



UAB „Regroup projektavimas“

Į. kodas: 300622140, Geležinio Vilko g. 18 A,

LT – 03133 Vilnius,

Tel.: +37067185640

Atestato Nr. 5974, 2009 m. liepos 24 d. protokolas Nr. 1A – 150

Objekto pavadinimas **APIE 17,26 HA TERITORIJOS TIES TAURAGĖS GATVE IR EIŠIŠKIŲ
PLENTU DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE
TAURAGĖS G. 45T IR TAURAGĖS G. 45S INICIJAVIMO SUTARTIES
PAGRINDU K-VT-13-26-592**

**Teritorijų planavimo
dokumento lygmuo:** Vietovės

**Teritorijų planavimo
dokumento rūšis:** Kompleksinis

Planuojama teritorija: 0,1800 ha

Planavimo iniciatoriai: Juridinis asmuo

Direktorius: Tadas Monkevičius

Projekto vadovas: Tadas Markilevičius TPV0071

Architektė: Justina Sakalauskaitė, BK Nr. 021002

Vilnius 2026

ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Pavadinimas:

Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detaliojo plano koregavimas sklypuose Tauragės g. 45T ir Tauragės g. 45S inicijavimo sutarties pagrindu.

Teritorijų planavimo dokumento Nr.:

K-VT-13-26-592.

Tipas:

TPD koregavimas.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

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

Iniciatorius (-iai):

Juridinis asmuo.

Projekto rengėjas:

UAB „Regroup projektavimas“, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius, tel. +370 671 85640, www.regroup.lt, el.p. info@regroup.lt.

Teritorijų planavimo vadovas:

Tadas Markilevičius, kv. atestato Nr. TPV 0071.

Planavimo tikslai:

Sujungti sklypų ribas, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Planavimo pagrindas:

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2026 m. kovo 31 d. įsakymas Nr. 30-802/26.

2. PLANUOJAMOS IR APLINKINĖS TERITORIJOS GAMTINĖS IR URBANISTINĖS APLINKOS ANALIZĖ

2.1. Planuojama ir nagrinėjama teritorijos.

Planuojama teritorija – teritorija, kuriai rengiamas teritorijų planavimo dokumentas.

Nagrinėjama teritorija - teritorija, kuri nagrinėjama, rengiant teritorijų planavimo dokumentą.

Detalieji planai rengiami savivaldybės lygmens ir (ar) vietovės lygmens, jeigu jie parengti, bendruosiuose planuose nustatytoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Detaliųjų planų objektai yra:

- 1) esamos arba naujai planuojamos miestų ir miestelių dalys, jų kvartalai;
- 2) esamos arba naujai planuojamos kaimų kompaktiškai užstatytos teritorijos, jų kvartalai.

Kvartalo, kaip planuojamos teritorijos, ribos kiekvienu konkrečiu atveju nustatomos planavimo darbų programoje, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nurodytais požymiais ir atsižvelgiant į konkrečius planavimo tikslus ir detaliojo plano uždavinius.

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.

Nagrinėjama teritorija, į kurią patenka planuojama teritorija, atitinka kvartalo apibrėžimą pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas – nagrinėjama teritorija iš šiaurinės pusės riboja atskirųjų želdynų teritorija, iš rytinės pusės apribota Kretingos gatve, iš vakarinės pusės - mišku. (žr. *Paveikslas 1*).

Paveikslas 1. Planuojama ir nagrinėjama teritorijos.



Planuojama teritorija – du privatūs žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0078:1103, kadastro Nr. 0101/0078:1104). Planuojamų žemės sklypų NT išrašai pateikiami prie Esamos būklės įvertinimo dokumentų.

Lentelė 1. Planuojamų žemės sklypų (pastatų) duomenys.

www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
1.	Tauragės g. 45T, Vilnius	0101/0078:1103	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Tauragės g. 45S, Vilnius	0101/0078:1104	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

2.2. Kaimyniniai žemės sklypai.

Kaimyninis žemės sklypas – 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 (žr. *Paveikslas 2*).

Paveikslas 2. Planuojama teritorija ir kaimyniniai sklypai.



Lentelė 2. Kaimyninių žemės sklypų (pastatų) duomenys.

www.registrucentras.lt duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis/ paskirties grupė	Naudojimo būdas (pobūdis)/ pagrindinė naudojimo paskirtis
1.	Vilnius	4400-4184-0960	Miškų ūkio	Rekreacinių miškų sklypai
2.	Vilnius	4400-6789-6080	Kita	Atskirųjų želdynų teritorijos
3.	Vilnius, Tauragės g. 45R	4400-6789-2646	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4.	Vilnius, Tauragės g. 45P	4400-6789-2657	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
5.	Vilnius	4400-6789-6179	Kita	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
6.	Vilnius, Tauragės g. 45U	4400-6789-1164	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

2.3. Planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos užstatymas.

Tiek nagrinėjamos, tiek planuojamos teritorijos apimtyje nėra esamo užstatymo. Nagrinėjamos teritorijos apimtis patenka į galiojančio detaliojo plano sudėtį „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ (TPD Reg. Nr. T00096249). Detalioju planu teritorijoje suplanuota vienbučių, dvibučių namų statyba; numatytas sodybinis užstatymo tipas, 1-2 aukštų pastatai iki 12 metrų.

