijas);
- Užstatymo tipas – **su** (sodybinis užstatymas); **vb** (vienbutis blokuotas užstatymas) – abu atitinka BP nurodytą **vd** (vienbutis ir dvibutis užstatymas); **pr** – perimetrinis užstatymas (atitinka BP nurodytą **pr_a** (perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)); **pi** (pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas) – suplanuotam **I1** (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) žemės naudojimo būdui;
- Galimi mažiausi sklypų dydžiai – 2000 m²; 400 m²;
- Pastatų aukštų skaičius 1-4; 1-3 aukštai;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 40 %; 35 % 25 %.

2.1.1.3. Kitos paskirties žemė Atskirųjų želdynų teritorijos E:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **E** (atskirųjų želdynų teritorijos);
- Suplanuota 13 žemės sklypų.

2.1.1.4. Kitos paskirties žemė Bendro naudojimo teritorijos B:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **B** (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 25 %;
- Suplanuotas žemės sklypas (Ž23).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	10	69	0



2.1.1.5. Teritorijos naudojimo tipas GV – Bendro naudojimo teritorijos B:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **B** (bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos);
- Žemės naudojimo būdas – **E** (atskirųjų želdynų teritorijos);
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 25 %;
- Suplanuoti žemės sklypai (Ž58, Ž59).

2.1.1.6. Kitos paskirties žemė Visuomeninės paskirties teritorijoms V:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **V** (visuomeninės paskirties teritorijos);
- Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 16 m, 12 m;
- Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis – 0,8, 0,4;
- Užstatymo tankis – 60 %, 40 %;
- Užstatymo tipas – **Ip** (laisvo planavimo);
- Pastatų aukštų skaičius – 1-4 aukštai, 1-3 aukštai;
- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys – 50 %;
- Suplanuoti žemės sklypai (Ž15, Ž47).

2.1.1.7. Kitos paskirties žemė Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms I2:

- Žemės naudojimo paskirtis – **KT** (kita);
- Žemės naudojimo būdas – **I2** (susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos);
- Suplanuoti 28 žemės sklypai.

2.1.1.8. Teritorijos naudojimo tipas VA – Vandenuj:

- Žemės naudojimo paskirtis – **H** (vandens ūkio paskirties žemė);
- Žemės naudojimo būdas – **H4** (bendrojo naudojimo vandens telkiniai) ir/ar **H1** (ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai);
- Suplanuoti žemės sklypai (Ž74-Ž79).

DP planuojamoje teritorijoje suplanuoti 52 žemės sklypai (iš viso 26,4 ha) iš kurių: 28 žemės sklypai (viso 12,8 ha) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), 13 žemės sklypų (viso 10,3 ha) Atskirųjų želdynų teritorijų (E), 3 žemės sklypai (viso 0,76 ha) bendro naudojimo teritorijų (B), 2 žemės sklypai (viso 2,4 ha) Visuomeninės paskirties teritorijų (V) ir 6 žemės sklypai (iš viso 0,24 ha) bendrojo naudojimo vandens telkinių.

2.1.2. Tekstiniai reglamentai ir privalomosios pastabos:

Sąvokos

Teritorija (T) – pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėta planuojama teritorija T2, T4, T5 ir t.t.

Žemės sklypas (Ž) – pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtas planuojamas žemės sklypas Ž1, Ž3, Ž6 ir t.t.

Teritorijos plėtojimo koncepcija – teritorijos vystymo principus nustatantis conceptualus dokumentas, sudarytas iš užstatymo koncepcijos ir infrastruktūros plėtros schemos. Teritorijos plėtojimo koncepcijai ar jos pakeitimams turi pritarti visų Teritorijoje esančių žemės sklypų savininkai. Pagal teritorijos plėtojimo koncepciją formuojami ir pertvarkomi atskiri teritorijoje esantys žemės sklypai.

Infrastruktūros plėtros schema – visai Teritorijai rengiamas brėžinys, pagal kurį suformuojamas infrastruktūros koridorių tinklas, reikalingas užtikrinti Teritorijos aprūpinimą susisiekimo ir inžinerinėmis komunikacijomis.

Užstatymo koncepcija – visai Teritorijai rengiama užstatymo vizija, nustatanti teritorijoje galimus užstatymo principus.

1. Statybos leidimai teritorijose (T) gali būti išduodami tik žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo (toliau ŽSFP) projektais įvykdžius šiuos reikalavimus:

1.1. Už teritorijos (T) ribų išeinančios žemės sklypų dalys atidalintos ir suformuotos atskirais sklypais. Tos į teritoriją (T) patenkančios žemės sklypų dalys, kuriose DP sprendiniuose numatyta infrastruktūros koridorių, socialinės infrastruktūros, atskirųjų želdynų, bei bendro naudojimo teritorijų plėtra, teisės aktų nustatyta tvarka yra siūlomos perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka ar paimti visuomenės poreikiams.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	11	69	0



1.2. Visi teritorijoje (T) suplanuoti žemės sklypai ŽSFP turi turėti ne trumpesnę nei 20 m ilgio kraštinę, per kurią pagal teisės aktuose nustatytus reikalavimus galima patekti į sklypą, besiribojančią su DP nustatytu infrastruktūros koridoriais ar ŽSFP projekte numatytu kelio servitutu. Vietiniam privažiavimui gali būti nustatomas servitutas. Kelio servituto privažiavimas prie sklypo turi būti ne siauresnis nei 12 m.

1.3. Esant poreikiui, prieš ŽSFP projekto rengimą ar jo rengimo metu gali būti rengiamos teritorijos plėtojimo koncepcijos, kurių sprendiniais remiantis ŽSFP projekte nustatomi sklypų formavimo, pertvarkymo, amalgamacijos sprendiniai. Prieš rengiant ŽSFP projekto sprendinius teritorijų plėtojimo koncepcijai turi pritarti sklypų teritorijoje savininkai ir miesto vyriausias architektas.

1.4. Miškų įstatyme nurodytais atvejais, miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis (inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti visuomeninės paskirties, bendro naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti).

2. Teritorijos užstatymui taikomi šie reikalavimai:

2.1. Formuojama miestietišką gyvenimo būdą ir kokybiškas gyvenimo sąlygas kurianti, paslaugų plėtrai tinkama kvartalų erdvinė struktūra, diegiami perimetrinei užstatymo tipologijai būdingi principai:

2.1.1. pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;

2.1.2. pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramomis neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;

2.1.3. planuojant komercinės paskirties objektų ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypų naudojimo būdą, šiuose sklypuose turi būti išskirtos privačios ir pusiau privačios erdvės, užtikrinant jų prieinamumą;

2.1.4. vietinio privažiavimo (servituto) erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1.“

2.2. Gatvės ir viešosios erdvės formuojamos pritaikytos įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos:

2.2.1. gatvių elementai parenkami vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai, bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų;

2.2.2. pirmuosiuose pastatų aukštuose, esančių palei C ir D kategorijos gatves ir viešąsias erdves, negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios gali būti naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Šių patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai;

2.2.3. pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikomos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis;

2.2.4. perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse ir vietiniuose privažiavimuose, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose). Pagal normas privalomas automobilių parkavimas turi būti suplanuotų sklypų ribose, ar, pritarus savivaldybės atsakingam padaliniiui, gatvių raudonųjų linijų ribose įrengiant jas statytojo lėšomis;

2.2.5. viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, kaip taisyklė įtraukiant į pastato tūrį;

2.2.6. Siūloma sklypų dalis, patenkančias į gatvių raudonųjų linijų ribas, paramos sutartimi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

2.3. Maksimalus būstų skaičius sklype, pagal teritorijos naudojimo tipus ir būdą.

2.4. Tarp statinių privalo būti išlaikomi norminius reikalavimus užtikrinantys atstumai. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus bei gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	12	69	0



2.5. Tarp pastatų privalo būti įrengti galiojančiuose normatyvuose nurodyti gaisrinės technikos privažiavimai. Rengiant techninį projektą, projektuojant privažiavimus prie pastatų vadovautis projekto rengimo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis reglamentuojančiomis gaisrinę saugą.

2.6. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

2.7. Mišrioje gyvenamosiose teritorijose (GM) ir Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (GV) maksimalus užstatymo tankumas iki 40 %. Konkretaus vienbučių dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų naudojimo būdo žemės sklypo užstatymo tankumas nustatomas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“. Papildomos sąlygos nurodytos 3.3 p.p.

2.8. Rengiant statybos projektus, būtina užsakyti eksploatuojančių inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas. Detaliojo plano galiojimo ribose rengiant statybos projektus privaloma numatyti prisijungimą prie centralizuotų inžinerinių tinklų.

3. Reikalavimai kraštovaizdžio ir želdynų tvarkymui:

3.1. Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai;

3.2. Sklypuose esančių medžių kirtimas/persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr.206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021 m. gruodžio 24 d.). Būtina išlaikyti priklausomųjų želdynų normą, patvirtintą LR aplinkos ministro 2017 m. gegužės 26 d. įsakymu Nr. D1-453.

3.3. Teritorijos dalyje, patenkančioje į gamtinio karkaso teritorijas, esantiems sklypams ar jų dalims taikomas 30 % užstatymo tankumas (LR aplinkos ministro 2007 m. sausio 7 d. įsakymas Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“). Taip pat, gamtinio karkaso teritorijose galioja aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 12 d. įsakyme Nr. D1-694 (galiojanti redakcija nuo 2023 m. gegužės 12 d.) nustatytos priklausomųjų želdynų normos pagal žemės naudojimo būdą (Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, proc.), todėl teritorijos daliai, patenkančios į gamtinio karkaso teritorijas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, vadovaujantis normomis, yra didinamos.

3.4. Teritorijos dalyse, sutampančiose su Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytais gamtinio karkaso elementais ir teritorijose šalia jų, galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano IV skyriuje išvardinti reglamentai. Teritorijose, patenkančiose į gamtinio karkaso reglamentų ribojimo zonas, kuriose statyba negalima, pasikeitus aukščiau nurodytiems Bendrojo plano reglamentams, užstatymo rodikliai gali būti keičiami atliekant detaliojo plano korektūrą.

4. Aviacijos ir saugumo reikalavimai

4.1. Vadovaujantis Lietuvos kariuomenės 2025-02-17 Nr. REG30367509 išduotomis sąlygomis DP planuojamai teritorijai nustatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo X skyriaus antro skirsnio 135 str. minima teritorijų, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi vėjo elektrinių statybos apribojimai, apsaugos zona. Pastaba: DP planuojamoje teritorijoje vėjo elektrinės neplanuojamos.

4.2. Vadovaujantis Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2026-02-19 Nr. REG49358647 išduotomis sąlygomis:

4.2.1. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.2.2. Šioje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metro.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	13	69	0



2.1.3. Papildomi paaiškinimai dėl DP sprendinių ir reglamentų

2.1.3.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas funkcinėje zonoje GIN-1-1 (DP Ž15 žemės sklype) numato užstatymo tipą vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd), kuris Teritorijų planavimo normose atitinka užstatymo tipus sodybinis užstatymas (su) ir vienbutis blokuotas užstatymas (vb). Rengiamame detalajame plane (DP) Ž15 žemės sklypui numatomas visuomeninės paskirties teritorijos (V) žemės naudojimo būdas. Dėl šios priežasties esamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytas užstatymo tipas (vd) nėra funkcionaliai tinkamas planuojamai visuomeninei teritorijos paskirčiai ir neatitinka Teritorijų planavimo normose apibrėžto sodybinio užstatymo tipo ar vienbučio blokuoto užstatymas turinio. Pagal galiojančią apibrėžtį sodybinio tipo užstatymas ar vienbučio dvibučio tipo užstatymas yra skirtas gyvenamųjų teritorijų pastatų statybai, formavimui. Tuo tarpu visuomeninės paskirties teritorijose prioritetiškai turi būti numatomos visuomeninės funkcijos, užtikrinančios viešųjų paslaugų, infrastruktūros ir bendruomenės poreikių tenkinimą.

Atsižvelgiant į tai, esamas užstatymo tipas pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą neužtikrina nei funkcinio suderinamumo, nei planuojamai visuomeninei paskirčiai būdingų urbanistinių parametru, nei atitikimo Teritorijų planavimo normoms, todėl detaliojo plano sprendiniuose būtina nustatyti tokį užstatymo tipą ir reglamentus, kurie atitiktų visuomeninės paskirties teritorijų specifiką, naudojimo intensyvumą bei Teritorijų planavimo normose numatytus reikalavimus. Atsižvelgiant į visuomeninei funkcijai keliamus urbanistinius, architektūrinius ir inžinerinius reikalavimus, DP siūloma nustatyti laisvo planavimo (lp) užstatymo tipą.

2.1.3.2. DP T41 teritorijoje planuojamam Komercinės paskirties objektų teritorijų (K) žemės naudojimo būdui planuojamas perimetrinis (pr) užstatymo tipas, nors jis nėra numatytas BP, bet BP aiškinamojo rašto punktuose Nr. 6 ir 19 (žr. DP 3-4 psl.) yra numatyta tokia galimybė. Taip pat pabrėžiame, kad DP planuojamoje teritorijoje ir T41 aplinkinėse teritorijose dominuoja suplanuotos vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), kuriose suplanuoti su ir vb užstatymo tipai.

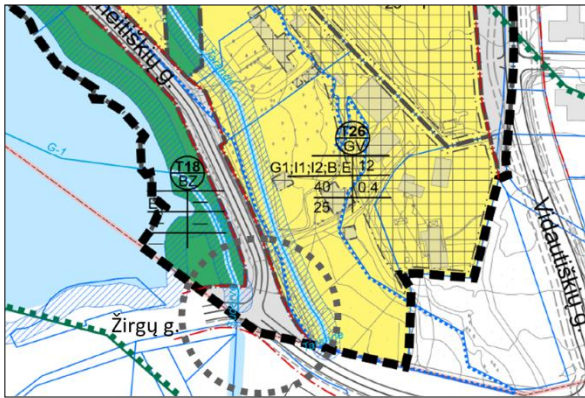
2.1.3.3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas funkcinėse zonose GIN-1-1, GIN-1-2, GIN-2-3, GIN-3-1 (DP G1 gyvenamosios teritorijos) numato užstatymo tipą vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd), kuris Teritorijų planavimo normose atitinka užstatymo tipus sodybinis užstatymas (su) ir vienbutis blokuotas užstatymas (vb). BP funkcinėje zonoje GIN-3-3 (DP G2 gyvenamosios teritorijos) dar papildomai numato ir užstatymo tipus perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u), perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a) ir miesto vilų (mv). Rengiamame detalajame plane (DP) gyvenamosiose teritorijose (G1 ir G2) planuojamas galimas žemės naudojimo būdas Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) su galimybe įrengti inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių ir kitus statinius. Dėl šios priežasties esamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatyti užstatymo tipai (vd, pr_u, pr_a, mv) nėra funkcionaliai tinkami planuojamai Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų paskirčiai ir neatitinka Teritorijų planavimo normose apibrėžtų sodybinio užstatymo, vienbučio blokuoto užstatymo ir perimetrinio užstatymo turinio. Pagal galiojančią apibrėžtį sodybinio tipo užstatymas ar vienbučio dvibučio tipo užstatymas yra skirtas gyvenamųjų teritorijų pastatų statybai, formavimui. Tuo tarpu Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose prioritetiškai turi būti numatoma galimybė įrengti inžinerinių tinklų statinius, užtikrinančius inžinerinės infrastruktūros ir bendruomenės poreikių tenkinimą.

Atsižvelgiant į tai, esamas užstatymo tipas pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą neužtikrina nei funkcinio suderinamumo, nei planuojamai susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijose paskirčiai būdingų urbanistinių parametru, nei atitikimo Teritorijų planavimo normoms, todėl detaliojo plano sprendiniuose būtina nustatyti tokį užstatymo tipą ir reglamentus, kurie atitiktų Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų specifiką, naudojimo intensyvumą bei Teritorijų planavimo normose numatytus reikalavimus. Atsižvelgiant į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų funkcijai keliamus urbanistinius, architektūrinius ir inžinerinius reikalavimus, DP siūloma nustatyti pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų (pi) užstatymo tipą.

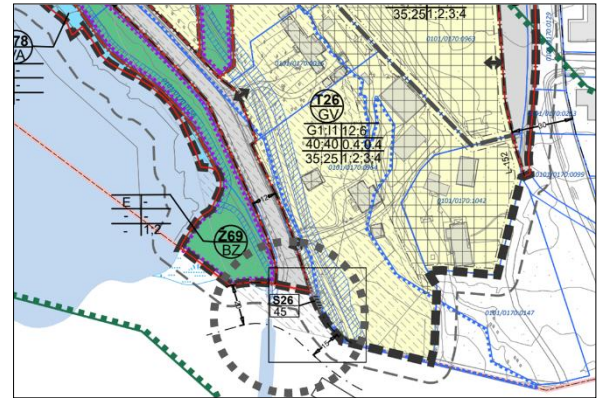
2.1.3.4. DP teritorijai Ž23 pagal BP taikomas sausaslėnio tekstinis reglamentas (BP AR p. 36). Ž23 teritorija yra tik apie 14 m pločio ir ribojasi su suplanuotomis intensyviomis C ir D kategorijos gatvėmis, todėl Ž23 teritorijai DP suplanuotas bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos žemės naudojimo būdas (B).

2.1.3.5. Detaliojo plano galiojimo riba pietinėje dalyje prie Gineitiškių ir Žirgų gatvių sankryžos bei rytinėje dalyje prie Augustų gatvės pakeista vadovaujantis 2022 m. rugsėjo 14 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1576 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos ribų keitimo planui“ (4-7 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	14	69	0



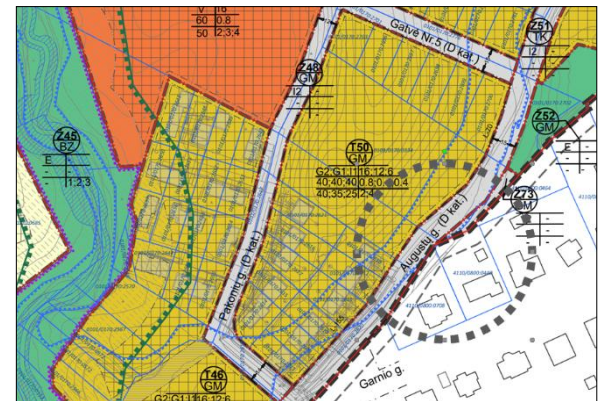
4 pav. DP pietinės dalies sprendinių ištrauka 2023 m.
su sena miesto riba



5 pav. DP pietinės dalies sprendinių ištrauka 2025 m.
su nauja miesto riba



6 pav. DP rytinės dalies sprendinių ištrauka 2023 m.
su sena miesto riba



7 pav. DP rytinės dalies sprendinių ištrauka 2025 m.
su nauja miesto riba

2.1.4. Gaisrinė sauga

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-09-30 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42309059.

DP nagrinėjamoje teritorijoje vandentiekio tinklai planuojami žiediniai, ne mažesnio kaip d225 mm skersmens atskiruose tarpuose su atšakomis iki 200 m. Sužiedinimas planuojamas su esamais vandentiekio tinklais d250 mm Tarandės g. (ties kamera Nr. 13), d200 mm Girijos g. bei d200 mm Gineitiškių g. (ties kamera Nr. 201). DP planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra 11 esamų priešgaisrinių hidrantų prie Tarandės (2 vnt.), Dagiliškių (3 vnt.), Gineitiškių (2 vnt.), Medžiakalnio, Pakonių, Augustų ir Žirgų gatvių. DP planuojamoje teritorijoje planuojami 32 nauji priešgaisriniai hidrantai prie Medžiakalnio (5 vnt.), Gineitiškių (4 vnt.), Vidmantiškių (2 vnt.), Buiniškių (2 vnt.), Varnalaukio (2 vnt.), Rastinėnų (2 vnt.), Augustų (2 vnt.), Geišiškių, plan. Nr. 1 (2 vnt.), Plan. Nr. 3 (3 vnt.), Plan. Nr. 5, Plan. Nr. 6 (2 vnt.), Plan. Nr. 7, Plan. Nr. 8 (2 vnt.) ir Plan. Nr. 10 gatvių. Esamų ir planuojamų priešgaisrinių hidrantų pasiekiamumas planuojamoje teritorijoje neviršija 200 metrų atstumo. Detaliau žr. Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų schemą, Inžinerinės infrastruktūros suvestinį brėžinį bei Susisiekimo dalies sprendinių brėžinį.

DP planuojamoje teritorijoje planuojamų statyti statinių ugniai atsparumo laipsnis nustatomas statinio techninio projekto rengimo metu pagal numatomas naudoti medžiagas, nustatant ugniai atsparumo laipsnį pagal 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 priešgaisrinių užtvarų įrengimas. Statinius projektuoti vadovaujantis „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338, „Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-02-22 įsakymas Nr. 1-64, „Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklės“ 2011-01-17 įsakymas Nr. 1-14, kitais teisės aktais.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	15	69	0



Artimiausia aptarnavimo rajone esanti valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos 3-oji komanda, adresu Ateities g. 17, Vilniuje, esanti ~ 5 km atstumu nuo DP planuojamos teritorijos.

2.2. Aplinkos apsauga

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatomis, ir SPAV atrankos subjektų išvadomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Rengiant detalųjį planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro, Žemės registro duomenimis.

2.2.1. Paviršinių vandens apsaugos juostos ir zonos

Planuojamoje teritorijoje esančių ir su ja besiribojančių paviršinio vandens telkinių pakrančių apsaugos juostos ir zonos nustatytos vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, reikalavimais (redakcija 2019-12-18 – 2022-06-22). Teritorijose, patenkančiose į paviršiniams vandens telkiniams nustatytas apsaugos zonas/juostas, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išdėstytos LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 7 ir 8 skirsniuose.

Vadovaujantis minėto aprašo redakcija, detaliojo plano teritorijoje paviršinio vandens telkiniams galioja šios aprašo nuostatos:

- paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta (toliau – Apsaugos juosta) – prie paviršinio vandens telkinio nustatoma su paviršiniu vandens telkiniu besiribojanti paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalis, kurioje vykdoma ūkinė veikla gali turėti tiesioginį neigiamą poveikį paviršiniam vandens telkiniui arba riboti jo naudojimo visuomenės poreikiams galimybes, todėl joje draudžiama tam tikra ūkinė veikla;
- paviršinio vandens telkinio apsaugos zona (toliau – Apsaugos zona) – prie paviršinio vandens telkinio nustatomas pakrantės (su paviršiniu vandens telkiniu besiribojančios sausumos) ruožas (teritorija), kuriame ribojama ūkinė veikla, galinti neigiamai paveikti paviršinį vandens telkinį;
- pakrantės šlaitas – arčiausiai kranto linijos esantis ryškus pakrantės paviršiaus peraukštėjimas: stovinčio vandens telkinio (ežero, tvenkinio ar dirbtinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio) pakrantės šlaitas – ne toliau kaip 5 metrai nuo kranto linijos prasidedantis 20 laipsnių ir daugiau statumo ir ne mažiau kaip 1 m aukščio (skirtumas tarp kranto linijos altitudės ir šlaito viršutinės briaunos altitudės) žemės paviršiaus peraukštėjimas; upės pakrantės šlaitas – vagos arba slėnio šlaitas, jeigu jis nutolęs nuo kranto linijos ne toliau kaip 50 metrų bei yra 20 laipsnių ir daugiau statumo ir ne mažiau kaip 1 m aukščio (skirtumas tarp kranto linijos altitudės ir šlaito viršutinės briaunos altitudės); kanalo pakrantės šlaitas yra vagos šlaitas;
- 5. Apsaugos juostos išorinė riba turi būti nutolusi nuo pakrantės šlaito, o kai pakrantės šlaito nėra, – nuo kranto linijos tokiu atstumu (atstumas matuojamas teritorijos projekcijoje):
 - 5.1. prie ilgesnių kaip 10 km upių ir ant tokių upių įrengtų tvenkinių bei prie ežerų ir tvenkinių, kurių plotas didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas didesnis kaip 2 ha:
 - 5.1.1. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas iki 5° – 5 m;
 - 5.1.2. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas nuo 5° iki 10° – 10 m;
 - 5.1.3. kai pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydis/polinkio kampas 10° ir didesnis – 25 m;
 - 5.2. prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose;
 - 5.3. prie valstybiniuose parkuose, draustiniuose arba biosferos rezervatuose esančių paviršinių vandens telkinių – du kartus didesniu atstumu nei nurodyta 5.1–5.2 punktuose;
- 6. Miestų ir miestelių teritorijose prie paviršinių vandens telkinių Apsaugos juostos nustatomos vadovaujantis šio Tvarkos aprašo 5 punkte išdėstytomis bei šiomis nuostatomis:

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	16	69	0



6.1. gyvenamosiose teritorijose – 5.1–5.3 punktuose nurodyti atstumai didinami 2 kartus, išskyrus 6.2 punkte nustatytas išimtis;

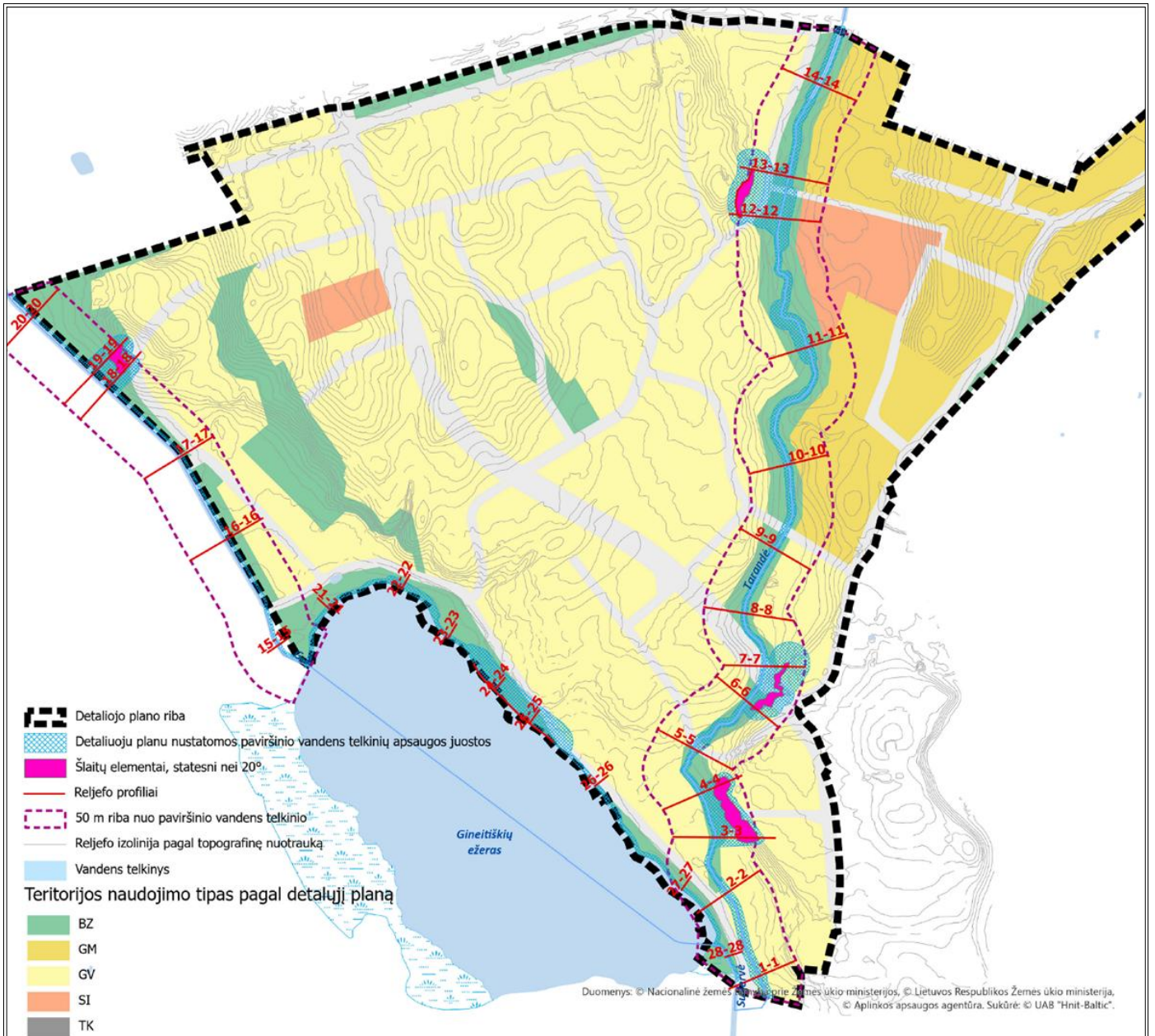
6.3. infrastruktūros, pramonės ir sandėlių teritorijose – 5.1–5.3 punktuose nurodyti atstumai didinami 3 kartus.

- prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas ne didesnis kaip 0,5 ha, dirbtinių nepratekamų paviršinių vandens telkinių, kurių plotas 0,1–2 ha, bei prie visų kanalų – du kartus mažesniu atstumu nei nurodyta 5.1.1–5.1.3 punktuose; (*Tarandės upės ilgis pagal UETK – 4,61km*).
- Pakrantės žemės paviršiaus vidutinis nuolydžio/polinkio kampas nustatomas prilyginant jį polinkio kampui tiesios linijos, kurios dviejų taškų, tarp kurių atstumas projekcijoje yra 10 m, aukščių skirtumas lygus didžiausiam aukščių skirtumui žemės paviršiaus 10 m pločio ruože, matuojant statmenai kranto linijai nuo pakrantės šlaito viršutinės briaunos, o kai pakrantės šlaito nėra – nuo kranto linijos.
- Miško žemėje prie 10 km ir trumpesnių upių, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas mažesnis kaip 50 ha, miestų ir miestelių teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių, taip pat rekultivuotų į vandens telkinius karjerų – Apsaugos zonų plotis lygus pagal šio Tvarkos aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui.

