

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

**Aiškinamasis raštas**  
**Bendrosios nuostatos**

Detaliojo plano organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius.  
Detaliojo planavimo iniciatorius:

**Planavimo tikslai ir uždaviniai**

Atlikti apie 0,09 (devynių šimtųjų) ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detaliojo plano rengimą sklype Totoriškių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0162:1586), kurio tikslas – nekeičiant žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Planavimo proceso etapai**

Parengiamasis;  
Rengimo etapas (esamos būklės analizės, sprendinių konkretizavimas);  
Baigiamasis etapas.

**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais**

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl leidimo inicijuoti apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detaliojo plano rengimą“ Nr. A30-2556/22, 2022-06-20.
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.
- Teritorijų planavimo inicijavimo sutartimi.
- Teritorijų planavimo sąlygomis:

2022-07-26 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nr. REG234803;

2022-07-19 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nr. A676-72/22(2.15.1.21E-TPP);

2022-08-02 AB „Energijos skirstymo operatorius“ Nr. REG235789;

2022-08-04 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos Nr. REG235975;

2022-08-05 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento Nr. REG236291;

2022-08-05 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Nr. REG236365;

2022-08-08 AB „Telia Lietuva“ Nr. REG236542;

2022-08-08 VĮ Transporto kompetencijų agentūros Nr. REG236578;

2022-08-16 Lietuvos geologijos tarnybos Nr. REG237486;

2022-08-14 UAB „Skaidula“ Nr. REG237597;

2025-02-05 UAB „Vilniaus vandenys“ Nr. REG29807661;

2025-01-23 Lietuvos kariuomenės Nr. REG29165496;

2025-02-12 Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos Pranešimu apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku Nr. REG30130207.

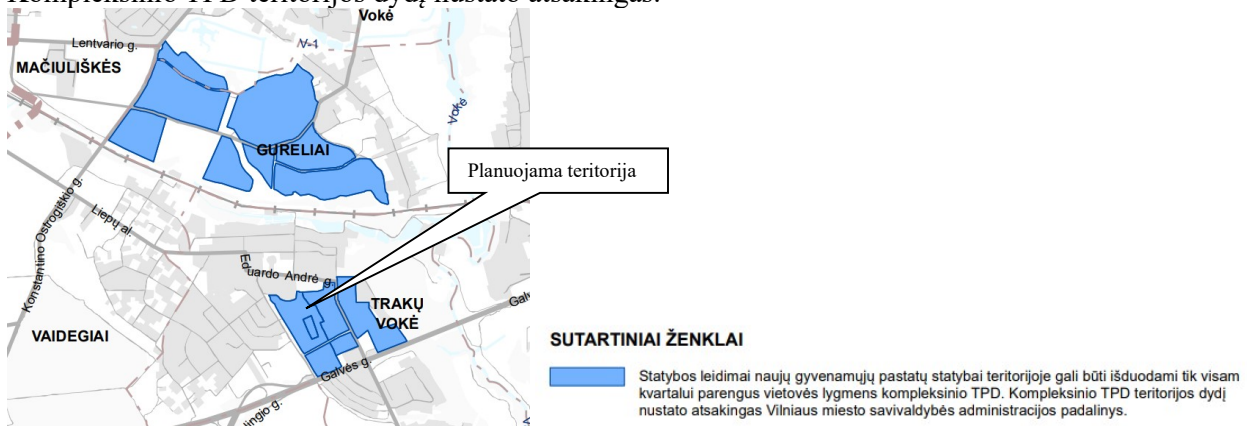
- Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais.



Vadovaujantis 2021-06-02 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-972 patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną Nr. TVO-4-1, kuriai taikomi reglamentai:

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

Teritorijos naudojimo tipas - GV;GM;ZS;PA;SI. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Galimi žemės naudojimo būdai - G1;K;V;R;B;I2;E. Vyraujantis „foninis“ pastatų aukštis -. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m. Užstatymo tipas – vd. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0.4. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40 proc. Minimalus sklypo dydis naujai statybai – 400 kv.m. Maksimalus būstų skaičius sklype – 2. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40 %. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m<sup>2</sup>. Įgyvendinimo prioritetas - neprioritetinė plėtros teritorija. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas – 2. Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas – 12. Nustatyti tekstiniai reglamentai: 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.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano 8 tekstinio reglamento

### **Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV):**

Neatliekama poveikio aplinkai vertinimo (PAV) atranka, nes numatoma ūkinė veikla ir jos mastai, būdas nepatenka į veiklos rūšių įrašytą į Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (2005, Nr. 84-3105, 2008, Žin., 81-3167) 1 ar 2 priedų sąrašus.

**Koncepcija:** nerengiama.

**Planuojamą teritoriją sudaro** neužstatytas vienas žemės sklypas, esantis Vilniuje, Totoriškių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0162:1586), unikalus Nr. 4400-5603-0823 (registro Nr. 44/2680153, 2021-09-29), pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypo plotas – 0,0993 ha. Užstatyta teritorija - 0,0993 ha. Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 40,0. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas priklauso fiziniams asmenims.

