

AUTOMAGISTRALĖS A1 VILNIUS–KAUNAS–KLAIPĖDA RUOŽO GRIGIŠKĖSE SU
GRETIMOMIS TERITORIJOMIS DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS SKLYPUOSE
VILNIAUS G. 75 (KADASTRO NR. 7937/0002:539), KOVO 11-OSIOS G. 64 (KADASTRO NR.
7937/0002:201) IR GRETIMOJE TERITORIJOJE INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

4. SPRENDINIAI

4.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

4.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

4.1.1.1. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Bendrojo plano sprendiniams. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendinius (toliau – **Bendrasis planas**), planuojama teritorija patenka į miesto dalies (rajonų) centro zoną (teritorija AFI-1-1). Sprendiniai atitinka bendrojo plano nustatytas šioms funkcinėms zonoms galimas paskirtis bei naudojimo būdus. Numatomas teritorijos vystymas atitinka Bendrojo plano sprendinius. Detalesnę atitikimo Bendrojo plano sprendiniams analizę žiūrėti Esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte.

4.1.1.2 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11. Dviračių takų specialiajame plane arčiausiai planuojamos teritorijos numatyta dviračių trasa yra numatyta Kovo 11-osios gatvėje. Numatyta dviračių trasa į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, specialiojo plano sprendiniai detaliam planui įtakos neturi.

4.1.1.3 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcijai, 2014-06-18, Nr. 1-1898; Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiajam planui, T00075982. Planuojama teritorija patenka į specialiojo plano reglamentinę zoną U2/R3[a,b,-]. Tai urbanizuojamos rekreacinės aplinkos mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų bendrijų teritorijos (U2), kuriose gali būti detalioju planu nustatoma kita paskirtis ir komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas. Privačių sklypų teritorijos viešajai rekreacijai nepritaikomos. Numatomas teritorijos vystymas neprieštarauja Specialiojo plano reikalavimams.

4.1.1.4 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimui, T00095476. Planuojama teritorija patenka į I. Centralizuoto šilumos tiekimo zoną (šilumos tiekimo kvartalą Nr. 230). Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.5 Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialiajam planui, T000 74617. Planuojama teritorija patenka į zoną B. Tai esamas paviršinių nuotekų eksploatuojamas baseinas, kuriame neplanuojama esminė paviršinių nuotekų tvarkymo sistemos plėtra. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

4.1.1.6. Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas 2007 m. rugpjūčio 1 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-169 patvirtinto Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano (toliau – Detaliojo plano) sprendiniams. Detaliojo plano koregavimo projektu sujungiami sklypai, suformuojamas įsiterpęs žemės sklypas, numatomas jo prijungimas, paliekamas Detalioju planu sklypams nustatytas