Taikant aprašo nuostatus, Paviršinio vandens telkinių apsaugos juostų nustatymui buvo taikoma tokia metodika:

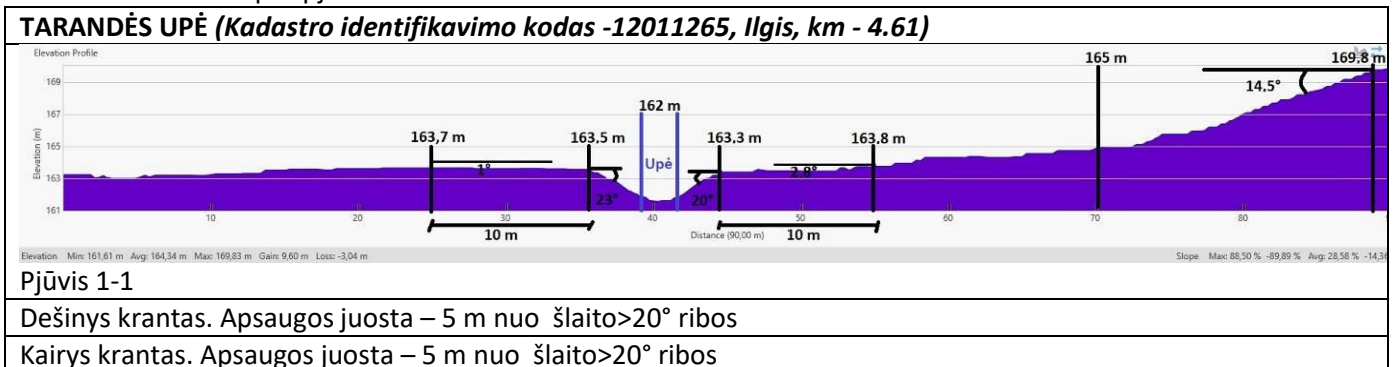
1. Nuo upės ir kanalo kranto linijos 50 m atstume ieškomi šlaitai, statesni nei 20 laipsnių;
2. Ties atrastu šlaitu yra daromi papildomi reljefo pjūviai, kuriais patikrinamas atstumas nuo kranto linijos iki šlaito ir šlaito statusas;
3. Įvertinama, kokioje suplanuotoje funkcinėje zonoje prasideda šlaitas; jeigu šlaito apatinė briauna randama bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorijoje, tuomet taikomas pakrantės apsaugos juostos ir zonos plotis nustatomas pagal aukščiau aprašytus 5.1.1.-5.1.3. punktus; kai šlaito apatinė briauna randama gyvenamosios teritorijos zonoje, apsaugos juosta/zona – dvigubinama nuo šlaito viršutinės briaunos.
4. Zonose, kuriose nėra nustatytas 20 laipsnių ir statesnis šlaitas, polinkio kampas matuojamas nuo kranto linijos, o apsaugos juosta nustatoma pagal aukščiau aprašytus 5.1.1.-5.1.3. punktus.
5. Ties upe G-1 paviršinio vandens apsaugos juosta analizuojama tik kairiajame krante, kur ji galėtų patekti į detaliojo plano teritoriją.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	17	69	0

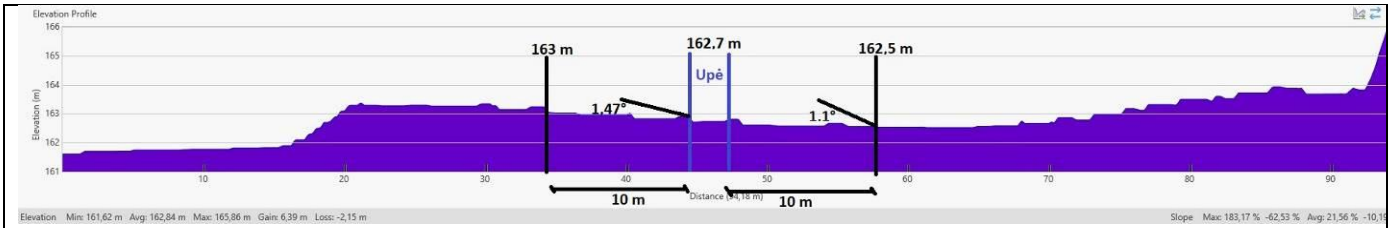


8 pav. Schema su detalioju planu nustatomos paviršinio vandens apsaugos juostomis, reljefo pjūvių vietomis ir šlaitais, statiesniais nei 20°, nutolusiais nuo vandens telkinio pakrantės ne daugiau, kaip 50 m.

3 lentelė. Tarandės upės pjūviai



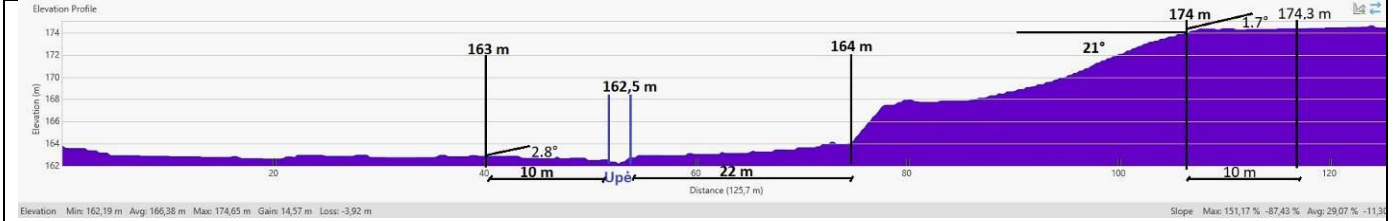
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	18	69	0



Pjūvis 2-2

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

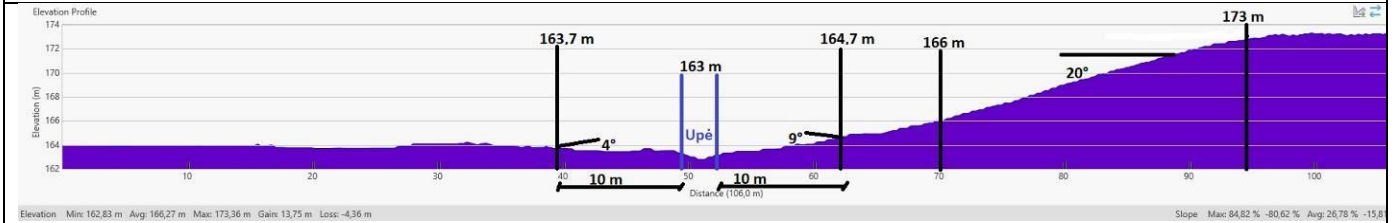
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 3-3

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos

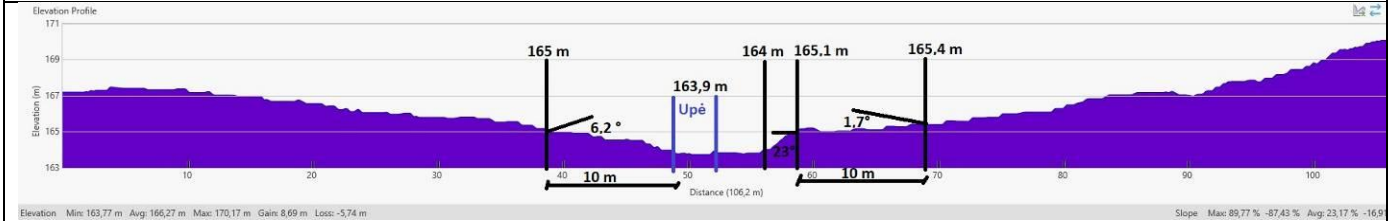
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo šlaito >20° ribos



Pjūvis 4-4

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos

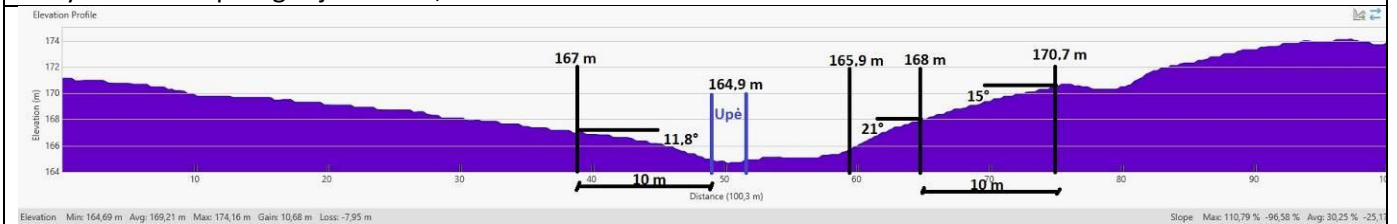
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo šlaito >20° ribos



Pjūvis 5-5

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

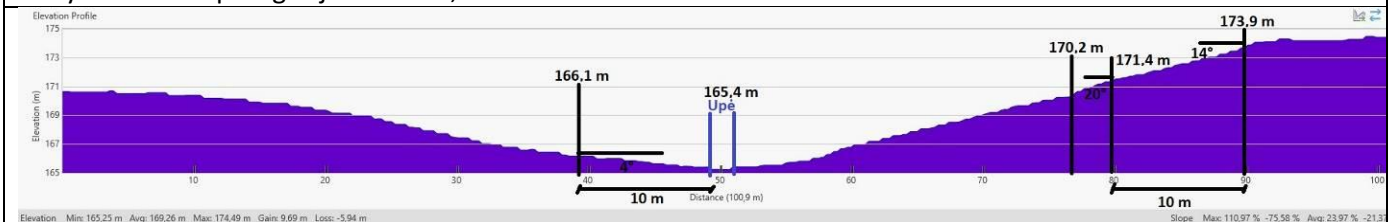
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo šlaito >20° ribos



Pjūvis 6-6

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 12,5 m nuo kranto linijos

Kairys krantas. Apsaugos juosta – 12,5 m nuo šlaito >20° ribos



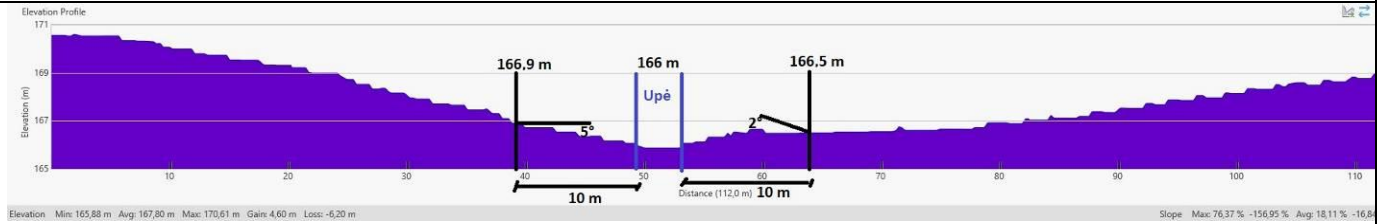
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	19	69	0



Pjūvis 7-7

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos

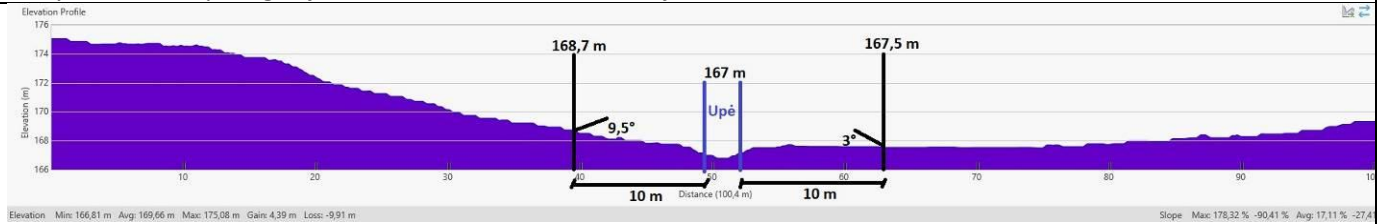
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 25 m nuo šlaito >20° ribos



Pjūvis 8-8

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos

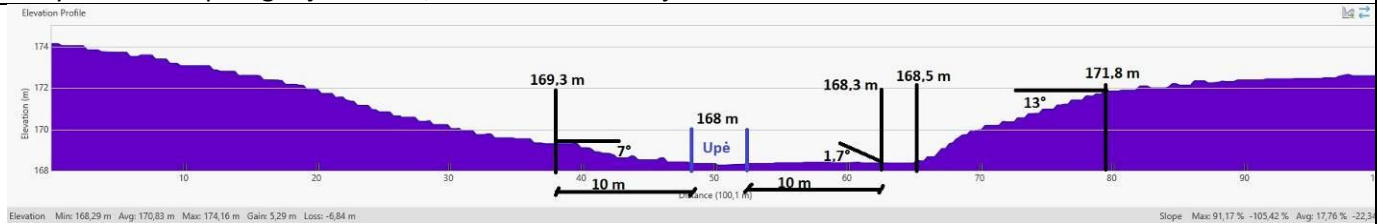
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 9-9

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

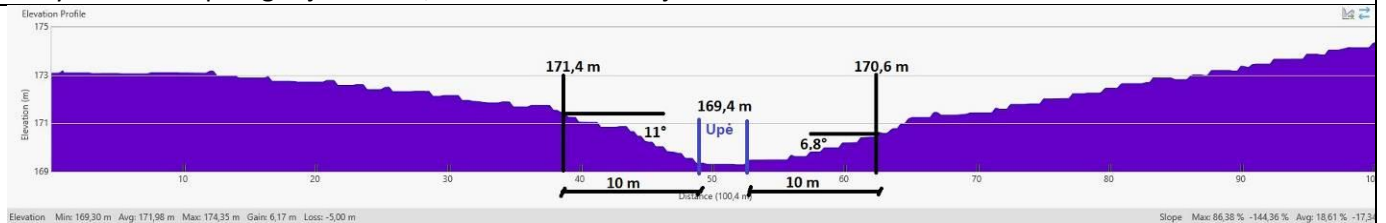
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 10-10

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

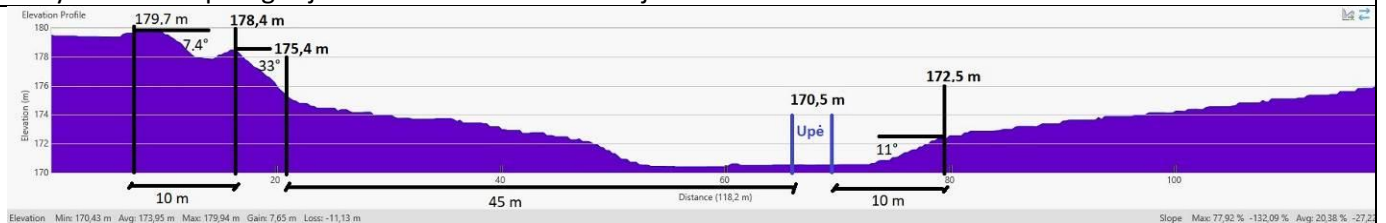
Kairys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 11-11

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 12,5 m nuo kranto linijos

Kairys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

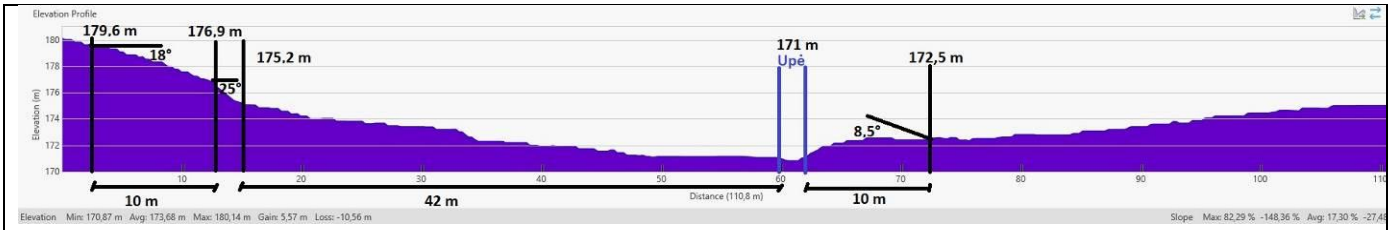


Pjūvis 12-12

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 10 m nuo šlaito >20° ribos

Kairys krantas. Apsaugos juosta – 12,5 m nuo kranto linijos

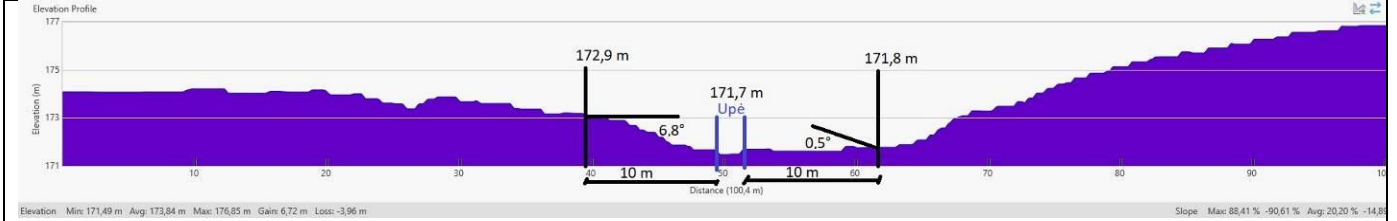
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	20	69	0



Pjūvis 13-13

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 25 m nuo šlaito >20° ribos

Kairys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos



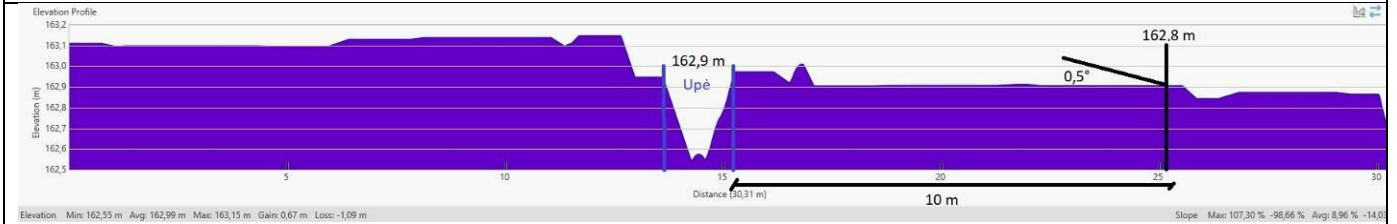
Pjūvis 14-14

Dešinys krantas. Apsaugos juosta – 5 m nuo kranto linijos

Kairys krantas. Apsaugos juosta – 2,5 m nuo kranto linijos

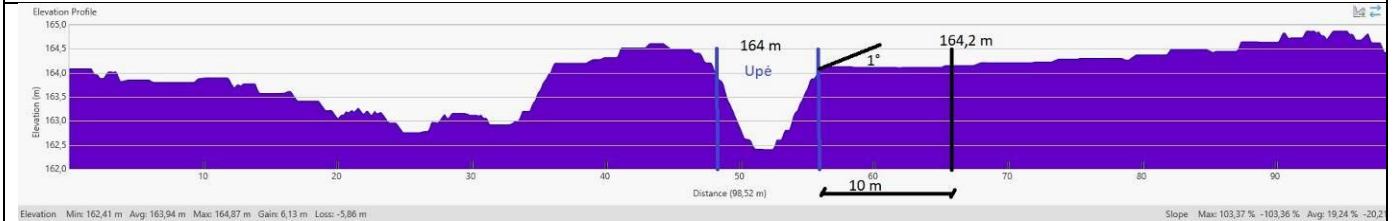
G-1 upės pjūviai

UPĖ G-1 (Kadastro identifikavimo kodas – 12010483, Ilgis, km1.33; analizuojama tik kairė upelio pusė, į DP teritoriją)



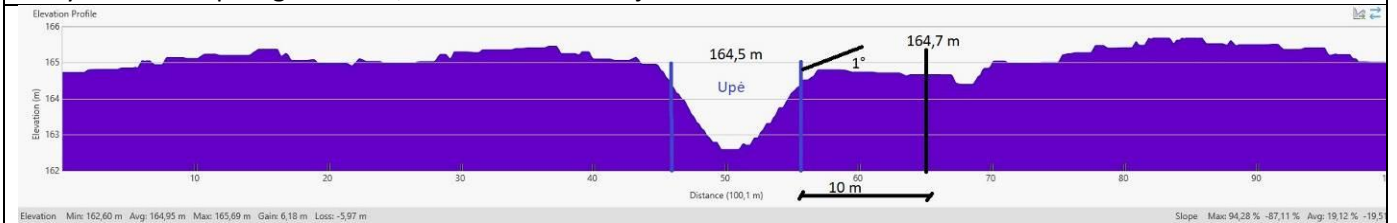
Pjūvis 15-15

Kairys krantas. Apsaugos zona 2,5 m nuo kranto linijos



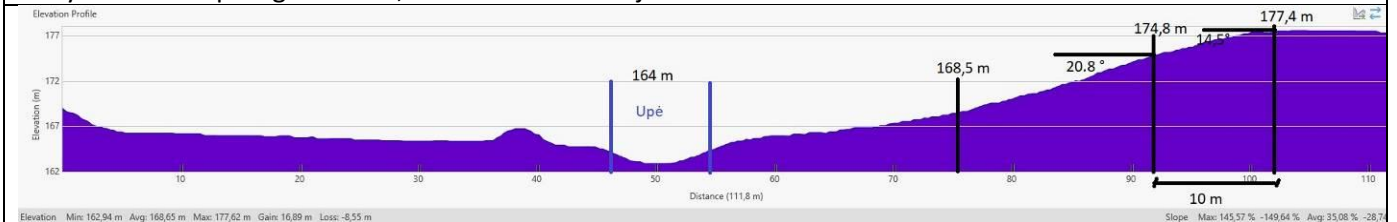
Pjūvis 16- 16

Kairys krantas. Apsaugos zona 2,5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 17-17

Kairys krantas. Apsaugos zona 2,5 m nuo kranto linijos

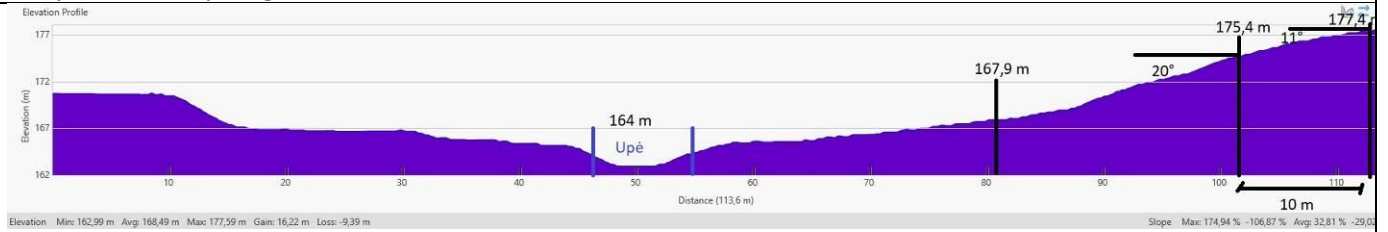


Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	21	69	0



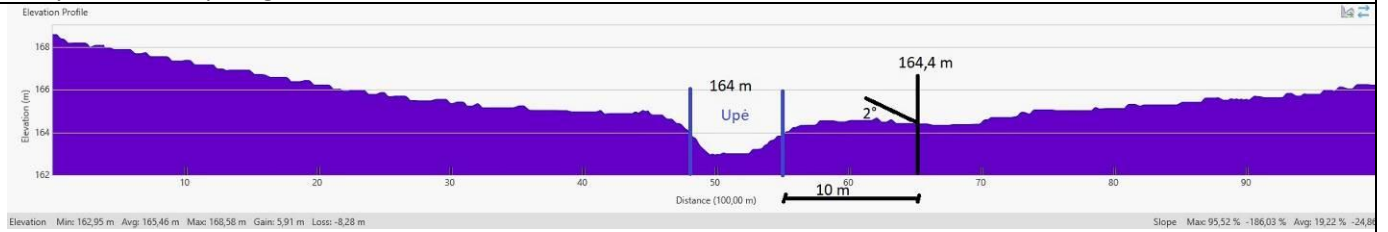
Pjūvis 18-18

Kairys krantas. Apsaugos zona 12,5 m nuo šlaito >20° ribos



Pjūvis 19-19

Kairys krantas. Apsaugos zona 12,5 m nuo šlaito >20° ribos

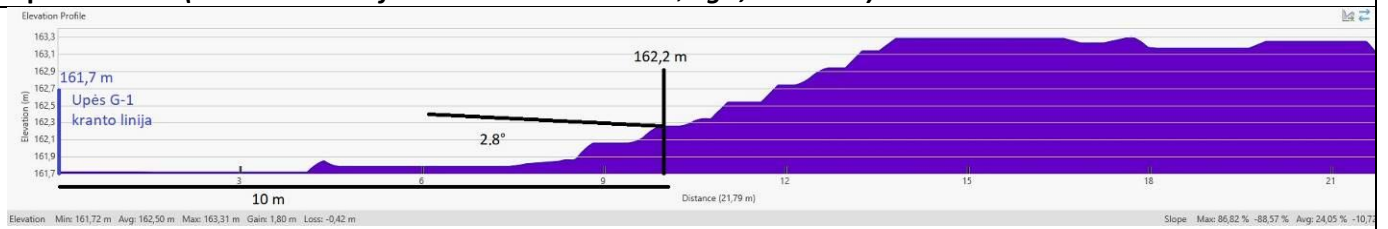


Pjūvis 20-20

Kairys krantas. Apsaugos zona 2,5 m nuo kranto linijos

Sudervės upės pjūvis

Upė SUDERVĖ (Kadastro identifikavimo kodas- 12010480; Ilgis, km - 9.77)

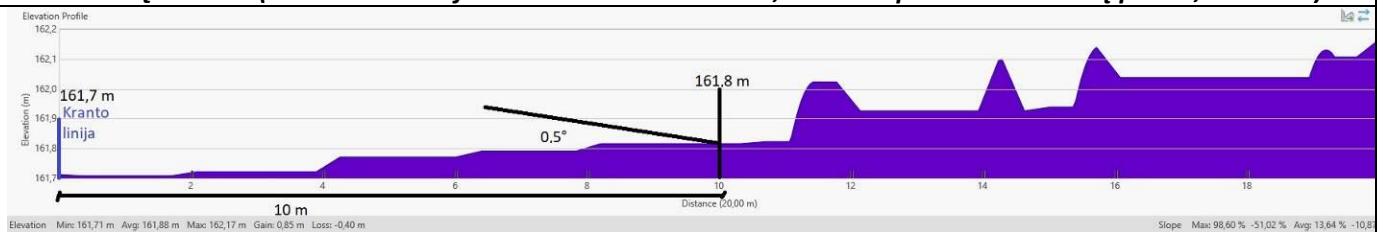


Pjūvis 28-28

Kairys krantas. Apsaugos zona 2,5 m nuo kranto linijos

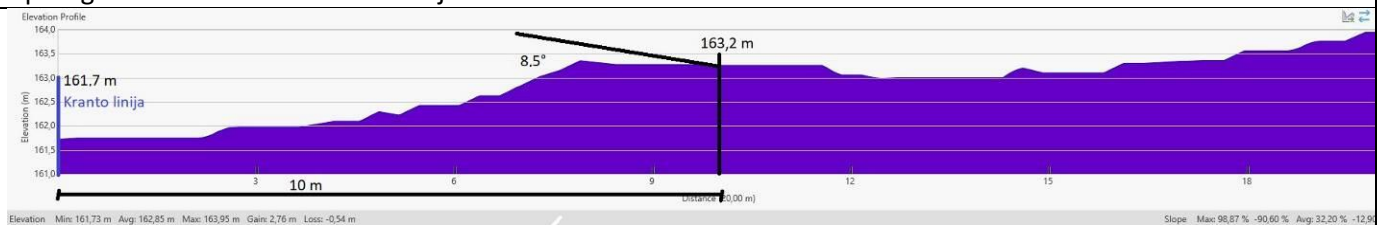
Gineitiškių ežero pjūviai

GINEITIŠKIŲ EŽERAS (Kadastro identifikavimo kodas- 12040141, vandens paviršiaus be salų plotas, ha 13.94)



Pjūvis 21-21.

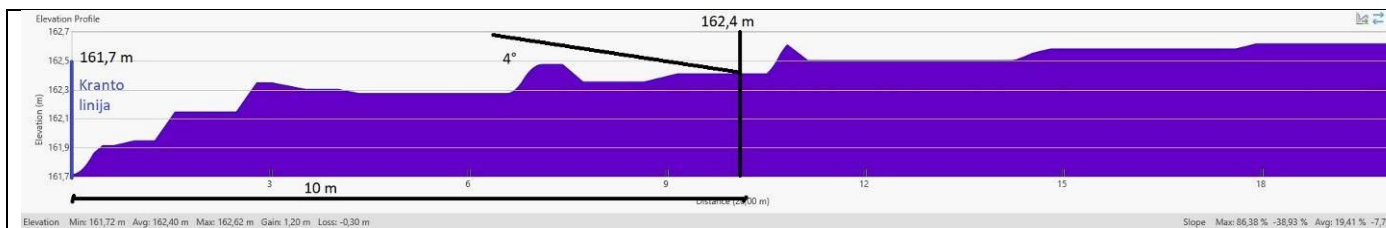
Apsaugos zona – 5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 22-22

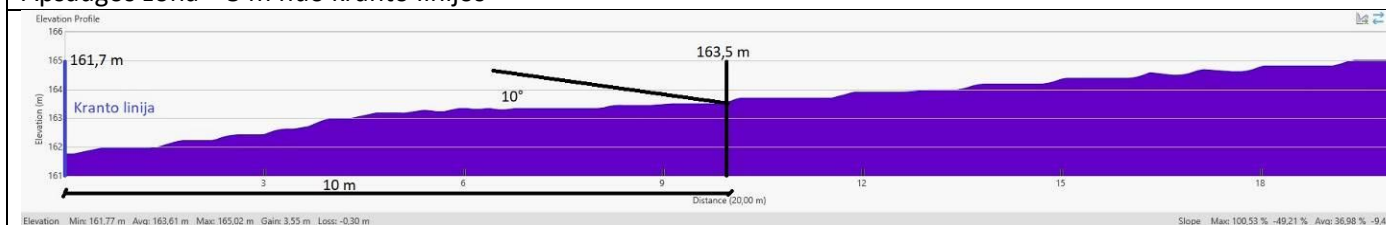
Apsaugos zona – 10 m nuo kranto linijos

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	22	69	0



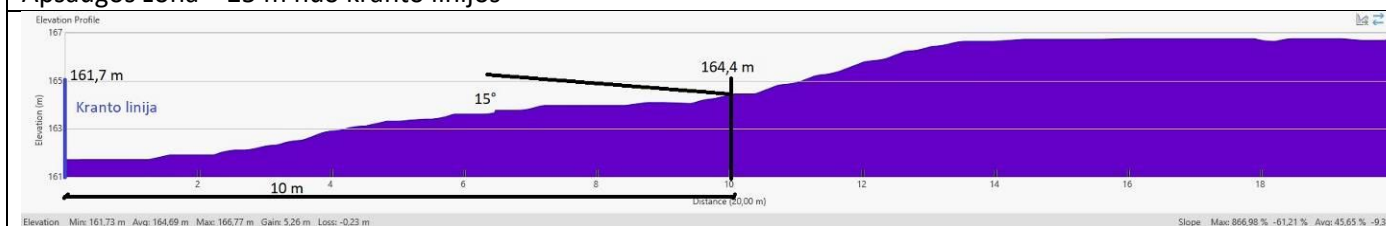
Pjūvis 23-23

Apsaugos zona – 5 m nuo kranto linijos



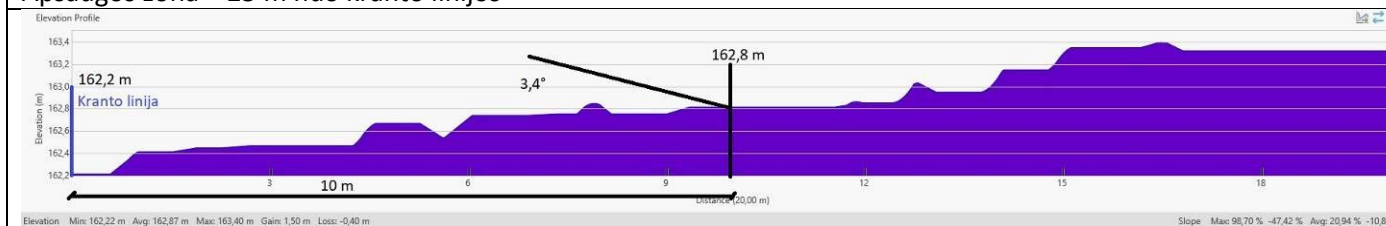
Pjūvis 24-24

Apsaugos zona – 25 m nuo kranto linijos



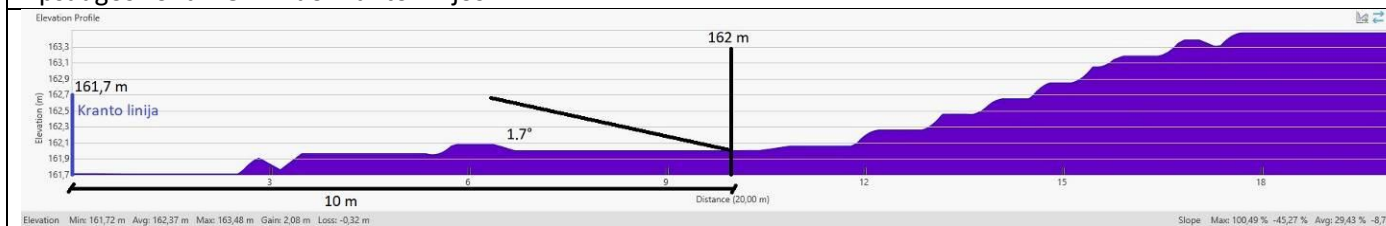
Pjūvis 25-25

Apsaugos zona – 25 m nuo kranto linijos



Pjūvis 26-26

Apsaugos zona – 5 m nuo kranto linijos



Pjūvis 27-27

Apsaugos zona – 5 m nuo kranto linijos

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	23	69	0



Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2015-03-18 sprendimu Nr. 1-2285 (TPD reg. Nr. T000759820) numato, kad specialiajame plane nustatytos vandens telkinių apsaugos juostos/zonos yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti tikslinamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Atsižvelgiant į tai, Specialiuoju planu nustatyta vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta rengiamu Detalioju planu buvo tikslinama pagal aukščiau nurodyto aplinkos ministro įsakymu patvirtinto aprašo reikalavimus.