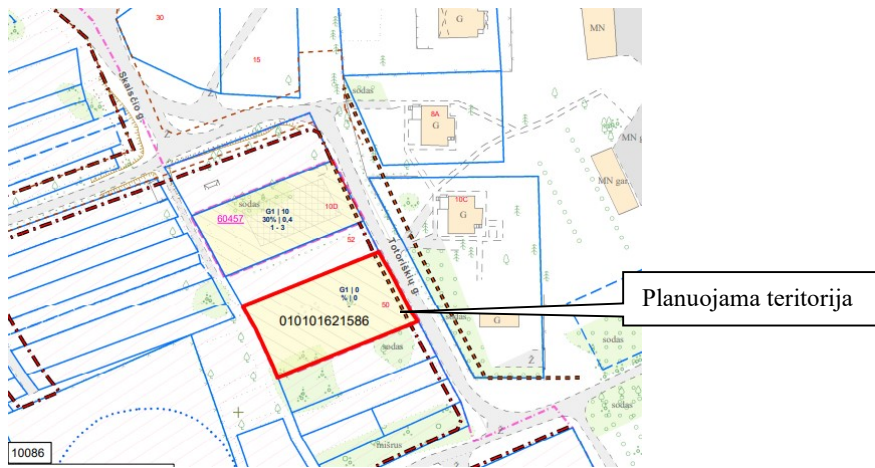
Įregistruotos daiktinės teisės: kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) – 42 kv.m.; servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 42 kv.m. Nekilnojamas daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Įregistruotos žymos: Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, III skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis); Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

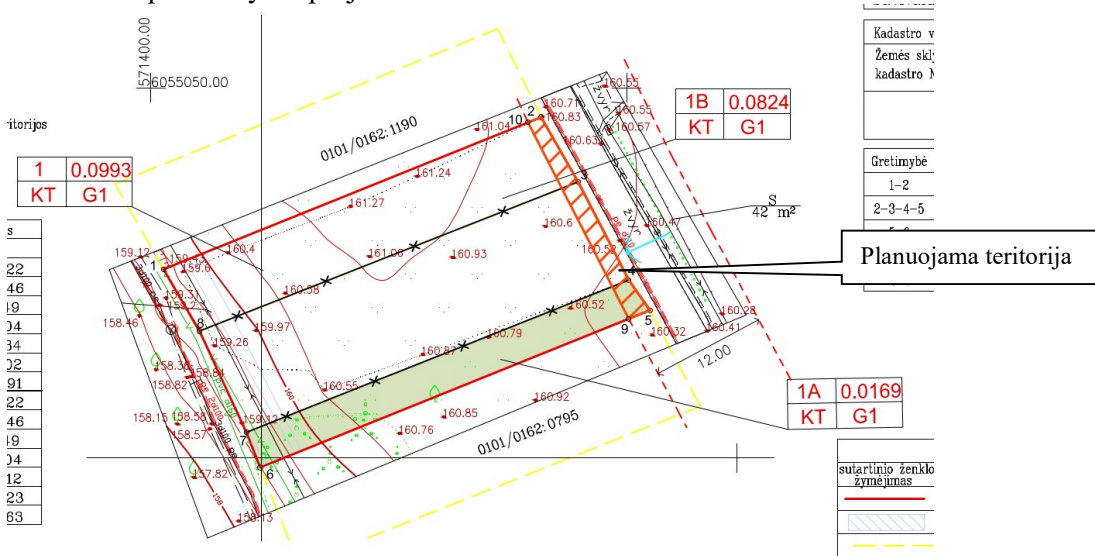
Teritorijos, kuriose taikomos ŠZNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu: nėra.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis).

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu  
TPD Nr. K-VT-13-22-676**



Planuojama teritorija suformuota 2021-01-21 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl sklypų (kadastro Nr. 0101/0162:789 ir Nr. 0101/0162:1099) Panerių seniūnijoje formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ Nr. A30-205/21, patvirtintu formavimo pertvarkymo projektu.

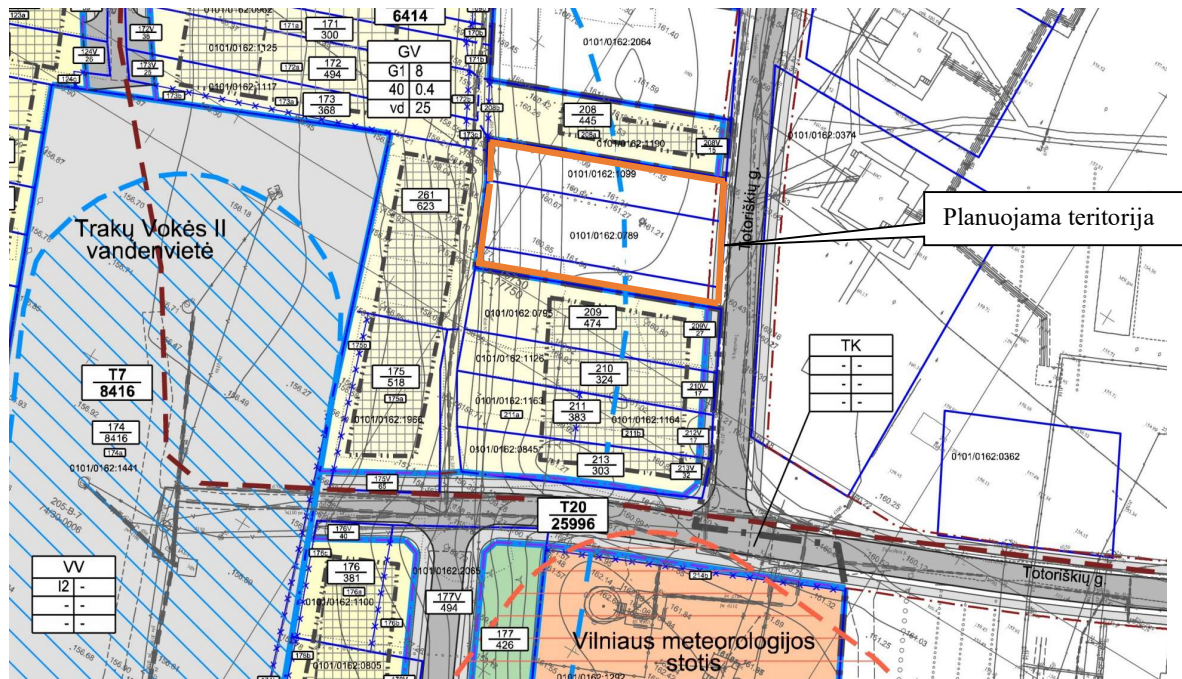


Ištrauka iš patvirtinto formavimo pertvarkymo projekto brėžinio

Vadovaujantis Lietuvos respublikos teritorijų planavimo įstatymu, „kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.“

