

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	1/15

Išėities duomenys

Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282) rengiams 2025-07-30 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1969/25 „Įsakymas dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g. 4B (kadastr. nr. 0101/0017:282) inicijavimo sutarties pagrindu“.

Rengiant projektą buvo remiamasi :

1. Normatyviniais aktais :

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr.XII-407, įsigaliojusiu 2014-01-01 bei galiojančiais šio įstatymo pakeitimais;
- LR Vyriausybės nutarimu Nr.1267, 2013-12-18 redakcija “Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8, 2014-01-02, pakeitimas Nr.D1-759, 2014-09-19 bei kiti galiojantys pakeitimai);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu (reg. Nr. T00086338).
- Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detalusis planas (reg. Nr. T00069397).
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2025-08-04 Nr. A615-84/25.

3. Teritorijų planavimo sąlygomis:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracija teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40261223 (2025-08-20).
- Nacionalinės žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40437287 (2025-08-22).
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40490504 (2025-08-25).
- AB "Energijos skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40493355 (2025-08-25).
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40499461 (2025-08-25).
- AB "Miesto gijos" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40564401 (2025-08-26).
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40574091 (2025-08-26).
- Uždaroji akcinė bendrovė "Grinda" teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40635019 (2025-08-27).
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40860666 (2025-09-01).

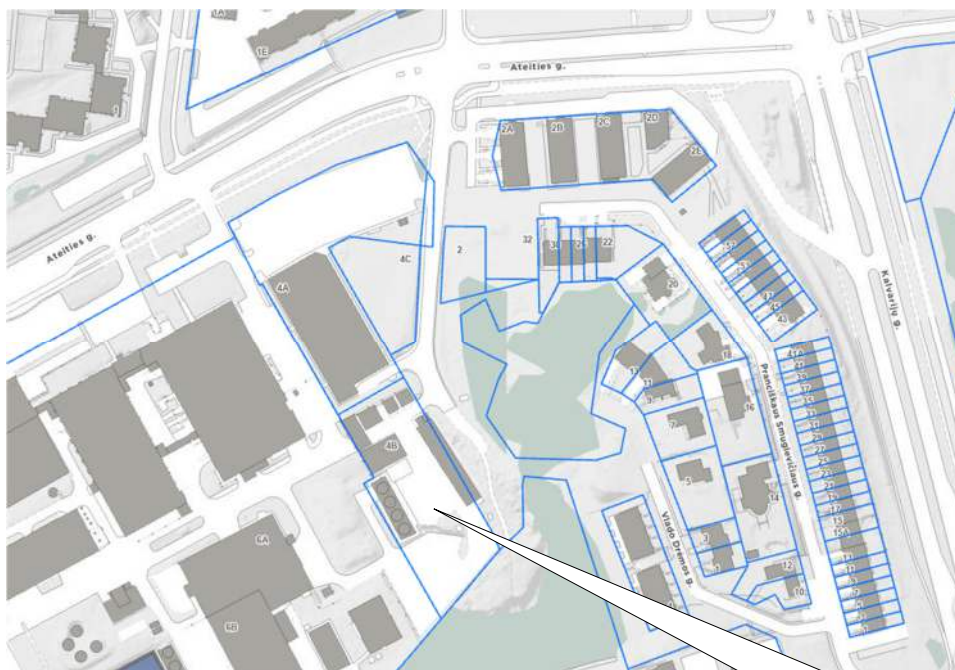
Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	2/15

- Valstybinė miškų tarnyba teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40892503 (2025-09-02).
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40939423 (2025-09-03).
- Aplinkos apsaugos agentūra teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 40951070 (2025-09-03).
- UAB „Vilniaus vandenys“ teritorijų planavimo sąlygos nr. REG 43650477 (2025-10-28).