2.4. Gamtinės aplinkos ir želdinių analizė.

Nagrinėjama teritorija pasižymi vidutiniškai lygiu reljefu. Absoliutinės altitudės svyruoja maždaug nuo ~189,0 m iki ~192,0 m virš jūros lygio. Reljefas yra tolygus, be didesnių perkritimų.

Šiuo metu nagrinėjama teritorija yra apaugusia natūralia pieva, auga keli pavieniai medžiai. Jokia ūkinė veikla nėra vykdoma.

Iš šiaurinės pusės teritoriją riboja atskirųjų želdynų sklypas, kuriame taip pat auga keli pavieniai medžiai, vyrauja natūralios pievos. Vakarinėje pusėje teritoriją riboja miško masyvas.

2.5. Susisiekimo infrastruktūra, pėsčiųjų ir dviračių takų sistema.

Nagrinėjama teritorija Raistelių zonoje neintensyviai urbanizuotoje mažaaukščio užstatymo gyvenamojoje teritorijoje. Teritoriją su magistraliniu gatvių tinklu jungia B kategorijos Eišiškių plentas, kuriame transporto eismo intensyvumas piko valandomis siekia 780-1120 aut./h abiem kryptimis. Tiesiogiai su šiuo plentu jungia vietinės reikšmės D kategorijos Tauragės gatvė. Transporto eismas jose siekia apie 20 aut./h abiem kryptimis. Esamų gatvių geometriniai parametrai minimalūs 1 - 2 eismo juostų.

Nagrinėjamos teritorijos ribose susisiekimo infrastruktūra įrengiama pagal galiojantį detalųjį planą. Suplanuotos D kategorijos gatvės privažiavimui prie sklypų.

Vertinant platesniame kontekste ir susiekime su miestu – susisiekimo infrastruktūra išvystyta vidutiniškai, nėra pėsčiųjų ir dviračių takų, vyrauja žvyro dangos ir miško dvivėžių kelių tinklas.

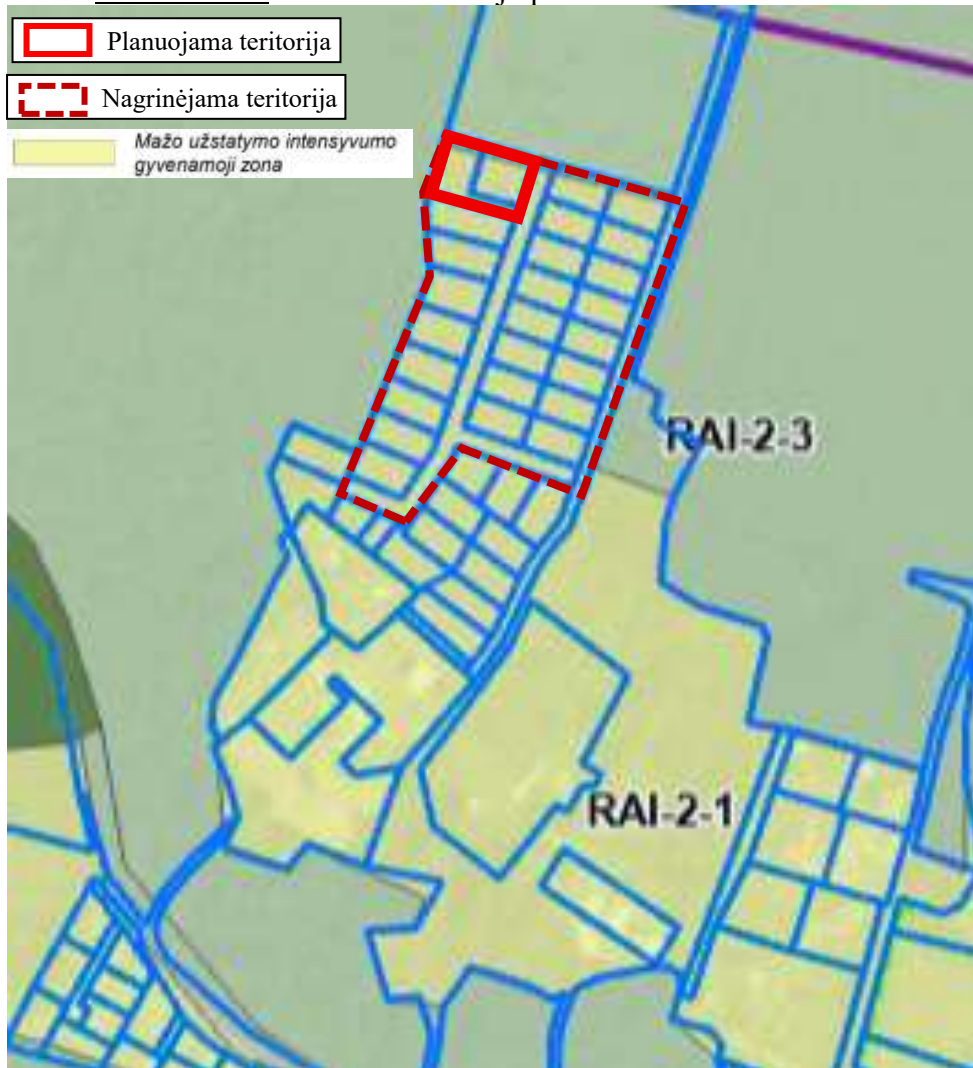
2.6. Pasiiekiamumas viešuoju transportu.