**Planuojamą teritoriją iš trijų pusių riboja 2023-01-31 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl teritorijos prie Gunkliškių ir Totoriškių gatvių detaliuojo plano tvirtinimo“ Nr. A30-387/23 patvirtu detaliuoju planu suplanuoti gyvenamosios paskirties sklypai ir rytinėje pusėje Ds kategorijos Totoriškių gatvė.**

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu  
TPD Nr. K-VT-13-22-676**



Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano brėžinio

### **Detaliojo plano sprendiniai:**

Detalusis planas rengiamas dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 8 tekstinio reglamento („*Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas.*“), kuris taikomas TVO-4-1 funkcinei zonai, į kurią patenka planuojamas sklypas.

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamą sklypą kerta Totoriškių gatvės raudonoji linija, formuojami du sklypai:

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 1**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G1;  
sklypo užstatymo tankis – 30%,  
užstatymo intensyvumas – 0.4,  
pastatų aukštų skaičius (nuo iki) – 1-2 (iki 8,00 m),  
Formuojamas žemės sklypo plotas – 951 m<sup>2</sup>,  
Priklausomųjų želdynų plotas – 25 proc.  
Užstatymo tipas – sodybinis, atitinkantis bendrajame plane numatytą „vd“ užstatymo tipą.  
Statinių paskirtys – vienbutis ar dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais.

#### **Formuojamas žemės sklypas Nr. 2**

Teritorijos naudojimo tipas –;  
teritorijos paskirtis - kitos paskirties žemė KT;  
žemės sklypo naudojimo būdas – susisiekmio ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos I2;  
Formuojamas žemės sklypo plotas – 42 m<sup>2</sup>.  
Statinių paskirtys - susisiekmio komunikacijos, inžineriniai tinklai.

Sklypai Nr. 1 nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo intensyvumas, aukštingumas, statinių paskirtys, užstatymo tipas, priklausomieji želdynai) atitinka besiribojančioje teritorijoje 2023-01-31 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu „Dėl teritorijos prie Gunkliškių ir Totoriškių gatvių detaliojo plano tvirtinimo“ Nr. A30-387/23 patvirtintame detaliojo plane nustatytus reglamentus ir yra mažesni nei leistini pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą.

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

**Statybos zona, statybos riba:**

Detaliojo plano sprendiniais statinių statybos zona projektuojama atsižvelgiant į STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, 8 priedo „Statinių išdėstymo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus“, t.y. [Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.“

Žemės sklype Nr. 1 statybos zona ir statybos riba planuojama 3,00 m atstumu nuo šiaurinės, rytinės ir pietinės ribų ir 5,50 m atstumu nuo vakarinės sklypo ribos.

**Statybos linija nenustatoma.**

**Nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

**Formuojamam sklypui Nr. 1** – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zona (VII skyrius, III skirsnis).

**Formuojamam sklypui Nr. 2** – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zona (VII skyrius, III skirsnis).

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis). Vadovaujantis 2022-08-08 d. išduotomis VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG236578, planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“, kurioje naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Rengiamu detaliuoju planu nustatoma maksimali leistina altitudė 169,00m. Tai nepažeidžia VĮ Transporto kompetencijų agentūros Teritorijų planavimo sąlygų reikalavimų. Planuojamiems sklypams taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, I skirsnis).

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis). Formuojamam sklypui taikomas apribojimas – Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, IV skirsnis) dėl numatomo įvado į sklypą.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Dėl esamų vandentiekio tinklų ir planuojamų vandentiekio įvado ir buitinių nuotekų tinklų išvado, planuojamiems sklypams nustatoma specialioji sąlyga Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, X skirsnis). Priimama, kad tinklai yra iki 2,5 m gylio, todėl apsaugos zonos nustatomos po 2,5 m.

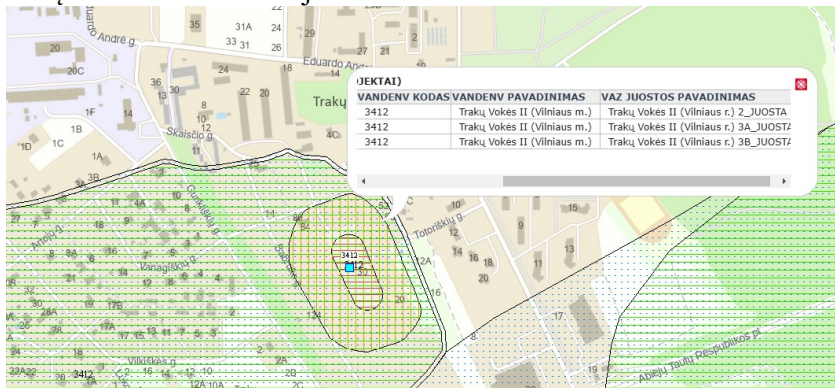
Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, I skirsnis). Vadovautis LR Kultūros vertybių registro duomenimis: planuojama teritorija patenka į Lietuvos Respublikos Kultūros vertybių registre registruoto nekilnojamojo kultūros paveldo komplekso – Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 923) vizualinės apsaugos pozonį. Planuojamai teritorijai taikomi paveldosaugos reikalavimai, t. y., kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų valdymo, naudojimo, disponavimo jais sąlygos, nustatytos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