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

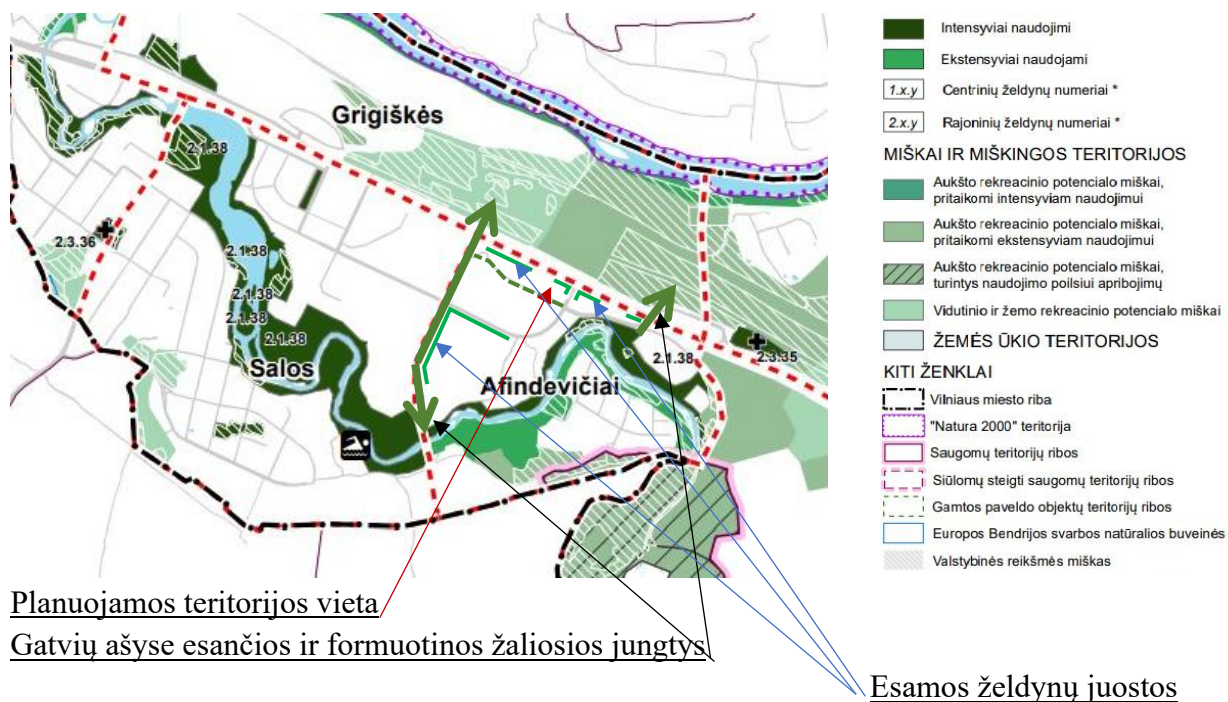
4.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.

Įvertintos 2023-12-18 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-08-11 išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG39913430.

4.1.2.1 Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį). Planuojama apie 0,62 ha teritorija yra urbanizuotoje Grigiškių seniūnijos teritorijoje, šalia automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ir greta jos įsikūrusių komercinių (prekybos, paslaugų, sandėliavimo) įmonių ir garažų teritorijoje, pietinėje automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda pusėje, siauroje juostoje tarp automagistralės ir Vilniaus gatvės. Planuojama teritorija apima du žemės sklypus ir greta esančią valstybinę žemę. Nagrinėjama apie 13 ha teritorija apima du kvartalus tarp Kovo 11-osios gatvės, automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda, ir Šviesos gatvės. Nagrinėjama teritorija apima 16 kitos paskirties ir įvairių būdų (komercinės paskirties objektų teritorijų, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų) žemės sklypų ir tarp jų esančią valstybinę žemę, kurioje yra pastatyta įvairios paskirties pastatų (transformatorinė daugiabučiai gyvenamieji namai (2 vnt.), vaikų lopšelis – darželis). Nagrinėjama teritorija yra polifunkcinė, tačiau labiau dominuoja gyvenamoji paskirtis. Tačiau planuojamoje teritorijoje dėl šalia esančios automagistralės vystyti gyvenamąją veiklą vieta nėra tinkama. Esama situacija sąlygoja darnią ir humanizuotą komercinės veiklos plėtrą, nes yra visos galimybės susisiekimo infrastruktūros įrengimui. Dėl greta esančių gyvenamųjų pastatų, planuojama teritorija nestokos lankytojų, besinaudojančių komercinėmis veiklomis. Planuojamoje teritorijoje numatomas užstatymas tarnaus kaip akustinė atitvara tarp gyvenamųjų teritorijų ir itin triukšmingos automagistralės.