Nagrinėjama teritorija yra pietinėje Vilniaus dalyje, kur viešojo transporto infrastruktūra yra išvystyta, tačiau viešojo transporto stotelės sunkiai pasiekiamos pėsčiomis per vietinius kelius. Artimiausia viešojo transporto stotelė yra Eišiškių plente.

2.7. Planuojamojoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (TPD reg. Nr. T00086338).

Paveikslas 3. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo zoną (RAI-2).

Kvartalo numeris RAI-2; Funkcinės zonos numeris TP dokumente RAI-2-1; Teritorijos naudojimo tipas GV;GM;PA;SI; Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis KT; Žemės naudojimo būdas G1;K;V;R;B;I2;E; Funkcinės zonos plotas, ha 17,0575; Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius 3; Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus 12; Užstatymo tipas vd; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 0.40; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 40; Minimalus sklypo dydis naujai statybai 400; Maksimalus būstų skaičius sklype 2; Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) 40; Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2) 500; Tekstinio reglamento Nr. 32; 36. (žr. *Paveikslas 3*).

Funkcinėje zonoje galiojančių tekstinių reglamentų įvertinimas:

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

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

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas 2;

Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano. Gamtinis karkasas.



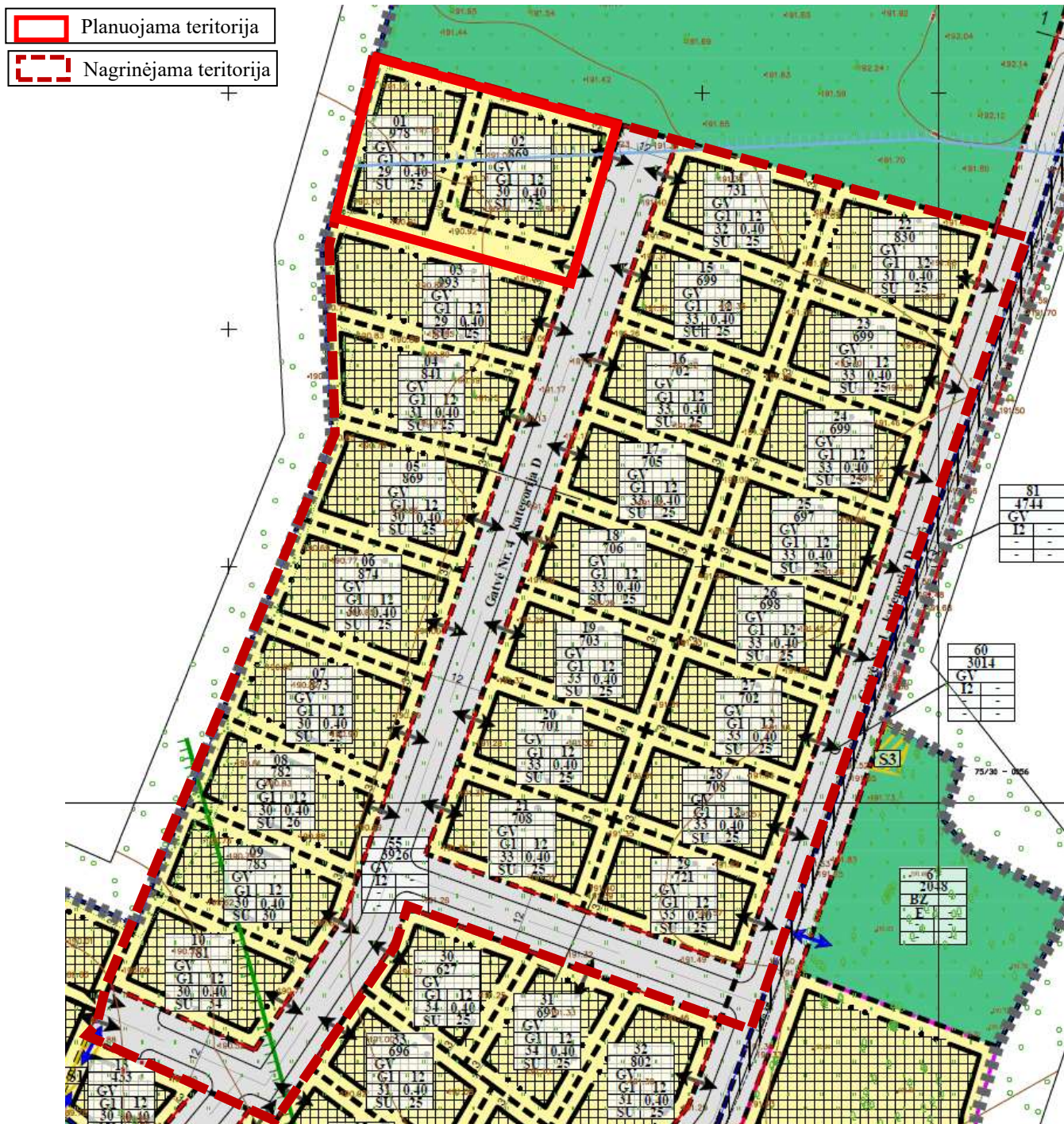
Nagrinėjamai teritorijai taikomas gamtinio karkaso tekstinis reglamentas, bet planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso ribą. (žr. *Paveikslas 4*).