kultūros paveldo apsaugos įstatyme, jame nurodytuose dokumentuose ir kituose teisės aktuose kultūros paveldo objekto, vietovės, jų teritorijų ir apsaugos zonų vertingosioms savybėms apsaugoti. Vadovaujantis Trakų Vokės dvaro sodybos (unikalus kodas 923, buvęs kodas G229K), Vilniaus m. sav., Vilnius, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – kultūros paveldo teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano ir paveldotvarkos projekto – sprendiniais, nustatomas leistinas pastatų aukštis - 8 metrai. Reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams: remontas; rekonstravimas, nedidinant aukščio; naujų statinių statyba; rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų stogams ir fasadų apdailai nenaudoti ryškių ir blizgių medžiagų. Reikalavimai želdinių tvarkymui: želdiniais užimamas plotas nemažinamas. Rengiant statinių projektus, reikia vadovautis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin. 2004, Nr. 153-5571) nuostatomis; Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2019 m. birželio 6 d. XIII-2166) V skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis. Keičiant teritorijos naudojimo reglamentus vadovautis nuostata, jog naujai planuojami pastatai savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška privalo darniai derėti su aplinka. Vadovautis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo (patvirtinta Lietuvos Respublikos Seimo 2017 m. birželio 8 d. Nr. XIII-425) 11 straipsnyje išvardintais architektūros kokybės kriterijais.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, XI skirsnis). Planuojamą sklypą vakarinėje pusėje kerta neveikiantys ryšių tinklai.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, XI skirsnis). Vertinant 2025-02-26 geologijos tarnybos teikiamą informaciją, planuojama teritorija patenka į Trakų Vokės II (Vilniaus m.) (vandenvietės kodas 3412) 2, 3A ir 3B juostas. Planuojamai teritorijai taikomi vandenviečių apsaugos zonų reikalavimai ir ribojimai.



Ištrauka iš Požeminio vandens vandenviečių su VAZ ribomis žemėlapiu. Planuojant statyti statinius, techninio projekto metu, rekomenduojama įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

Meteorologinių radiolokatorių apsaugos zona (VII skyrius, III skirsnis). Planuojamas sklypas patenka į Vilniaus hidrometeorologijos stoties apsaugos zoną. Kadangi detaliuoju planu nustatomas leistinas pastatų aukštis - 8 m, tai nepažeidžia Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 116 ir 117 straipsnių reikalavimų.

***Planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus.***

### ***Servitutai***

Naujai formuojamame žemės sklype Nr. 2 yra planuojamas 42 kv.m. ploto kelio ir inžinerinių tinklų servitutas Nr. 2s, kuris suprantamas kaip:

215 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas);

222 - servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas).

Servitutai nustatomi sandoriu.

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

**Susisiekimas**

Įvažiavimas į formuojamą sklypą Nr. 1 yra planuojamas iš rytinėje pusėje esamos Ds kategorijos Totoriškių gatvės. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, VIII skyriaus „Gatvių tinklo projektavimo reikalavimai“ 29 punktu, Ds kategorijos gatvėse minimalūs atstumai tarp įvažiavimų / išvažiavimų nereglamentuojami.

Totoriškių gatvės raudonosios linijos (12 m pločio) kerta planuojamą sklypą, ko pasekoje formuojamas atskiras kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo sklypas Nr. 2 patenkantis į Totoriškių gatvės raudonąsias linijas. Šiam sklypui nustatomas kelio ir inžinerinių tinklų servitutas 2s. Totoriškių gatvei skirtą žemės sklypą Nr. 2, patenkančią į viešųjų gatvių raudonąsias linijas, reikia perduoti savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šį sklypą perduoti paramos sutartimi.

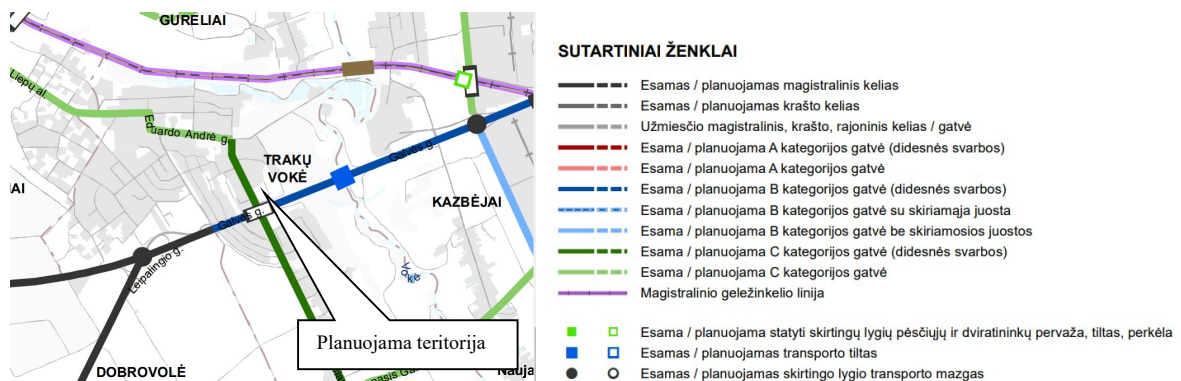
Automobilių srautas neturės neigiamos įtakos esamam Totoriškių gatvės srautui, nes automobilių skaičius nepadidės, nes sklypų skaičius nesikeičia.

Automobilių parkavimas numatomas planuojamo sklypo ribose, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ pagal 30 lentelę.