4.1.2.2 Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Rengiant projektą, yra įvertinti teritorijoje ir jos gretimybėse esantys želdynai, įvertinti Bendrojo plano želdynų sprendiniai. Į planuojamos teritorijos ribas patenka dalis želdynų zonos nepatenka, tačiau netoliese yra želdynų teritorijų. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys želdynai yra šiaurinėje automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda pusėje, į kurias patekti galima skirtingų lygių jungtimis: šiaurės vakarinėje pusėje pėsčiųjų viaduku, pietrytinėje pusėje požeminiu pravažiuoju. Pietinėje pusėje nuo planuojamos teritorijos esamos želdynų teritorijos yra išsidėsčiusios palei Vokės upę. Bendrojo plano sprendiniuose „Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos“ schemoje šios teritorijos pažymėtos Nr. 2.1.38 Grigiškių (Vokės slėnio) rajoninis želdynas (žemiau pateikiama schemos ištrauka). Nuo planuojamos teritorijos iki šio želdyno ribų yra apie 110 – 200 m. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, šalia planuojamos teritorijos, prie žemės sklypo, kadastro Nr. 7937/0002:201 yra apie 1600 kv.m valstybinio miško plotas, Lietuvos Respublikos Miškų valstybės kadastro miškų žemėlapyje pažymėtas Nr. 60 (detalesnė informacija pateikta esamos būklės aiškinamajame rašte). Planuojama teritorija patenka į 200 m želdynų pasiekiamumo ribas, šalia planuojamos teritorijos yra esamas valstybinio miško plotas, todėl atskirųjų želdynų sklypas planuojamoje teritorijoje nenumatomas.

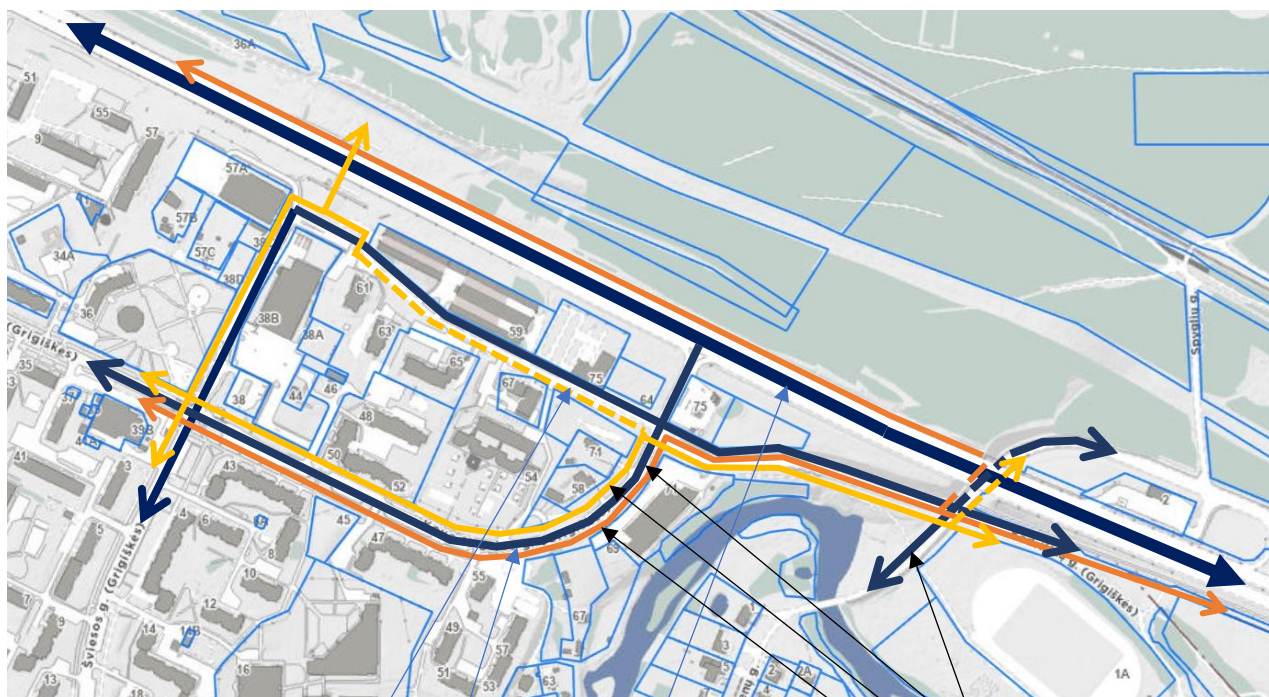
Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083