Esanti padėtis

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr. 0101/0017:282), plotas yra 0,4715 ha



Sklypas Ateities g. 4B

Galiojantys teritorijų planavim dokumentai

Bendrieji planai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas T00086338
2. Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo T00087007

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1. Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema T00071421
2. Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema T00095476
3. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas T00095476
4. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas T00072197
5. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00074617

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	3/15

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T00086338

Pagal Vilniaus m. savivaldybės bendrąjį planą koreguojamas sklypas patenka į BAL-4-1 funkcinę zoną.

BAL-4-1 zona priskiriama miesto dalies (rajonų) centro zonai. Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių, komercinė, visuomeninė, rekreacinė, bendro naudojimo, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų teritorijos. Vyraujantis („foninis“) aukštų skaičius - 7, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 9 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 35m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 2,5. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80%. Tekstiniai reglamentai 08, 32, 33, 36, 39

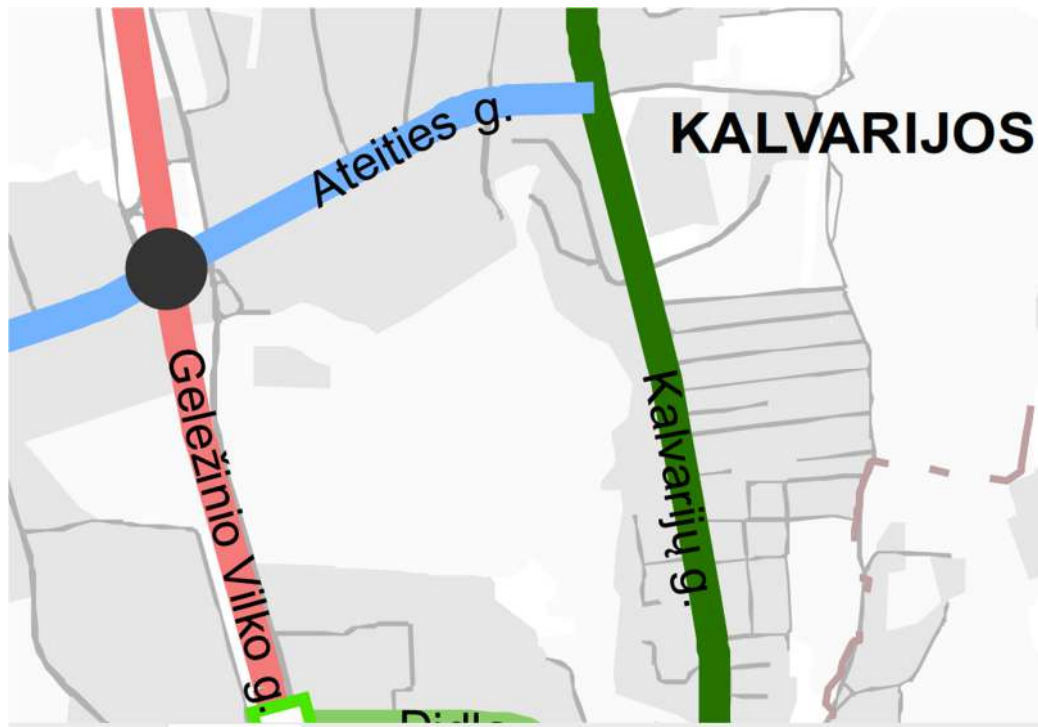


Sklypas Ateities g. 4B

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	4/15

Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema



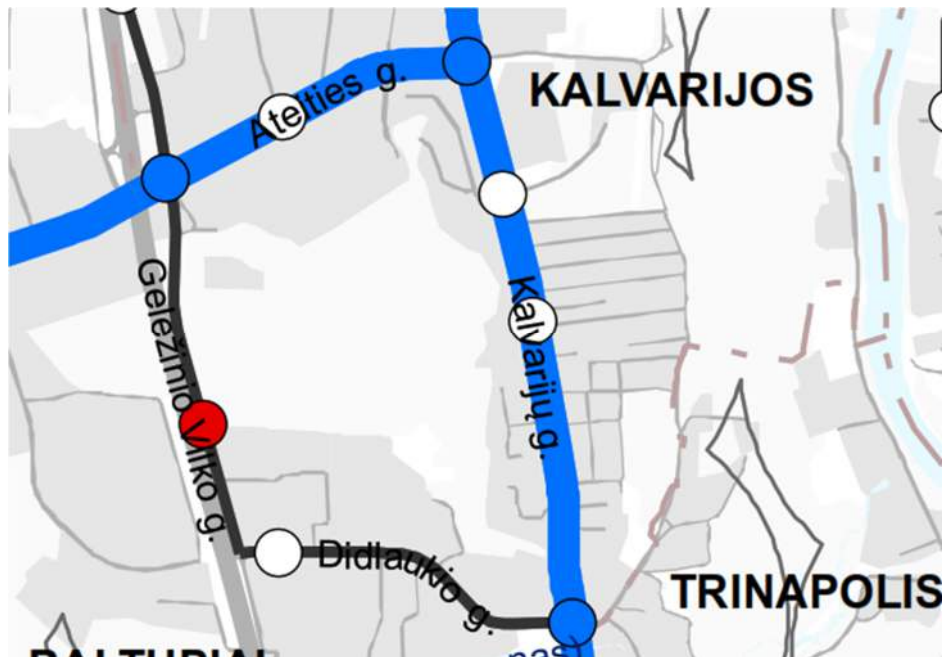
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- ○ Esamas / planuojamas skirtingo lygio transporto mazgas

Planuojamoje teritorijoje gatvių kategorijų keitimai nenumatomi. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	5/15

Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema



- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR)
- Esama viešojo transporto linija
- Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies stotelė
- Esama viešojo transporto stotelė
- Rekomenduojama nauja viešojo transporto stotelė

Viešojo transporto plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esanti viešojo transporto maršrutinio tinklo linija nekeičiama. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	6/15

Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema

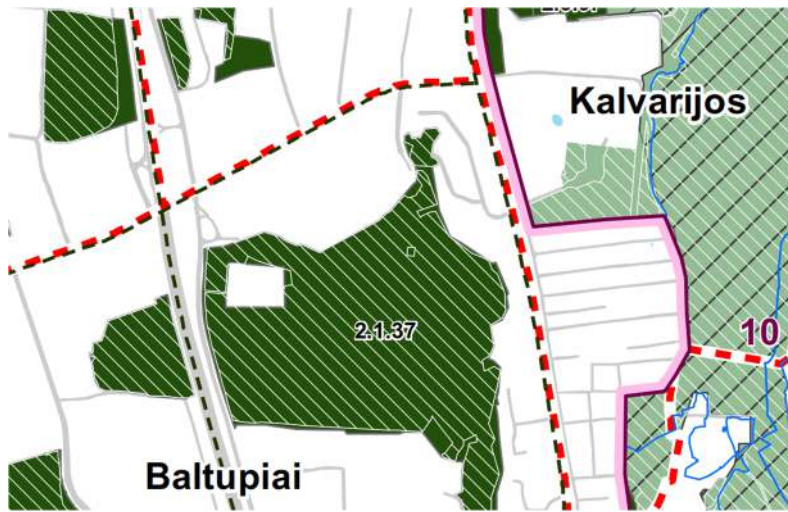


Dviračių takų plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.


Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	7/15

Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos



2. RAJONINIAI ŽELDYNAI (~1202,62 ha be kapinių už miesto ribų)			
2.1. Rajoniniai želdynai: PARKAI, SKVERAI, ŽELDYNAI SU PLIAŽAIS (~769,15 ha)			
2.1.37	BAL-4-2	Jamonto/ Baltupiai	37,20