Pastaba:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo 2.1. punktu, iki šio įsakymo įsigaliojimo teisės aktų nustatyta tvarka pradėti rengti SŽNS įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyti dokumentai baigiami rengti pagal iki šio įsakymo įsigaliojimo dienos galiojusį paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo teisinį reguliavimą. Vadovaujantis to paties įsakymo 2.2 punktu, iki 2023 m. sausio 1 d. patvirtintų Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktuose nurodytų dokumentų sprendiniai, susiję su veiklos reglamentavimu paviršinių vandens telkinių apsaugos zonose ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostose galioja ir nuo šio įsakymo įsigaliojimo. Šie sprendiniai teisės aktų nustatyta tvarka gali būti keičiami atsižvelgus į Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodyto plano, žemėlapio ir (ar) schemas, kuriuose nustatomos paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos, duomenis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo 2019 m. gruodžio 11 d. Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ 2.12. papunkčiu Aplinkos apsaugos agentūra yra įgaliota patvirtinti paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapius ir (ar) schemas. Pagal SŽNS įstatymo 141 straipsnio 12 dalį, iki 2023 m. sausio 1 d. žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos ir po 2023 m. sausio 1 d., kol bus pakeistos ir (ar) Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose nustatyta tvarka patikslinti jų duomenys. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų SŽNS įregistravimas numatytas SŽNS įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje, t.y. Nekilnojamojo turto registre šioms teritorijoms įregistruoti reikalingi duomenys perduodami iki 2026 m. gruodžio 31 d. Tai reiškia, kad **Detalajame plane nustatytos vandens apsaugos juostos galios tik tol, kol vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo 2019 m. gruodžio 11 d. Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ 2.12. papunkčiu Aplinkos apsaugos agentūra patvirtins paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostų žemėlapius ir (ar) schemas pagal Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo paskutinę redakciją.**

Vadovaujantis Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano, patvirtinto 2015 m. kovo 18 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-2285, sprendimais, teritorija šalia Tarandės upelio ir ežero yra priskiriama zonai N1, kurioje siūloma vystyti aktyvią bendrąją ir sportinę, pažintinę rekreaciją, numatant galimybes ir alternatyviai pramoginei veiklai. Plėtojant pažintinę rekreaciją gali būti įrengiami pažintiniai takai su informacine infrastruktūra. Teritorijoje taip pat gali būti įrengiamos sveikatingumo trasos (su fizinių pratimų atlikimo aikštelėmis), pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimas ir kita reikalinga infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos/juostos, nurodytos šioms teritorijoms ir žemės sklypams: Ž1, Ž9, T16, Ž17, Ž18, T19, Ž22, Ž23, T24, Ž25, T26, Ž27, T28, Ž30, Ž40, T41, Ž43, Ž45, Ž62, Ž63, Ž65, Ž67, Ž68, Ž69.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	24	69	0



2.2.2. Gamtinis karkasas

Planuojamoje teritorijoje esantiems gamtinio karkaso elementams taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“. Vadovaujantis gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo reikalavimais, planuojamoje teritorijoje sprendiniais numatoma palaikyti ir stiprinti ekosistemų stabilumą ir skatinti atkūrimą, palaikyti ir didinti kraštovaizdžio ir biologinę įvairovę. Detaliojo plano sprendiniais numatomos kelios išilgai teritoriją ir šalia Gineitiškių ežero besidriekiančios želdinių juostos. Planuojamose teritorijose, patenkančiose į gamtinio karkaso struktūrinę dalį, taikomi gamtinio karkaso nuostatai, patvirtintų Lietuvos Respublikos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr.D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, p. 11, 10 ir p. 9 reikalavimai. Gamtinio karkaso teritorijoms taip pat turi būti taikomos ir Aplinkos apsaugos įstatymo nuostatos, reglamentuojančios gamtinio karkaso apsaugą ir reikalavimus.

Vadovaujantis aktualiomis viešųjų atskirųjų želdynų plotų normomis, patvirtintomis aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-694 (galiojanti redakcija nuo 2023 m. gegužės 12 d.), normuojami miesto struktūros želdynai yra viešieji atskirieji želdynai – savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose esantys želdynai ir želdiniai, skirti visuomenės poreikiams tenkinti, arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp valstybinės žemės valdytojo ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis, taip pat privačioje žemėje esantys želdynai ir želdiniai, dėl kurių lankymo, apsaugos ir priežiūros tarp privačių želdynų ir želdinių savininkų ir savivaldybės vykdomosios institucijos sudaryta sutartis.

Minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas kvadratiniais metrais tenkantis vienam gyventojui, gyvenančiam kvartale, dideliame mieste turi būti ne mažesnis nei 12 m² vienam kvartalo gyventojui ir nutolę ne didesniu nei 1 km atstumu. 300 m atstumu nuo kvartalo vienam gyventojui turi būti užtikrinamas ne mažesnis nei 10 m² ploto želdynas. Į šį plotą taip pat gali būti įskaičiuojami ir ne didesniu kaip 1000 m atstumu nuo kvartalo nutolę ir valstybei priklausantys II B grupės miškų plotai.

Vadovaujantis galiojančiu teisės aktu, reglamentuojančiu viešųjų želdynų normas ir Želdynų įstatymo galiojančia redakcija, Viešaisiais želdynais laikomi tik savivaldybės želdynų ir želdinių teritorijose, taip pat /arba valstybinėje žemėje esantys atskirieji ir priklausomieji želdynai ir želdiniai.

Taigi, skaičiuojant, kad DP planuojamoje teritorijoje gyvens 5600 gyventojų, viešojo želdyno plotas m² (jį įregistravus atskiruju želdynu) vienam gyventojui, gyvenančiam kvartale, kuris yra detaliojo plano teritorijoje (t.y. yra nutolęs ne didesniu kaip 1000 m atstumu nuo į normos skaičiavimą įtraukiamų planuojamų viešųjų atskirųjų želdynų), bus 19,5 m². Želdynų pasiekiamumas tiek 300 m tiek 1000 m spinduliu taip pat užtikrinamas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto želdynų pasiekiamumo normomis, kurios aprašytos aiškinamojo rašto p. 90, teritorijoje želdynų pasiekiamumo norma yra taip pat yra tenkinama, nes planuojamoje teritorijoje numatomas vidutinio ir ekstensyvus intensyvumo užstatymas (9 pav.):

„90.3. Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose:

90.3.1. Artimiausio želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto;

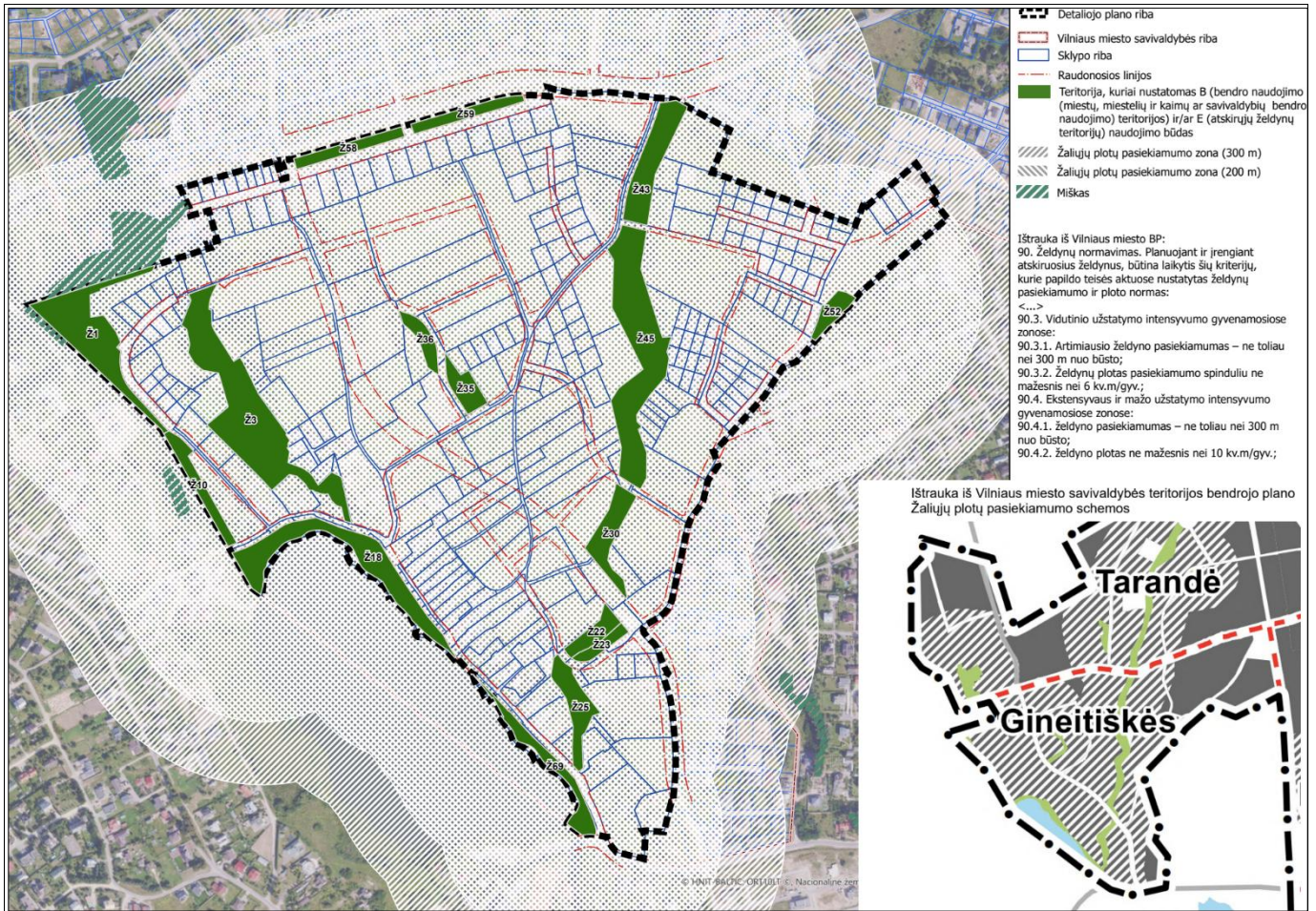
90.3.2. Želdynų plotas pasiekiamumo spinduliu ne mažesnis nei 6 kv.m/gyv.;

90.4. Ekstensyvaus ir mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosiose zonose:

90.4.1. Želdyno pasiekiamumas – ne toliau nei 300 m nuo būsto;

90.4.2. Želdyno plotas ne mažesnis nei 10 kv.m/gyv.“

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	25	69	0



9 pav. Želdynų pasiekiamumas planuojamoje teritorijoje

Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose išskirti ir DP pagrindiniame brėžinyje pažymėti gamtinio karkaso struktūrą formuoja kelių lygmenų gamtinio karkaso elementai (10 pav.):

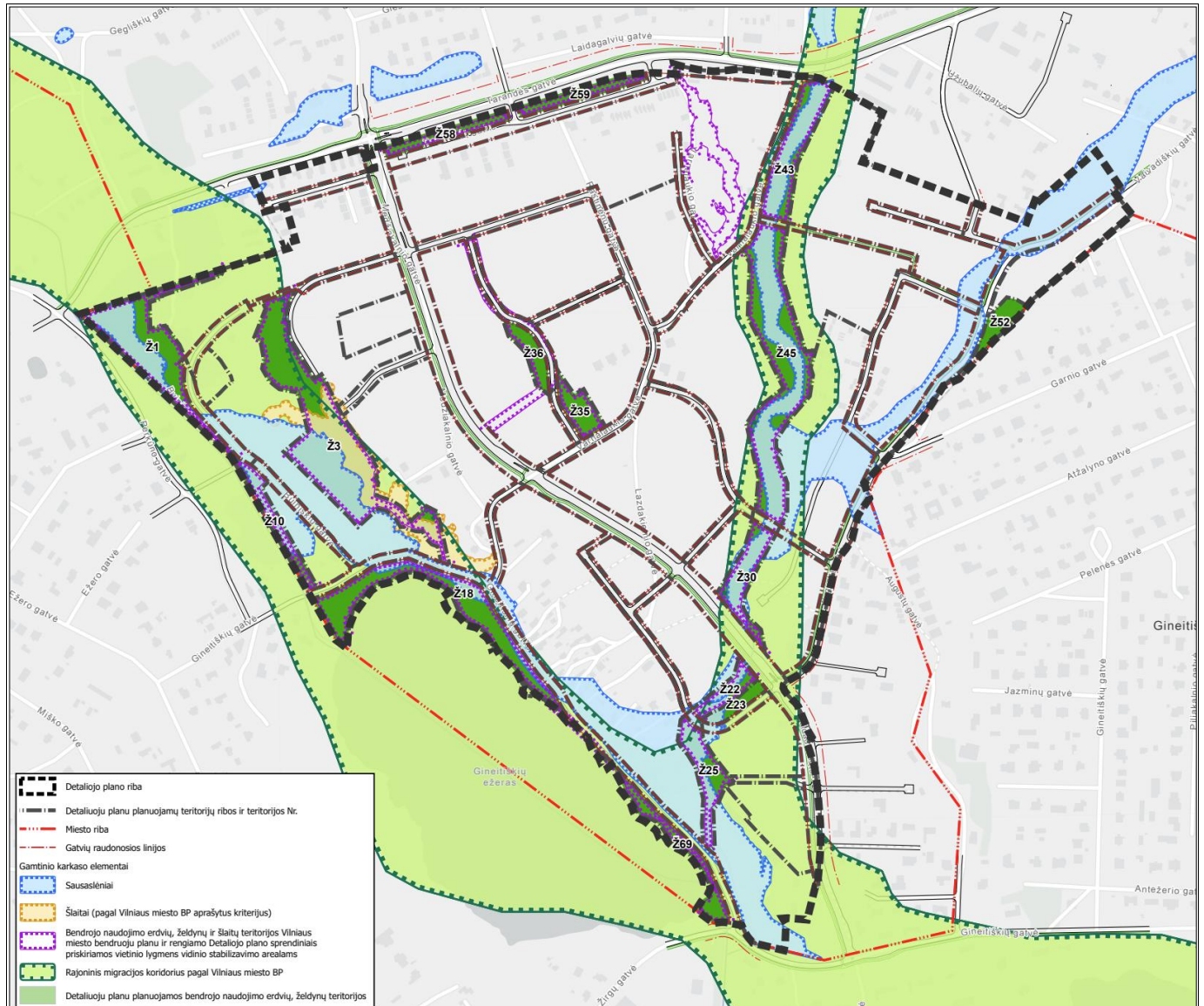
- **Rajoninio lygmens migracijos koridorius** – tai DP teritorijoje besišakojantis rajoninio lygmens migracijos koridorius, apimantis Tarandės upės slėnį ir Gineitiškių ežerą su į jį įtenančiais mažesniais upeliais;
- **Vietinio lygmens stabilizavimo arealai (šlaitai)** – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos, ar sudėtingos konfigūracijos paviršiai, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°;
- **Vietinio lygmens migracijos koridoriai (sausaslėniai)** – ledyno tirpsmo vandenų srautų išgraužti įvairaus gylio ir dydžio slėniai;
- **Vietinio lygmens stabilizavimo arealai (želdynai)** – Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ir rengiamu DP suplanuotos bendro naudojimo erdvių, želdynų funkcinės zonos.

Planuojamoms bendro naudojimo erdvių ir želdynų teritorijoms atliekant vietinės reikšmės vidinio stabilizavimo arealų funkcijas teigiama įtaka tikėtina ne tik planuojamos teritorijos ekologiškai bei aplinkos kokybės būklei, bet ir visai Vilniaus miesto gamtinio karkaso struktūrai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 (nauja galiojanti redakcija nuo 2016 m. sausio 1 d.), bendro naudojimo teritorijoms (BZ) numatomos Atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdas. Teritorijos daliai, patenkančios į gamtinio karkaso teritorijas, taikomas 30 % užstatymo tankumas (LR aplinkos ministro 2007 m. sausio 7 d. įsakymas Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	26	69	0

Taip pat, gamtinio karkaso teritorijose galioja aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 12 d. įsakyme Nr. D1-694 (galiojanti redakcija nuo 2023 m. gegužės 12 d.) nustatytos priklausomųjų želdynų normos pagal žemės naudojimo būdą (Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose, proc.), todėl teritorijos daliai, patenkančios į gamtinio karkaso teritorijas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, vadovaujantis normomis, yra didinamos.

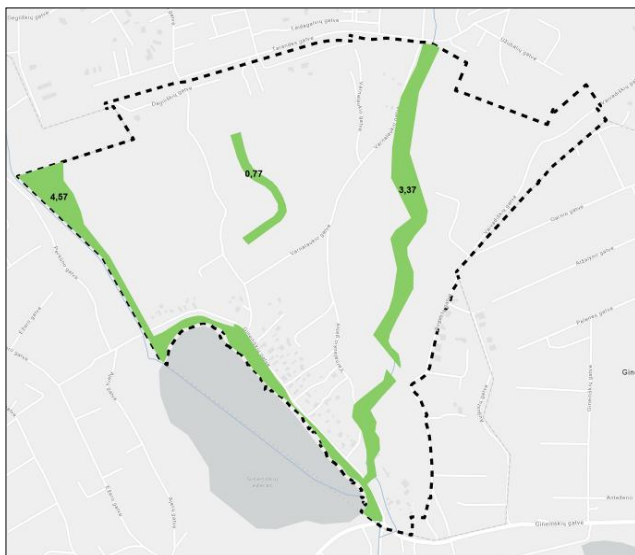
Atsižvelgiant į Detaliojo plano specifiškumą, jis planuojamas ne sklypais, o teritorijomis. Dėl šios priežasties užstatymo tankumas ir priklausomųjų želdynų norma turėtų būti apskaičiuojami proporcingai įvertinant sklype esančią gamtinio karkaso dalį tik rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus.



10 pav. Gamtinio karkaso sudėtinės dalys Detaliojo plano teritorijoje

Visai planuojami teritorijai taikomi Vilniaus miesto bendrojo plano 33 ir 36 tekstiniai reglamentai, kurie įvertinti DP sprendiniuose (pagrindinis brėžinys).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	27	69	0



11 pav. Vilniaus miesto sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais suplanuotos U_BZ_I_F zonos (8,7 ha)



12 pav. Detalioju planu suplanuotos Atskirųjų želdynų (E) ir Bendrojo naudojimo (B) teritorijos (11,0 ha)

Detaliojo plano ribose Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais yra suplanuota 8,71 ha bendrojo naudojimo želdynų (U_BZ_I_F), kurie užima 10,64 % planuojamos teritorijos. Detalioju planu, atsižvelgiant į gamtines sąlygas, formuojamą susisiekimo tinklą, reljefą, geomorfologinius aplinkos elementus bendrajame plane suplanuotų želdynų funkcinių zonų konfigūracija ir vieta buvo koreguota. Pradėjus planavimo procesą teritorijoje Nr. 35 (BP GIN-2-2 funkcinė zona) nebuvo suformuotas žemės sklypas, todėl buvo priimtas sprendimas tuo metu buvusioje laisvos valstybinės žemės teritorijoje ir kitapus kelio formuoti kompaktišką atskirųjų želdynų teritorijos sklypą. DP teritorijų T35 ir T36 ribos suplanuotos įvertinant gamtines sąlygas ir žemės sklypų ribas bei dėl to koreguojant/tikslinant BP GIN-2-2 funkcinės zonos ribą.

Siekiant užtikinti planuojamose teritorijose T34, T37 ir T39 esančių sklypų pasiekiamumą, buvo suformuota transportinė jungtis, didesne dalimi sutampanti su BP suplanuoto želdyno zona. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais funkcinėje zonoje GIN-2-2 yra numatytas ir I2 būdas, leidžiantis susisiekimo koridoriaus formavimą želdynams numatytoje funkcinėje zonoje. Siekiant išsaugoti GK plotą ir užtikrinti želdynų normą planuojamoje teritorijoje, DP buvo priimtas sprendimas sukongcentruoti želdynus kita konfigūracija, tačiau nenutolstant nuo BP suplanuoto ploto ir vietos.

Nepaisant funkcinių zonų ribų ir vietos pokyčių teritorijos želdynų sistema ir gebėjimas atlikti ekokompensacines bei rekreacines funkcijas nebus suardytas, nes DP sprendiniais planuojamos Atskirųjų želdynų teritorijos (E) ir Bendrojo naudojimo teritorijos (B) DP teritorijoje bendras plotas yra didesnis nei bendrojo plano sprendiniuose ir DP užima 11,0 ha arba 13,6 % teritorijos. Atkreipiamas dėmesys, kad funkcinė zona GIN-2-2, suplanuota Vilniaus miesto bendrajame plane, nėra susieta su jokia anksčiau buvusia ar esama žemėnauda, pagrindžiančia poreikį želdynus formuoti būtent tokia konfigūracija. Tai yra BP suplanuotoje funkcinėje zonoje nėra ir praeityje nėra buvę želdinių, kuriuos reikėtų apsaugoti išskiriant funkcinę zoną želdynų teritorijai. Taip pat bendroju planu suplanuotas želdynas neatlieka ir žaliosios jungties funkcijų, nes nesujungia tarpusavyje jokių stambesnių esamų ar planuojamų želdynų teritorijų. Teritorijoje taip pat nėra fiksuojamas joks išraiškingas reljefas, šlaitas, šlapynė ar kt.

Detaliojo plano sprendiniais atsiranda papildoma žaliųjų jungtis – T3, kuriai nustatomas Bendrojo naudojimo želdynų tipas. Teritorija, kaip želdynams formuojama teritorija, kuriama rajoninio migracijos koridoriaus zonoje, taip stiprinant jo geoekologinį potencialą. Taip pat teritorijoje T3 yra nustatytas pagal Bendrojo plano reglamentus aprašytas šlaitas, statesnis nei 10°. Tokiam šlaitui ir jo paribiams yra taikoma neužstatoma zona. Šios priežastys daugiausia nulėmė BZ teritorijos suplanavimą, nors jis nebuvo numatytas miesto BP sprendiniais. Tačiau BP reglamentai neprieštarauja, kad bendrojo naudojimo želdynų teritorijos atsirastų. Tą numato BP aiškinamojo rašto punktai:

93. Atsakomybė už naujų želdynų kūrimą:

93.1. Prioritetinėse naujos plėtros teritorijose savivaldybė pagal savo kompetenciją užtikrina viešųjų erdvių – atskirųjų želdynų kūrimą;

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	28	69	0



93.2. Neprioritetinėse naujos plėtros teritorijose savivaldybė pagal savo kompetenciją kontroliuoja, kad privačiomis lėšomis BP kvartaluose pagal nustatytą jų poreikį būtų sukurti atskirieji želdynai. Esant galimybėms, savivaldybė ir šiose teritorijose savo resursais gali kurti naujus atskirusius želdynus ir viešąsias erdves.

93.3. Savivaldybė siekia apželdinti visų kategorijų susisiekimo koridorius – ne tik Struktūrinės žaliąsias jungtis, pažymėtas BP brėžinyje Gamtinio karkaso schema.

Formuojant perimetrinį užstatymą (išskyrus senamiesčio teritoriją), gatvėse formuojamos želdinių alėjos.

Jeigu DP sprendiniais nebūtų suplanuotas želdynas T3 teritorijoje, taip pat nebūtų užtikrintos želdynų normos ir jų pasiekiamumas, kaip tą numato Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr.D1-694 (galiojanti redakcija nuo 2023 m. gegužės 12 d.) „Dėl atskirųjų želdynų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“. Ši nuostata numatyta ir BP:

„Miesto centrų ir gyvenamųjų teritorijų funkcinėse zonose, kuriose neužtikrinamos aukščiau nustatytos želdynų pasiekiamumo ir ploto normos, taikomos šios kompensavimo priemonės:

92.1. rengiant vietovės lygmens TPD suplanuoti atskirųjų želdynų sklypą (-us), perduodant juos savivaldybei arba užtikrinant viešo naudojimo galimybes;“

Vadovaujantis Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr.D1-694 (galiojanti redakcija nuo 2023 m. gegužės 12 d.) „Dėl atskirųjų želdynų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, Mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybos sklypuose želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, turi sudaryti 25 %, o Daugiaukščių gyvenamųjų namų statybos sklypuose – 30 %.

Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose taip pat ir sausaslėnių neužstatomų juostų teritorijose, statybą galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant.

Teritorijai geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų miesto tinklų. Ūkio ir buitines nuotekos bus centralizuotai surenkamos į planuojamą nuotekynę ir nuvedamos į miesto tinklus.

Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.

Rūšiuojamų atliekų surinkimo aikštelės numatomos prie įvažiavimų/išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose. Rengiant techninius projektus, vieta kiekviename sklype bus parinkta atskirai, priklausomai nuo projektuojamo statinio ir užstatymo gretimuose sklypuose, laikantis teisės aktų reikalavimų.

2.2.2.1. BP funkcinių zonų ribų tikslinimas prie Gineitiškių ežero

Vadovaujantis BP aiškinamojo rašto punktu Nr. 12 „BP pažymėtos funkcinių zonų ribos pagal specifinius teritorijų požymius gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD. Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas<...>“, Gineitiškių ežero riba ir BP funkcinių zonų GIN-1-3, GIN-1-1 ir GIN-1-4 ribos DP patikslintos pagal Georeferencinio pagrindo kadastro (GRPK) 2025 m. lapkričio 11 d. duomenis, kurie skiriasi (iki 5 m) nuo BP funkcinių zonų ribų.

Po BP funkcinių zonų patikslinimo DP turime BP GIN-1-3 Intensyviai naudojamų želdynų funkcinės zonos ir GIN-1-4 Vandenių funkcinės zonos padidėjimus. BP GIN-1-3 Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona DP padidėjo 599 kv. m dėl GIN-1-1 mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios funkcinės zonos sumažėjimo. BP GIN-1-4 Vandenių funkcinė zona DP padidėjo 70 kv. m dėl GIN-1-3 Intensyviai naudojamų želdynų funkcinės zonos sumažėjimo.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 str. 4 d. DP suformuoti 6 Bendrojo naudojimo vandens telkinių (H4) žemės sklypai (Ž74-Ž79), nes DP planuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje 18 esamų žemės sklypų patenka į skirtingas BP nustatytas funkcines zonas (GIN-1-3, GIN-1-1, GIN-1-4).

