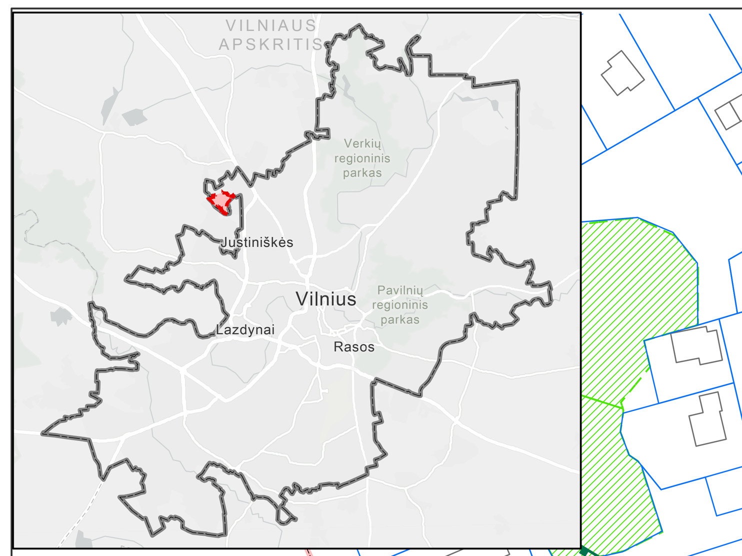
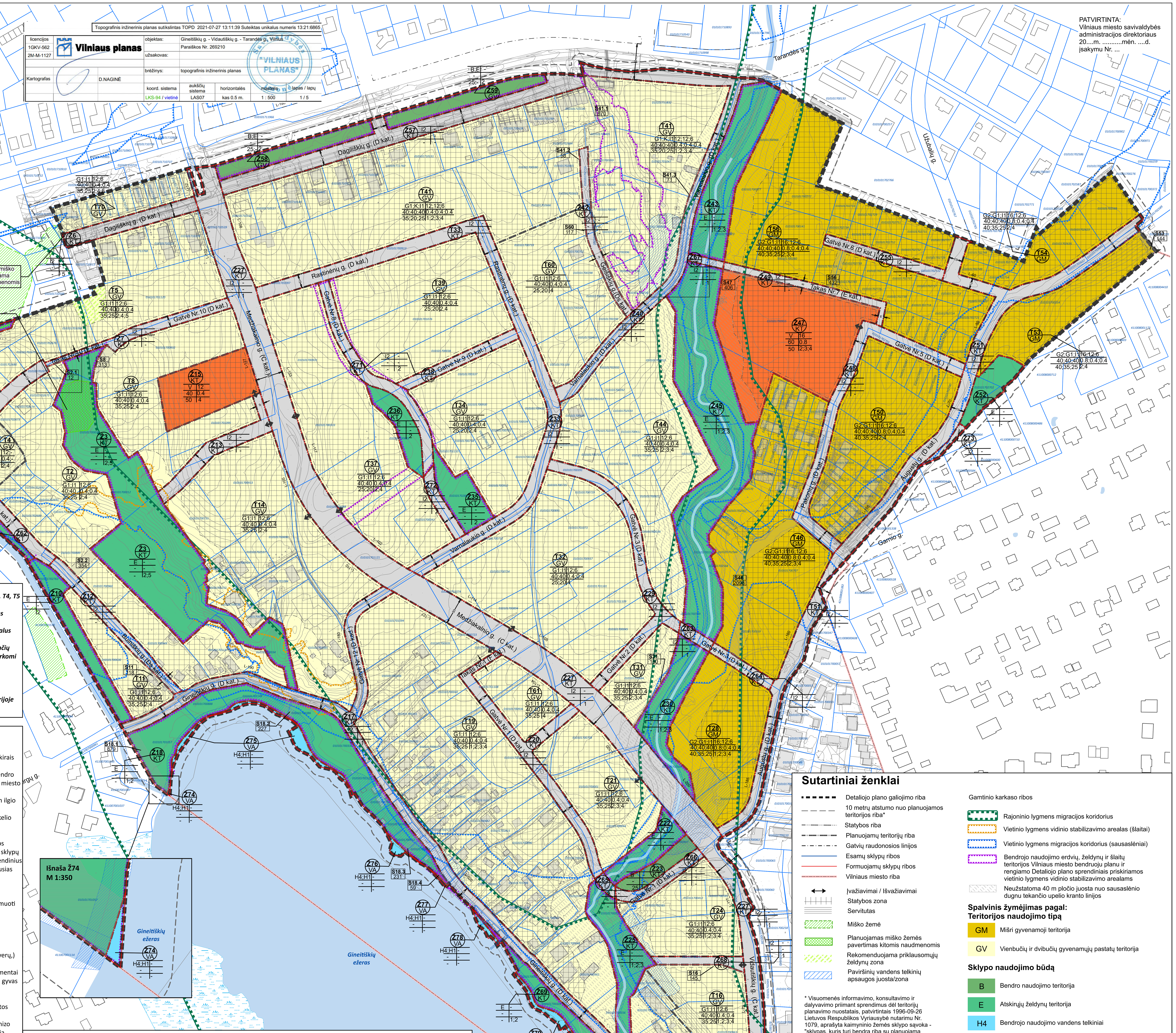