Paveikslas 5. Ištrauka iš Bendrojo plano. Sausaslėniai.



Nagrinėjama teritorija ir planuojama teritorija nepatenka į tekstinio reglamento Sausaslėniai zoną. (žr. Paveikslas 5).

Paveikslas 6. Ištrauka iš detaliojo plano.



Nagrinėjamos teritorijos apimtyje yra galiojantis detalusis planas „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas”. (žr. Paveikslas 6).

2.8. Dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas TPD.

Kiti TP dokumentai, specialieji planai ir schemos nagrinėjami atskirai kitose aiškinamojo rašto dalyse arba nedaro įtakos detaliojo plano sprendiniams, todėl nenagrinėjami.

2.10. Papildoma informacija.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

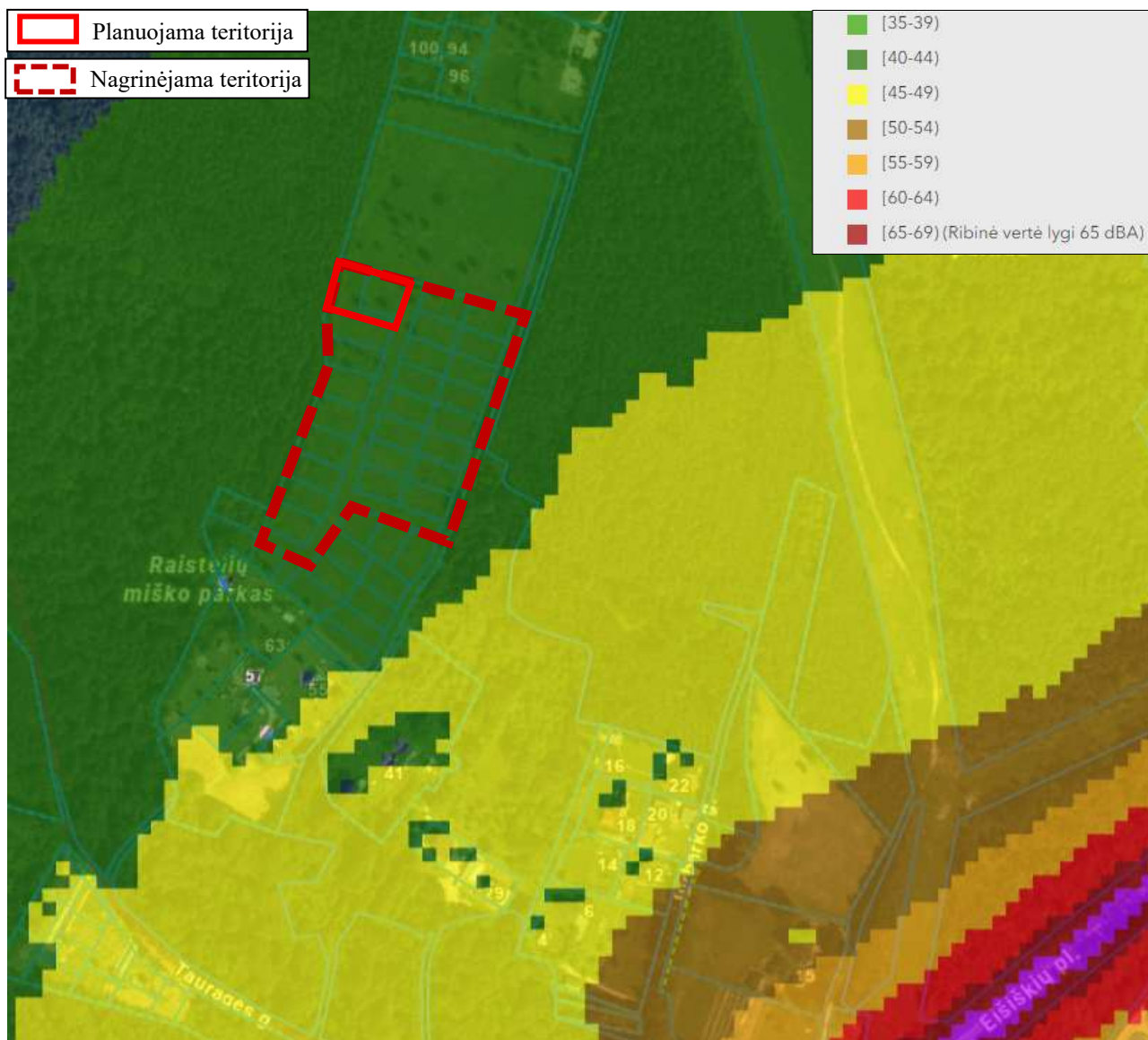
Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka, dėl poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