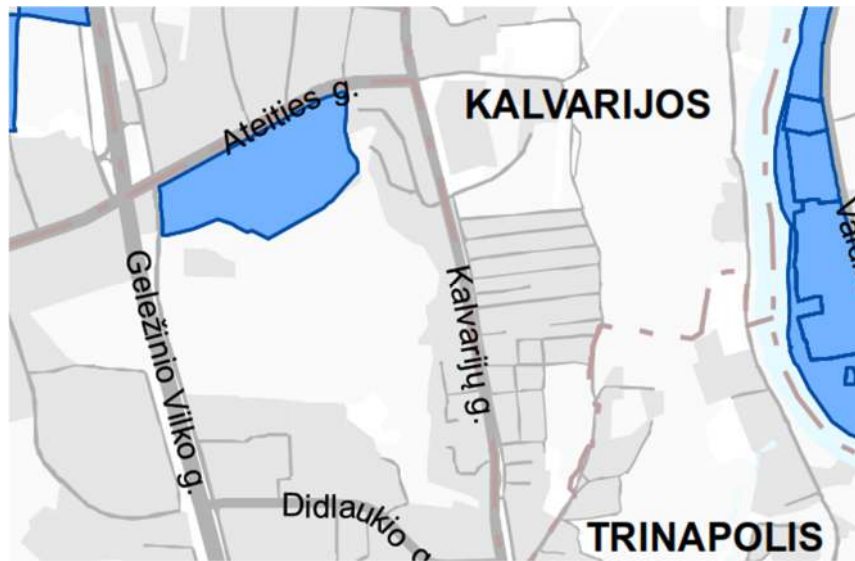
 Intensyviai naudojami

Planuojama teritorija nepatenka į Jamonto parko ribas. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8/15

Tekstinis reglamentas Nr. 8



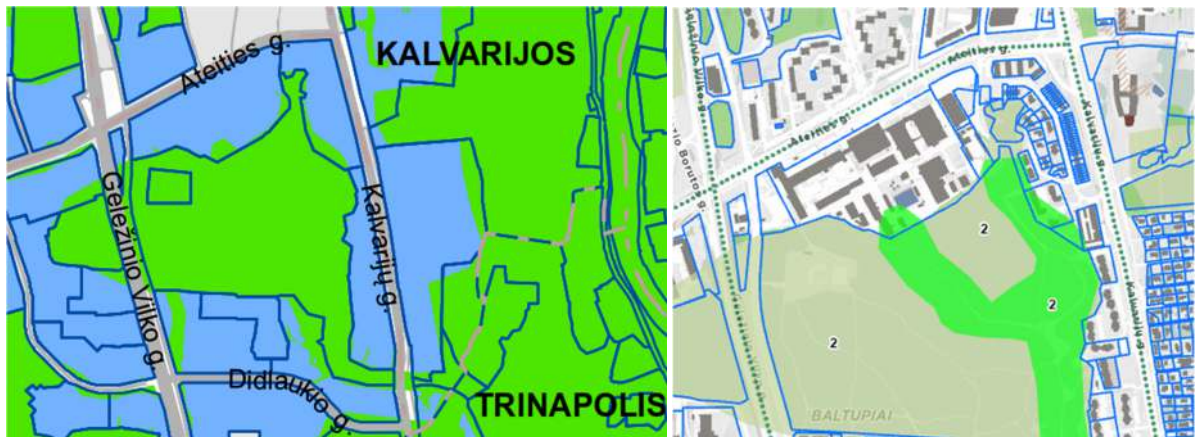
Stybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	9/15

Gamtinio karkaso schema. Tekstinis reglamentas Nr. 32



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

Sklypai yra urbanizuoti, užstatyti pramonės ir gamybiniais pastatais, susisiekimo infrastruktūros statiniais. Nuo sklypo dalies, patenkančios į gamtinio karkaso teritoriją, didinamas priklausomųjų želdynų plotas ne mažiau nei 10 procentinių punktų.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	10/15

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Tekstinis reglamentas Nr. 33



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
- Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