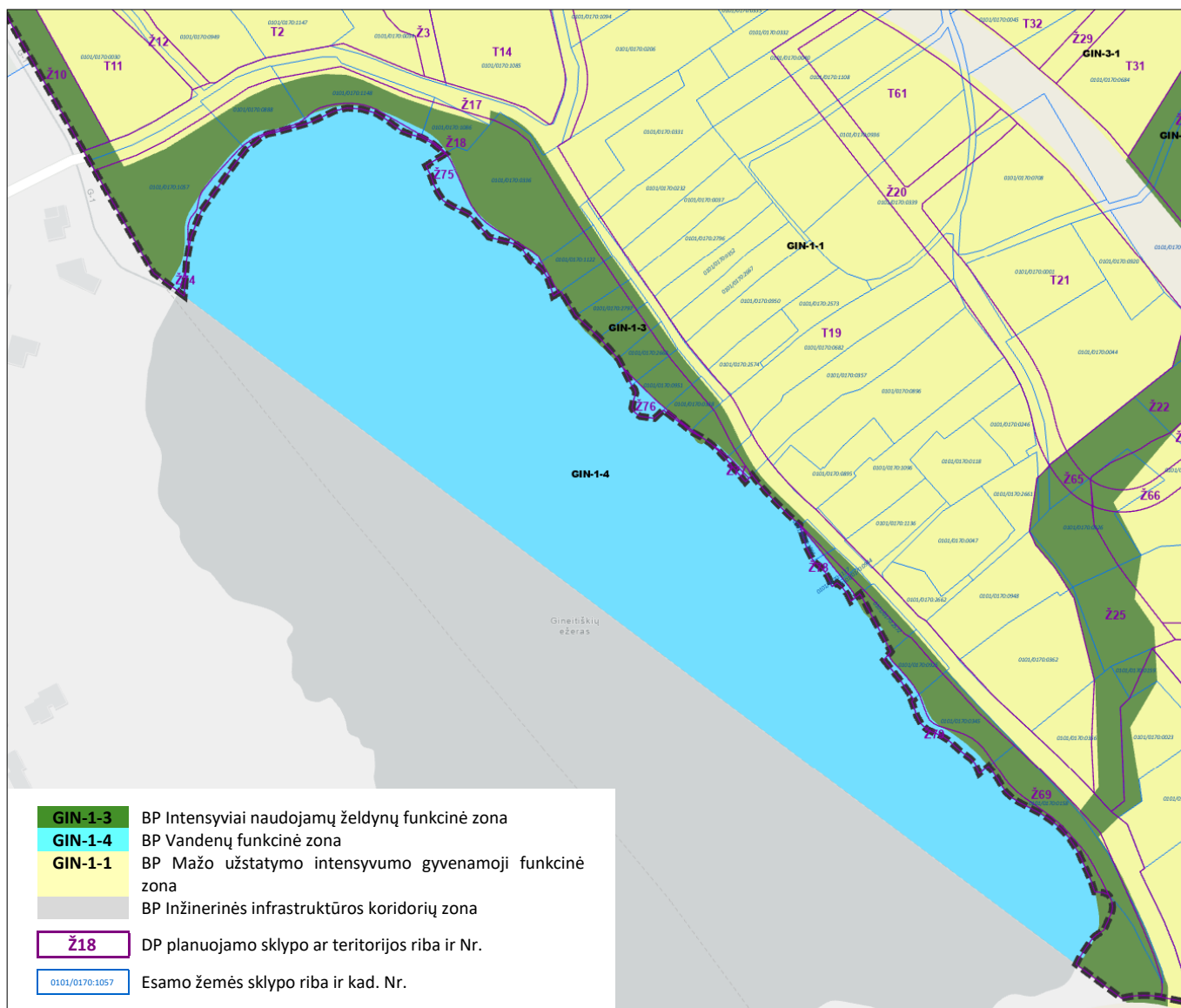
Išvados:

1) BP funkcinių zonų GIN-1-3, GIN-1-1 ir GIN-1-4 ribos DP patikslintos pagal naujus GRPK duomenis ir nesumažinat BP GIN-1-3 Intensyviai naudojamų želdynų funkcinės zonos.

2) DP suformuoti 6 Bendrojo naudojimo vandens telkinių (H4) žemės sklypai, nes DP teritorijoje 18 esamų žemės sklypų patenka į skirtingas BP nustatytas funkcines zonas.

Detaliau žiūrėti. 13 pav. ir 4 lentelę.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	29	69	0



13 pav. BP funkcinių zonų (GIN-1-4, GIN-1-3, GIN-1-1) ribų tikslinimo schema prie Gineitiškių ežero pagal GRPK 2025-11-11 duomenis

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	30	69	0

4 lentelė. BP funkcinių zonų plotai ir jų tikslinimas DP prie Gineitiškių ežero

Eil. Nr.	Sklypo kadastro Nr.	Esama paskirtis	BP funkcinių zonų plotai, kv. m			DP patikslinti BP funkcinių zonų plotai, kv. m		
			GIN-1-3	GIN-1-4	GIN-1-1	GIN-1-3*	GIN-1-4	GIN-1-1**
1	0101/0170:1057	Žemės ūkio	3097	3474	530	3474	257	331
2	0101/0170:0888	Žemės ūkio	794	1008	492	1008	57	332
3	0101/0170:1148	Kita	1142	1386	619	1386	200	386
4	0101/0170:1086	Žemės ūkio	485	599	97	599	14	20
5	0101/0170:0336	Žemės ūkio	3219	3226	1547	3226	553	1547
6	0101/0170:1122	Žemės ūkio	666	666	19	666	39	19
7	0101/0170:2668	Žemės ūkio	474	474	20	474	17	20
8	0101/0170:0951	Kita	537	537	18	537	197	18
9	0101/0170:0338	Žemės ūkio	420	415	28	415	18	28
10	0101/0170:0682	Kita	364	379	3013	379	13	3013
11	0101/0170:0357	Kita	109	123	2763	123	37	2763
12	0101/0170:1095	Kita	111	111	20	111	75	20
13	0101/0170:1137	Kita	122	122	12	122	98	12
14	0101/0170:0944	Kita	117	117	7	117	41	7
15	0101/0170:2572	Kita	408	421	51	421	0	51
16	0101/0170:0925	Žemės ūkio	529	531	47	531	101	47
17	0101/0170:0345	Žemės ūkio	1106	1016	0	1016	378	0
18	0101/0170:0158	Žemės ūkio	1831	1525	0	1525	306	0
Iš viso			15533	2329	9283	16132	2399	8614
Skirtumas (DP tikslinimas – BP)						599	70	-669

GIN-1-3 – BP Intensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona

GIN-1-4 – BP Vandenių funkcinė zona

GIN-1-1 – BP Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji funkcinė zona

* su DP I2 (Ž17) teritorijomis, kurios patenka į BP funkcinę zoną-GIN-1-3

** su DP I2 (Ž17) teritorijomis, kurios patenka į BP funkcinę zoną-GIN-1-1

2.2.3. Miškai

Rengiant detalų planą, vadovautasi Vilniaus miesto savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašu ir schema, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 23d. nutarimu Nr. 411 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. spalio 21 d. nutarimo Nr. 1651 “Dėl Alytaus, Klaipėdos, Marijampolės, Šiaulių, Tauragės, Telšių, Utenos ir Vilniaus apskričių miškų priskyrimo grupėms“ pakeitimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 8 d. nutarimu Nr. 362 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimo Nr.1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“.

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis reglamentuojamas, vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 straipsnio nuostatomis. Detaliojo plano apimtyje žemės sklypuose (Ž1, Ž3, Ž6), vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 straipsnio 1 punkto antrajame ir trečiajame papunkčiuose nurodytais atvejais („2) inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti“ bei „3) visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti“) planuojamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis:

- Ž1 žemės sklype – miško paskirties sklypas (kvartalo Nr. 379, sklypo Nr. 1, plotas apie 7364,68 m²) paverčiant atskirųjų želdynų teritorija (E);
- Ž3 žemės sklype – miško paskirties sklypas (kvartalo Nr. 379, sklypo Nr. 2, plotas apie 1924,25 m²) paverčiant atskirųjų želdynų teritorija (E);

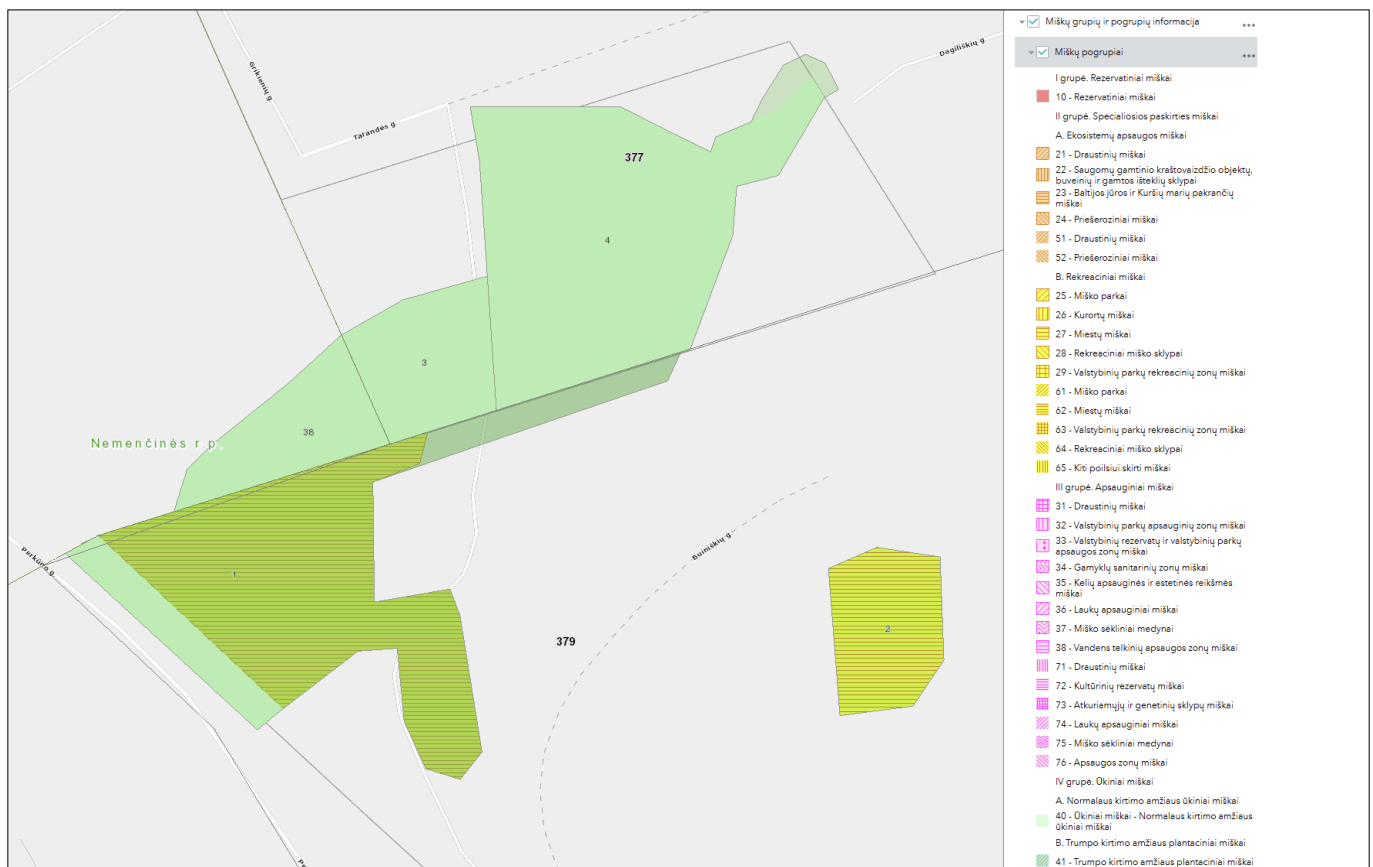
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	31	69	0

- Ž6 žemės sklype – miško paskirties sklypas (kvartalo Nr. 377, sklypo Nr. 4, plotas apie 4,29 m²) paverčiant inžinerinės infrastruktūros teritorija (I2).

Detaliojo plano apimtyje (Ž1 ir Ž3 žemės sklypuose) planuojamas II grupės miškų pavertimas kitomis naudmenomis (Atskirųjų želdynų teritorijomis (E)) neprieštarauja LR miškų įstatymo 11 straipsnio 2 punktui, nes šio punkto antrasis papunktis numato tokias galimybes.

Vadovaujantis LR miškų įstatymo 11 straipsnio 6 punktu Miško žemę paversti kitomis naudmenomis valstybinės reikšmės miškuose galima tik po to, kai miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis suplanuotas vietovės lygmens bendruosiuose planuose arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose, arba detaliuosiuose planuose ir Vyriausybė priima nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų.

Detaliau žiūrėti 14-15 pav., 5 lentelę ir Pagrindinį brėžinį.



14 pav. Ištrauka iš Miškų kadastro. Šaltinis: Geoinformacija apie miškus (M-GIS), © 2024 Valstybinė miškų tarnyba, <https://kadastras.amvmt.lt/portal/apps/webappviewer/index.html?id=42967a7ae33848a6ad8a577a70307607>

Detaliojo plano apimtyje (Ž1, Ž3 ir Ž6 žemės sklypuose) planuojamas miškų pavertimas kitomis naudmenomis neprieštarauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto punktam:

22. Miškų įstatyme nurodytais atvejais, kada miško žemė gali būti paverčiama kitomis naudmenomis (savivaldybei svarbiems projektams įgyvendinti, inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, apimančioms komunikacinius koridorius, inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir aptarnavimo objektus, formuoti, visuomeninės paskirties, bendrojo naudojimo ir atskirųjų želdynų teritorijoms formuoti ir kt.), kai konkretūs objektai nenumatyti BP, jie teisės aktų nustatyta tvarka gali būti numatomi parengus vietovės lygmens TPD.

33. Jei į funkcinę zoną, kurioje galima statyba, patenka įsiterpę valstybinės reikšmės miškai, veiklą juose reglamentuoja Miškų įstatymas. Šiose teritorijose miško žemę pavertus į kitas naudmenas – atskirųjų želdynų teritorijas, jas pakartotinai transformuoti galima tik į mišką.

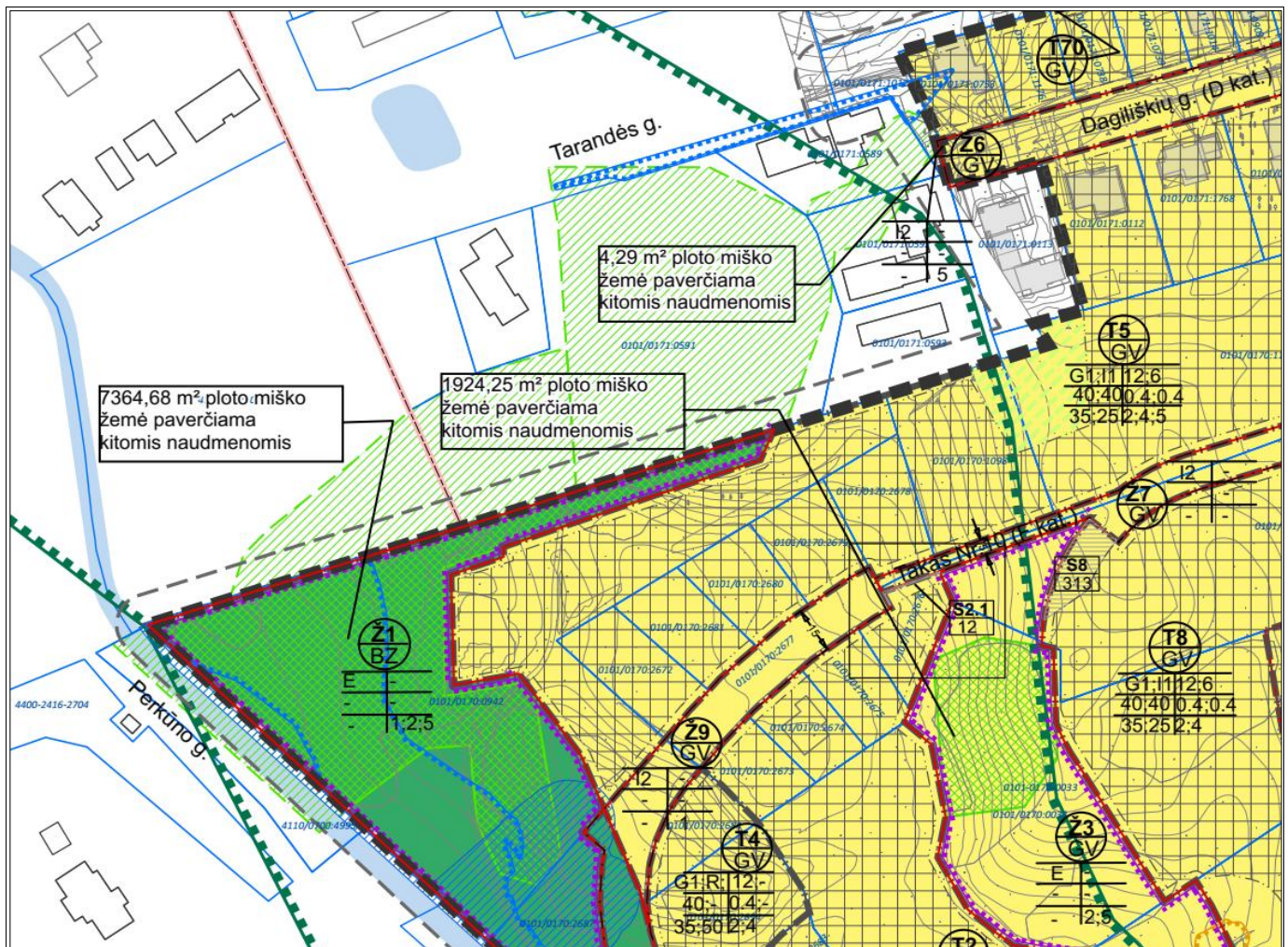
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	32	69	0



5 lentelė. DP planuojamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis

DP sklypo Nr.	Miško kvartalo Nr.	Miško sklypo Nr.	Miško sklypo grupė	Miško sklypo pogrupis	Vilniaus m. BP suplanuotos funkcinės zonos	DP planuojamas Teritorijos naudojimo tipas ir Teritorijos naudojimo būdas	DP planuojamų miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis plotas, m ²
Ž1	379	1	II (specialiosios paskirties miškai)	27 (miestų miškai)	GIN-1-3 – Intensyviai naudojamų želdynų zona, kurioje galimos Atskirųjų želdynų teritorijos (E būdas) ir GIN-1-1 – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje galimos Atskirųjų želdynų teritorijos (E būdas)	Tipas – Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija(BZ); Būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E) sklypo formavimui	7364,68
Ž3	379	2	II (specialiosios paskirties miškai)	27 (miestų miškai)	GIN-1-1 – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje galimos Atskirųjų želdynų teritorijos (E būdas)	Tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV); Būdas – Atskirųjų želdynų teritorijos (E) – Atskirųjų želdynų teritorijos sklypo formavimui	1924,25
Ž6	377	4	Pagal miškų kadastro duomenis sklypo daliai nėra priskirta miško grupė ir pogrupis		GIN-1-1 – Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, kurioje galimos Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2 būdas)	Tipas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (GV); Būdas – Inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I2) sklypo formavimui	4,29
Iš viso:							9293,22

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	33	69	0



15. pav. DP Pagrindinio brėžinio ištrauka su planuojamu miško žemės pavertimu kitomis naudmenomis Ž1, Ž3 ir Ž6 sklypuose

Sklypuose esančių medžių kirtimas/persodinimas galimas techninio projekto stadijoje įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus papildomą medžių vertinimą, vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“ (galiojanti suvestinė redakcija 2021 m. gruodžio 24 d.). Būtina išlaikyti priklausomųjų želdynų normą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2017 m. gegužės 26 d. įsakymu Nr. D1-453.

2.3. Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų ir jiems taikomų reglamentų analizė

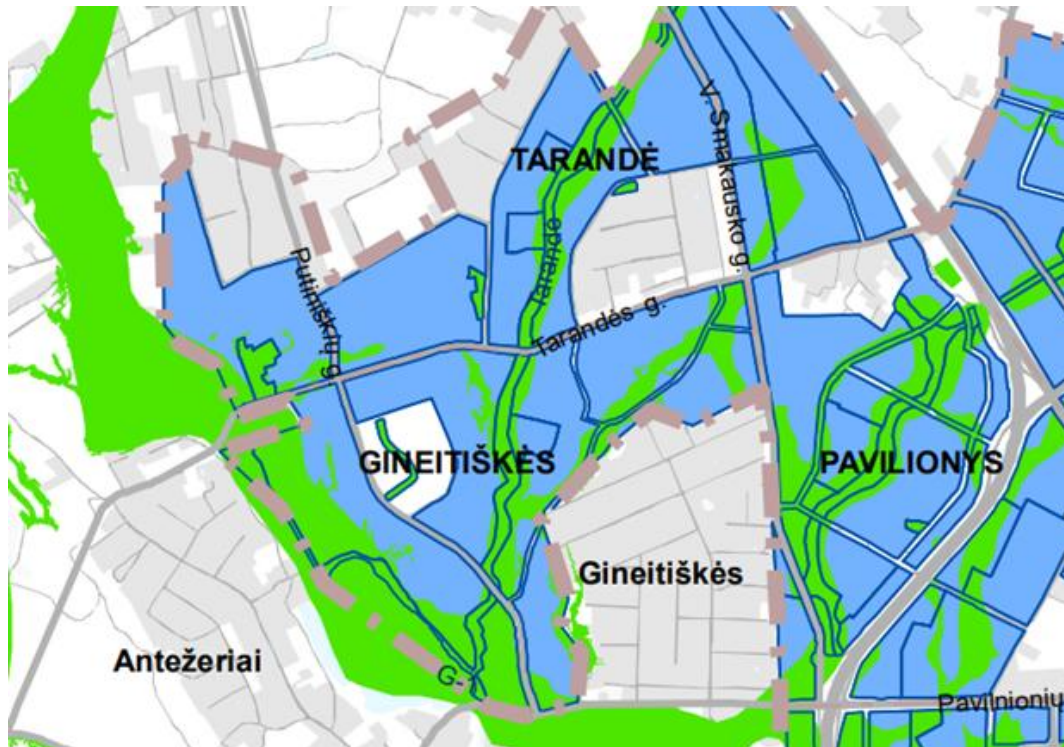
Planuojama teritorija patenka į Dzūkų pakraštinės moreninės aukštumos srities Sudervės moreninio kalvyno rajono Pašilaičių mikrorajoną, kurio reljefą formavo paskutinis apledėjimas. Šio apledėjimo riba buvo nutolusi tik apie kelis kilometrus į rytus nuo planuojamos teritorijos.

Slinkdamas ledynas sustūmė ir paliko morenines kalvas, tuo tarpu ledynui tirpstant, tirpsmo vandenys nevaržomai tekėjo nuo jo nuolydį turinčia teritorija. Šiuose vandenyse esančios medžiagos nusėdo pakeliui, suformuodamos vientisą nuolaidų paviršių (zandrus), o srauniausiose ledo tirpsmo vandens tekėjimo vietose susiformavo laikinų upių vagos, kurias dabar žymi sausaslėniai.



Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	34	69	0

BP tekstiniai reglamentai:

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

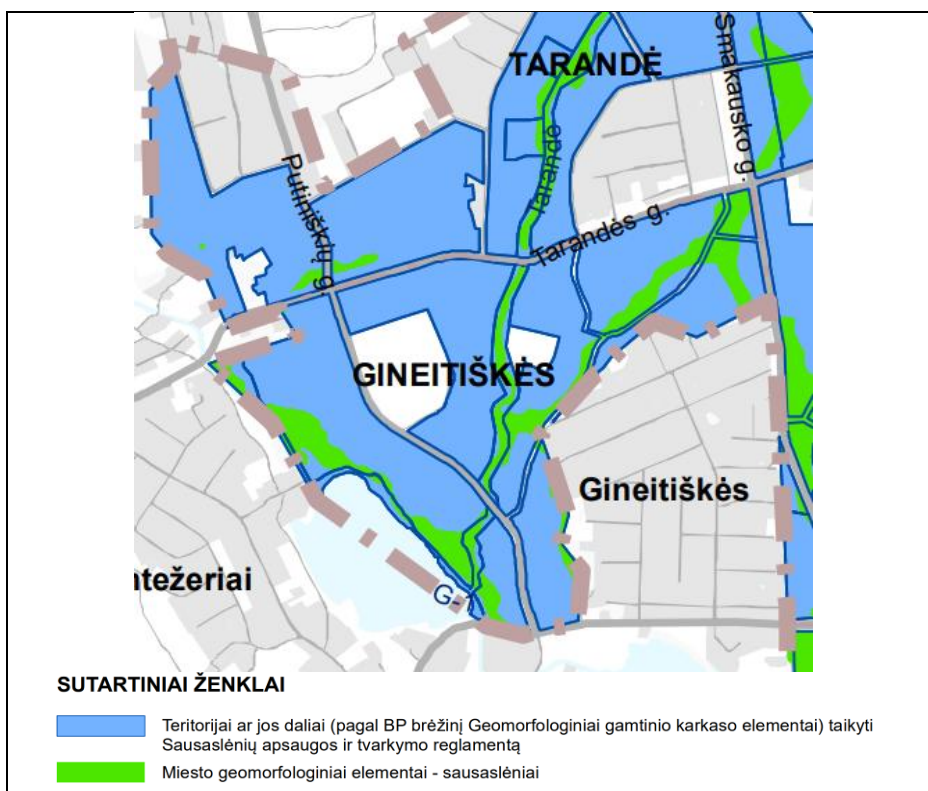
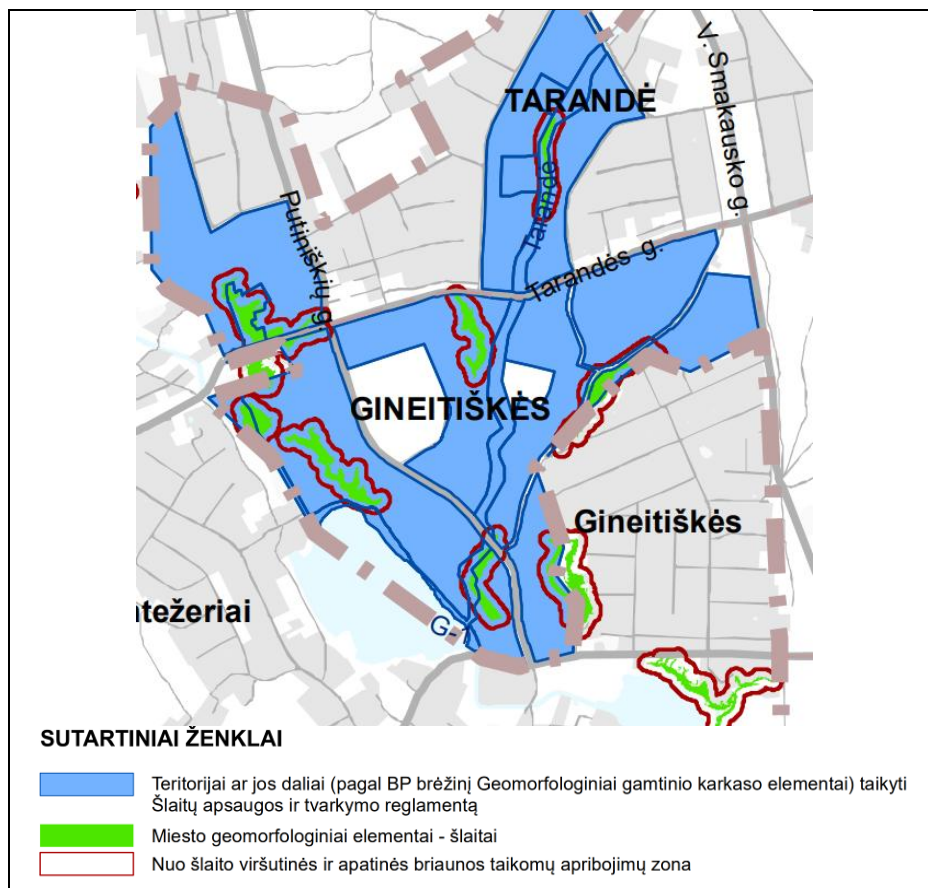


SUTARTINIAI ŽENKLAI

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

17 pav. Detaliojo plano teritorija Vilniaus miesto gamtinio karkaso sistemos (Vilniaus miesto BP, 2021 m.) formuojamų reglamentų kontekste.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	36	69	0



18, 19 pav. Detaliojo plano teritorija Vilniaus miesto geomorfologinių gamtinio karkaso elementų sistemai (Vilniaus miesto BP, 2021 m.) taikomų reglamentų kontekste.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	37	69	0

2.3.1. Šlaitai

Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

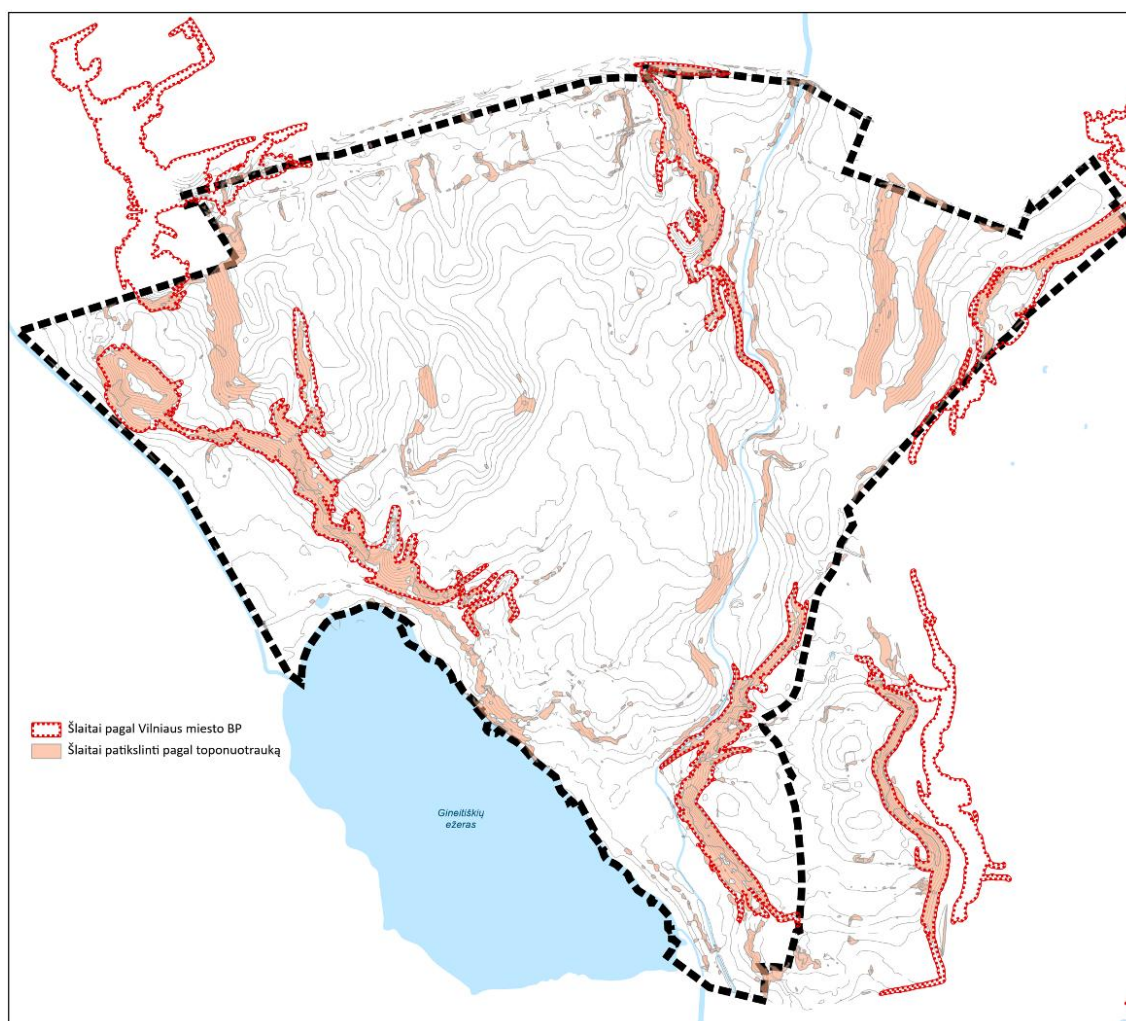
71.5. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų prieigose, taikomi šie apribojimai:

71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

Rengiant Detaliojo plano sprendinius planuojamos teritorijos topografinė nuotrauka parengta masteliu 1:500. Pagal šios toponuotraukos duomenis buvo patikslintos šlaitų ir jų viršutinės ir apatinės briaunų ribos, vertinant šlaitus, kurių vidutinis nuolydis, matuojant nuo apatinės (papėdės) iki viršutinės briaunos – didesnis nei 10°.