3. VISUOMENĖS SVEIKATOS SAUGOS VERTINIMAS

Įvertinus triukšmo taršos duomenis, teritorijai įtaką daro tik tarša nuo autotransporto judėjimo pagrindinėmis gatvėmis, kuri yra labai minimali. Didžiausias triukšmas nuo autotransporto fiksuojamas dienos metu Eišiškių plente. (žr. *Paveikslas 7*).

Triukšmo nuo geležinkelių, pramonės ir oro uosto planuojamojoje teritorijoje nefiksuojama. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki gyvenamai veiklai, kadangi triukšmas neviršija ribinių verčių.

Paveikslas 7. Triukšmas nuo autotransporto (DVN).



Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamosios ir visuomeninės paskirties pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

Oro kokybė.

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros pateikiama informacija apie aplinkos oro teršalų sklaidą pusiau interaktyviame žemėlapyje (<https://dts.aplinka.lt/map/viewer/external/#mapId=3151>), oro taršos ribinės vertės nėra viršijamos šioms rodikliams: kietųjų dalelių (KD 10) koncentracija ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) aplinkos ore; azoto dioksido (NO_2) koncentracija aplinkos ore; sieros dioksido (SO_2) koncentracija aplinkos ore; anglies monoksido (CO) koncentracija (mg/m^3) aplinkos ore; lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija aplinkos ore.

Planuojamoje teritorijoje nėra ir nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Kvapai.

Planuojamoje teritorijoje nėra ir nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamojoje teritorijoje šiuo metu nėra išvystyta inžinerinė infrastruktūra, centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra.

Kiti pavojai.

Gretimybėse nėra neigiamą poveikį visuomenės sveikatai keliančių objektų, radiotechninių įrenginių ir pan.

4. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS

Detaliojo plano brėžiniuose grafiškai nurodomos tik esamos registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Teritorijoje yra Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zona. (žr. Paveikslas 8).

Esant poreikiui, Pagrindiniame brėzinyje, Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomosios lentelės skiltyje „kiti reikalavimai“ gali būti nurodomos ir siūlomos registruoti naujos spec. sąlygos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Siūlomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos registruojamos Nekilnojamojo turto registre, kai prašymą pateikia asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, vykdymu, o kai tokio nėra, – teritorijų planavimo dokumento organizatorius (kai tokio nėra, – žemės sklypo savininkas ar valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinis).

Paveikslas 8. Registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos planuojamojoje teritorijoje.



Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI SPRENDINIAI.

1.1. Funkcinės ir urbanistinės struktūros vystymo kryptys.

Nagrinėjama ir planuojama teritorijos patenka į detaliojo plano „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas” sudėtį. Šiuo detaliuoju planu jau buvo išnagrinėtos ir nustatytos vystymo kryptys, kurios šia korektūra nėra keičiamos. Užstatymo vizija taip pat nekeičiama.

Vystoma – vienbučių dvibučių namų kvartalas. Pagrindinis korektūros tikslas – sujungti du sklypus, kuriuos apjungus, tilptų vienas vienbutis gyvenamasis namas.

1.2. Planuojamas užstatymas

Planuojama sodybinio tipo užstatymo struktūra, kuri įsilieja į esamą kontekstą. Planuojamas pastatas išlaiko kvartalinę struktūrą, įsilieja į gatvės užstatymo liniją.

Projektuojamas pastatas vieno aukšto, aukštesnės nei ekonominės klasės architektūrinės išraiškos, pagal užsakovo pateiktą projektavimo užduotį. Užstatomas plotas apie 420 kv.m. planuojama patogiai ir funkcionali kiemo erdvė, automobilių statymo vietos.