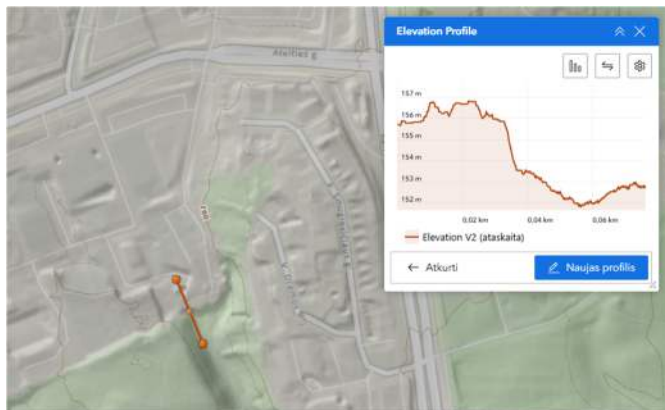
Gamtinio karkaso geomorfologiniu elementu pažymėti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, stastesni nei 10°. Taikomi šie apribojimai

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

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

2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistinė situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

Ištraukos iš Lietuvos reljefo žemėlapio ir skersiniai šlaitų pjūviai.



Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	11/15

Šlaito apsaugos zona, esanti planuojamame sklype, šiuo metu yra užstatyta pastatais ir inžineriniais statiniais. Šlaito viršutinės briaunos linija pažeista ir dirbtinai suformuota įsivainant pramoninę teritoriją aštuntajame dešimtmetyje.



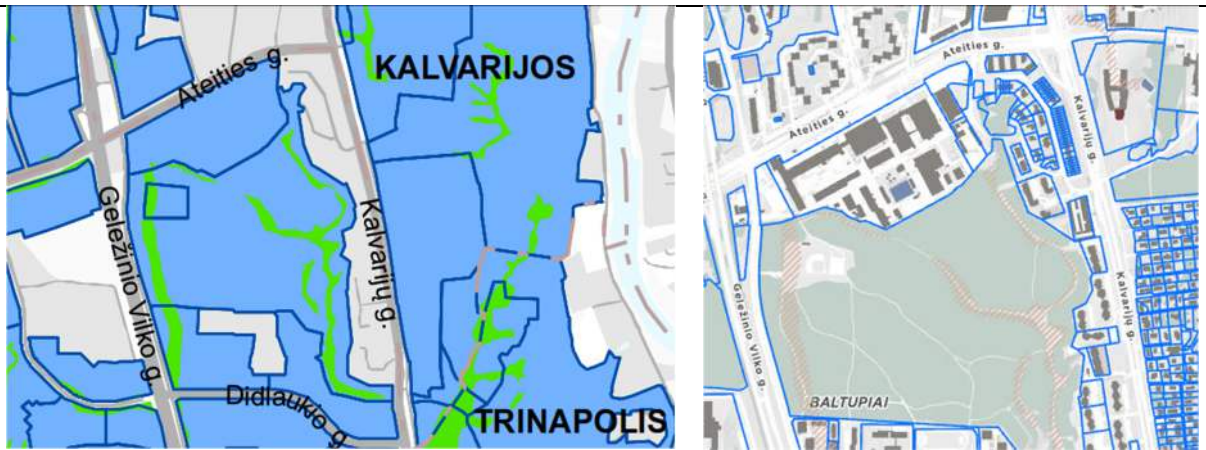
Vilnius.lt 2024 m. žemėlapis



Fiksuota iš drono. 2025 m.

Pagrindiniame brėžinyje pažymėtoje šlaito apsaugos zonoje numatoma naujų pastatų statyba. Naujos kokybės urbanistiniai pastatai, apželdinta sklypo dalis, gyventojams pritaikyta infrastruktūra nesukels neigiamo poveikio sunaikintiems, degradavusiems geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams.