4.1.2.3 Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse 2026 m kovo mėn. atlikta medžių taksacija ir arboristinis vertinimas. Iš viso planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse suskaičiuota ir įvertinta 83 vnt. medžių. Pagrindinis želdinių masyvas yra šalia planuojamos teritorijos, tarp magistralinio kelio ir planuojamos teritorijos. Į planuojamos teritorijos ribas patenka 29 medžiai. Tačiau jie auga planuojamos teritorijos pakraščiuose, kur statyba nenumatoma, todėl detaliojo plano sprendiniai įtakos šių medžių būklei neturės. Trys medžiai (pušys) auga nedideliu atstumu nuo esamo pastato, jų lajos gula ant pastato stogo, todėl atliekant pastato griovimo darbus šie medžiai išlikti galimybės greičiausiai neturės. Medžių inventurizacija bei arboristinis vertinimas pateikiama detaliojo plano sprendinių prieduose. Detaliojo plano tekstiniuose reglamentuose įrašyta pastaba: Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinių medžių gyvybinės funkcijos.

4.1.2.4 Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Transporto jungtis su kitomis miesto teritorijomis yra iš D kategorijos Vilniaus g. (Grigiškės) pietinėje planuojamos teritorijos pusėje. Iš D kategorijos Vilniaus gatvės, kurios atkarpą dar reikia įrengti, patenkama į C kategorijos Kovo 11-osios ir Kadriškių gatves, iš kurių patenkama į automagistralę A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda. Dviratininkų infrastruktūra iki planuojamos teritorijos ribų suplanuota kitais teritorijų planavimo dokumentais. D kategorijos Vilniaus gatvėje dviračių trasa nenumatyta. Pėsčiųjų takai gretimose gatvėse yra įrengti. Vilniaus gatvėje pėsčiųjų takai kol kas yra fragmentiški, keliose gatvės atkarpose neįrengti. Rengiant detaliojo plano sprendinius, siekiama maksimaliai išvystyti reikalingą susisiekimo infrastruktūrą. Vilniaus gatvę į detaliojo plano ribas nepatenka, todėl Vilniaus gatvę ir visus jai reikalingus elementus ketinama įrengti parengus šios gatvės statybos projektą.