Konkretūs gyvenamojo namo sprendiniai numatomi PP/TDP studijoje.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Rengiant detaliojo plano koregavimą, įvertinta planuojama ir nagrinėjama teritorija, išanalizuotas gamtinis ir urbanistinis kontekstas. Planuojamos teritorijos koregavimo pagrindas, tai projektuojamas vienbutis gyvenamasis namas, skirtas gyventi vienai šeimai.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma sujungti du gyvenamosios paskirties sklypus, praplėsti užstatymo zoną ir nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166), bei VI „Registrų centras“ duomenimis nurodomos esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos). Naujos neplanuojamos.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos tikslinamos PP/TDP metu. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma.

1.1. Strateginio poveikio aplinkai vertinimas (SPAV).

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas.

1.2. Projektuojami sklypai.

Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,1847 ha.

Teritorijos naudojimo reglamento nustatymas.

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė (KT);
- žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
- užstatymo tipas – sodybinis užstatymas (su) - vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis LR aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, tai ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype, ir atitinka Bendrajame plane nurodytą Vienbutį ir dvibutį užstatymą (vd).

- leistinas pastatų aukštis – 12 m;
- leistina pastatų altitudė – 203,00 m;
- pastatų aukštų skaičius (nuo-iki) – 1-2
- leistinas užstatymo tankis – 23%;
- leistinas užstatymo intensyvumas (indeksas) – 0,4;
- priklausomųjų želdynų norma – 25%;
- sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.

Žemės sklype registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d., Nr. XIII-2166):

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), teritorijos unikalus Nr. 100375109.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr.

D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
1.	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos:			
	1.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	25	35	-
	1.2. esami užstatyti žemės sklypai	25	35	5
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	30	40	-
	2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai;	30	40	5
	2.2. esami užstatyti žemės sklypai			
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos**:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šiems mokslo paskirties pastatams:	50	50	-
	vaikų darželiams, lopšeliams;	40	50	-
	bendrojo lavinimo mokykloms			
	3.2. žemės sklypai, skirti šiems gydymo paskirties pastatams:	45	50	-
	sanatorijoms;	35	45	-
	ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams			
	3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	-
4.	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	10	20	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu

5.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	10	20	5
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	Vadovaujantis Aprašo 6 punktu
7.	Rekreacinės teritorijos	40	50	-
8.	Bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos	15	25	-

Nustatytas priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dydis – 25%.

Planuojamojoje teritorijoje miško naudmenų nėra.

Planuojamojoje teritorijoje yra atlikta esamu medžių taksacija. Esamų medžių tvarkymas sprendžiamas PP/TDP rengimo metu, projektuojant vienbutį gyvenamąjį namą.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Inžinerinių tinklų planuojamojoje teritorijoje nėra.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG52416025, 2026-04-15.

1. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiesiems elektros bei gamtinių dujų tinklams naudojimui užtikrinti vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, bei nesant nustatytiems servitutams apsaugų zonos riboje, esant poreikiui juos nustatyti (LR Elektros energetikos įstatymas Nr. VIII-1881, 2000-07-20).

Planuojamos teritorijos ribose nėra elektros ir dujotiekio tinklų. Elektros tinklų atvedimas sprendžiamas projektuojant vienbutį gyvenamąjį namą TDP rengimo metu, pagal išduodamas prisijungimo sąlygas techninio projekto rengimui. Tinklų sprendiniai, suplanuoti „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ detalioju planu – nekeičiami.

2. Planuojamoje teritorijoje išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal (LR Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 Dėl elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo, LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymas Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo).

Planuojamos teritorijos ribose nėra elektros ir dujotiekio tinklų. Tinklų sprendiniai, suplanuoti „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ detalioju planu – nekeičiami.

3. Esant poreikiui, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomai statybai veikiančių elektros ir gamtinių dujų skirstomųjų tinklų iškėlimą (LR Energetikos ministro 2012-07-04 įsakymu Nr. 1-127 Dėl Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašo patvirtinimo, LR Energetikos įstatymas 2002-05-16 Nr. IX-884).

Planuojamos teritorijos ribose nėra elektros ir dujotiekio tinklų. Iškėlimas nenumatomas.

4. Planuojamoje teritorijoje naujai statomiems objektams numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius statinių prijungimui prie veikiančių elektros, gamtinių dujų skirstomųjų įrenginių. Inžineriniai koridoriai turi būti numatyti iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos.

Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi.

Patvirtintu ir galiojančiu detaliuoju planu „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ jau buvo suplanuoti inžineriniai koridoriai tinklams – sprendiniai nėra keičiami, nes šiuo detaliojo plano koregavimu sujungtiami du sklypai ir šis koregavimas nedaro jokios įtakos inžinerinių tinklų koridorių sprendinims. Pridedama ištrauka iš galiojančio detaliojo plano. (Žr. Paveikslas 10).

Paveikslas 10. Ištrauka iš detaliojo plano „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ suvestinio inžinerinių tinklų plano.



5. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų.

Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

6. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Atkreipti dėmesį kitose projektavimo stadijose.

UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG52915082, 2026-04-23.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 23 straipsniu, viešojo vandens tiekimo teritorijoje privaloma prisijungti prie centralizuotų miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų, kai šie bus įrengti pagal Vilniaus miesto vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą.

Planuojamos teritorijos apimtyje nėra keičiami vandentiekio ir nuotekų tinklų sprendiniai, kurie buvo patvirtinti detaliojo plane „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“, (žr. Paveikslas 10).

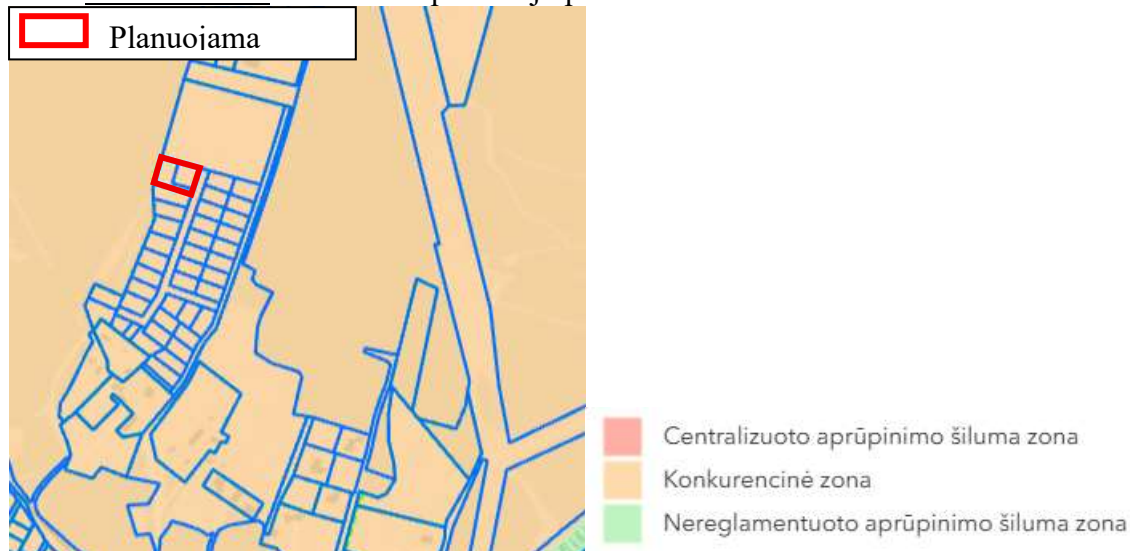
Visi sprendiniai tikslinami rengiant vienbučio gyvenamojo namo PP/TDP, gavus tikslias prisijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, (TPDR registracijos Nr. T00082128) (žr. Paveikslas 11).

Remiantis 2025 m. kovo 14 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos Nr. 1-922 patvirtintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu, planuojama teritorija patenka į konkurencinę zoną. Šioje zonoje pastatų aprūpinimas šiluma numatomas iš CŠT sistemos arba iš individualių šilumos gamybos įrenginių ar vietinių katilinių, kūrenamų dujomis, išskyrus reglamente nurodytas išimtis. 2.1. Nauji vartotojai patys pasirenka jiems labiausiai tinkamą aprūpinimo šiluma būdą: centralizuotą šilumos tiekimą arba šildymą iš individualių katilinių. Nauji vartotojai, prieš pasirinkdami šildymo būdą, privalo keiptis į šilumos tiekėją dėl prijungimo prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų galimybių įvertinimo. 2.2. Esamiems šios zonos šilumos vartotojams aprūpinimo šiluma būdo keitimas iš centralizuoto į necentralizuotą (atsijungiant nuo šilumos tiekimo tinklų). Rengiant techninius darbo projektus planuojamos teritorijos ribose, vadovautis 2025 m. kovo 14 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos Nr. 1-922 patvirtintu Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiuoju planu.

Paveikslas 11. Ištrauka iš specialiojo plano.



Visų inžinerinių tinklų sprendiniai gali būti tikslinami (keičiami), pagal institucijų išduotas technines sąlygas, rengiant PP/TDP, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų.

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Detaliojo plano sprendiniais nenumatoma keisti anksčiau suplanuotos susisiekimo infrastruktūros, kuri suplanuota detalioju planu „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“. Privažiavimas prie sklypo – D kategorijos gatvės akligatvis, kur plotis tarp RL 12 metrų. Įvažiavimas į sklypą iš Tauragės gatvės. Akligatvio gale esamas 12 metrų plotis yra pakankamas apsisukimo aikštelėi.

Stovėjimo vietų skaičius sklype projektuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės pagal poreikį projektuoti vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą, Vilniaus miesto savivaldybės 2016-06-15 tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ bei Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 patvirtintu įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl

susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“.

1.6. Gaisrinė sauga.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Pastatas projektuojamas II atsparumo ugniai laipsnio. Pastato ugniai atsparumo laipsnis gali būti tikslinamas PP/TDP metu, išlaikant Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose parenkamas pagal 3 lentelę - 10 l/s.

