



VILNIAUS  
VYSTYMO  
KOMPANIJA

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas

# INDIVIDUALIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ MIKRORAJONO PRIE TURISTŲ GATVĖS DETALIOJO PLANO TIES RAGUČIO, BALSŲ IR BUBILO G. SANKIRTA KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA

Projekto Nr.

**US-25-5**

Planavimo organizatorius

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

**UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“**

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius. Tel. +370 687 66 000.  
Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Teritorijų planavimo lygmuo

**VIETOVĖS**

Teritorijų planavimo dokumento rūšis

**KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO  
DOKUMENTAS**

Planavimo proceso etapo stadija

**SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Bylos (segtuvo) išleidimo data

**2025-05-27**



Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)

GIEDRIUS BIRETA

Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento  
Tel. Nr. +370 385 39795

Nr. TPV 0067



## TURINYS

1.	PARENGIAMOJI DALIS.....	3
2.	ESAMOJI BŪKLĖ .....	3
2.1.	Planuojamos teritorijos vieta ir analizė.....	3
2.2.	Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai .....	3
2.3.	Teritorijos vystymo tendencijos.....	4
3.	SPRENDINIAI .....	4
3.1.	Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai.....	4
3.2.	TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams .....	4

## 1. PARENGIAMOJI DALIS

**Teritorijų planavimo dokumentas:** Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano ties Ragučio, Balsių ir Bubilo g. sankirta koregavimas supaprastinta tvarka.

**Teritorijų planavimo dokumento numeris:** K-VT-13-25-625.

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

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB „Vilniaus vystymo kompanija“, Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius.

**Planavimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės vicemero pasitarimas miesto infrastruktūros, eismo, tvarkymo ir plėtros klausimais (2025 m. kovo 31 d. Nr. 28-132/25(1.2.13E-TAR).

**Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:** vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detalioju planu (T00056345), koreguoti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus ir inžinerinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribas nekeičiant kitų detaliojo plano sprendinių.

### Planuojamai teritorijai taikomi teritorijų planavimo dokumentai:

- 1) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis plano keitimas, TPD registracijos Nr. T00086338, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972;
- 2) Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detalusis planas, TPD registracijos Nr. T00056345, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. 1-450;
- 3) Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano keitimas sklype Balsių g. 24, TPD registracijos Nr. T00084390, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. A30-168/20.

## 2. ESAMOJI BŪKLĖ

### 2.1. Planuojamos teritorijos vieta ir analizė

Apie 26 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje, Balsių seniūnaitijos centrinėje dalyje. Planuojama teritorija apima Balsių ir Bubilo gatvių sankryžą (**toliau – Planuojama teritorija**). Tiek Balsių, tiek Bubilo gatvės priskirtos D kategorijai. Šios gatvės yra dalinai įrengtos – paklota asfalto danga, įrengtas gatvių apšvietimas, įrengti šaligatvių fragmentai. Planuojama teritorija ribojasi su kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypais, kuriuos pagal žemės naudojimo būdą galima skirstyti į gyvenamąsias ir bendramiestines teritorijas: rytų ir vakarų kryptimis yra gyvenamieji kvartalai, kuriuose yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, arba šiam žemės naudojimo būdai tapatūs senesniais teisės aktais vadovaujantis nustatyti gyvenamosios teritorijos žemės naudojimo būdo, mažaukščių gyvenamųjų namų statybos naudojimo pobūdžio žemės sklypai. Šiuos žemės sklypuose didžiąja dalimi jau yra pastatyti ir įrengti 1 – 2 aukštų individualūs gyvenamieji pastatai, sutvarkyta jų aplinka. Planuojama teritorija pietine dalimi ribojasi su kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties visuomeninės paskirties teritorijos žemės naudojimo būdo sklypu. Pastarajame esamų pastatų nėra, yra patvirtintas detaliojo plano koregavimo dokumentas, kuriuo šiame sklype yra numatyta maldos namų, bei bendruomenės namų statyba. Planuojama teritorija šiaurine dalimi ribojasi su kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų naudojimo būdo sklypu, kuriame yra įrengtos sporto (krepšinio, tinklinio) aikštelės, kiti įrenginiai. Palei šio sklypo pietinę ribą, Planuojama teritorija jungiasi su Alko g. tęsinio vakarų kryptimis – ši jungtis skirta nemotorizuoto transporto eismui. Planuojamą teritoriją kertanti D kategorijos Balsių g. kvartalo teritoriją jungia su C kategorijos Žaliųjų Ežerų g. šiaurės kryptimi, su D kategorijos Ragučio g. – pietų kryptimi. Planuojamą teritoriją kertanti D kategorijos Bubilo g. rytų kryptimi jungiasi su C kategorijos Žvorūnos g., bei D kategorijos Ragučio g. – pietvakarių kryptimi. Netoli Planuojamos teritorijos esantis svarbus objektas – Vilniaus Balsių progimnazija. Pastarosios pagrindinė susisiekimo kryptis – Bubilo g. iki Planuojamoje teritorijoje esančios Balsių g.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos saugomų gamtinių teritorijų bei nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra, Planuojama teritorija į tokių objektų apsaugos zonas nepatenka. Reljefo požiūriu, Planuojama teritorija yra lygi.