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083



Vilniaus g. / D kategorija

Kovo 11-osios g. / C kategorija

Automagistralė A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda

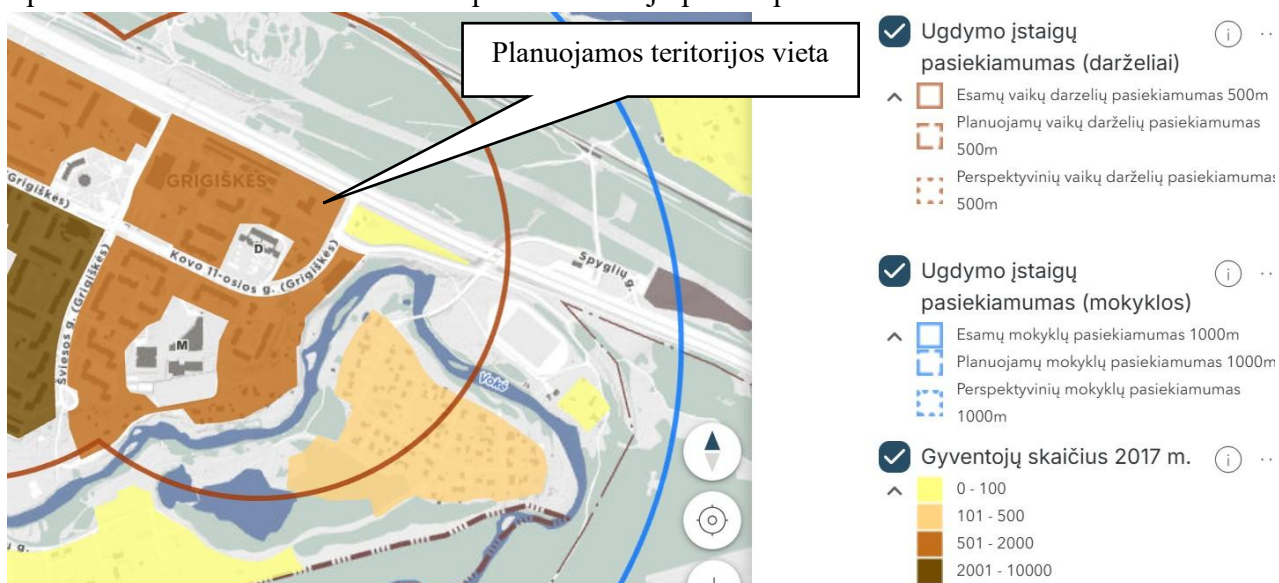
Autotransportas

Pėsčiųjų ryšiai

Dviračių ryšiai

4.1.2.5 Susisiekimas viešuoju transportu planuojamoje teritorijoje išvystytas. Nagrinėjama kvartalą ribojančioje Kovo 11-osios gatvėje yra viešojo transporto linija. Planuojama teritorija pilnai patenka į viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zoną.

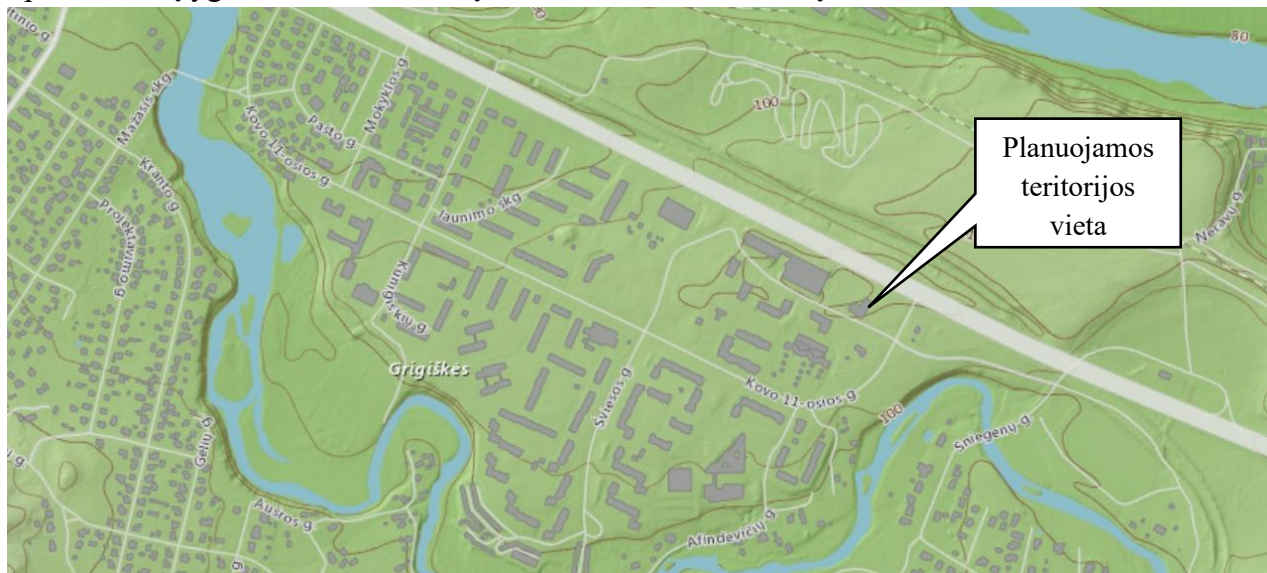
Socialinė infrastruktūra planuojamos teritorijos gretimybėse išvystyta. Planuojama teritorija pilnai patenka į esamų vaikų darželių pasiekiamumo ribas (500 m) ir į esamų mokyklų pasiekiamumo ribas (1000 m). Planuojama teritorija patenka į 501 – 2000 gyventojų tankumo zoną, tačiau dėl detaliojo plano sprendinių gyventojų skaičiaus augimas nenumatomas, todėl poreikio socialinės infrastruktūros plėtrai detaliojo plano sprendiniai nekelia.