Lyginant Vilniaus miesto BP šlaitų ribas (rengtos M 1:10000) su Detaliojo plano šlaitų ribomis (M 1:500), pastebimi šlaitų vietos ir konfigūracijos skirtumai, nulemti mastelio detalumo (20 pav.).



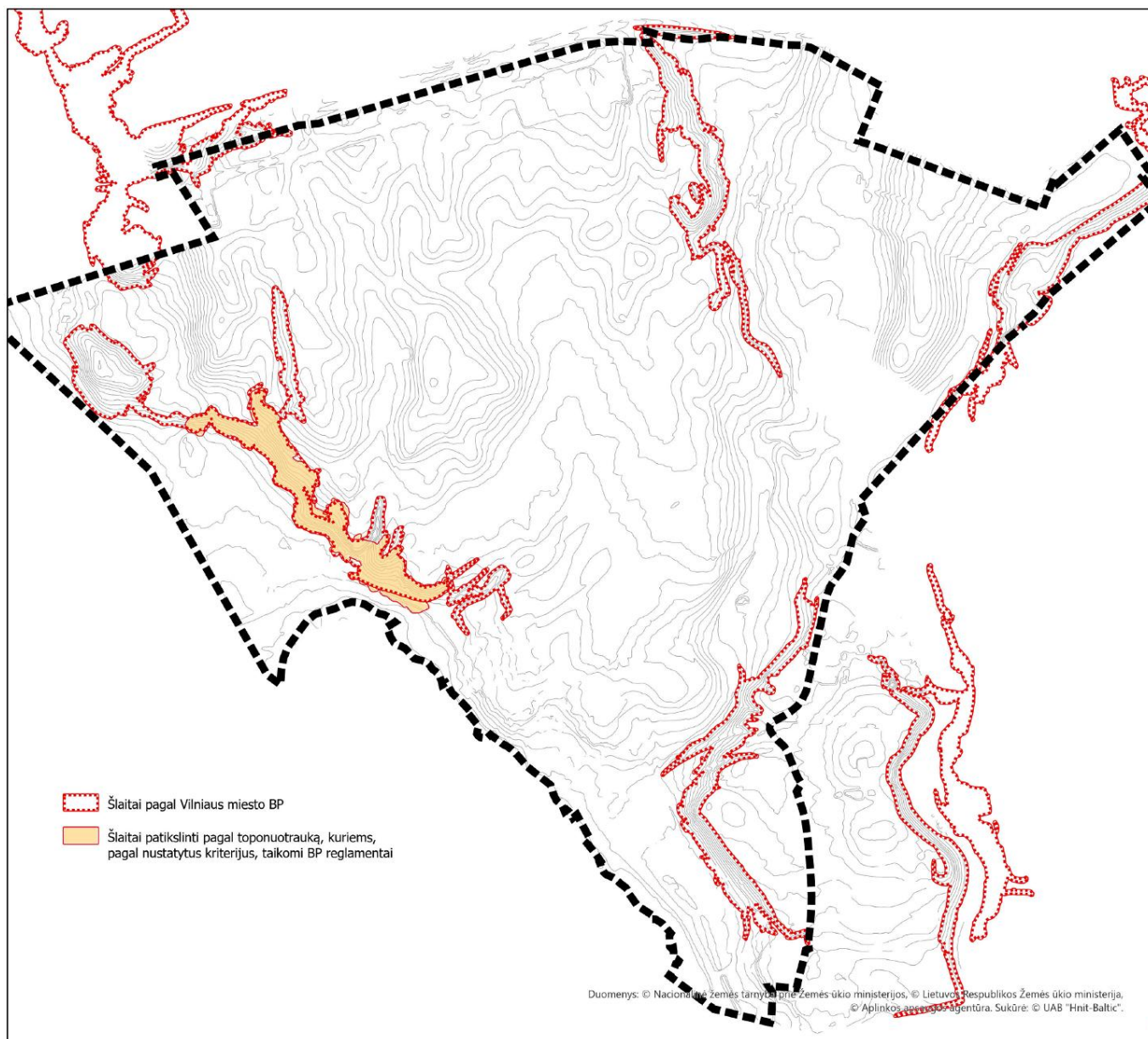
20 pav. Šlaitų, statesnių nei 10°, vietos pagal Vilniaus m. BP ir DP parengtos toponuotraukos duomenis

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	38	69	0

Tačiau labai svarbus aspektas yra toks, kad šlaitai, kuriems BP nustatomi BP brėžinyje geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai, turi atitikti ne tik vidutinio nuolydžio reikalavimus (didesnis nei 10°), bet ir kitus, tokius kaip:

- Natūralumas – natūralios ir pusiau natūralios šlaitinės juostos, jų atkarpos;
- Vidutinis aukštis – didesnis nei 6 m;
- Užimamas plotas (horizontalioje projekcijoje) – ne mažesnis nei 1 ha.

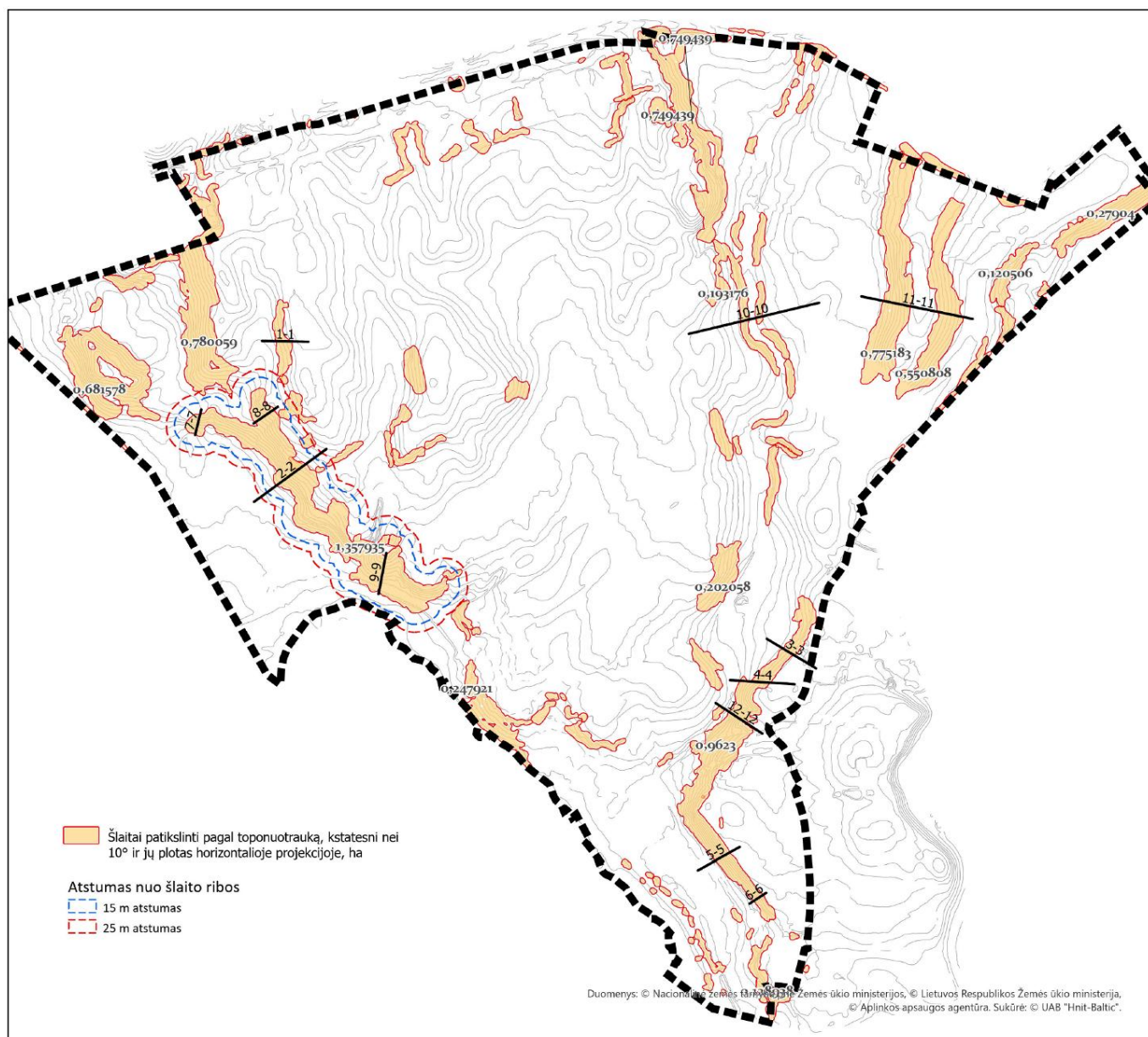
Taigi, įvertinus aukščiau išvardintus kriterijus, pagal toponuotrauką patikslintiems šlaitų arealams, šlaitų, kuriems galioja BP nustatomi reglamentai, sumažėja iki 1 masivo (21 pav.).



21 pav. Šlaitai, statesni nei 10° , kuriems taikomi Vilniaus m BP reglamentai

Kaip jau buvo minėta aukščiau, šlaitams taikomi Vilniaus miesto bendrajame plane nustatyti reglamentai, kai jie atitinka natūralumo, aukščio ir polinkio kriterijus, kurie papildomai buvo patikrinti ir darant šlaitų pjūvius. Šlaitų pjūviai didžiaja dalimi analizuoti šlaitams, kurie horizontalioje projekcijoje viršija 1 ha plotą, tačiau dėl peraukštėjimo patikros buvo padaryta papildomų pjūvių (22 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	39	69	0

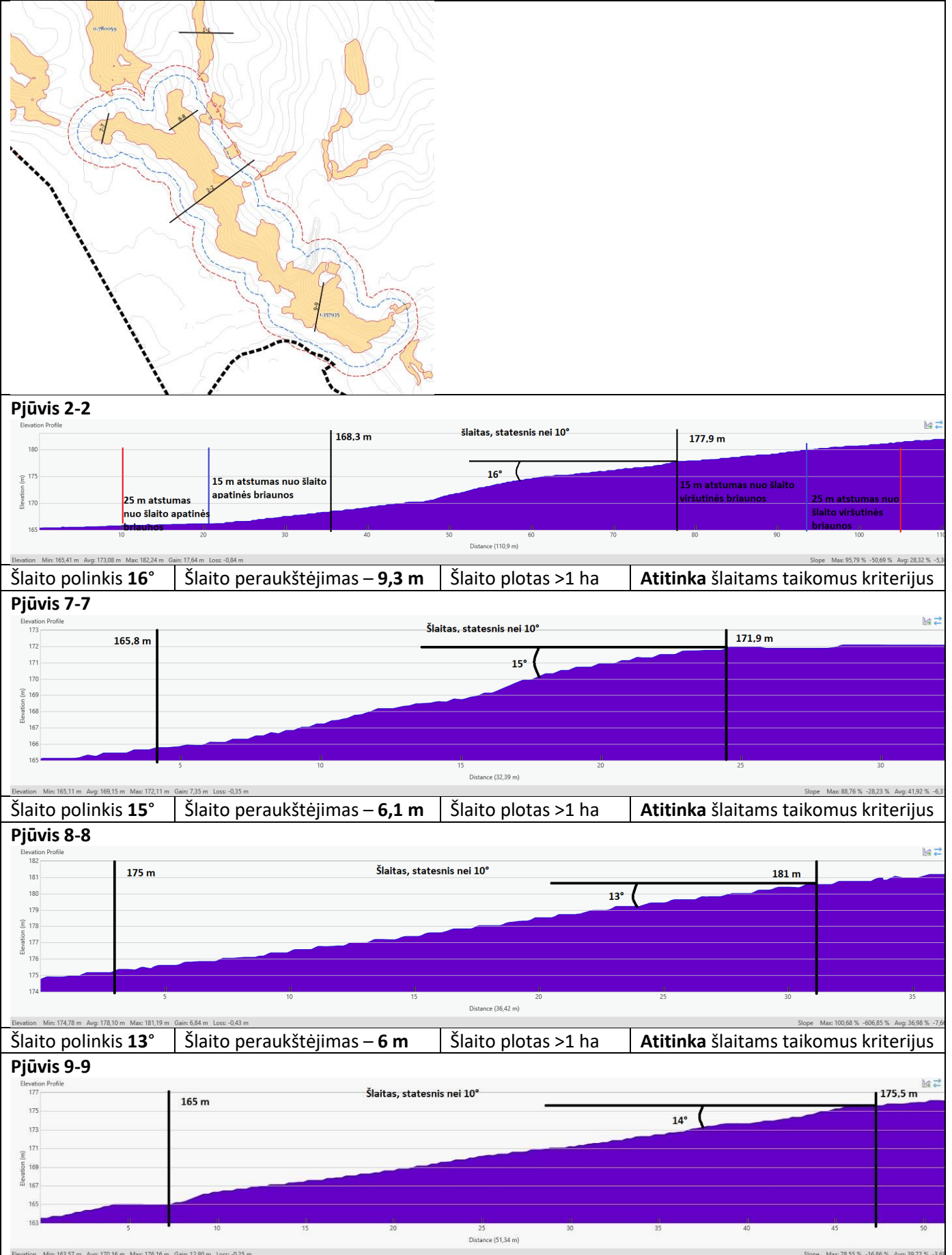


22 pav. Šlaitus, statesni nei 10° pagal topografinę nuotrauką ir pjūvių vietas

6 lentelėje pateikiamos šlaitų charakteringų vietų pjūvių schemos ir šlaitų polinkio kampų ir aukščių parametrai, kuriais vadovaujantis buvo atrinkti tik tie šlaitų masyvai, kuriems turi būti taikomi Vilniaus miesto bendruoju planu nustatomi šlaitų apsaugos reikalavimai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	40	69	0

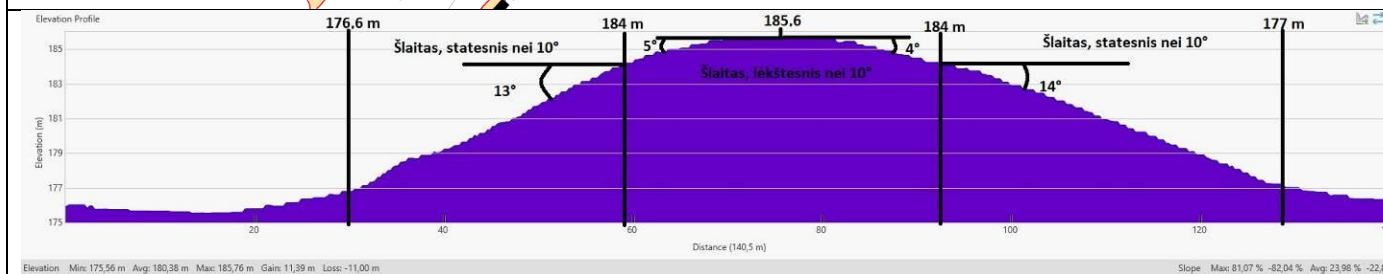
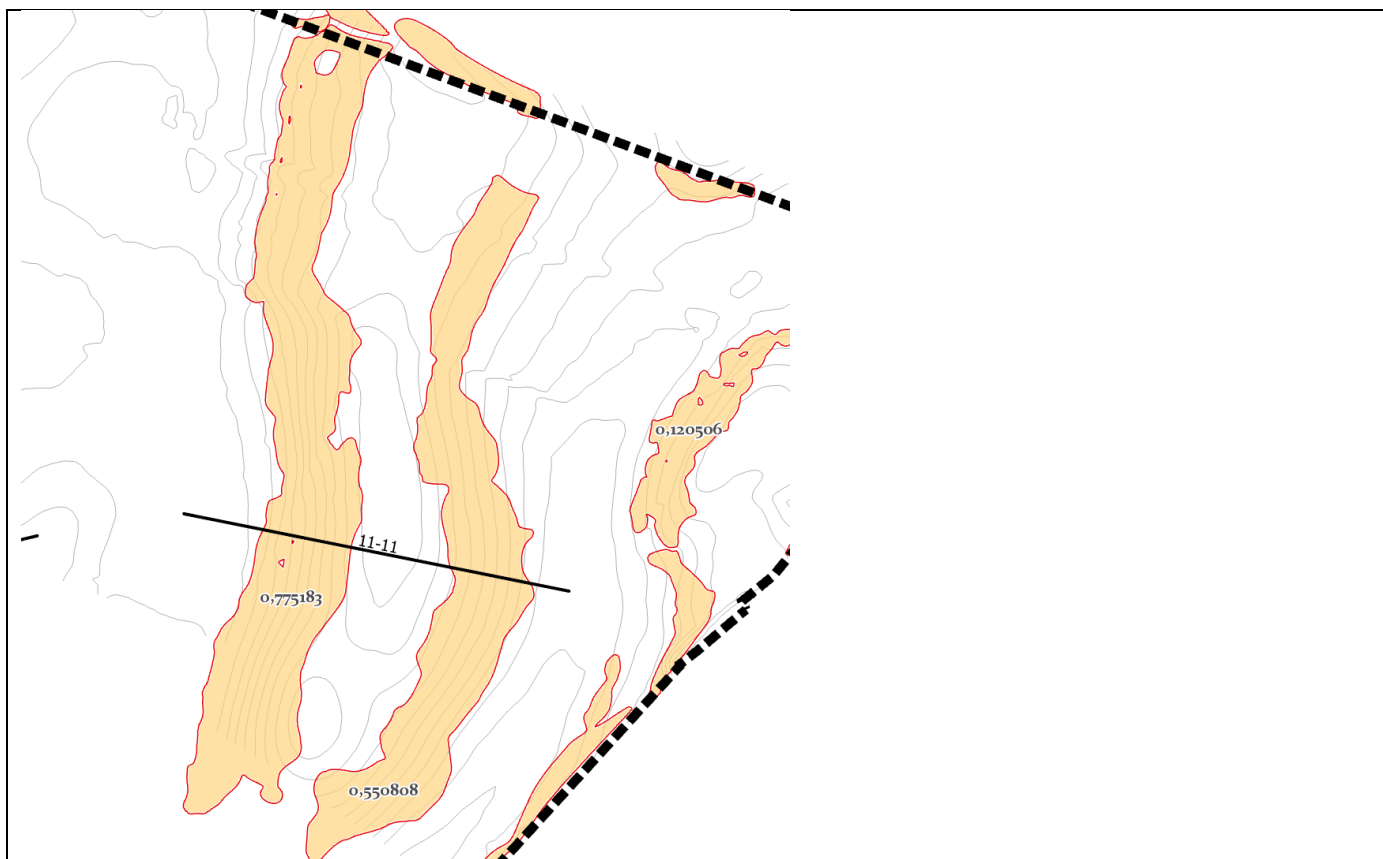
6 lentelė. Šlaitų charakteringų pjūvių schemas ir šlaitų polinkio kampų bei aukščių parametrai



Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	41	69	0

Šlaito polinkis 14°	Šlaito peraukštėjimas – 10,5 m	Šlaito plotas >1 ha	Atitinka šlaitams taikomus kriterijus
<p>Pjūvis 1-1</p> <p>Elevation Profile</p> <p>šlaitas, statenis nei 10°</p> <p>Elevation (m): 181, 183, 185, 187</p> <p>Distance (57,52 m): 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55</p> <p>Elevation: Min: 181,10 m Avg: 184,66 m Max: 187,63 m Gain: 7,19 m Loss: -0,83 m</p> <p>Slope: Max: 75,78 % -64,96 % Avg: 28,21 % -5,3</p>			
Šlaito polinkis 16°	Šlaito peraukštėjimas – 3,82 m	Šlaito plotas <1 ha	Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl peraukštėjimo ir ploto
<p>Pjūvis 10-10</p> <p>Elevation Profile</p> <p>Elevation (m): 169, 171, 173, 175, 177</p> <p>Distance (165,7 m): 20, 40, 60, 80, 100, 120, 140, 160</p> <p>Elevation: Min: 169,78 m Avg: 173,50 m Max: 177,52 m Gain: 7,63 m Loss: -11,38 m</p> <p>Slope: Max: 76,53 % -83,75 % Avg: 15,66 % -20,4</p>			
Šlaito polinkis 12,5° ir 15°	Šlaito peraukštėjimas – 2 m ir 1,6 m	Šlaito plotas <1 ha	Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl peraukštėjimo ir ploto

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	42	69	0



Pjūvis 11-11

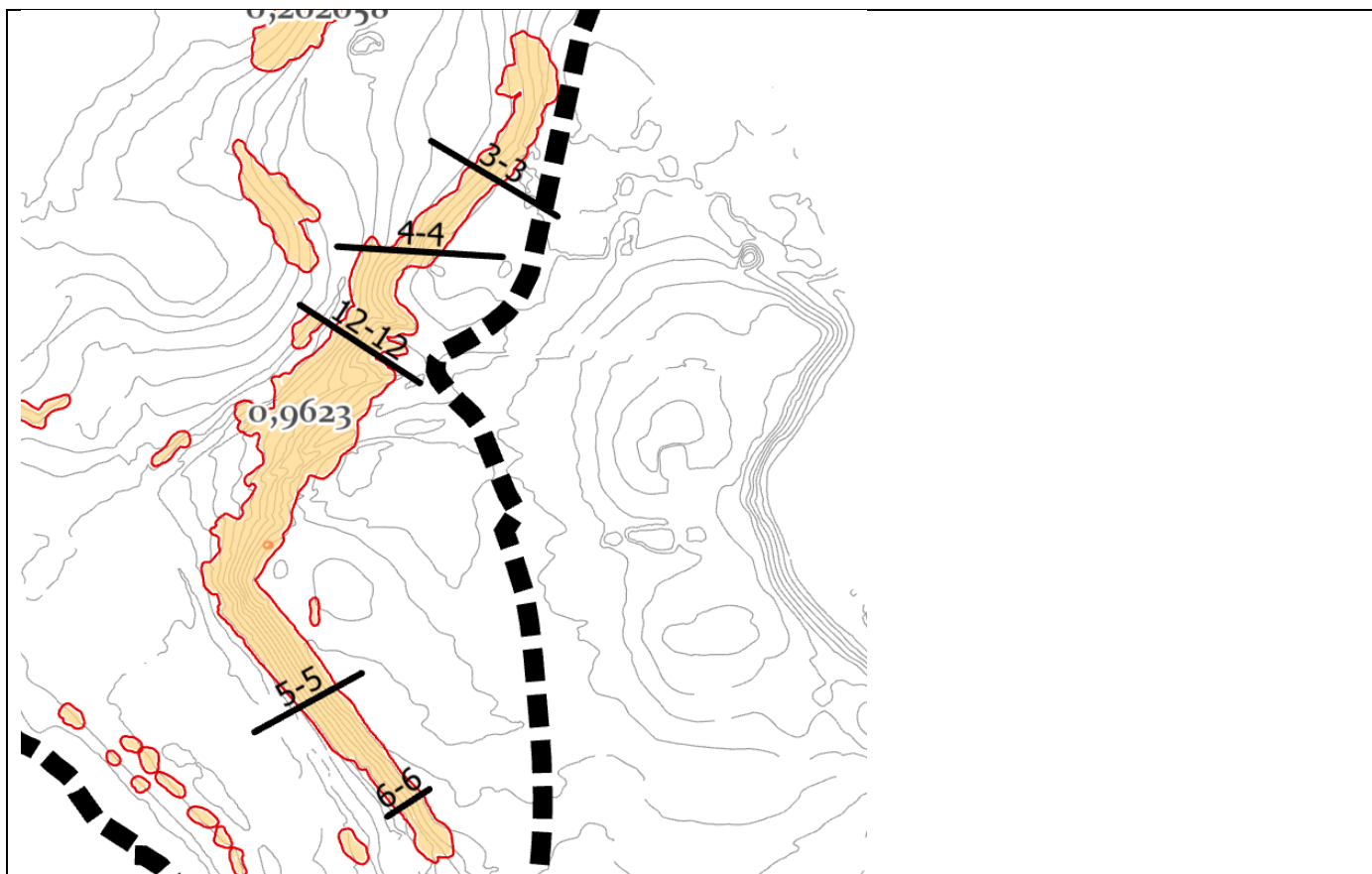
Šlaito polinkis **13°** ir **14°**

Šlaito peraukštėjimas – **7,4 m** ir **7 m**

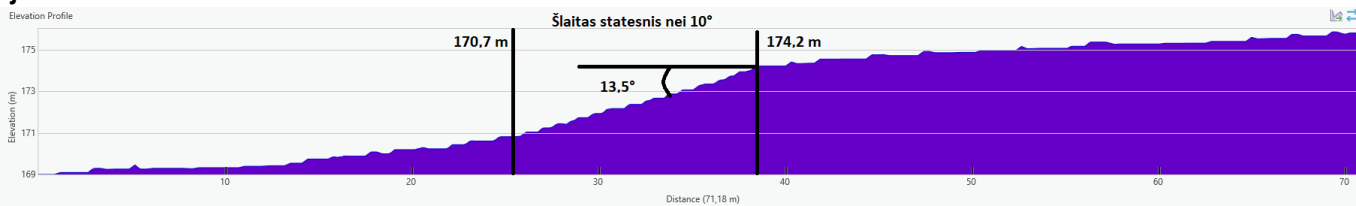
Šlaito plotas <1 ha

Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl ploto

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	43	69	0



Pjūvis 3-3

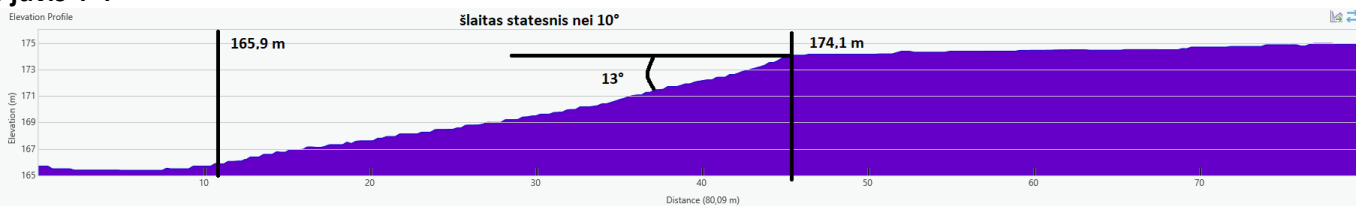


Elevation: Min: 169,02 m Avg: 172,68 m Max: 175,87 m Gain: 7,94 m Loss: -1,14 m

Slope: Max: 94,65 % -93,53 % Avg: 25,37 % -8,7

Šlaito polinkis 13,5°	Šlaito peraukštėjimas – 3,5 m	Šlaito plotas <1 ha	Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl peraukštėjimo ir ploto
------------------------------	--------------------------------------	---------------------	---

Pjūvis 4-4

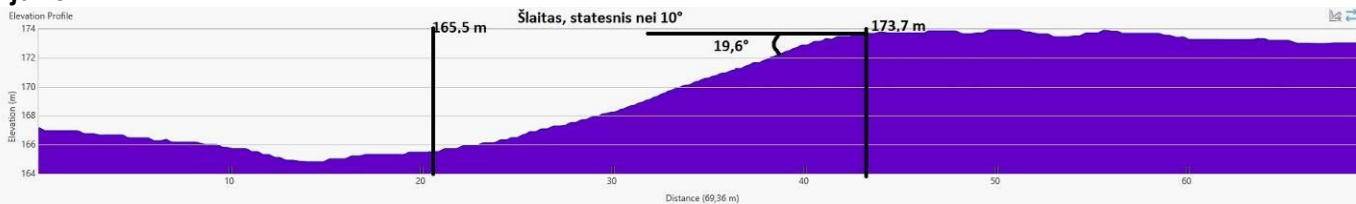


Elevation: Min: 165,42 m Avg: 171,13 m Max: 175,01 m Gain: 10,09 m Loss: -0,87 m

Slope: Max: 78,38 % -75,44 % Avg: 25,77 % -7,1

Šlaito polinkis 13°	Šlaito peraukštėjimas – 8,2 m	Šlaito plotas <1 ha	Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl ploto
----------------------------	--------------------------------------	---------------------	--

Pjūvis 12-12

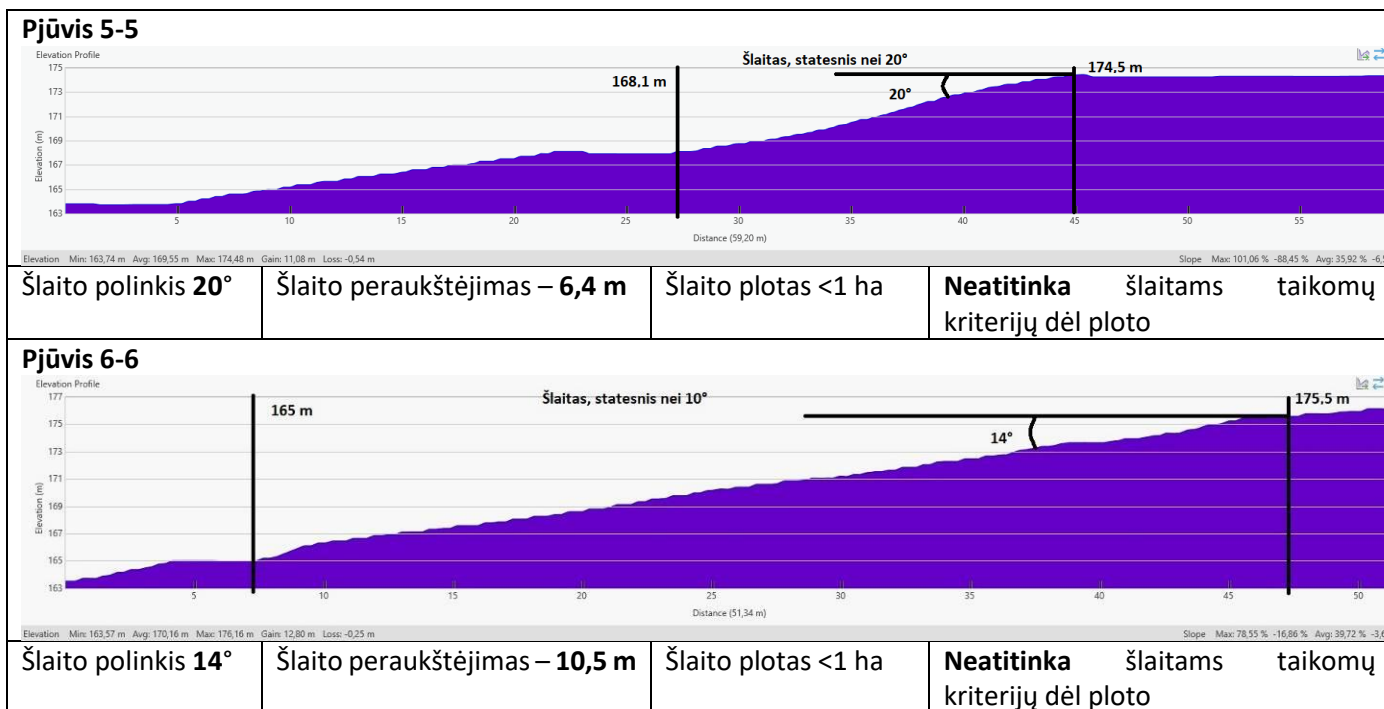


Elevation: Min: 164,85 m Avg: 169,92 m Max: 173,94 m Gain: 10,30 m Loss: -4,32 m

Slope: Max: 204,84 % -94,23 % Avg: 35,18 % -23,3

Šlaito polinkis 19,6°	Šlaito peraukštėjimas – 8,2 m	Šlaito plotas <1 ha	Neatitinka šlaitams taikomų kriterijų dėl ploto
------------------------------	--------------------------------------	---------------------	--