Sąvokos

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 konceptualus 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.

Reglamentai

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.
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 koridoriumi 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 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 padaliniui, 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.
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. Mišriose 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 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.
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 teritorijoje, proc.), todėl teritorijos daliai, patenkančiai 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. Visai DP planuojamai teritorijai taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmojo skirsnio Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.
4.2. Visai 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.

Sutartiniai ženklai

- Detaliojo plano galiojimo riba
- 10 metrų atstumo nuo planuojamos teritorijos riba*
- Statybos riba
- Planuojamų teritorijų riba
- Gatvių raudonosios linijos
- Esamų sklypų ribos
- Formuojamų sklypų ribos
- Vilniaus miesto riba
- Įvažiavimai / Išvažiavimai
- Statybos zona
- Servitutas
- Miško žemė
- Planuojamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis
- Rekomenduojama priklausomųjų želdynų zona
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta/zona

* Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais 1996-09-26 Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu Nr. 1079, aprašyta kaimyninio žemės sklypo sąvoka - "sklypas, kuris turi bendrą ribą su planuojama teritorija arba yra nuo jos atskirtas ne aukštesnės kaip D kategorijos gatve, vietinės reikšmės keliu ar siauresniu kaip 10 metrų žemės plotu, nesuformuotu sklypais".
Vadovaujantis brėžinyje pažymėta 10 metrų atstumo nuo planuojamos teritorijos riba identifikuojami kaimyniniai žemės sklypai, tiek esamos būklės, tiek sprendinių rengimo, tiek visuomenės informavimo metu.

Nr.	
T	
1	2
3	4
5	6

Nr. – teritorijos numeris
T – teritorijos naudojimo tipas/ pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
1 – teritorijos naudojimo būdas
2 – leistinas pastatų aukštis
3 – leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas (%)
4 – leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
5 – privalomas želdynų plotas (%)
6 - teritorijai taikomų reglamentų indeksai

Gamtinio karkaso ribos

- Rajoninio lygmens migracijos koridorius
- Vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealas (šlaitai)
- Vietinio lygmens migracijos koridorius (sausaslėniai)
- Bendrojo naudojimo erdvių, želdynų ir šlaitų teritorijos Vilniaus miesto bendruoju planu ir rengiamo Detaliojo plano sprendiniais priskiriamos vietinio lygmens vidinio stabilizavimo arealams
- Neužstatoma 40 m pločio juosta nuo sausaslėnio dugnu tekančio upelio kranto linijos

Spalvinis žymėjimas pagal: Teritorijos naudojimo tipą

- GM – Mišri gyvenamoji teritorija
- GV – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija

Sklypo naudojimo būdą

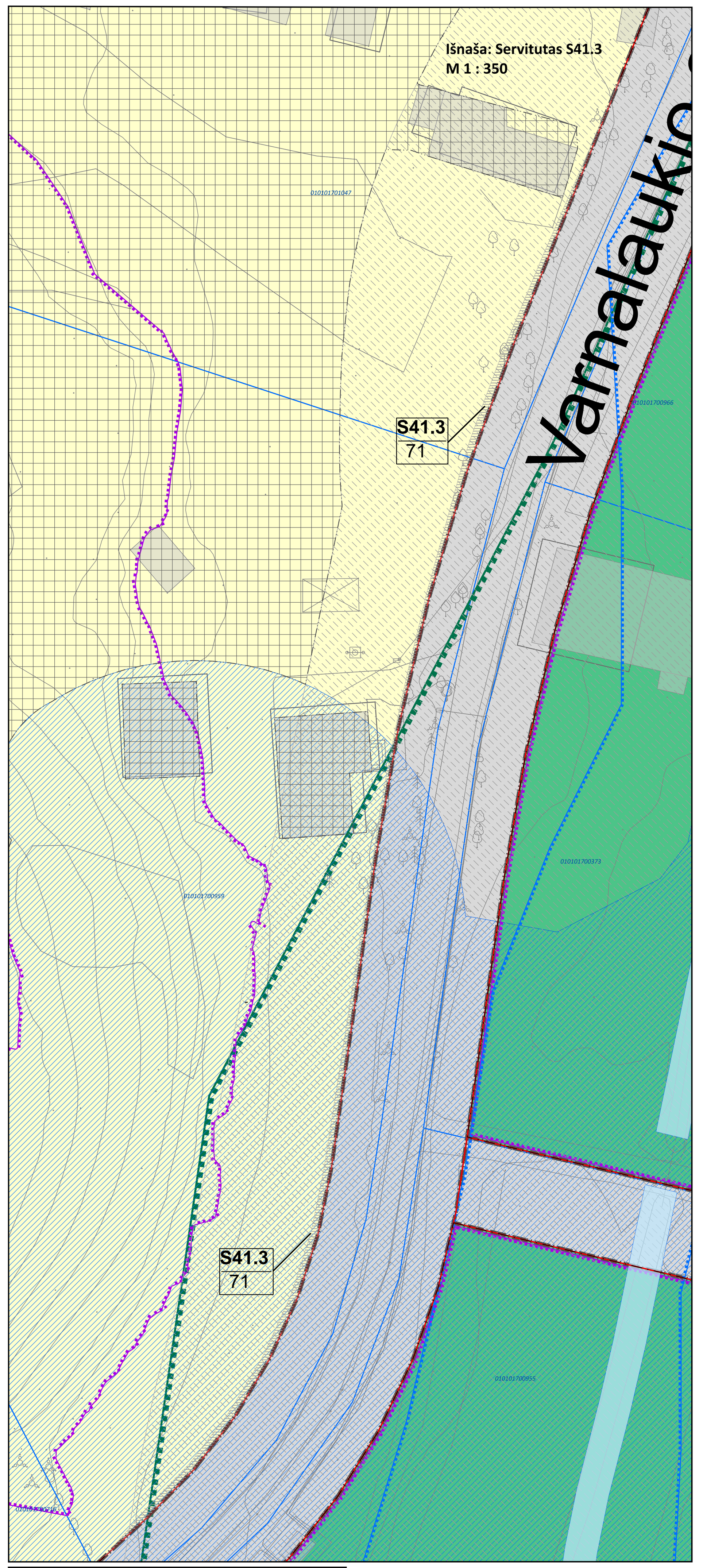
- B – Bendro naudojimo teritorija
- E – Atskirųjų želdynų teritorija
- H4 – Bendrojo naudojimo vandens telkiniai
- V – Visuomeninės paskirties teritorija
- I2 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

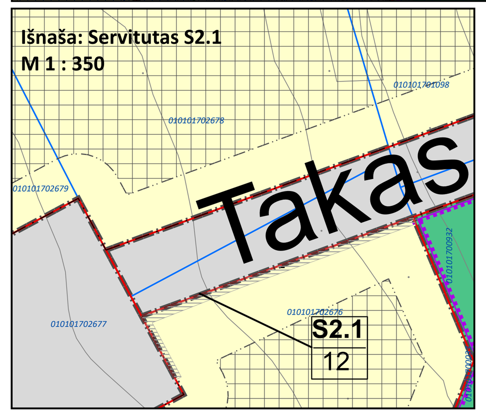
Teritorijų naudojimo tipai:
GM – mišri gyvenamoji teritorija
GV – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
VA – vandenys