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Tekstinis reglamentas Nr. 36



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai
- Sausaslėniai

Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;
2. Neužstatylose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

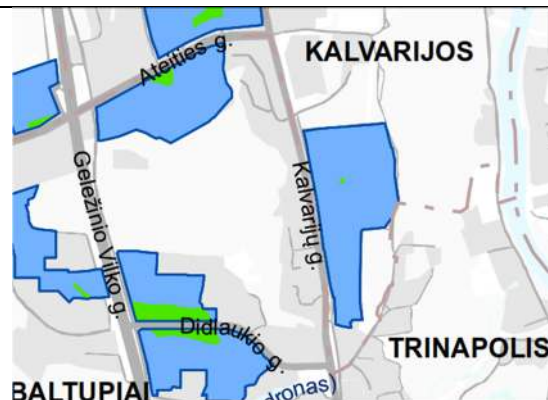
Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	12/15

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

4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Sausaslėnio zona nepatinka į sklypą. Sausaslėnio dugne upelio nėra. Priklausomųjų želdynų teritorija ir lietaus vandens infiltravimo į gruntą vietos bus parenkamos kituose projektavimo etapuose.

**Gyvenamosiose ir centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.
Tekstinis reglamentas Nr. 39**



- Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemas), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną



- Intensyviai naudojami želdynai
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona*

*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų:
•iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui;

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

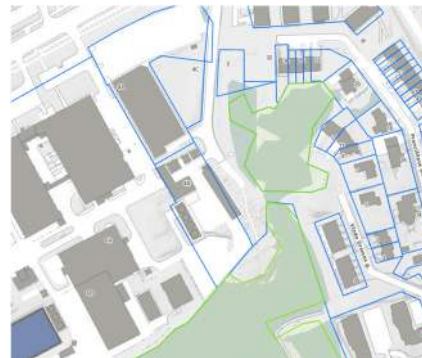
Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	13/15

Planuojams sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną iki 200m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema, T00071421

VMS Miškų naudotojai



Valstybinės reikšmės miškai

Miškų grupės ir pogrupiai (projektiniai)



II grupė. Specialios paskirties miškai. B. Rekreaciniai miškai

25 - Miško parkai

Valstybinės reikšmės miškas (miško parkas) nepatenka į planuojamą sklypą.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	14/15

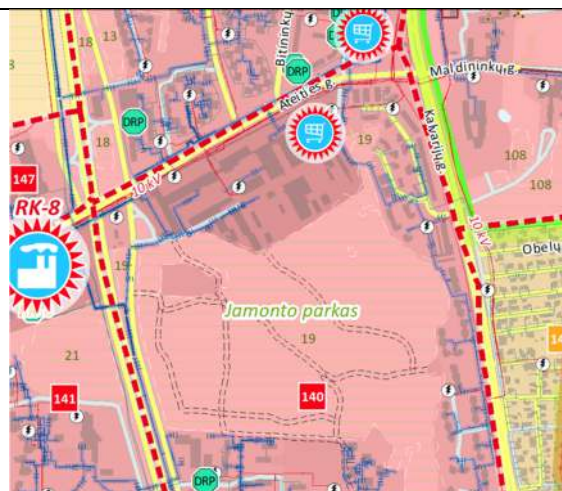
Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema, T00054279



Planuojamoje teritorijoje saugomų vertybių nėra.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas, T00095476



I. Centralizuoto aprūpinimo šiluma zona

Požeminio šilumotiekio trasa (išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdynų paklotų drenažo vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta)

Planuojami objektai bus prijungti prie centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10

Kompl. Nr.	Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Ateities g. 4B (kad. Nr. 0101/0017:282)	Lapas
UT-345/25	ESAMOS BŪKLĖS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	15/15

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197



Specialiajame plane nenumatyta dviračių takų planuojamoje teritorijoje. Detalesni dviračių takų sprendiniai bus rengiami vėlesniuose projektavimo etapuose.

Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00074617

Negalioja, išregistruotas 2025-09-30.

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr.0101/0017:282), plotas yra 0,47 ha.

Inžinerinės infrastruktūros požiūriu teritorija gerai išvystyta. Sklypo inžineriniai tinklai bus sprendžiami pasirinkus vystymo variantą, apskaičiavus inžinerinius poreikius ir gavus eksploatuojančių organizaciją sąlygas. Visi inžineriniai tinklai bus prijungti prie bendramiestinių inžinerinių tinklų.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Jurgita Kiaurakytė		2025-10