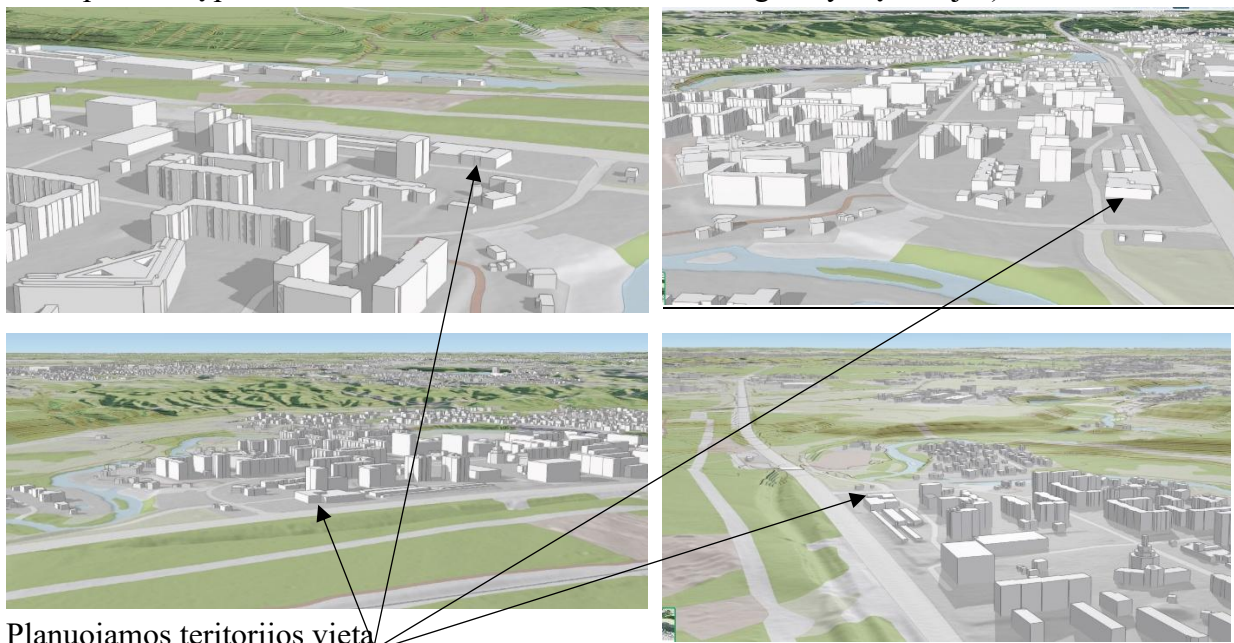
Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

Nagrinėjamos teritorijos gretimybėse, vakarinėje Šviesos g. pusėje yra bažnyčia, parapijos namai ir įsikūrusi Grigiškių neįgaliųjų draugija (Kovo 11-osios g. 36, Grigiškės).

4.1.2.6 Įvertintas planuojamos ir gretimų teritorijų reljefas. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje reljefas beveik lygus: apie 109 m – 110 m virš jūros lygio, todėl yra susiklosčiusios palankios sąlygos formuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą.