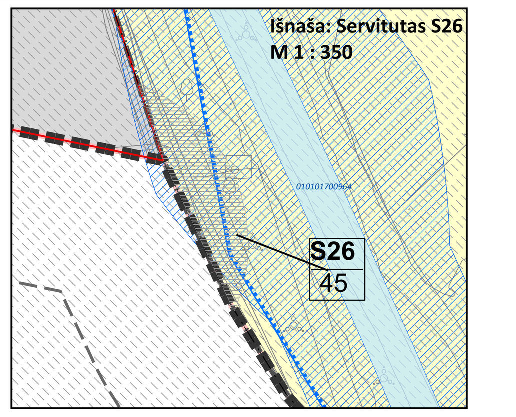
Žemės naudojimo paskirtys:
H – vandens ūkio paskirties žemė
KT – kitos paskirties žemė

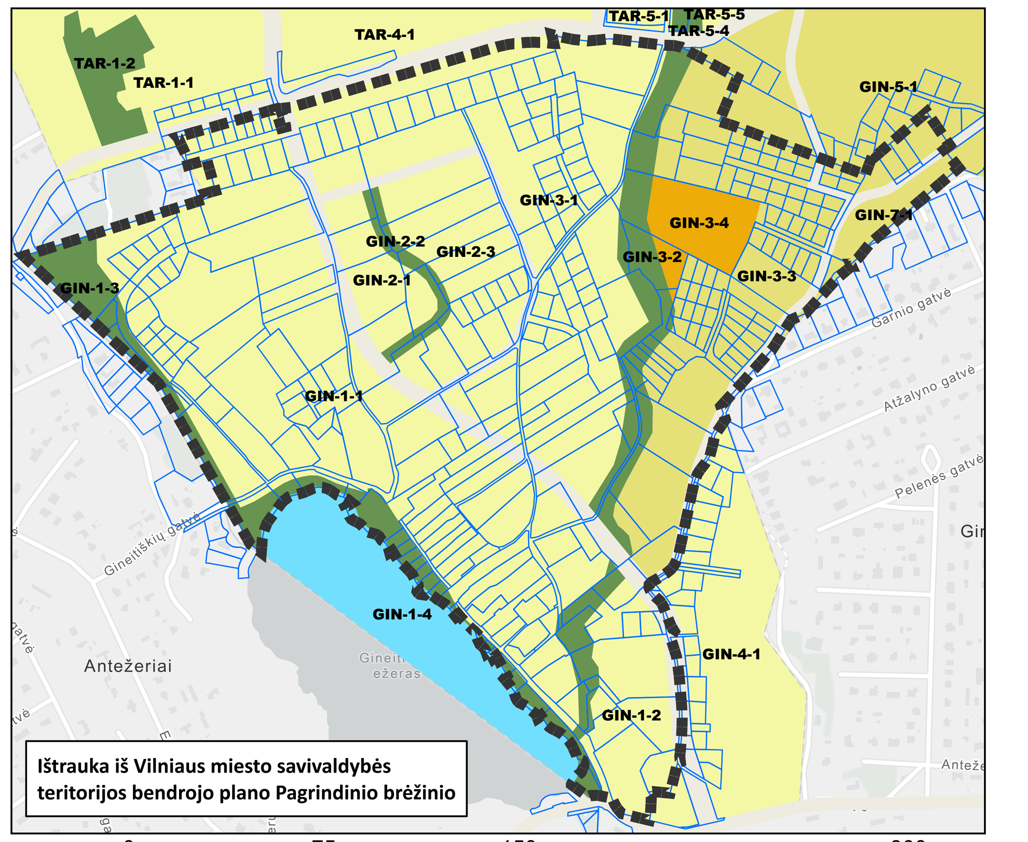
Teritorijos naudojimo būdai:
B – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
E – atskirųjų želdynų teritorijos
G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
G2 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
K – komercinės paskirties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

Pagrindinio brėžinio 1 priedas. REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ yra neatskiriama Pagrindinio brėžinio dalis.









Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Pagrindinio brėžinio

0 75 150 300 Metrai

N

	2026 02 24			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA	Dokumento pavadinimas: **Apie 81,8 ha teritorijos tarp Tarandės, Vaivadiškių, Augustų, Vidautiškių gatvių, Pašilaičių seniūnijoje, detalusis planas**		
A279	PV	Linas Sinkevičius	Dokumento pavadinimas: **SPRENDINIAI M 1:2000 (tikslumas M 1:1000)**	Laida: 0
	Krašt. pl. spec.	Vida Bujauskienė		
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius		Dokumento žymuo: **VP 17-51**	Lapas 1 / Lapų 1