Planuojamą teritoriją esančiose Balsių ir rytinėje Bubilo g. yra viešojo maršrutinio transporto trasos, viešojo maršrutinio transporto sustojimo vietų nėra.

### 2.2. Galiojančių teritorijos planavimo dokumentų įtaka planuojamai teritorijai

#### 2.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 (**toliau – Bendrasis planas**), sprendimais Planuojamoje teritorijoje suplanuoti inžinerinės infrastruktūros koridorių funkcinės zonos, kurioms nėra priskirti konkretūs numeriai, bei rytinėje ir vakarinėje dalyse patenka mažo užstatymo intensyvumo funkcinės zonos Nr. BLS-5-4 ir Nr. BLS-6-1. Planuojamos

teritorijos šiaurės vakarinė dalis patenka į intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną Nr. BLS-5-7. Visose Planuojamoje teritorijoje esančiose funkcinėse zonose galima kita (KT) pagrindinės žemės naudojimo paskirtis, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas.

Planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka. Greta jos šiaurės vakarinės dalies yra gamtinio karkaso vietinis vidinio stabilizavimo arealas, kuris sutampa su greta esančio bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų naudojimo būdo sklypo riba.

Planuojamoje teritorijoje Bendruoju planu C ir aukštesnės kategorijos gatvės nėra suplanuotos, artimiausios jų yra rytinėje pusėje esanti Žvorūnos g., bei pietų pusėje, lygiagrečiai Ragučio g., suplanuota nauja C kategorijos gatvė, jungianti Žaliųjų ežerų g. su Nemenčinės pl. Planuojamoje teritorijoje esančioje Balsių g. yra pažymėta planuojama pagrindinė – tarprajoninė (E) dviračių trasa, o rytinėje Bubilo g. atkarpoje – planuojama vietinė (F) dviračių trasa.

Kitais bendrojo plano sprendiniais Planuojamoje teritorijoje naujų sprendinių ar apribojimų nenumatoma.

### 2.2.2. Kiti teritorijų planavimo dokumentai, specialieji planai ir schemos

Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano (TPD registracijos Nr. T00056345), patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-450 (**toliau – Galiojantis detalusis planas**), sprendiniais Planuojamoje teritorijoje suplanuota keturšalė sankryža, suplanuoti pėsčiųjų takai. Greta Planuojamos teritorijos, Balsių g. pietvakarinėje pusėje, suplanuotos automobilių parkavimo vietos. Balsių g. pažymėta kaip apsininama medžiais iš vakarinės jos pusės. Galiojančio detaliojo plano sprendiniai buvo suplanuotos 2 eismo juostų gatvės, greta Planuojamoje teritorijoje esančios sankryžos šiaurės rytinės dalies – viešojo maršrutinio transporto sustojimo vieta (kryptis – šiaurės, link Žaliųjų Ežerų g.)

Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano keitimu sklype Balsių g. 24 (TPD registracijos Nr. T00084390), patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. A30-168/20, sprendiniais Balsių ir Bubilo g. jungtis rodoma kaip trišalė, vakarinę jos dalį formuojant kaip akligatvį. Bubilo g. vakarinė dalis formuojama kaip akligatvis, gale jo planuojama apsisukimo aikštelė. Siekiant įtalpinti apsisukimo aikštelę, planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje suformuotas servitutas pagrindiniame brėžinyje pažymėtas numeriu 1S1. Įvažiavimai į detaliojo plano koregavimu planuojamą sklypą numatyti iš Balsių ir Ragučio gatvių.

### 2.3. Teritorijos vystymo tendencijos

Vertinant išanalizuotą Planuojamos teritorijos esamą būklę, gatvių tinklą ir gretimybes, bei Planuojamoje teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir schemas, siūloma detaliojo plano koregavimu metu suplanuoti į Planuojamą teritoriją patenkančią sankryžą į trišalę, atsisakant Bubilo g. vakarinės dalies jungties, bei paliekant ją kaip vidinį kvartalo akligatvį.

## 3. SPRENDINIAI

### 3.1. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

Apie 26 arų planuojama teritorija yra Vilniaus miesto savivaldybėje, Verkių seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje, Balsių seniūnaitijos centrinėje dalyje. Planuojama teritorija apima Balsių ir Bubilo gatvių sankryžą (**toliau – Planuojama teritorija**). Galiojančio detaliojo plano sprendiniai didžiąja dalimi įgyvendinti gyvenamųjų pastatų užstatymo aspektu. Siekiant mažinti motorizuoto autotransporto tranzitą greta gyvenamųjų pastatų teritorijų, šio detaliojo plano koregavimu numatoma patikslinti Galiojančio detaliojo plano sprendinius Planuojamoje teritorijoje esančią sankryžą pertvarkant į trišalę, apjungiant Balsių g. ir Bubilo g. rytinę dalį, o Bubilo g. vakarinę dalį nutraukti įrengiant akligatvį su apsisukimo aikštele. Apsisukimo aikštelės dalis įrengiama gretimame sklype adresu Balsių g. 24, vadovaujantis Individualių gyvenamųjų namų mikrorajono prie Turistų gatvės detaliojo plano keitimo sklype Balsių g. 24 sprendiniais (žiūr. aiškinamojo rašto 2.2.2. dalį).

Įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius bus pagerinta nuo Planuojamos teritorijos vakarinės dalies esančio gyvenamojo kvartalo gyvenamoji kokybė, sumažintas motorizuoto transporto eismas, nuo jo kylanti akustinio triukšmo ir oro tarša.

Planuojamoje teritorijoje rodomos gatvių važiuojamosios dalies ribos, dviračių ir pėsčiųjų takai yra orientacinio pobūdžio, vizualiai atvaizduojant gatvių sankryžos ir jos prieigų pertvarkymo principus, konkretizuotas važiuojamosios dalies, pėsčiųjų ir dviračių takų, gatvių elementų išdėstymas sprendžiamas sekanciam projektavimo etape techninio projekto ir vėlesnių projektų rengimo metu.

### 3.2. TPD sprendinių atitikimas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniams

Bendruoju planu visose į Planuojamą teritoriją patenkančiose funkcinėse zonose yra numatytas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) žemės naudojimo būdas. Bendruoju planu buvo planuotos A, B ir C gatvių kategorijos, D kategorijų gatvės nebuvo planuotos, dėl to šio detaliojo plano koregavimu atliekami eismo organizavimo pakeitimai neprieštaraus Bendrojo plano sprendiniams.