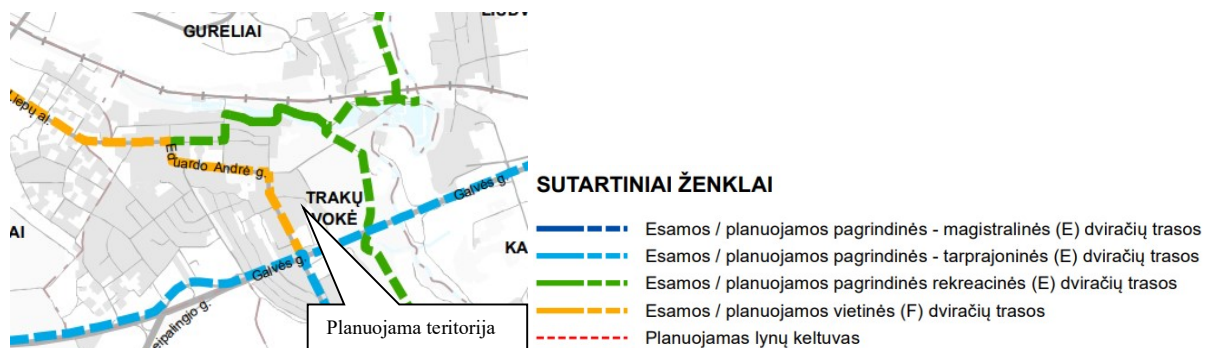
**Infrastruktūros objektų išdėstymas turi užtikrinti saugius atstumus nuo automobilių parkavimo aikštelių iki esamų ir planuojamų gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.**

Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį planuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės sprendimu 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus mieste savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

Vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje nenumatyta A, B, C kategorijų gatvių plėtra, dviračių trasos.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema“



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema“

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

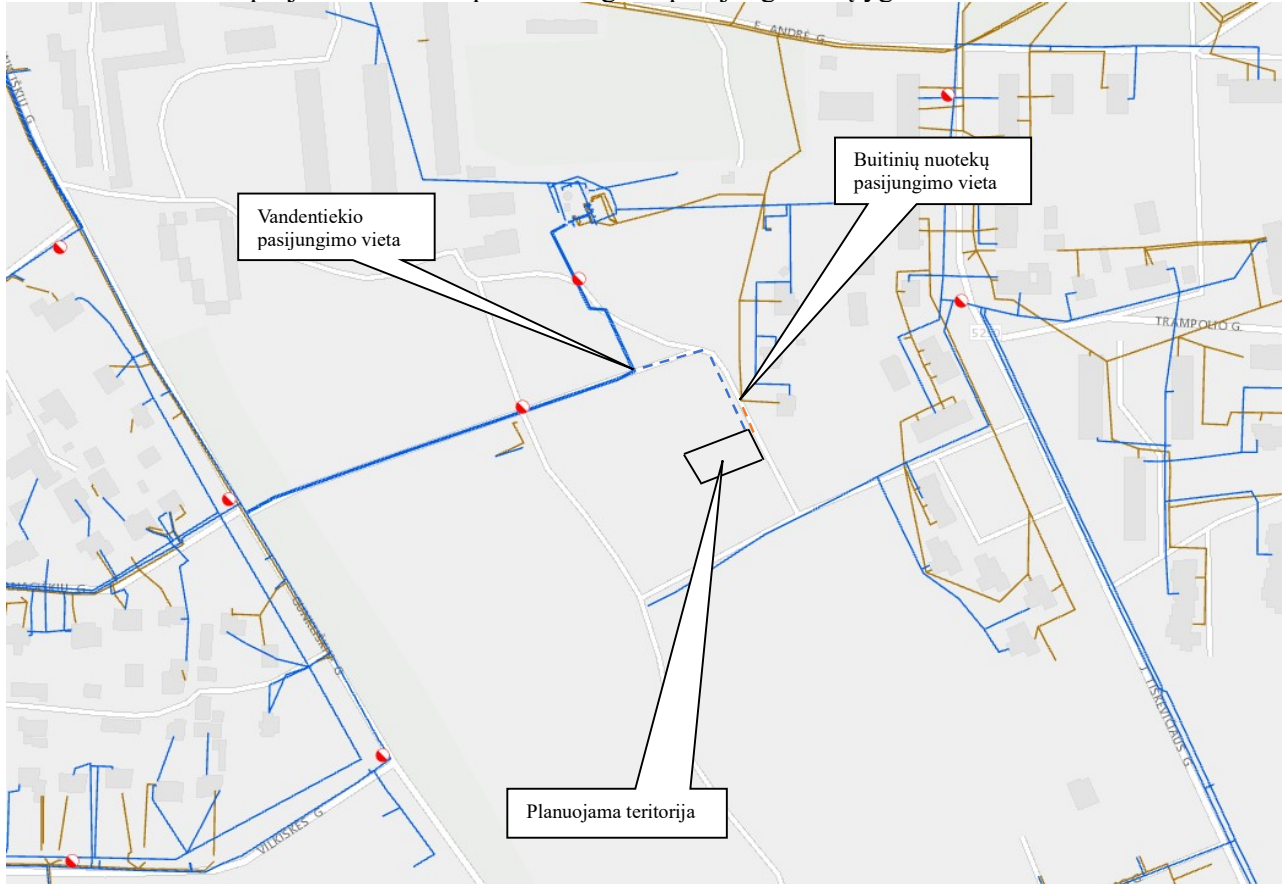
**Inžinerinė infrastruktūra**

Detalioju planu, projektuojamas vandentiekio įvadas ir buitinių nuotekų išvadas. Vandens poreikis 0,5 kub.m./d ir 0,18 kub.m./hmax.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-02-05 išduotomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG29807661:

- vandens tiekimas numatomas nuo esamų d225 mm vandentiekio tinklų Totoriškių ir Skaisčio g. sankirtoje. (atstumas ~ 0,06 km), (prel. koord. X = 6055074, Y = 571377).
- lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Totoriškių ir Skaisčio g. (X = 6055051, Y = 571317; X = 6055127, Y = 571347), įvertinant atstumus iki jų.
- buitinių nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d150 mm nuotekų tinklus Totoriškių g. (atstumas ~ 0,02 km), (prel. koord. X = 6055059, Y = 571440).

Techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas.



Ištrauka iš vandentiekio ir nuotekų tinklų žemėlapiu (www.vv.lt)

Kadangi projektuojamas sklypas Nr. 1 bus aprūpinamas centralizuotu vandentikiu bei centralizuotu buitinių nuotekų surinkimu, bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas ir saugus buitinių nuotekų tvarkymas.

Centralizuotų paviršinių nuotekų tinklų greta planuojamos teritorijos nėra. Todėl paviršinio vandens surinkimas ir nuvedimas sprendžiamas sklypo viduje, numatant techninio projekto metu infiltracinių šulinių parinkimą. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007.04.02 įsakymu Nr. 1D-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - Reglamentas) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais. Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniu laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į Bebrų gatvėje esantį d 300 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio.

Sprendiniai tikslinami techninių projektų metu.

Šildymas parenkamas techninio projekto metu.

**Maksimalus nelaidžių dangų plotas** - didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype - 40 proc., kuriai netaikomos kompensacinės priemonės. Viršijus nurodytą kiekį, reikia įrengti lietaus vandens infiltracinės sistemas, o atsiradus centralizuotiems lietaus nuotekų tinklams, prisijungti prie jų.

**Šildymas.** Vadovaujantis Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano sprendimais, patvirtintais Vilniaus m. savivaldybės Tarybos 2018-05-09 sprendimu Nr. 1-1525, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Ekologiški aprūpinamos teritorijos atžvilgiu šildymo būdai (elektra, geoterminė energija, saulės energija ir kiti atsinaujinantys energijos išteklių, išskyrus kietąjį biokurą), yra galimi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. Pramonės paskirties objektams, kurie naudoja gamtines dujas technologinėms reikmėms (išskyrus dujines viryklės), leidžiama naudoti gamtines dujas patalpų šildymui bei karšto vandens ruošimo reikmėms visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo nustatyto reglamento. Šildymo būdas parenkamas techninio projekto metu.

*Siiekiant mažinti klimato kaitos padarinius, techninio projekto metu siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.*

### **Atliekų tvarkymas**

Sklypo rytinėje dalyje numatoma atliekų rūšiavimo ir surinkimo aikštelė. Atliekos bus tvarkomos individualiai, tuo tikslu sudarius su atliekų perdirbimo įmone sutartį. Statinius eksploatuojanti įmonė suderintu grafiku pilnus konteinerius transportuos iki šiukšlių surinkimo mašinos.

### **Želdiniai**

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių ir krūmų želdinių. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Projektuojama 25 proc. priklausomųjų želdynų norma. Planuojama teritorija patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną iki 200 m pasiekiamumo spinduliu.

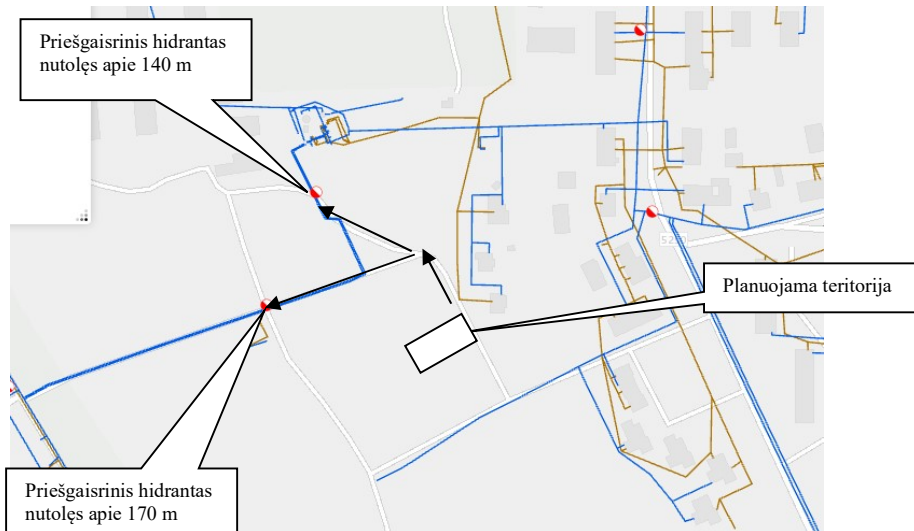


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano „Žaliųjų plotų pasiekiamumo schema“

### **Priešgaisrinė sauga**

Lauko gaisrų gesinimas numatomas nuo esamų gaisrinių hidrantų Totoriškių ir Skaisčio g. (X = 6055051, Y = 571317; X = 6055127, Y = 571347), nutolusių iki 200 m atstumu.

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**



Ištrauka iš vandentiekio ir nuotekų tinklų žemėlapis (www.vv.lt)

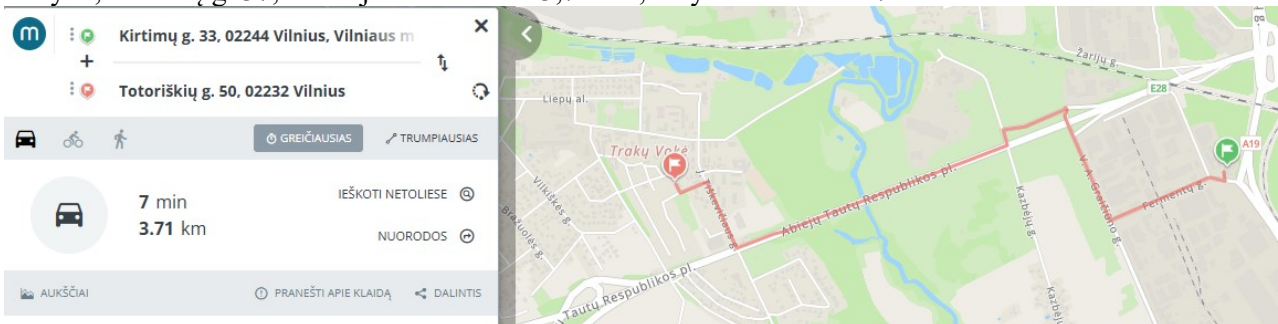
Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie formuojamo sklypo Nr. 1 Totoriškių gatve. Besiribojančiuose sklypuose šiuo metu pastatų nėra. Tarp galimų statybos ribų – 6m, tai atitinka I ugniai atsparumo laipsnį. Techninio projekto stadijoje, projektuojant statinius – pastatus, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentele:

**Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų**

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

**Statant pastatus, techninio projekto metu, būtina vadovautis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.** Jei bus neišlaikomi mažiausi leistini priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir planuojamų statinių, medžių techninio projekto metu reikia gaisro plitimą į kitus statinius riboti priešgaisrinėmis sienomis. Priešgaisrinių sienų matmenys numatomi ne mažesni kaip didesniojo pastato išoriniai matmenys. Techninio projekto metu, žinant tikslus planuojamų pastatų kontūrus, tūrius, konfiguraciją sklype, ugniai atsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisro saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų remiantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Artimiausias priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinys – Specialioji Priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Kirtimų g. 37, Vilniuje. Atstumas – 3,71 km, atvykimo laikas – 7 min.



Artimiausio priešgaisrinio gelbėjimo pajėgų padalinio dislokacija (www.maps.lt)

**Visuomenės sveikatos apsaugos ir aplinkosauginiai sprendiniai**

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją. Sklypo reljefas yra nežymiai žemėjantis nuo rytinės sklypo dalies link vakarinės. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama esamai gyvenamųjų namų statybai.

**Apie 0.09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

Planuojamame sklype nėra numatyta veikla, kurios pasėkoje būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Planuojama gyvenamoji teritorija neigiamo poveikio aplinkai, kraštovaizdžiui, augmenijai ir gyvūnijai neturi. Planuojama veikla atitinka Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme Nr. XIII-2166 nurodytus reikalavimus. Bus užtikrintas saugus geriamojo vandens tiekimas, saugūs buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.

Planuojamo statinio insoliacija atitiks STR 2.02.09:2005 “Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai” (18,19 p. Namo insoliacijos reikalavimus: gyvenamuosiuose kambariuose kovo 22 d. arba rugsėjo 22 d. insoliacijos trukmė turi būti ne trumpesnė kaip 2,5 valandos. Per šią trukmę tiesioginių saulės spindulių kritimo kampai turi būti ne mažesni kaip:

vertikalus kampas – 6° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su horizontaliu paviršiumi, esančiu išorinės sienos įstiklinto paviršiaus apatinės dalies lygyje);

1 horizontalus kampas – 20° (kampas, kurį sudaro saulės spindulys su išorinės sienos įstiklintu paviršiumi), Lietuvos higienos norma HN 98:2000 “Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.” Formuojamame sklype Nr. 1 bus užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 80:2000 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz - 300 GHz dažnių juostose“ ir HN 81:2005 “Judriojo radijo ryšio sistemų bazinės stotys“, nei planuojamojoje teritorijoje nei greta jos, radiotechninių objektų – nėra. Sklypas nepapuola į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Detaliajame plane formuojamame žemės sklype Nr. 1 elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus, elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 nustatytų maksimalių verčių. Jei elektromagnetinio lauko vertės viršys normines vertes, radiotechninio objekto operatorius turės imtis priemonių, kad esamoje gyvenamojoje teritorijoje elektromagnetinis laukas atitiktų normatyvinius reikalavimus.

Ruošiant techninį projektą papildomai vadovautis: STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.

Vykdamas visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštingumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

**Lietuvos kariuomenės vado reikalavimai:**

1) rengiant detalųjį planą vadovautasi Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kadastro registro duomenimis;

2) vykdomos Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas (taip pat ir 132, 133, 134, 135 (visa planuojama teritorija patenka į šią zoną) straipsnių nuostatas);

3) plano sprendiniai negali pabloginti Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nustatyti naujų, karinių dalinių teritorijų ribas kertančių, sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotą veiklą ir infrastruktūros plėtrą krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose;

4) vykdomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatos;

5) vykdomos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 626 „Dėl Informacijos apie Lietuvos Respublikos teritorijas, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, gali būti taikomi vėjo elektrinių projektavimo ir statybos apribojimai, teikimo ir vėjo elektrinių projektavimo bei statybos vietų šiose teritorijose derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nuostatos;

6) planuojant laikomasi Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2004 m. birželio 16 d. įsakymo Nr. 3-353 „Dėl Lietuvos Respublikos oro erdvės draudžiamų, ribojamų ir pavojingų zonų nustatymo“ nuostatų ir įvertinta, kad oro erdvėje yra nustatytos pavojingos zonos: EY P5 Vilnius, EY P6 Turniškės, EY P22 Pilaitė;

7) planuojamoje teritorijoje draudžiamas vėjo elektrinių projektavimas ir statyba, nes ji patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu**  
**TPD Nr. K-VT-13-22-676**