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	44	69	0

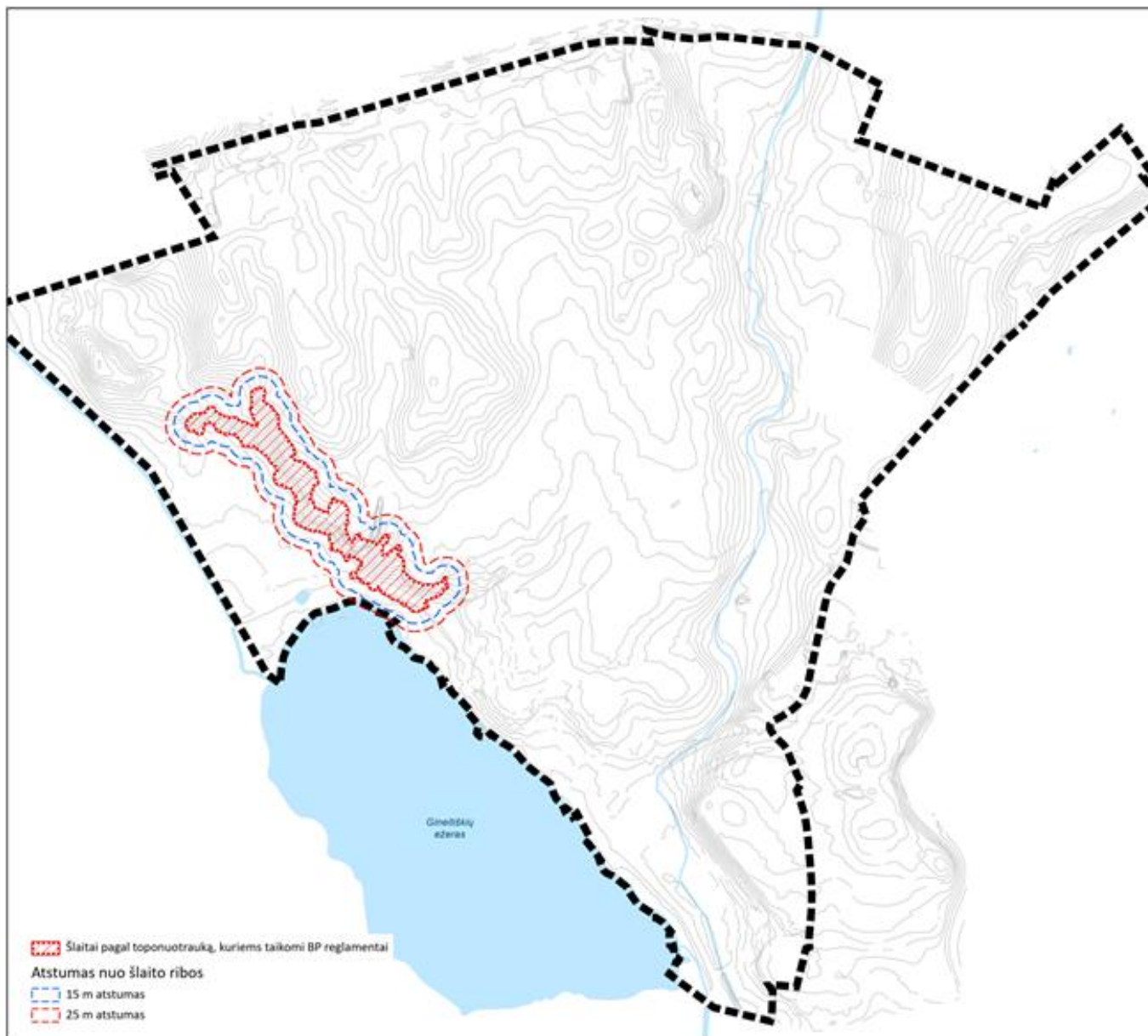


Dėl aukščiau išdėstytų argumentų ir remiantis šlaitų pjūvių analize detaliojo plano apimtyje lieka tik vienas šlaitų masyvas, kuriam turėtų būti taikomi Vilniaus miesto bendrojo planu nustatyti šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentai.

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentais:

- Šiuose šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami atskirieji ir/ar priklausomieji želdynai;
- Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, želdinių šalinimą, privaloma taikyti specialiąsias priešerozines priemones, pagrindžiant jų tinkamumą konkrečiu atveju;
- Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griaunant ar rekonstruojant (23 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17-51	45	69

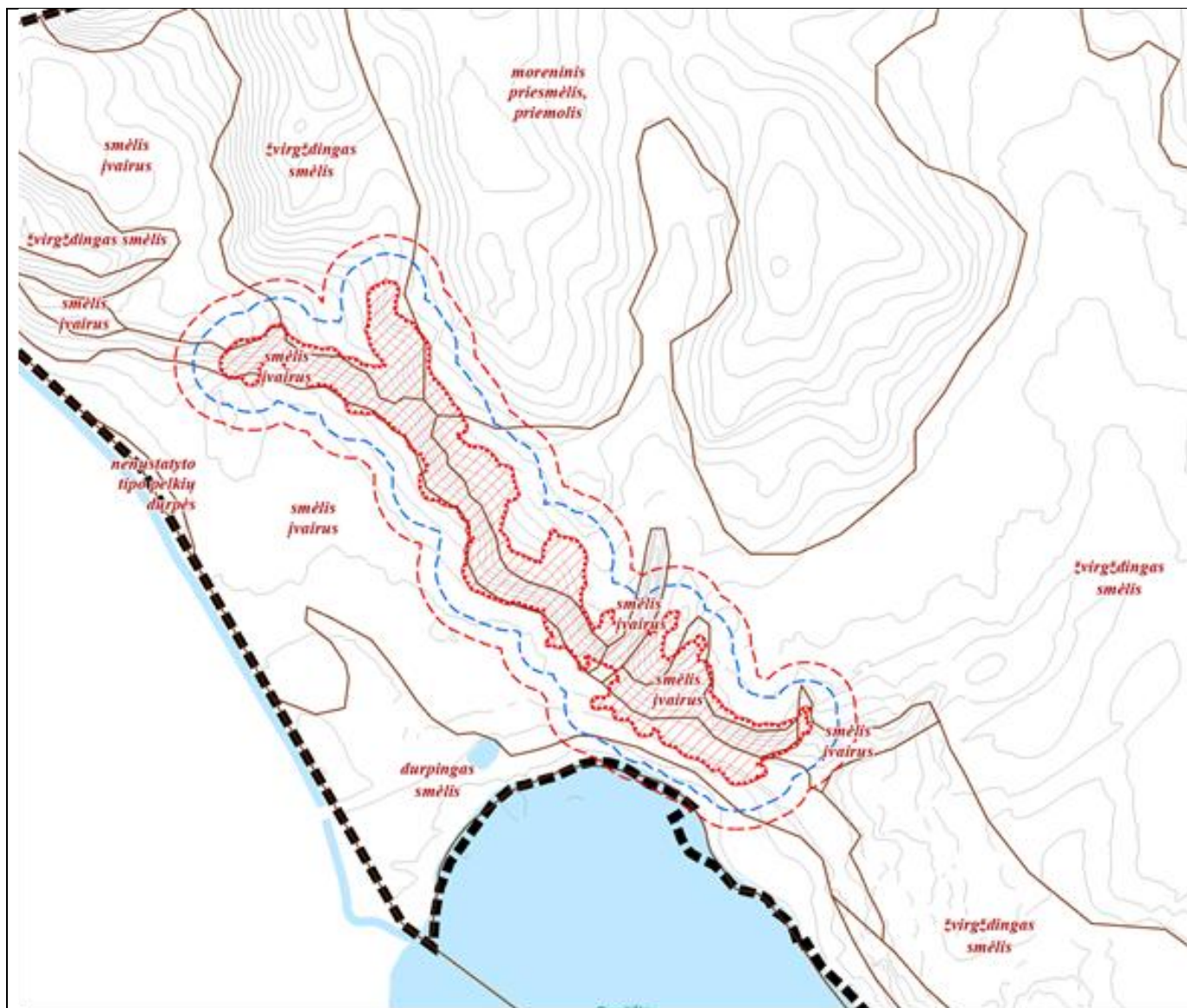


23 pav. Detaliojo plano šlaitai ir jiems nustatoma 25 m paribių juosta

Paribių juostos plotį galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Siekiant nustatyti mažiausią Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo planu numatytą galimą šlaitų paribių juostos plotį žemiau išaiškinami argumentai, kodėl rengiamu detaliuoju planu paribių juostos aplink nustatytą šlaitą yra siaurinamos.

Geologija. Rytiniame šlaito paribyje vyrauja plokščias ir silpnai banguotas zandrinės lygumos reljefas su moreninio ir fliuvioglacialiniu kraštinių darinių reljefu. Šiame ruože litologija pasižymi žvirgždingais smėliais ir moreniniais priemoliais ir priemoliais. Šlaito žemutiniame paribyje yra lėkštas sausaslėnio reljefas, neišsiskiriantis kontrastingomis formomis. Šioje teritorijoje vyrauja stabilus įvairių smėlių gruntas (24 pav.).

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	46	69	0



24 pav. Šlaito ir jo gretimybių litologija

Analizuojant nagrinėjamo šlaito artimiausios aplinkos geologines sąlygas gyvenamosios statybos reikmėms vadovaujamosi inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumui nustatyti parengtos lentelės pavyzdžiu (Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.02: 2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ patvirtinimo). Nagrinėjamos teritorijos sąlygas atitinkantys rodikliai 7 lentelėje paryškinti.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	47	69	0



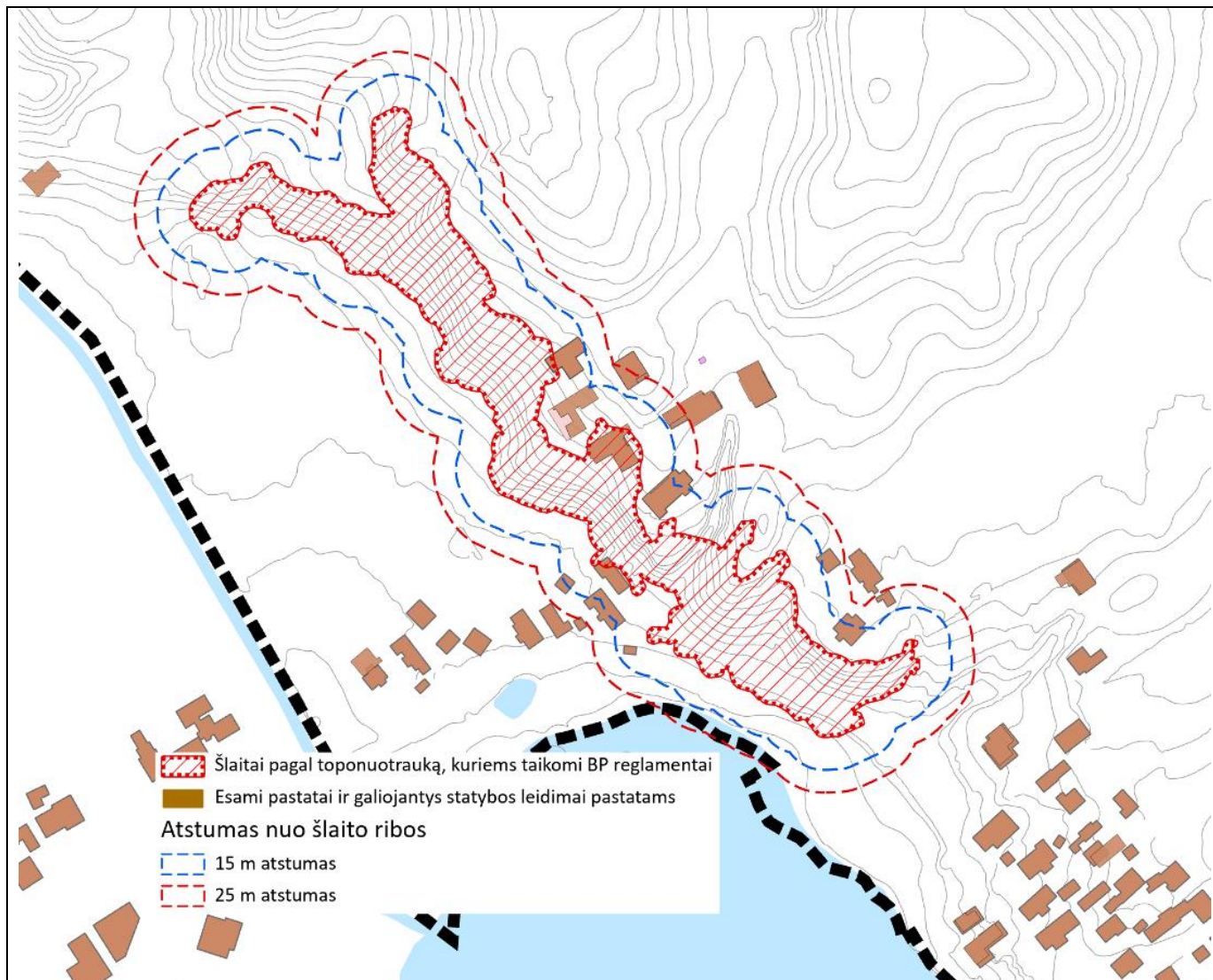
7 lentelė. Statybos sklypo inžinerinių geologinių sąlygų sudėtingumas

Sąlygos	Sąlygų sudėtingumo įvertinimas		
1. Geomorfologinės	paprastos	vidutinės	sudėtingos
1	2	3	4
Reljefo genetinių tipų skaičius	1–2 Komentaras: Gyvenamųjų pastatų statyba galima esamuose sklypuose, kuria dėl savo dydžio patenka tik į 1 ar 2 genetinius reljefo tipus	3–4	>4
Technogeniniai reljefo pokyčiai (samypos, pylimai, iškasos, karjerai)	nėra	nedideli pokyčiai	labai pakeistas reljefas
Žemės paviršiaus nuolydžiai, laipsn.	<10 Teritorija nutolusi nuo šlaito yra neišskirta šlaitu yra lėkštesnė nei 10 laipsnių	10–25	>25
Erozinės, termokarstinės, sufozinės ir kitos neigiamos reljefo formos	nėra	yra nedaug ir mažų	yra daug ir didelių
Atstumas iki nepastovių šlaitų ir eroduojamų krantų, m	>100	100–50	<50
2. Geologinės	paprastos	vidutinės	sudėtingos
Podirvio sluoksnio (žemio) genezė	ikikvarterinės uolienos, pagrindinė morena, fliuvioglacialiniai, senojo aliuvio, vagos aliuvio dariniai	hipergeninė morena, limnoglacialiniai, jūriniai, eoliniai, aliuviniai dariniai	sukarstėję ikikvarterinės uolienos, kraštiniai dariniai, senvagių aliuvio, biogeninės ir technogeninės nuogulos
Žemio gruntai	Žvyras, smėlis, moreninis molis ir dulkis (jų atmainos), uoliena	molis, juostinis molis, aliuvinis molis ir dulkis, įdūlėjusi uoliena	sukarstėjusi uoliena, dolomitmilčiai, dumblas, sapropelis, durpės, sudurpėjusi nuogula, dumblinga nuosėda, dribsmėlis, technogeniniai dariniai
Skirtingų litologinių tipų sluoksnių skaičius	<3	3–5	>5
3. Hidrogeologinės	paprastos	vidutinės	sudėtingos
Gruntinio vandens slūgsojimo gylis, m	>3 Vadovaujantis lgt.lt pateikiamais duomenimis, ŠV Vilniaus pakraštyje, Tarandėje, Pašilaičiuose, Pilaitėje, kur žemės paviršiuje dažniausiai yra išplitusios fliuvioglacialinės nuogulos, vyraujantis gruntinio vandens lygio gylis yra nuo 10 iki 20 m.	2–3	<2
Galima požeminio vandens lygio kitimo amplitudė, m	<0,5	0,5–1	>1
Požeminio vandens iškrovos zona, šaltiniai, versmės	nėra	gretimose vietovėse	pačiame sklype
4. Geodinaminės	paprastos	vidutinės	sudėtingos
Seismingumas pagal EMS 98	iki 3 balų	iki 6 balų	daugiau kaip 6 balai
Karstinio proceso apraiškos ir reiškiniai	nėra	nėra	yra
Nuošliaužos, kitos šlaitų stabilumo pažeidos	nėra	stabilizuotos	aktyvios

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	48	69	0

Reikia atkreipti dėmesį, kad aukščiau minėtame teisės akte pateikta lentelė yra specifiškesnė ir detalesnė, tačiau detaliojo plano rengimo apimtyje nagrinėjami tik bendri teritorijos bruožai artimoje nagrinėjamo šlaito aplinkoje, kurių pakanka nagrinėjamos teritorijos stabilumui įvertinti.

Esama urbanistinė situacija. Analizuojant nagrinėjamos teritorijos urbanistinę situaciją matoma, kad nagrinėjamo šlaito pietinė dalis jau yra užstatyta gyvenamaisiais pastatais. Dalis pastatų, ypač šlaito apatinėje dalyje, yra senos statybos, kiti – šlaito viršuje – naujos statybos. Nagrinėjant pastatų lokaciją pastebima, kad didelė dalis jų patenka ne tik kad 25 m ar 15 m zonoje nuo šlaito briaunos, tačiau yra pastatų, pastatų ir pačiame šlaite.



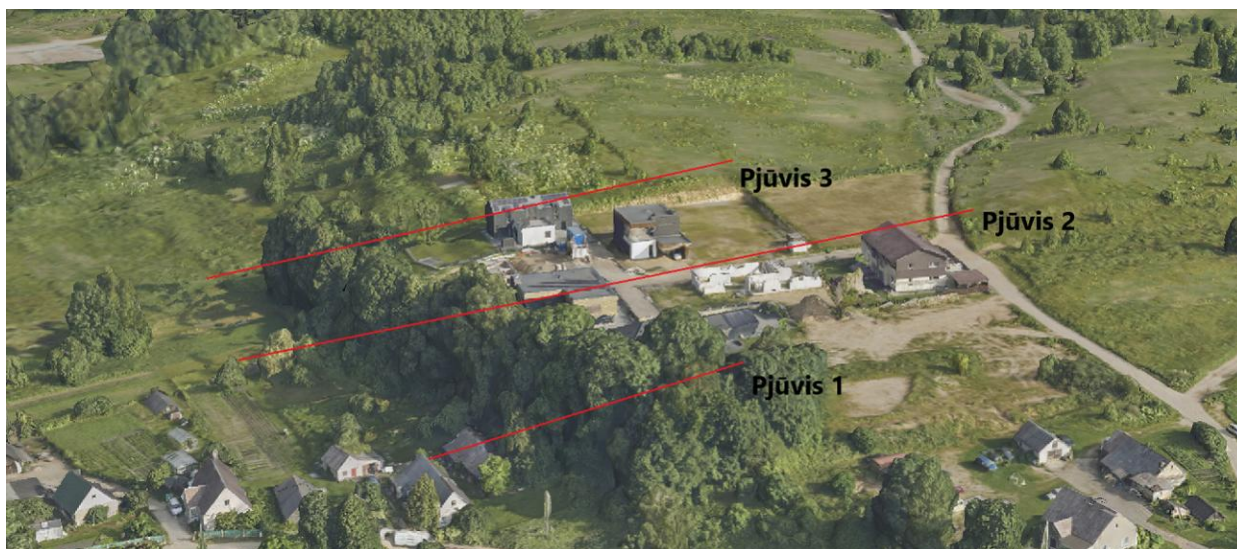
25 pav. esami pastatai šlaito gretimybėje.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	49	69	0



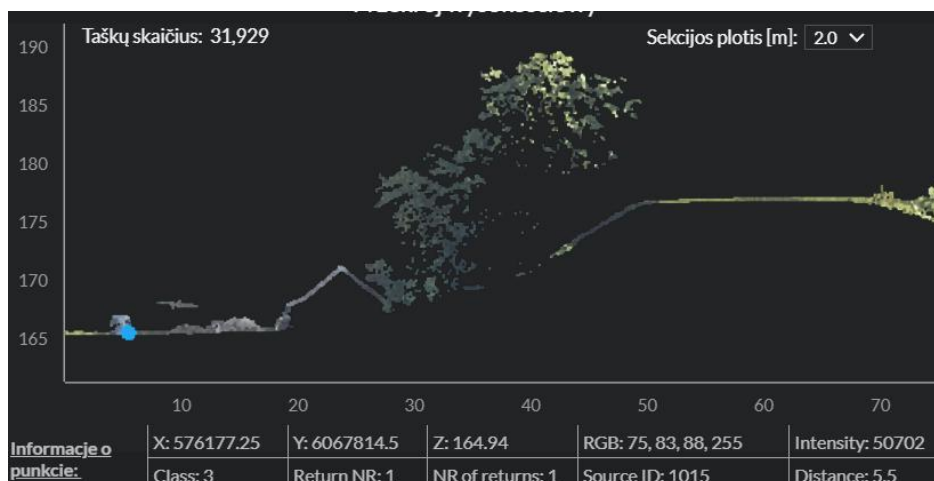
26 pav. Esama šlaito urbanistinė situacija 3D modelyje (š kryptimi)

Situacijai geriau įvertinti buvo atlikti ir reljefo pjūviai, vaizduojantys ir esamų pastatų lokaciją šlaito atžvilgiu, kurie rodo, kad anksčiau pradėta urbanizacijos plėtra apatinėje šlaito papėdėje vystosi ir plečiasi šlaitu aukščiau (27-31 pav.).

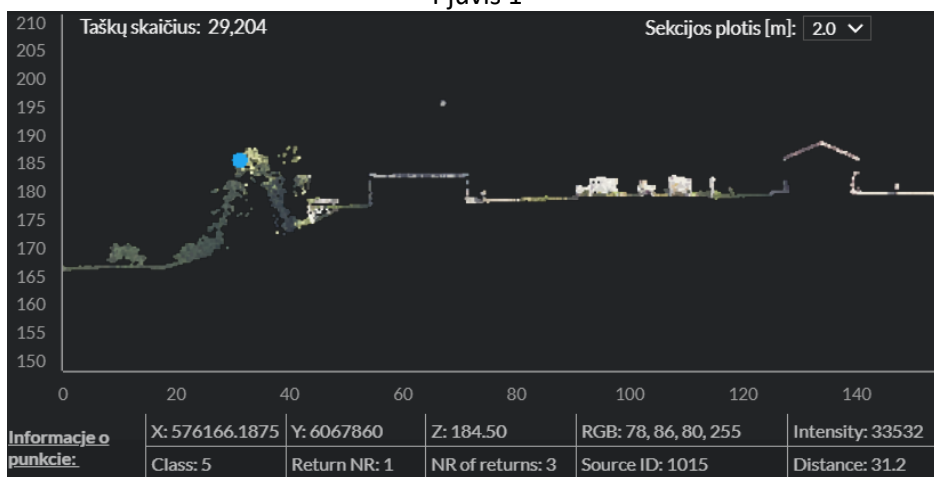


27 pav. Pjūvių vietos

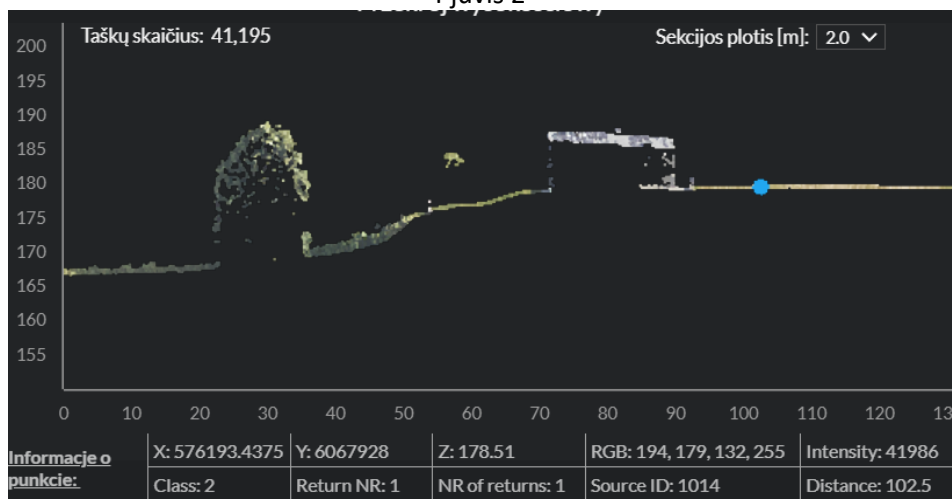
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	50	69	0



Pjūvis 1



Pjūvis 2



Pjūvis 3

28. pav. Esamų pastatų vietos analizė šlaito atžvilgiu

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	51	69	0

Poveikis miestovaizdžiui. Urbanistinės situacijos analizė taip pat pasitarnauja ir miestovaizdžio analizei. Iš aukščiau pateiktų pjūvių matoma, kad esami naujos statybos gyvenamieji namai neturi didelės įtakos vizualiniam poveikiui. Dėl gamtinės situacijos, želdiniai apaugusio šlaito, mažo aukštingumo, nedidelio tankumo pastatai nedominuoja gamtinėje aplinkoje ir nekonkuruoja tarpusavyje. Taip pat pastatai netrukdo artimos aplinkos apžvelgiamumui. Urbanizuojant planuoją teritoriją (detaliojo plano teritorijas T2, T8, T14) ir išlaikant neužstatomos zonos ribas nuo viršutinės ir apatinės šlaito briaunos iki 15 m, taip pat vadovaujantis planuojamais užstatymo reglamentais (aukštingumas iki 12 m, užstatymo intensyvumu 0.4 ir tankiu iki 40 %), bei išlaikant esamą šlaitą apželdintą, neigiamas poveikis vizualiniam miestovaizdžiui nenumatomas.



29. pav. Esama šlaito 3D situacija pietų kryptimi

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	52	69	0



30. pav. Esama šlaito 3D situacija šiaurės kryptimi



31. pav. Esama šlaito 3D situacija rytų kryptimi

Išvados: teritorijos inžinerinės geologinės sąlygos artimoje šlaitui aplinkoje priskiriamos paprastoms, ir nekeliančioms specialių ribojimų ar specifinių reikalavimų mažaukščių gyvenamųjų pastatų statybai. Esama urbanistinė situacija indikuoja, kad pakanka išlaikyti ne didesnę nei 15 m neužstatomos zonos plotį aplink nustatytą šlaitą, pratęsiant besiformuojančios užstatymo principus ir netaikant griežtesnių reikalavimų naujai formuojamai struktūrai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	53	69	0

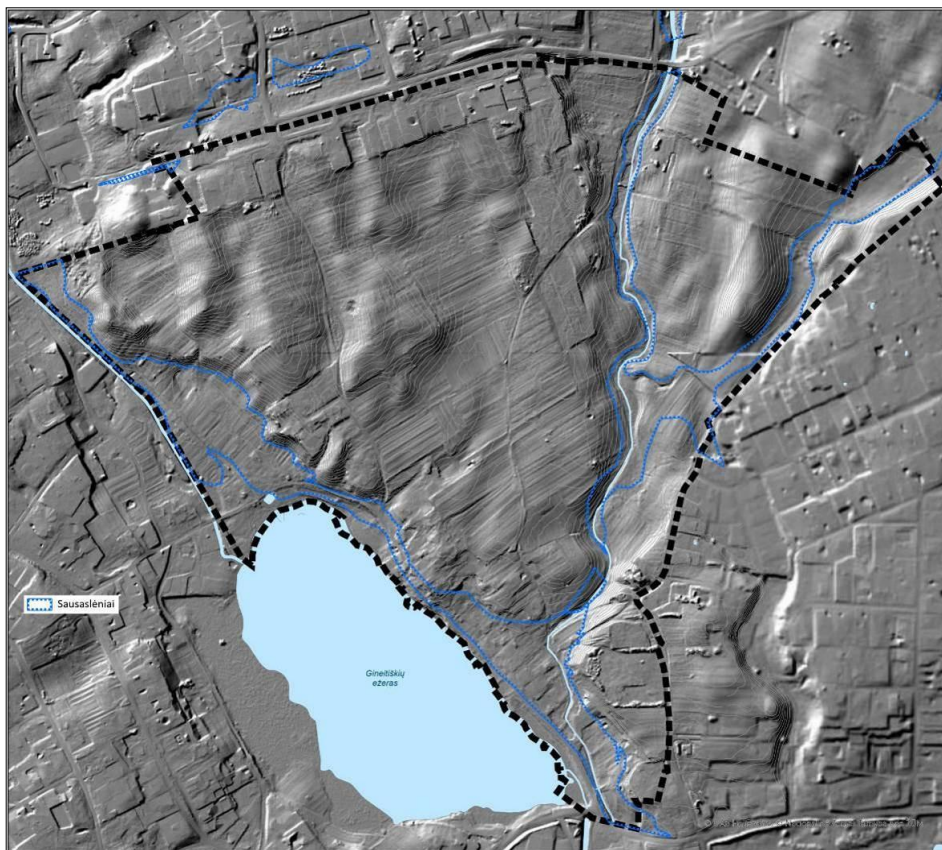
2.3.2. Sausaslėniai

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP sausaslėniai, nurodyti BP brėžiniuose Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai ir Gamtinio karkaso schema yra prilyginami vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims ir jiems taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai:

- Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;
- Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes.
- Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet kokių atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos.