Lentelė 3. Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose pastatuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti.

Eil. Nr.	Statinio naudojimo paskirtis [7.7]	Vandens kiekis gaisrui gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose gesinti (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m) (1–3 pastabos)				
		$V \leq 5$	$V \leq 25$	$V \leq 50$	$V \leq 150$	$V > 150$
1.	Vienbučių, dvibučių, daugiabučių ir įvairių socialinių grupių, mėgėjų sodų pastatai	10	15	20	25	30
2.	Viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, administracinė, prekybos, paslaugų, specialiųjų paslaugų, maitinimo, transporto, kultūros, mokslo, gydymo, asmeninio poilsio, sporto, religinė, specialioji	10	15	25	30	35

Vandens tiekimas gaisrams gesinti numatomas iš vandens paėmimo šulinio, kuris suplanuotas detaliojo planu „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“. (Žr. *Paveikslas 12*). Atstumas nuo paėmimo vietos iki sklype projektuojamo statinio tolimiausio taško yra ne didesnis kaip 200 m.

Nustatomas atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos stoties. Artimiausios V-osios komandos stotis Kirtimų g. 37 – atstumas iki planuojamos teritorijos apie 8 km, o prognozuojamas atvykimo laikas pagal prieinamus žemėlapius internete - apie 13 min.

Paveikslas 12. Ištrauka iš detaliojo plano „Apie 17,26 ha teritorijos ties Tauragės gatve ir Eišiškių plentu detalusis planas“ suvestinio inžinerinių tinklų plano.



Prie pastato užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:

- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
- kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
- kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
- keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
- privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukiamą apkrovą.
- aklinojo kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygomis REG52488317, 2026-04-16:

1. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 50-53 straipsnio ir 2-4 priedo reikalavimais.

Rengiant detaliojo plano sprendinius vadovaujamosi Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Pagrindiniame brėžinyje nurodytos planuojamojoje teritorijoje registruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Taip pat aprašytos Teritorijos naudojimo reglamentų aprašomojoje lentelėje bei aiškinamajame rašte.

2. Jei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2, 3 ar 4 prieduose nurodyta ūkinė veikla planuojamuose žemės sklypuose esančiuose ar planuojamuose statyti pastatuose bus arba yra vykdoma, nustatyti sanitarinės apsaugos zonas.

Detalioju planu nenumatoma objektų ar veiklos, kuriems būtų taikomos sanitarinės apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

3. Įvertinti ar nagrinėjamoje teritorijoje yra ar yra buvę dirvožemio užteršimo cheminėmis medžiagomis šaltinių. Užtikrinti, kad planuojamos teritorijos dirvožemio užterštumas pavojingomis cheminėmis medžiagomis, neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 60:2015 „Pavojingųjų cheminių medžiagų ribinės vertės dirvožemyje“ nustatytų ribinių verčių.

Nagrinėjamos teritorijos apimties dirvožemis naudotas žemės ūkiui, augo natūrali pieva, cheminės taršos šaltinių nenustatyta. Planuojama ūkinė veikla – gyvenamosios namų valdos – žmonių gyvenimui ir poilsiui skirtas žemės naudojimas nesudarys pavojaus užterštumui cheminėmis medžiagomis.

4. Įvertinti, ar planuojamų teritorijų gretimybėje yra triukšmą skleidžiančių objektų. Esant triukšmo ribinių dydžių viršijimams, planuoti triukšmo mažinimo priemones, užtikrinančias, kad planuojamoje teritorijoje triukšmas neviršytų Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeniniuose pastatuose bei jų aplinkoje“ nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

Vadovaujantis esamos būklės analize (Žr. paveikslas 7), nustatyta, kad planuojamo teritorijoje nėra triukšmą skleidžiančių šaltinių, todėl papildomų apsaugos taikymo priemonių nenumatoma.

Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimų nenustatyta.

Numatoma, kad triukšmą gali sukelti gyventojų automobiliai. Padidėjęs automobilių kiekis įtakos gyvenamajai zonai neturės. Vadovaujantis LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių:

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	Diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60

4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50
5.	Maitinimo ir kultūros paskirties pastatų salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu, kino filmų demonstravimo metu	–	80	85
6.	Atvirose koncertų ir šokių salėse estradinių ar kitų pramoginių renginių metu	diena vakaras naktis	85 80 55	90 85 60

5. Vadovautis higienos normų HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“, HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ reikalavimais, jei planuojamoje teritorijoje bus statomi gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatai.

Planuojamos teritorijos aplinkoje nenustatyta elektromagnetinio lauko, radijo dažnių, kvapo taršos šaltinių. Planuojama teritorija nepatenka į potencialiai pavojingų taršos šaltinių zoną. Elektromagnetinio lauko poveikis gyvenamajai teritorijai ir žmonėms nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Projekto vadovas

Tadas Markilevičius
(kv. at. Nr. TPV 0071)