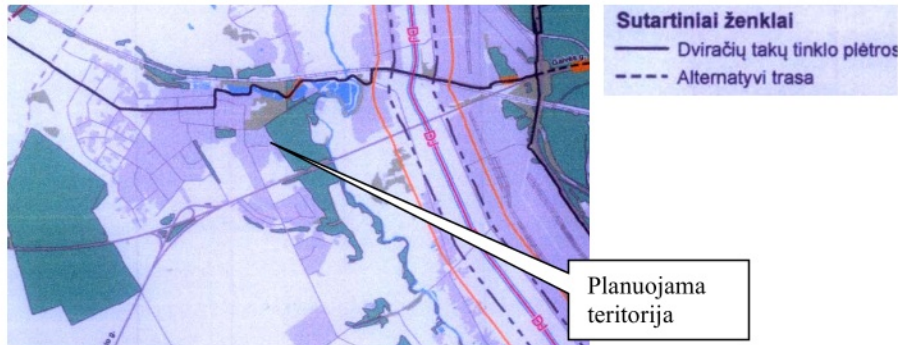
teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapio patvirtinimo“ patvirtintame žemėlapyje nurodytas teritorijas, kuriose vėjo elektrinių projektavimas ir statyba yra draudžiami;

8) vykdomos Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo nuostatos (žr. 49 str. 19 dalies nuostatas);

9) vykdomos Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo 13 str. nuostatos.

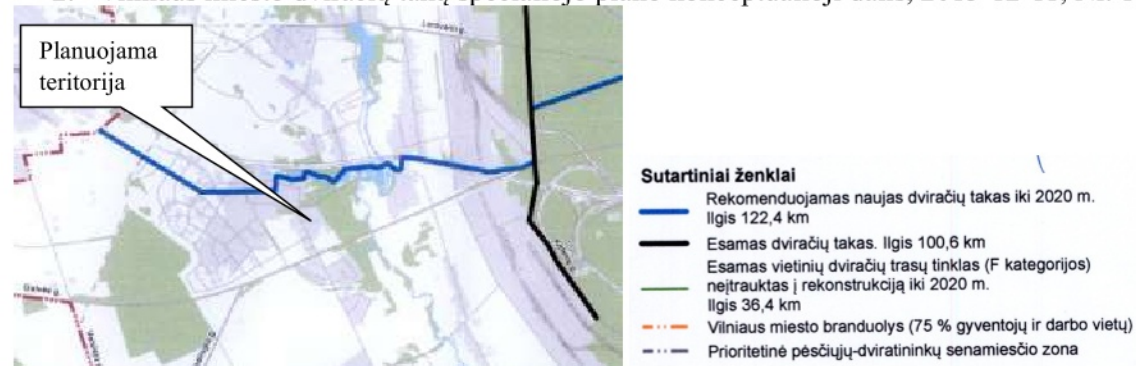
**Specialiojo teritorijų planavimo dokumentų įvertinimas:**

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197, 2014-07-11. Specialiojo plano sprendiniais planuojamos teritorijos aplinkoje nenumatyti dviračių tako sprendiniai ir jų plėtra.



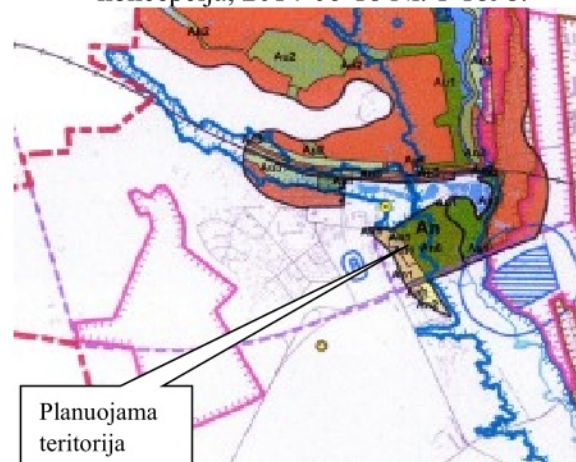
Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos sprendiniai. Dviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m“.

2. Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano konceptualioji dalis, 2013-12-11, Nr. 1-1572:



Ištrauka iš Vilniaus miesto dviračių trasų specialiojo plano brėžinio „Dviračių takų tinklo plėtos koncepcija. 3 variantas“.

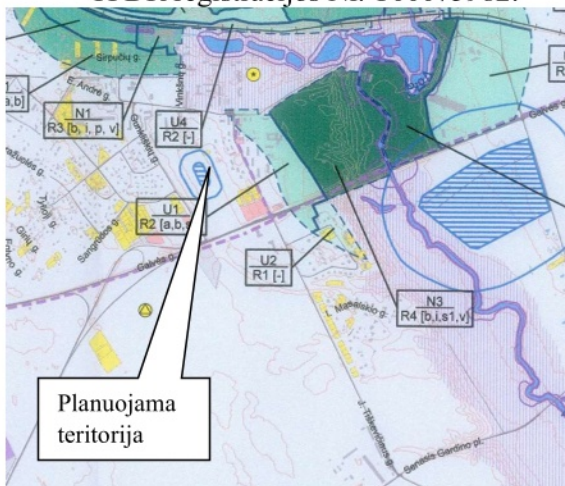
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija, 2014-06-18 Nr. 1-1898:



Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano – koncepcijos sprendinių schemos.

**Apie 0,09 ha teritorijos prie Totoriškių gatvės detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu  
TPD Nr. K-VT-13-22-676**

4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00075982:



Inžinerinės infrastruktūros teritorija

Ištrauka iš Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano pagrindinio brėžinio.

5. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, TPDR registracijos Nr. T00082128:



**Sutartiniai ženklai:**

Aprūpinimo šiluma zonos:	
	I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona
	II. Konkurencinė zona
	III. Šildymo deginant gamtines dujas zona
	IV. Ncentralizuoto aprūpinimo šiluma zona

Ištrauka iš Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo brėžinio

6. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimo koncepcija, 2017-09-14, Nr. 30-2314:



**Techninio projekto metu būtina užtikrinti, kad nebūtų pažeistos trečiųjų asmenų teisės.**