Sausaslėnių ribos, rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nėra tikslinamos (32 pav.).

Pagal situaciją vaizduojantį paveikslą matome, kad Detaliojo plano teritoriją dalina 3 sausaslėnių vagos, pietinėje dalyje susijungiančios į vieną Tarandės upės slėnį. Vieno iš sausaslėnių dugnu teka Tarandės upelis, kitų sausaslėnių dugnai – sausi. Klausimų keltų vakarinėje teritorijos dalyje esantis sausaslėnis ir šalio esantis kanalizuoatas upelis, tačiau geomorfologinių elementų žemėlapis rodo, kad sausaslėnis nepersikelia į rajono teritoriją taip, kad apimtų upelį abipus. Tuo labiau, akivaizdžiai ištiesinta kanalizuoatos upelio vaga yra pakeista, o teritorija už miesto ribos urbanizuota tokiu mastu, kad atsekti tikrąją sausaslėnio vagą būtų labai sunku. Taigi šiuo atveju priimame tokią versiją, kad vakarinėje Detaliojo plano teritorijos dalyje esančio sausaslėnio dugnu upelis neteka, todėl šioje teritorijoje nėra taikoma 50 m neužstatomos juostos reglamentai.



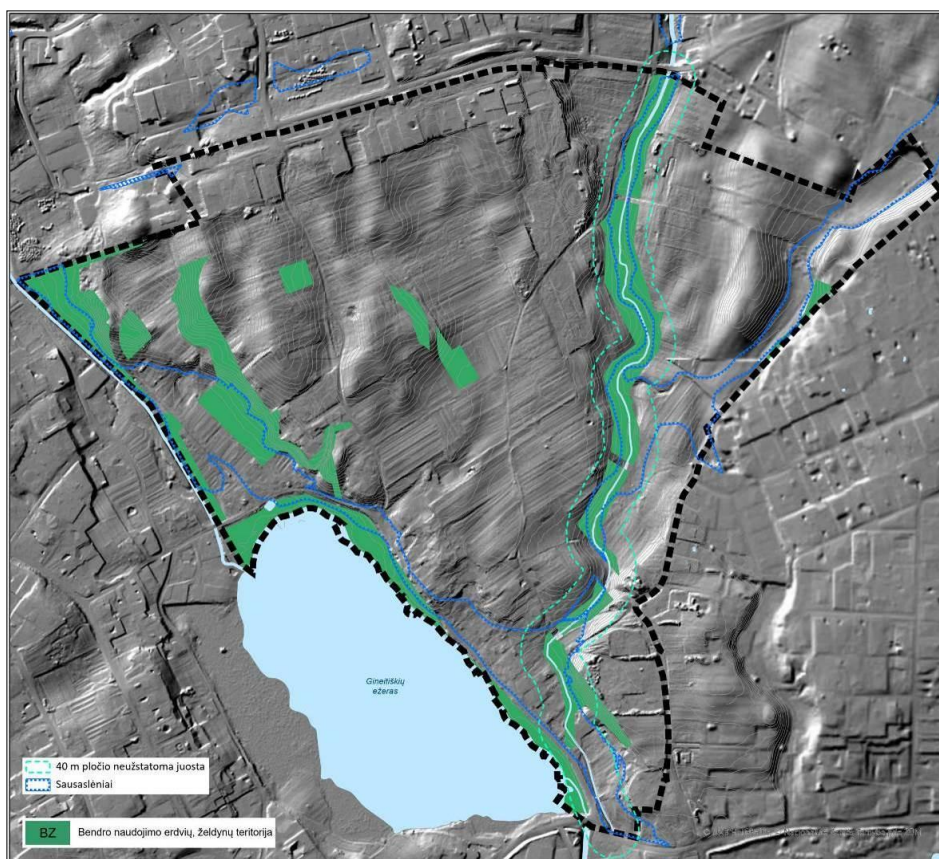
32 pav. Sausaslėnių ribos Detaliojo plano teritorijoje

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	54	69	0

Taigi dar kartą pakartojant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentus, jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; <...> šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes.

Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos.

Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje bendro naudojimo teritorijų zonos koncentruojamos gamtinio karkaso struktūrinių elementų zonose, tame tarpe ir sausaslėnių teritorijose, kaip to reikalauja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos BP reglamentas. Bendrojo naudojimo teritorijos planuojamos apimant ir Tarandės upelį. Analizuojant atskirose planuojamos teritorijos dalyse susiklosčiusią urbanistinę situaciją (šalia Gineitiškių ežero rytinio, šiaurietinio krantų esanti gyvenamoji teritorija), taip pat aukščiau nagrinėtą urbanistinę situaciją dėl statybos zonos šlaitų paribiuose (BP reglamentų analizė ir taikymas šlaitų vertinime), Rengėjas mano, kad sausaslėnio apsaugai užtikrinti pakankamas neužstatymo zonos plotis yra 40 m. Galimą neigiamą statybų masto poveikį dar sumažina ir tai, kad Už nustatytos neužstatymo zonos sausaslėniui taip pat galioja ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai, nes ši teritorija patenka į rajoninio lygmens migracijos koridorių. Kaip jau buvo minėta, gamtinio karkaso nuostatai riboja užstatymo tankį iki 30 %.



33 pav. Sausaslėniai ir 40 m pločio neužstatoma juosta

Atsižvelgiant į tai, kad iki BP įsigaliojimo ir su jame išdėstytų apribojimų įsigaliojimo, Detaliojo plano teritorijoje vyko urbanizacijos plėtra, buvo išduoti statybų leidimai. BP reglamentai numato, kad Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Ši nuostata galėtų būti taikoma ir sausaslėniams nustatytose neužstatomose juostose. Taigi statybos zona, įvertinus visus jai nustatomus apribojimus vaizduojama 33 pav.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	55	69	0

2.4. Aplinkos higiena

Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje yra 10 kV oro linija, kuri kerta kad. skl. Nr.0101/0170:363; 0101/0170:359; 0101/0170:707; 0101/0170:2620. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ reikalavimais ir siekiant užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, siūloma iškelti oro liniją (atramos Nr.143/3-143/6) į Augustų g. raudonąsias linijas.

Rengiant techninį projektą, privaloma gauti technines sąlygas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimo Nr.343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ reikalavimais, įvertintos esamiems objektams nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.

Įvertinus poreikius, teritorijai geriamas vanduo bus tiekiamas iš centralizuotų miesto tinklų. Ūkio ir buitines nuotekos bus centralizuotai surenkamos į planuojamą nuotekynę ir nuvedamos į miesto tinklus; Projektuojant ir statant naujus statinius, turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Gyvenamieji pastatai sklypuose turi būti išdėstyti taip, kad:

- Atitiktų natūralaus patalpų apšvietimo reikalavimus ir netrukdytų natūraliam patalpų apšvietimui;
- Gyvenamųjų pastatų išdėstymo reikalavimai galioja naujai statomiems ir rekonstruojamiems statiniams, vadovaujantis trečiųjų asmenų pagrįstų interesų apsaugos principu, jei atstumas nuo užstojančio statinio yra ne mažesni nei jo aukštis. Atstumas gali būti mažesnis tuo atveju, kai pro užstoto pastato langus bus garantuojamas ne mažesnis kaip 60 laipsnių kampas horizontalioje plokštumoje.

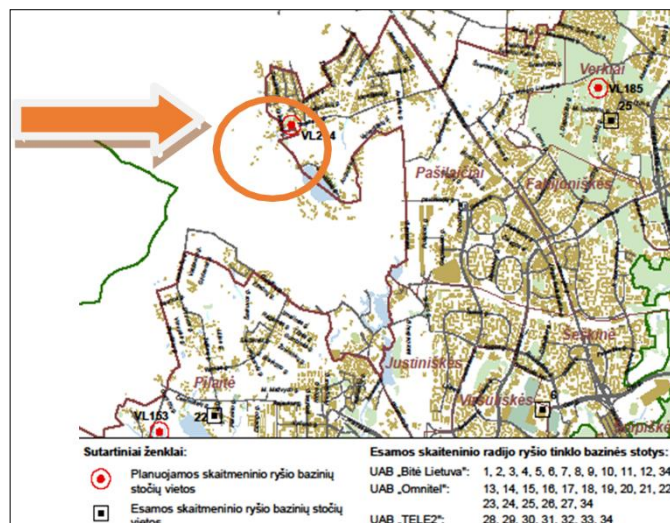
Esant pastatų aukščiui didesniai nei 8,5 m, pastatas nuo sklypo ribos turi būti atitraukiamas po 0,5m kiekvienam papildomam 1m aukščiui. Šis atstumas gali būti mažinamas išlaikant insoliacijos, gaisrinės saugos ir kt. reikalavimus ir gavus kaimyninio sklypo savininko ar valdytojo sutikimą raštu.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII sk. „Automobilių stovėjimo reglamentavimas“ (p. 107,110,112,123) reikalavimais, planuojamas automobilių statymas gatvėse.

Triukšmo ir oro taršos vertinimas žr. Priedą „Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas (Gineitiškių rajonas). Triukšmo ir oro taršos vertinimas“ 2019 m. spalio (rengėjas UAB „Infraplanas“).

Elektromagnetinis laukas

Vadovaujantis SJ „Vilniaus planas“ parengta (SPAV ataskaita parengta COWI Baltic) ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-04-23 sprendimu Nr. 1-449 patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos skaitmeninio ryšio bazinių stočių išdėstymo schema. Artimiausia VL 214 planuojama 60 m aukščio nuotolinio ryšio bazinė stotis (bokštas) prie Pagrandos g.



34 pav. Ištrauka iš bazinių stočių išdėstymo schemos

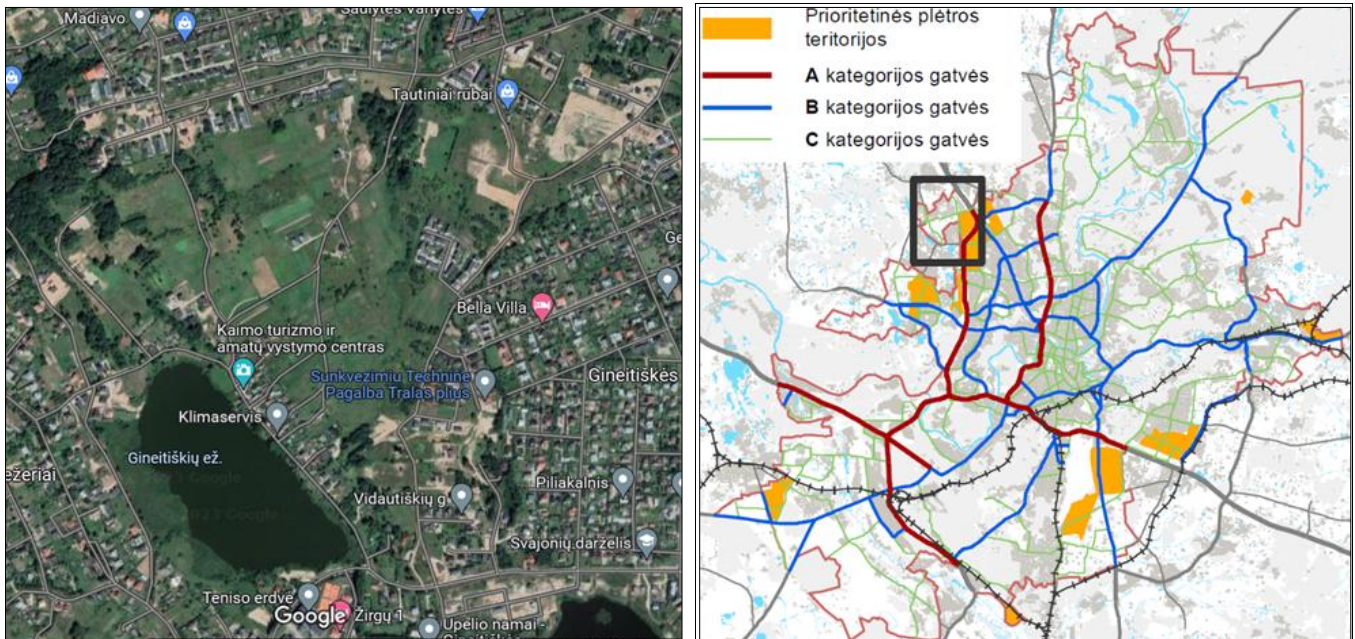
Vadovaujantis atnaujintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto tarybos 2018 m. rugsėjo 9 d. sprendimu Nr.1-1525, planuojama teritorija patenka į šildymo, deginant gamtines dujas zoną.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	56	69	0

2.5. Susisiekimo dalis

Planuojamas Gineitiškių rajonas Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje tarp Gineitiškių, Tarandės, Vaivadiškių ir Augustų gatvių ribojasi su Vilniaus rajono savivaldybe. Teritorija periferinėje miesto zonoje izoliuota nuo tranzitinio transporto eismo, neturi vidinio rišlaus gatvių tinklo bei kitos susisiekimo infrastruktūros, nėra viešojo transporto tinklo ir nepilnai aptarnaujama liestinėmis iš Tarandės ir Gineitiškių gatvių. Turi kelias naujas realizuotas nedideles urbanistines zonas su vidinėmis gatvėmis šalia Vaivadiškių, Augustų, Dagiliškių, Tarandės gatvių, bei vienintelę senai susiformavusią gatvę šalia Gineitiškių ežero.

Esant tokiai urbanistinei situacijai transporto srautai yra tik pradinėje formavimosi stadijoje ir su pagrindiniu Vilniaus miesto magistraliniu tinklu jungiasi per Tarandės-Ukmergės ir Gineitiškių – Vilniaus miesto Vakariniu aplinkkelio gatves. Esami rajono vidiniai keliai daugumoje mažai naudojami esami siauri gruntkeliai.



35, 36 pav. Planuojamo rajono esama situacija ir vieta miesto susisiekimo tinkle
Planuojamą Gineitiškių rajoną Vilniaus miesto teritorijoje įtakoja šios sankryžos:

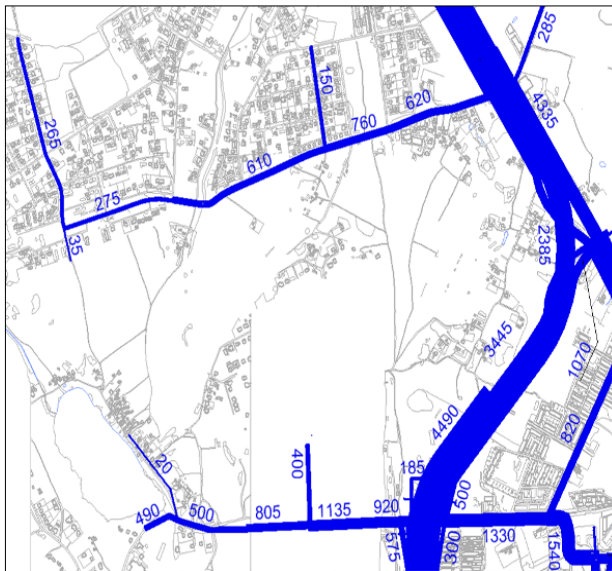
Tarandės – Putiniškių g. nereguliuojama sankryža. Tarandės gatvė neturėdama tęsinio link Pilaitės rajono ir Zujūnų formuoja minimalų transporto srautą, kuris tesiekia apie 270 aut./h Tarandės ir Putiniškių gatvėse. Eismo reguliavimo priemonės nereikalingos.

Gineitiškių – Žirgų g. sankryža. Viena iš mažiausiai apkrautų sankryžų, kurioje vyrauja srautas ne iš planuojamos teritorijos, bet iš Vilniaus rajono Zujūnų gyvenvietės, galimas tranzitinis eismas iš Pilaitės rajono. Gineitiškių – Žirgų gatvėse eismas siekia apie 500 aut./h, Gineitiškių g. palei ežerą – tik 20 aut./h.

Ukmergės – Tarandės g. sankryža. Ukmergės g. šiaurinėje dalyje transporto srautas siekė 4290 aut/h abiem kryptimis, pietinėje dalyje – 4335 aut./h. Tai yra 1400 automobilių daugiau nei už šiaurinės sankryžos. Tarandės g. transporto srautas siekia 620 aut./h abiem kryptimis. Nukeltą kairįjį posūkį iš Ukmergės g. į Tarandės g. atlieka apie 360 aut./h. Miesto kryptimi iš Tarandės rajono, tuo pačiu ir iš Tarandės g. atlieka apie 260 automobilių.

Pavilionių – Gineitiškių – Vakarinio aplinkkelio dviejų lygių sankryža. Šiaurinėje Vakarinio aplinkkelio dalyje rytinio piko valandomis valandinis eismo intensyvumas siekia 4490 aut./h, pietinėje dalyje – 4670 aut/h abiem kryptimis. Pavilionių g. eismo intensyvumas siekia 1330 aut/h ir išlieka gana stabilus dėl mažo Pavilionių-Perkūnkiemio g. sankryžos pralaidumo. Gineitiškių gatvėje valandinis srautas siekia 920 aut./h ir yra artimas Pavilionių gatvės apkrovimui.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	57	69	0



37 pav. Esamas transporto eismo intensyvumas rytinio piko val.



38 pav. Perspektyvinis gatvių tinklas 2030 m.

Vilniaus miesto visoje šiaurės vakarų teritorijoje numatoma intensyvi urbanistinė plėtra kurią turėtų lydėti susisiekimo infrastruktūros plėtra. Šiuo metu Tarandės rajone gyvena apie 2,15 tūkst. gyventojų. Skaiciuojama, kad perspektyvoje Tarandėje, Pavilionyje ir Gineitiškėse gyventojų skaičius gali siekti iki 22,0 tūkst. ir tai bus rimta paklausa susisiekimo infrastruktūros vystymui.

Perspektyvinis gyventojų skaičius (iki pilno planuojamo rajonų užstatymo): Tarandės rajonas – 7500 gyventojų (esamas 2150 gyventojų); Pavilionių rajonas su daugiaaukšte gyvenamąja statyba – 10750 gyventojų; **Gineitiškių rajonas su mažiauaukšte gyvenamąja statyba – 5600 gyventojų.** Bendras gyventojų skaičius: 7500 + 10750 + 3600 = 23850 gyventojų.

Perspektyvinis Gineitiškių rajono gatvių apkrovimas 2030 metais priklausys nuo dviejų esminių faktorių, gyventojų skaičiaus ir planuojamos gyventojų kelionių struktūros pasikeitimo.

Esamas Tarandės rajonas yra uždaro pobūdžio, todėl galima paskaičiuoti kokį lengvojo transporto srautą formuoja 1 gyventojas. Šiuo metu Tarandėje gyvena 2150 gyventojų, kurie piko valandomis Tarandės gatvėje prieš Ukmergės g. sukelia 620 - 120 = 500 automobilių srautą 2 kryptimis, kur: 120 automobilių nuo Avižienių pusės. Vidutiniškai 1 gyventojui piko val. tenka $500/2150 = 0,23$ aut./h abiem kryptimis.

Kelionių struktūroje kelionės automobiliais analizuojamoje teritorijoje siekia 64,3 procentus. Ekspertiniu būdu nustatyta, kad perspektyvoje šioje zonoje kelionės lengvuju automobiliu sumažės iki 45 procentų (pagal VDJP vidutiniškai mieste sieks 33,5 proc.) Įvedus perspektyvai kelionių struktūros lengvuju automobiliu sumažėjimo koeficientą $K_{split} 45,0/64,3=0,7$, automobilių skaičius, tenkantis 1-am gyventojui būtų $0,23 \times 0,7 = 0,16$.

Gineitiškių rajono gyventojai rytinio piko metu formuos apie $5600 \times 0,16 = 895$ aut./h abiem kryptimis. Bendras visos zonos (Tarandės, Pavilionių ir Gineitiškių rajonų) transporto srautas formuos apie 3800 aut./h srautus abiem kryptimis Esama ir planuojama gyventojų kelionių struktūra pagal Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planą pateikiama 3 lentelėje. Daugiau informacijos: <https://judumas.vilnius.lt/>

8 lentelė. Kelionių struktūra Vilniaus miesto savivaldybėje

Keliavimo būdas	Modalinis kelionių pasiskirstymas 2017 m., proc.	Siekiamas modalinis kelionių pasiskirstymas	
		2030 m., proc.	Pokytis 2017 m. atžvilgiu
Viešuoju transportu	24,1	30,0	Augimas 1,24 karto
Dviračiu	1,5	7,5	Augimas 5 kartus
Pėsčiomis	24,5	29,0	Augimas 1,18 karto
Lengvuju automobiliu	49,0	30,0	Mažėjimas 1,63 karto
Kitu autotransportu (viešaisiais dalinimosi automobiliais, taksi)	0,9	3,5	Augimas 3,5 karto

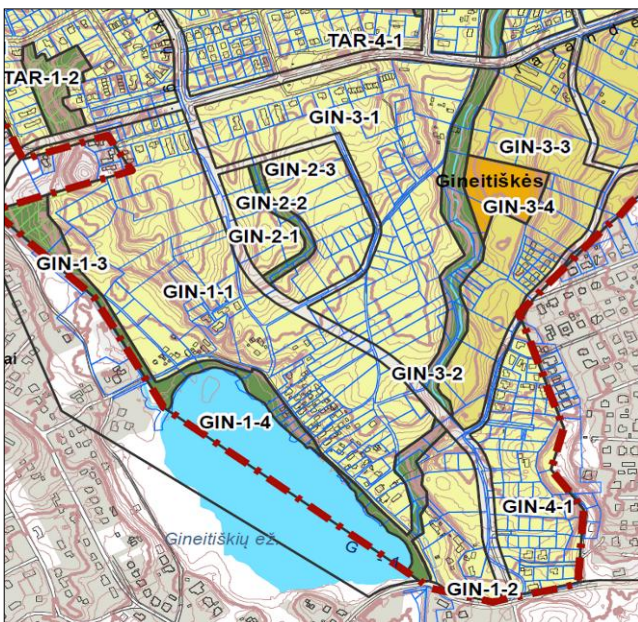
Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17-51	58	69

Pagrindiniai transporto srautai formuojasi magistralinėse Tarandės, Medžiakalnio, Vidautiškių gatvėse, kurios paskirsto svarbiausius rajono transporto srautus į pagrindinį miesto gatvių tinklą – Ukmergės, Vakarinį aplinkkelį ir Gineitiškių gatves. Šiose gatvėse transporto srautas sieks iki 800-1400 aut./h 2 kryptimis.

Transporto srauto nedidelis augimas Tarandės gatvėje motyvuojamas tuo, kad atsiradus naujoms jungtims su Gineitiškių gatve atsiranda konkuruojančios alternatyvios trasos. Šiomis gatvėmis numatoma ir viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtra įvedant naujus autobusų maršrutus iš pietinės planuojamos teritorijos dalies, įrengiant Tarandėje galinį punktą, įvažas stotelėse ir keleivių laukimo peronus su priėmimo takais.

Pagrindinė planuojamo Gineitiškių rajono šiuo metu yra aptarnaujanti C kategorijos Tarandės gatvė, kuri jungia juos su automagistrale A2 Vilnius – Panevėžys. Perspektyvoje numatomas jos tęsinys iki Pilaitės rajono ir jungtis per Sudervės kelią su automagistrale A1 Vilnius Klaipėda. Kol kas ši gatvė baigiasi akligatviu jos reikšmė nėra tokia didelė, tačiau jau šiandien ji yra pagrindinė jungtis su miesto magistralinių gatvių tinklu. Pagrindine esama susisiekimo problema esamoje būklėje yra Tarandės g. sankryža su Ukmergės gatve, kurioje uždrausti kairieji posūkiai. Nukeltas kairysis posūkis Ukmergės gatvėje, kuri šioje vietoje jau turi automagistralės parametrus, neatitinka STR ir KTR techninių reikalavimų.

Pietinėje planuojamos teritorijos dalyje planuojamas rajonas ribojasi su Gineitiškių gatve, iš rytinės pusės su Vakariniu aplinkkeliu ir Gineitiškių – Vakarinio aplinkkelio gatvių skirtingo lygio sankryža. Dar ankstesniame Vilniaus miesto bendrajame plane numatyta aptarnaujanti C2 kategorijos Medžiakalnio – Vidautiškių gatvių jungtis tarp Gineitiškių ir Tarandės gatvių nėra realizuota.



39, 40 pav. Ištraukos ir Vilniaus miesto teritorijos BP pagrindinio ir susisiekimo (kategorijos) brėžinių

Perspektyvoje Tarandės gatvė išlieka vienintele transporto jungtimi tarp Vakarinio aplinkkelio ir 171 krašto kelio Avižieniuose. Ukmergės gatvės atkarpa miesto ribose nuo Vakarinio aplinkkelio iki miesto ribos priklauso greito eismo gatvei A kategorijai, kuri pagal techninius reikalavimus prilygsta automagistralės AM parametrus.

Gineitiškių rajoną iš vakarinės pusės tarp Gineitiškių ir Tarandės gatvių riboja Genetikui ežeras ir Vilniaus rajono savivaldybės riba. Centrinė šio rajono planuojama gatvė tarp Gineitiškių ir Tarandės gatvių – Medžiakalnio gatvė ir jos tęsinys iki Vidautiškių gatvės. Šiauriau Tarandės g. yra Putiniškių gatvė, kuri jungia su Avižieniais (171 krašto kelias). Šios perspektyvinės gatvės tampa gana svarbiomis, nes sudaro alternatyvią trasą Gineitiškių ir kitų aplinkinių rajonų gyventojams tiesiogiai patekti į pagrindinį miesto gatvių tinklą, vakarinį aplinkkelį.

Likusios esamos ir planuojamos gatvės yra vietinės reikšmės D kategorijos ir skirtos susisiekimui rajono viduje. Pagrindiniai gatvės techniniai parametrai ir planuojamas valandinis eismo intensyvumas pateiktas 4 lentelėje.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	59	69	0



9 lentelė. Pagrindiniai planuojamų gatvių ir takų techniniai parametrai

Eil. Nr.	Gatvė	Katego-rija	Atstumas tarp raudonųjų linijų, m	Važiuojamos dalies plotis, m*	Dviračių tako plotis, m*	Planuojami transporto srautas piko val.*	Orientacinis ilgis, m	Gatvės ar tako pjūvio Nr.	Sklypo Nr.
1	Medžiakalnio g.	C	30,0	6,5-7/9,75	2(1)x2,5	600-700	1000	1	Ž27
2	Vidautiškių g.	C	30,0	6,5-7/9,75	2(1)x2,5	700-800	400	1	Ž27
	Viso:	C					1400		
3	Gineitiškių	D	12,0	5,5	-	40-90	880	4	Ž17
4	Varnalaukio g.	D	12-15,0	5,5	-	190-250	700	2 / 3	Ž33
5	Rastinėnų g.	D	15,0	5,5	-	60-80	470	2	Ž33, Ž40
6	Augustų g.	D	15,0	5,5	2,5**	210-250	900	9	Ž51, Ž73
7	Dagiliškių g.****	D	16,5-17,0	5,5	-	20	560	5	Ž6, Ž57
8	Buiniškių g.	Ds	9,0-15,0	5,5	-	20-30	400	2 / 3	Ž9, Ž12, Ž62
9	Geišiškių g.	Ds	9,0	5,0	-	12	130	7	Ž42
10	Pakonių g.	D	12,0	5,5	-	90	60	3	Ž48
11	Užubalių g.	D	15,0	5,5	-	150	45	2	Ž51
12	Gatvė Nr.1	D	12,0	5,5	-	45	500	3	Ž20, Ž65, Ž66
13	Gatvė Nr.2	D	12,0	5,5	-	50	210	3	Ž29
14	Gatvė Nr.3	D	12,0	5,5	-	70	390	3	Ž29, Ž63, Ž64, Ž67
15	Gatvė Nr.5	D	15,0	5,5	-	120	230	2	Ž48
16	Gatvė Nr.6	D	12,0	5,5	-	50-150	210	3	Ž55
17	Gatvė Nr.8	D	12,0	5,5	-	20	350	3	Ž71, Ž72
18	Gatvė Nr.9	D	12,0	5,5	-	15	150	3	Ž38
19	Gatvė Nr.10	D	12,0	5,5	-	15	140	3	Ž7
20	Gatvė Nr.11	D	12,0	5,5	-	15	150	3	Ž13
21	Gatvė Nr.12	D	12,0	5,5	-	60-80	180	3	Ž17
	Viso:	D/Ds					6655		
22	Takas Nr.1	F	8,0	-	2,5	-	45	8	Ž20
23	Takas Nr.7	E	8,0	-	2,5	-	140	8	Ž49
24	Takas Nr.10	F	5,0	-	3,0***	-	80	8A	Ž7
	Viso:	F					265		

* rekomenduojami techniniai parametrai; gali būti tikslinami kitose planavimo ar projektavimo stadijose

** rekomenduojamas dviračių takas susisiekimui tarp Gineitiškių ir Pavilionių rajonų

*** dviračių ir pėsčiųjų takas

**** Dagiliškių gatvė yra esama, įgyvendinta vadovaujantis statybos leidimais Nr. CP-01-200903-17785 (Statinys 2421_Asfaltbetonio danga) ir Nr. LRS-01-200921-00147 (2020-09-21 Leidimas rekonstruoti statinį)

Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtrai ryšiams tarp gretimų miesto rajonų ir priemiesčio numatomos Medžiakalnio, Vidautiškių gatvės, kurios planuojamos kaip aptarnaujančios C kategorijos su viešojo transporto (autobusų) stotelėmis pagrindinėse sankryžose, įvertinant 500 m pasiekiamumą pėsčiomis. Šioje gatvėje numatomi magistraliniai dviračių takai, kuris sujungtų Gineitiškių ir Tarandės g. planuojamus dviračių takus. Gatvėje numatomos kraštinės skiriamosios juostos apsodintos medžiais (min plotis 2,0 m).

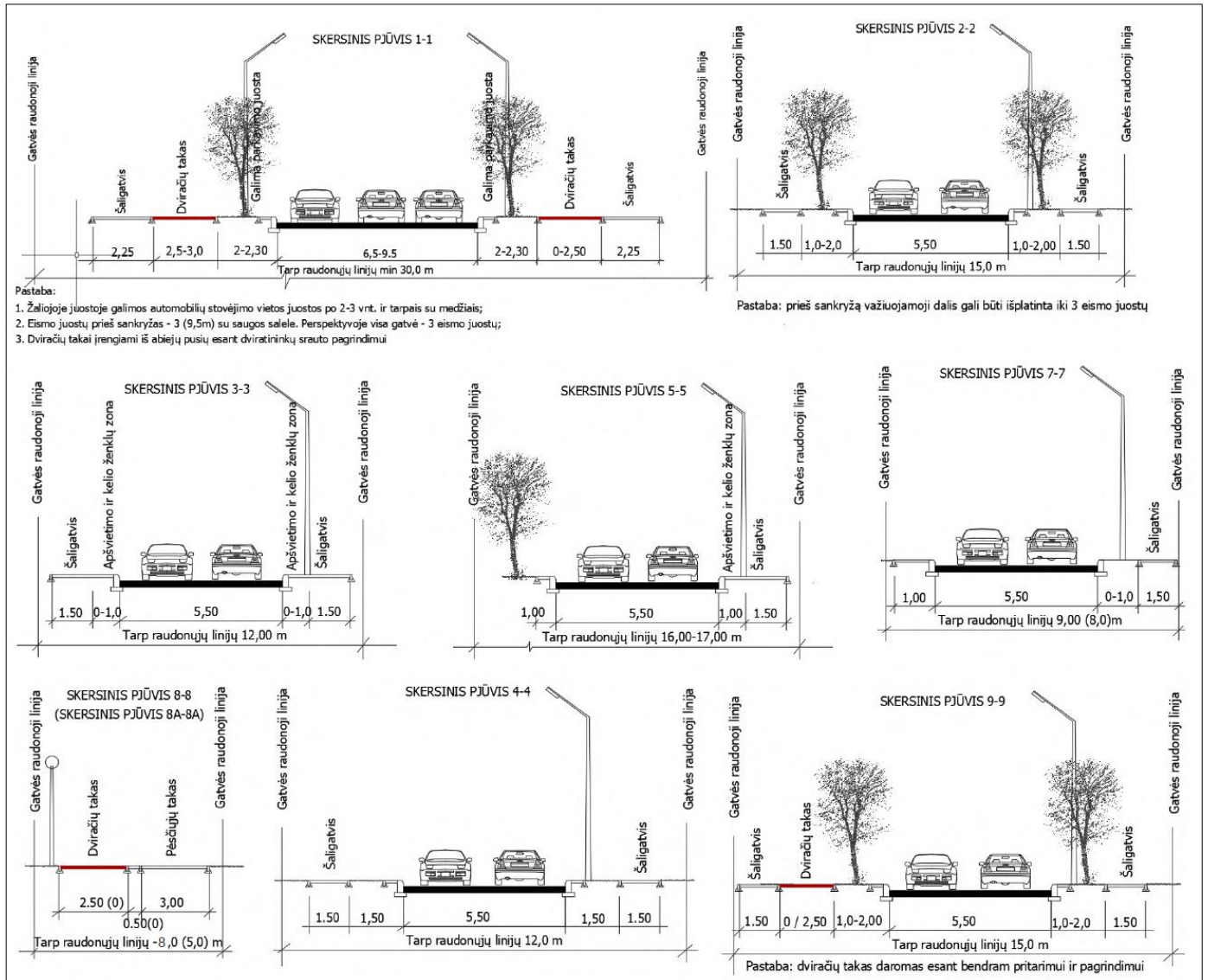
Perspektyvoje, pasiekus transporto eismo intensyvumą 1000-1500 aut./h remiantis STR metodika visose šių gatvių pagrindinėse sankryžose turėtų būti įvestas šviesoforinis reguliavimas su davikliais dangoje užtikrinant žalios bangos organizavimo principus.

Rytų kryptimi numatomos dvi svarbios gyvenamosios D kategorijos Augustų ir Varnalaukio gatvės, jungiančios Gineitiškių ir Pavilionių rajonus per vietinį gatvių tinklą. Likusios vietinės gatvės ir jų tinklas organizuotas kilpų ir akligatvių pagrindu, kad jose nesiformuotų pašalinis tranzitinis eismas ir leistų saugiai važiuojamąją dalį naudoti dviračių eismui, nes dviračių takų plėtra šiose gatvėse nėra numatoma. Leistinas maksimalus greitis jose 20-30 km./h. Gatvių raudonosios linijos nustatytos pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atsižvelgiant į susisiekimo infrastruktūros poreikius ir reikalavimus bei gatvės kategorijas. Gatvių raudonosios linijos fiksuotos susisiekimo brėžinyje, pateikiami gatvių skersiniai profiliai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	VP17-51	60	69

Visose gatvėse, vertinant pėsčiųjų eismo sąlygas, šalia važiuojamosios dalies išskirtos 1,0 m (priklausomai nuo gatvės kategorijos ir patalpinimo galimybės) pločio juostos, skirtos apšvietimo, kelio ženklų, šviesoforų įrengimui ir sniegui kaupti žiemos metu. Esant kraštinėms skiriamosioms juostoms jos įeina į šios juostos plotį. Rekomenduojama visas planuojamas pėsčiųjų perėjas vietinėse gatvėse (jeigu tai nėra pažymėta gyvenamosios zonos ženklu) daryti tik sankryžų zonoje, pagal galimybes ir eismo dalyvių skaičių organizuojant kryptinį apšvietimą ar šviesoforinį reguliavimą. Siekiant saugių eismo sąlygų vietinio tinklo gatvių sankryžose ir pėsčiųjų perėjose turi būti naudojami techninės greitį mažinančios priemonės, iškilios perėjos ar sankryžos, priklausomai nuo tolimesnės suplanavimo schemos.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius mažaaukštės statybos rajonuose organizuojamas pagal poreikius tik planuojamų sklypų ribose bei pagal poreikį magistralinėse gatvėse įrengiant parkavimo juostas prie didesnių traukos objektų.



41 pav. Rekomenduojami gatvių skersiniai profiliai planuojamame DP

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	61	69	0



Tolimesnėse planavimo ir/ar projektavimo stadijose būtina vadovautis Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. spalio 15 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 „Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų priežiūros Vilniaus mieste aprašas“, Vilniaus miesto savivaldybės 2016 m. birželio 15 d. tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Iš D kategorijos gatvių įvažiavimai ir atstumas tarp jų yra nereglamentuojami ir brėžiniuose nerodomi. Tolimesnėse planavimo stadijose vietiniams privažiavimams planuoti servitutus.

Sankryžos ir privažiavimai, kurie yra mažesniu nei 100 m atstumu yra esami ir buvo įrengti prieš pradėdant rengti DP. **Visi teikiami susisiekimo sprendiniai už planuojamos teritorijos ribų yra rekomendacinio pobūdžio. Priimama eismo organizacija, sankryžų tipai ir geometriniai parametrai, kitos techninės saugaus eismo priemonės ar eismo reguliavimo būdas detaliojo plano planuojamos teritorijos sprendiniuose taip pat yra rekomendacinio pobūdžio ir galutinai nustatomi rengiant techninius projektus fiksuotų gatvių raudonųjų linijų ribose.**

2.6. Inžinerinė dalis

Planuojama teritorija yra inžinerinės infrastruktūros požiūriu silpnai išvystytoje teritorijoje, dalyje jos yra jau įgyvendinti kvartalų statybos projektai, kurie yra pajungti prie centralizuotų elektros, viešųjų elektroninių ryšių, dujotiekio, vandentiekio, buitinių nuotekų centralizuotų inžinerinės infrastruktūros tinklų. Taip pat planuojamoje teritorijoje ir greta jos yra anksčiau suplanuoti ar anksčiau suprojektuoti, bet dar neįgyvendinti inžinerinės infrastruktūros tinklai. 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.

Detalioju planu nustatomi inžinerinės infrastruktūros koridoriai, preliminarios inžinerinės infrastruktūros tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos techninio 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 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. XIII-2166) nustatytos apsaugos zonos bei jose taikomi reikalavimai.

2.6.1. Dujų tiekimas

Planuojamoje teritorijoje planuojamuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose planuojamas vidutinio slėgio dujotiekio tinklas. Dujotiekio galimos pajungimo vietos yra nuo Dagiliškių g. esamo d40 mm vidutinio slėgio dujotiekio, Pakonių g. esamo d40 mm vidutinio slėgio dujotiekio, Augustų g. esamo d90 mm vidutinio slėgio dujotiekio, Gineitiškių g. esamo d90 mm vidutinio slėgio dujotiekio, bei nuo Užubalių ir Vidautiškių g. anksčiau suplanuotų dujotiekio tinklų. Dujotiekio pajungimo vietos pažymėtos inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje. Planuojami kvartalai pajungiami nuo inžinerinės infrastruktūros koridoriuose planuojamų dujotiekio tinklų ir nuo Gineitiškių g., Dagiliškių g., Pakonių g., Geišiškių g., Varnalaukio g., Augustų g., bei gatvėje Nr. 2 esamų dujotiekio tinklų. Konkretios dujotiekio tinklų pajungimo vietos, jam reikalingos apsaugos zonos nustatomos sklypo, sklypų grupės ar kvartalo teritorijų planavimo dokumento ar techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo sprendiniais, visa planuojama teritorija patenka į šildymo deginant gamtines dujas aprūpinimo šiluma zoną (kvartalo Nr. 306), todėl planuojamai teritorijai numatomas atitinkamas pagrindinis aprūpinimo šiluma būdas. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	62	69	0



2.6.2. Vandens tiekimas

Nagrinėjamoje teritorijoje vandentiekio tinklai planuojami žiediniai, ne mažesnio kaip d225 mm skersmens atskiruose tarpuose su atšakomis iki 200 m. Sužiedinimas planuojamas su esamais vandentiekio tinklais d250 mm Tarandės g. (ties kamera Nr. 13), d200 mm Girijos g. bei d200 mm Gineitiškių g. (ties kamera Nr. 201). Vandentiekį planuojama trasuoti gatvių raudonųjų linijų ribose, už važiuojamosios kelio dalies ir pačioje važiuojamojoje dalyje, priklausomai nuo gatvės kategorijos ir esamos situacijos, išlaikant minimalų 2.5 m atstumą (tinklo apsaugos zona) iki planuojamų teritorijų ribų. Tinklų apsaugos zonoms, patenkančioms į urbanizuojamų teritorijų ribas, formuojami servitutai. Tikslios trasų įrengimo vietos, tinklų diametrai ir tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Esami vandentiekio tinklai bei anksčiau suprojektuoti tinklai paliekami, esamų tinklų ir kamerų rekonstrukcija ar iškėlimas, perjungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Rengiant sklypo, sklypų grupės ar kvartalo teritorijų planavimo dokumentą arba techninį projektą, nustačius tikslus vandens tiekimo poreikius pagal planuojamą vystyti veiklą, įvertinti Viršuliškių trečio kėlimo vandens stoties (Naujakiemio g. 47A) pajėgumus, ir, esant poreikiui, numatyti rekonstrukciją, keičiant siurblius bei įrengiant rezervuarą (-us). Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.3. Buitinės nuotekos

Nagrinėjamoje teritorijoje surinktas buitines nuotekas planuojama nuvesti į esamus savitakinius buitinių nuotekų šalinimo tinklus d800 mm Tali01no g. ir Rygos g. sankryžoje. Teritorijos žemiausiose vietose numatomos penkios buitinių nuotekų siurblynės BNS1, BNS2, BNS3, BNS4, BNS5. Po 2022 m. Vilniaus miesto ribų pakeitimo BNS3 yra greta DP ribos, Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje. Siurblynės apsaugos zona – 10 m pločio žemės juosta aplink šių statinių išorines ribas. Siurblynės planuojama įrengti bendro naudojimo erdvėse, konkrečios vietos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Buitinių nuotekų šalinimo tinklus planuojama trasuoti gatvių raudonųjų linijų ribose, už važiuojamosios kelio dalies ir pačioje važiuojamojoje dalyje, priklausomai nuo gatvės kategorijos ir esamos situacijos, išlaikant minimalų 5.0 m atstumą savitakiams bei 2.5 m atstumą slėginiams buitinių nuotekų tinklams (tinklo apsaugos zona) iki planuojamų teritorijų ribų. Slėginio nuotekų tinklo pajungimui prie savitakių tinklų numatomas gesinimo šulinių įrengimas, kurių vietos pažymėtos Inžinerinės infrastruktūros suvestiniame brėžinyje bei Vandens tiekimo ir buitinių nuotekų schemeje. Slėginių nuotekų tinklai planuojami ne mažesnio nei d160 mm diametro. Bendram nagrinėjamoje teritorijoje susidariusių buitinių nuotekų nuvedimui iki prisijungimo vietos, slėginę buitinių nuotekų liniją planuojama trasuoti Gineitiškių g. Pavilionių g., Pušaloto ir Talino g. Tinklų apsaugos zonoms, patenkančioms į urbanizuojamų teritorijų ribas, formuojami servitutai. Tikslios trasų įrengimo vietos, tinklų diametrai ir tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Esami buitinių nuotekų tinklai bei anksčiau suprojektuoti paliekami, esamų tinklų ir šulinių rekonstrukcija ar iškėlimas, perjungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.4. Paviršinės nuotekos

Nagrinėjamoje teritorijoje centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų nėra. Surinktas paviršines nuotekas planuojama išleisti į teritorijoje esančius atvirus vandens telkinius. Prieš išleidžiant nuotekas, jos turi būti išvalomos iki nustatytų reikalavimų nuotekoms išleidžiamoms į aplinką. Planuojama įrengti penkias paviršinių nuotekų valymo įrenginių su išleidėjais sistemas. Valymo įrenginius planuojama įrengti bendro naudojimo erdvėse, konkrečios vietos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu. Paviršinių nuotekų šalinimo tinklus planuojama trasuoti gatvių raudonųjų linijų ribose, važiuojamojoje kelio dalyje, priklausomai nuo esamos situacijos, išlaikant minimalų 2,5 m atstumą (tinklo apsaugos zona) iki planuojamų teritorijų ribų. Tikslios trasų įrengimo vietos ir tinklų apsaugos zonos turi būti tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	63	69	0



Visuose urbanizuojamuose žemės sklypuose techninio projekto rengimo metu turi būti išnagrinėta paviršinių nuotekų susidarymą ir/ar surinkimą, įrengiant vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimo galimybę. Taip pat turi būti suprojektuoti ir įrengti paviršinių nuotekų debito reguliavimo įrenginiai, apribojantys momentinį į tinklus išleidžiamą paviršinių nuotekų debitą iki 10 % nuo kiekviename sklype, ar jų grupėje, surinkto bendro paviršinių nuotekų kiekio, bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Esami paviršinių nuotekų tinklai bei anksčiau suprojektuoti paliekami, esamų tinklų ir šulinių rekonstrukcija ar iškėlimas, perjungimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

Rengiant techninį 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.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193, planuojamoje teritorijoje projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, turi būti nagrinėjami ir, esant galimybei, taikomi techniniai sprendimai, sumažinantys paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (turi būti įrengiama kiek galima mažiau nelaidžių paviršių, įrengiami švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginiai, planuojamos kiek galima mažesnės galimai teršiamos teritorijos ir pan.).

2.6.5. Elektros energijos tiekimas

Elektros tiekimas į planuojamą teritoriją numatomas nuo esamo skirstymo punkto SP 213, kuris yra prie teritorijos šiaurinio krašto, Tarandės g. 90A. Numatoma nuo šio SP 213 nutiesti 10 kV kabelinę liniją ir žiedu sujungti penkias planuojamas modulines transformatorines, nuo kurių planuojamuose inžinerinės infrastruktūros koridoriuose klojami 0.4 kV elektros tinklai kvartalo el. vartotojams.

Elektros tiekimo sprendinių keitimas į sklypus, esančius prie šiaurinio planuojamos teritorijos krašto (prie Dagiliškių g.), kur ir šiuo metu yra užstatyta teritorija arba yra suplanuotas užstatymas ankstesniais projektais, nenumatomas. Čia el. tiekimas vykdomas nuo modulinės pastotės MT-2431 ir KT-2019. Šioje vietoje planuojamas tik oro linijos pakeitimas kabeline linija ir gatvės apšvietimo sprendinių pakeitimas išmontuojant oro liniją ir suprojektuojant gatvės apšvietimą nuo metalinių gatvės apšvietimo atramų. Kitų šioje teritorijos dalyje, pagal anksčiau parengtus projektus, numatytų el. tiekimo sprendinių keisti nenumatoma.

Prie pietvakarinio planuojamos teritorijos krašto numatoma išmontuoti esančią pastotę VŠ-1990, o esamus elektros vartotojus prijungti nuo naujai planuojamų pastočių. Tolesniuose planavimo ar projektavimo etapuose, numatyti 0,4 kW esamų kabelinių linijų nuo VŠ-1990 išsaugojimą ar perkėlimą ir perjungimą nuo planuojamų MT. Esamas el. tiekimo ir gatvių apšvietimo oro linijas prie Buiniškių ir Gineitiškių gatvių numatoma išmontuoti, suprojektuojant kabelines linijas el. tiekimui ir gatvės apšvietimui.

Netoli rytinio krašto anksčiau suplanuotą modulinę pastotę MT-1, prie Pakonių gatvės, numatoma panaikinti. Šalia rytinio teritorijos krašto esančio kvartalo el. tiekimas dabar išspręstas kitu būdu nuo VŠ-19902 ir MT 2618. Rezervines jungtis į greta esančias pastotes numatyti TP etape pagal gautas el. prisijungimo technines sąlygas.

0,4 kV požeminiai esami kiti elektros tinklai, bei anksčiau suprojektuoti tinklai šio detaliojo plano sprendiniais paliekami, esamų tinklų rekonstrukcija ar iškėlimas sprendžiamas sklypo, sklypų grupės ar kvartalo teritorijų planavimo dokumento ar techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto ruošimui reikalinga gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

Tiksli planuojamų modulių transformatorinių vieta bei jų apsaugos zonos nustatomos kvartalo ar jo dalies teritorijų planavimo dokumento ar techninio projekto rengimo metu žinant tikslų pastatų išdėstymą sklype. Tikslūs įvadų skaičiai į žemės sklypus, kabelių spintų su apskaitos moduliais (KS) įrengimo vietos, nustatomos kiekvieno sklypo ar jų grupės techninio projekto rengimo metu, nustačius tikslus elektros energijos poreikius bei energijos tiekimo kategoriją.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	64	69	0



2.6.6. Ryšių tinklai

Ryšių tinklai detaliojo plano teritorijoje planuojami inžinerinės infrastruktūros koridoriuose. Planuojamoje teritorijoje esami kiti ryšių tinklai bei anksčiau suprojektuoti tinklai šio detaliojo plano sprendiniais paliekami, esamų tinklų rekonstrukcija ar iškėlimas sprendžiamas sklypo, sklypų grupės ar kvartalo teritorijų planavimo dokumento ar techninio projekto rengimo metu. Naujų statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui, elektroninių ryšių tinklų perkėlimui reikalinga gauti atskiras prisijungimo/perkėlimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.6.7. Gatvių apšvietimas

Planuojamoje teritorijoje gatvių apšvietimas numatomas visose planuojamose gatvėse. Gatvių apšvietimo tinklai pajungiami nuo suplanuotų modulinių transformatorinių, prie jų įrengiant gatvių apšvietimo maitinimo punktus (MP) su nuotoliniu valdymu. Gatvių apšvietimo punktų kiekis, galia ir kiti parametrai bei įrenginiai parenkami techninio projekto rengimo metu. Visą planuojamoje teritorijoje esantį gatvių apšvietimo elektros tinklą nuo gelžbetoninių atramų (kurio išmontavimas dar nenumatytas anksčiau parengtais projektais), numatoma išmontuoti ir pakeisti apšvietimu nuo metalinių gatvės apšvietimo atramų. Techninio projekto ruošimui gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančios įmonės.

2.7. Planavimo sąlygų ir planavimo darbų programos įvertinimas

Detalusis planas atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotoms planavimo sąlygoms (2026 m. vasario 23 d. Nr. REG49321098), detaliojo plano planavimo darbų programai, planavimo uždaviniams, papildomiems planavimo uždaviniams ir papildomiems reglamentams.

1) Išnagrinėti gretimybes – žemės sklypus ir kitas teritorijas, kurie (-ios) ribojasi su planuojama teritorija.

DP planuojamos teritorijos gretimybes įvertintos ir brėžiniuose parodyti gretimų teritorijų žemės sklypai, užstatymas, vandenys, gamtinis karkasas, gatvės, inžineriniai tinklai.

2) Išnagrinėti želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūras sklype ir susisiekimo koridoriuose ir jų tolesnio formavimo poreikius ir galimybes. Planuojant atskiruosius želdynus detaliojo plano reglamentais nustatyti atskirųjų želdynų sklypo (-ų) administravimo, įrengimo ir priežiūros organizavimo būdus užtikrinant želdyno ir / arba želdynų sistemos vientisumą, prieinamumą bei viešą naudojimą.

Įvertinta, detaliau žr. DP aiškinamojo rašto skyr. 2.2. Aplinkos apsauga. DP suplanuoti Atskirųjų želdynų ir Bendro naudojimo teritorijų sklypai bei jungtys.

3) Atlikti esamų želdinių inventorizaciją bei vertinimą vadovaujantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymo Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“ aktuali redakcija). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu / informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“ <https://vilnius.lt/rest/assets/0bd2bdbe-4ba6-484f-ae44-720df6f707d2>. Vadovaujantis esamų medžių vertinimo duomenimis, išskirti pavienius medžius ir / arba jų grupes, kuriuos privaloma išsaugoti ir juos atskiru žymėjimu parodyti pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje nurodant esamų lajų projekcijas ir šaknų apsaugos zonas. Ant detaliojo plano reglamentais išsaugomų medžių neplanuoti naujų užstatymo zonų, jas atitraukti nuo medžių šaknų apsaugos zonos. Kertamų medžių detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje nerodyti, nustatant kad dėl jų tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto metu.

Įvertinta iš dalies (be taksacijos), apibendrintai, detaliau apie miškus ir medžius žr. DP aiškinamojo rašto skyr. 2.2. Aplinkos apsauga.

4) Išnagrinėti pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšius per teritoriją ir jos gretimybėse. Formuojant akligatvius numatyti pėsčiųjų ir (arba) dviračių takų jungtis tarp akligatvių ir gatvių.

Įvertinta, detaliau žr. DP aiškinamojo rašto skyr. 2.5. Susisiekimo dalis ir Susisiekimo bei Pagrindinį brėžinius.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	65	69	0



5) Išnagrinėti viešojo transporto susisiekimo galimybes bei poreikį. Išanalizuoti socialinės infrastruktūros pasiekiamumą ir būsimą poreikį planuojamoje ir gretimose teritorijose.

Įvertinta, viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtrai ryšiams tarp gretimų miesto rajonų ir priemiesčio numatomos Medžiakalnio, Vidautiškių gatvės, kurios planuojamos kaip aptarnaujančios C kategorijos su viešojo transporto (autobusų) stotelėmis pagrindinėse sankryžose, įvertinant 500 m pasiekiamumą pėsčiomis. Šioje gatvėse numatomi magistraliniai dviračių takai, kuris sujungtų Gineitiškių ir Tarandės g. planuojamus dviračių takus. DP planuojamoje teritorijoje suplanuota: 28 žemės sklypai (viso 12,8 ha) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) (2 C kategorijos gatvės, 19 D kategorijos gatvių, 3 E/F kategorijos takai) ir 2 žemės sklypai (viso 2,4 ha) Visuomeninės paskirties teritorijų (V).

6) Įvertinus planuojamos ir gretimos teritorijos reljefą planuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą ir susisiekimo ryšius.

DP įvertintas gamtinis karkasas ir šlaitai (aiškinamojo rašto skyr. 2.3.1. Šlaitai). DP planuojamoje teritorijoje suplanuota: 28 žemės sklypai (viso 12,8 ha) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) (2 C kategorijos gatvės, 19 D kategorijos gatvių, 3 E/F kategorijos takai) (DP aiškinamojo rašto skyr. 2.5. Susisiekimo dalis).

7) Išnagrinėti planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologiją, jos kitimo galimybes, nustatyti šiai tipologijai būdingus užstatymo ir erdvių formavimo principus, užstatymo parametrus, zonas, linijas ir ribas.

Įvertinta, detaliau žr. DP aiškinamojo rašto skyr. 2.1. Teritorijų naudojimo reglamentai ir Pagrindinį brėžinį.

8) Užstatymo ar erdvių formavimo principais siekti viešų ir privačių erdvių diferenciacijos, formuoti gyvybingus ir patrauklius viešų erdvių perimetrus.

Įvertinta, DP suplanuota 13 Atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės sklypų ir 3 Bendro naudojimo teritorijų (B) žemės sklypai, kurių bendras plotas yra 11,0 ha arba 13,6 proc. nuo visos planuojamos teritorijos. BZ teritorijos suplanuotos pagal BP sprendinius bei įvertinant vandens telkinius, sausaslėnius ir gamtinį karkasą bei tolygiai pasiskirsto planuojamoje teritorijoje. Dalis BZ teritorijų planuojamos esamuose žemės sklypuose ar jų dalyse. Planuojamoje teritorijoje didžiąją dalį sudarys Gyvenamoji teritorija vienbučių ir dvibučių namų statybai GV, kurioje nustatyta priklausomųjų želdynų dalis pagal galiojančius teisės aktus.

9) siekti teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo. Jei teritorijoje planuojamoms veikloms reikalinga sanitarinė apsaugos zona, ji privalo tilpti į sklypą, kuriame bus vykdoma ši veikla.

Įvertinta, vadovaujantis Vilniaus m. BP sprendiniais ir Gineitiškių ir Pavilionių teritorijos detaliojo plano konceptualiąja dalimi, DP planuojamoje teritorijoje suplanuotos: 1) Mišrios gyvenamosios teritorijos (GM), 2) Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (GV), 3) Visuomeninės paskirties teritorijų (V) žemės sklypai, 4) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) žemės sklypai, 5) Atskirųjų želdynų teritorijų (E) žemės klypai, 6) Bendro naudojimo teritorijų (B) žemės klypai ir 7) Bendro naudojimo vandens telkinių teritorijų (H4) žemės sklypai. Planuojamoje teritorijoje neplanuojamos veiklos, kurioms turi būti nustatytos sanitarinės apsaugos zonos.

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

Įvertinta, DP planuojama teritorija numatoma aprūpinti miesto inžineriniais tinklais pagal išduotas technines sąlygas.

11) Eismo jungtj(-is) planuoti iš ribojančių gatvių, pagal statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus arba suplanuoti reikalingus servitutus.

Įvertinta, DP suplanuoti įvažiavimai iš C kategorijos gatvės pateikti Pagrindiniame ir Susisiekimo brėžiniuose. Iš D kategorijos gatvių įvažiavimai ir atstumas tarp jų yra neregamentuojami ir brėžiniuose nerodomi. DP suplanuota dalis servitutų 215 ir 222. Papildomi servitutai pagal poreikius bus suplanuoti tolimesnėse stadijose.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	66	69	0



12) teritorijas ir žemės sklypus ir(ar) jų dalis, patenkančias į gatvių raudonąsias linijas, suformuoti atskirais sklypais rekomenduojant jų perdavimą Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

Įvertinta, DP suplanuoti 28 žemės sklypai (viso 12,8 ha) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms (I2). DP aiškinamajame rašte yra pastaba – 2.2.6. Siūloma sklypų dalis, patenkančias į gatvių raudonųjų linijų ribas, paramos sutartimi perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka.

13) Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016 m. birželio 15 d. sprendimu Nr. 1-518 „Dėl Susisiekimo dviračiais projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl Susisiekimo pėsčiomis projektu Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Įvertinta, reikalavimas vadovautis minėtais dokumentais išdėstytas aiškinamojo rašto skyriuje 2.5. Susisiekimo dalis.

14) Nurodyti planuojamiems žemės sklypams taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Įvertinta, detaliau žr. DP aiškinamojo rašto skyr. 2.1. Teritorijų naudojimo reglamentai ir Pagrindinio brėžinio 1 priede. Reglamentų aprašomoji lentelė

15) Įvertinti planuojamos ir aplinkinės teritorijos, gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje triukšmo taršos poveikį vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“.

Įvertinta, detaliau žr. DP aiškinamojo rašto priedą „Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas (Gineitiškių rajonas). Triukšmo ir oro taršos vertinimas“ (rengėjas UAB „Infraplanas“, 2019 m. spalį).

16) Vadovautis reikalavimais, nurodytais planavimo darbų programoje.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Planavimo darbų programoje išdėstytais reikalavimais. Pagal programos p. 7 ir 8 suplanuoti Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), Atskirųjų želdynų teritorijų (E) ir Bendro naudojimo teritorijų (B) žemės sklypai bei suplanuoti servitutai 215 ir 222. Planuojama teritorija numatoma aprūpinti miesto inžineriniais tinklais pagal išduotas technines sąlygas.

17) Rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų.

Įvertinta, rengiant teritorijų planavimo dokumentą nepažeidžiamos trečiųjų asmenų teisės ir teisėti interesai. Jie informuojami teisės aktų nustatyta tvarka.

18) Detaliojo plano sprendiniai turi atitikti TPĮ ir kitų teisės aktų nuostatas.

Įvertinta, detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

19) Užtikrinti teritorijų planavimo dokumento viešumą.

Įvertinta, teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas teisės aktų nustatyta tvarka.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	67	69	0



20) Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, numatyti jai teritorijas.

Įvertinus tai, kad Planuojamoje teritorijoje dominuoja vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos, atskiros teritorijos alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrai neplanuojamos. Planuojama teritorija numatoma aprūpinti miesto inžineriniais tinklais pagal išduotas technines sąlygas.

21) Valstybinę žemę planuoti vadovaujantis teisės aktų reikalavimais.

Įvertinta, didžiausiuose valstybinės žemės plotuose DP suplanuoti Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2), Visuomeninės paskirties teritorijų (V), Atskirųjų želdynų teritorijų (E) ir Bendro naudojimo teritorijų (B) žemės sklypai.

22) Jei planuojama teritorija apima ar ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis, užtikrinti, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei planuojant jungtis su kitomis miesto viešosiomis zonomis ir kita infrastruktūra, skirta poilsiui bei aktyviam laisvalaikiui.

Įvertinta, DP planuojamoje teritorijoje suplanuota: 28 žemės sklypai (viso 12,8 ha) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) (2 C kategorijos gatvės, 19 D kategorijos gatvių, 3 E/F kategorijos takai) bei suplanuoti 5 servitutai 215 patekimui prie Gineitiškių ežero.

23) nustatyti, kad žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų gyvenamųjų sklypų ribose.

Įvertinta, aprašyta DP aiškinamojo skyr. 2.1. Teritorijų naudojimo reglamentai.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	68	69	0



3.PRIEDAI

3.1. „Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas (Gineitiškių rajonas). Triukšmo ir oro taršos vertinimas“ (rengėjas UAB „Infraplanas“) 2019 m. spalį.

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP17-51	69	69	0