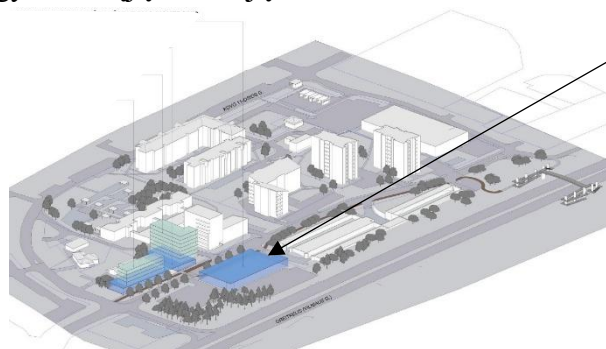
4.1.2.7 Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojamos teritorijos gretimybės užstatytos įvairaus aukščio ir tipologijos pastatais (plačiau žiūrėti detaliojo plano sprendinių priede – „Urbanistinė analizė, urbanistinė galimybių studija“).



Nagrinėjamoje teritorijoje yra laisvo planavimo, perimetrinio užstatymo, sodybinio užstatymo tipo, kitos tipologijos pastatų, yra neužstatytų teritorijų, kuriose užstatymas turėtų būti formuojamas. Vyraujančio užstatymo tipo nėra. Atsižvelgus į planuojamos teritorijos vietą intensyvios automagistralės, esančios šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje atžvilgiu, siūlomas Vilniaus gatvės šiaurinėje pusėje formuoti perimetrinį užstatymą. Tokiu būdu suformuotas

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

užstatymas veiks kaip akustinis barjeras tarp intensyvios gatvės ir pietinėje pusėje esančių gyvenamųjų teritorijų.

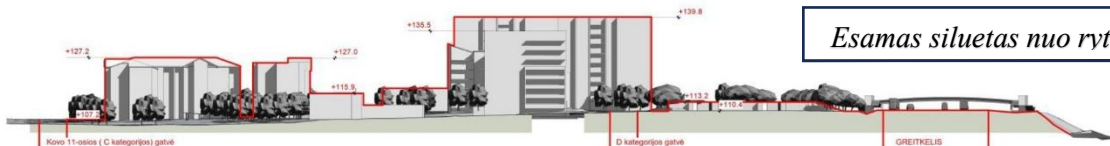


Šiuo TPD planuojamas užstatymas

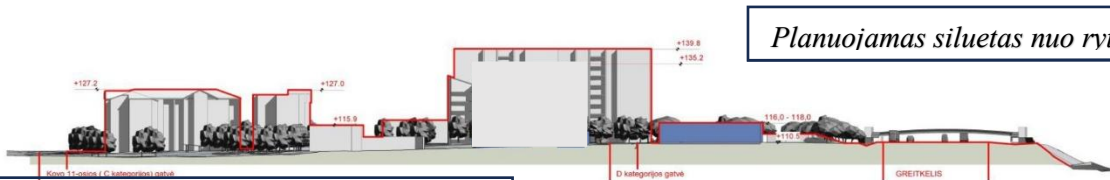
Nagrinėjamoje teritorijoje susiklostęs labai skirtingas užstatymo aukštingumas - nuo 1 iki 9 aukštų. Gyvenamieji daugiabučiai pastatai yra 5, 8, 9 aukštų. Vyraujantis daugiabučių pastatų aukštingumas - 5 aukštai. Didesnio aukštų skaičiaus pastatai koncentruojasi atokiau nuo greitkelio (Vilniaus g.). Šie pastatai stovi, kaip atskiri objektai, neformuodami nei perimetrinio gatvės užstatymo, nei uždarytų kiemų. Visi komerciniai, visuomeninės paskirties, vieno buto gyvenamieji pastatai yra 1- 2 aukštų. Jie sudaro nemažą dalį viso užstatymo. Kontrastuodami su aukštais atskirai stovinčiais pastatais jie formuoja stilobatinį užstatymą, kuris kažkiek apjungia ir suvaldo kiek chaotišką aukštų pastatų išsidėstymą.

Planuojant teritoriją ir numatant užstatymo šioje miesto dalyje tankinimą, nustatomas perimetrinio užstatymo tipas. Nustatant planuojamoje teritorijoje pastatų aukštingumą, siūloma pastato aukštų numatyti nuo 1 iki 2 aukštų, tokiu būdu formuojant stilobatinio užstatymo tęstinumą.

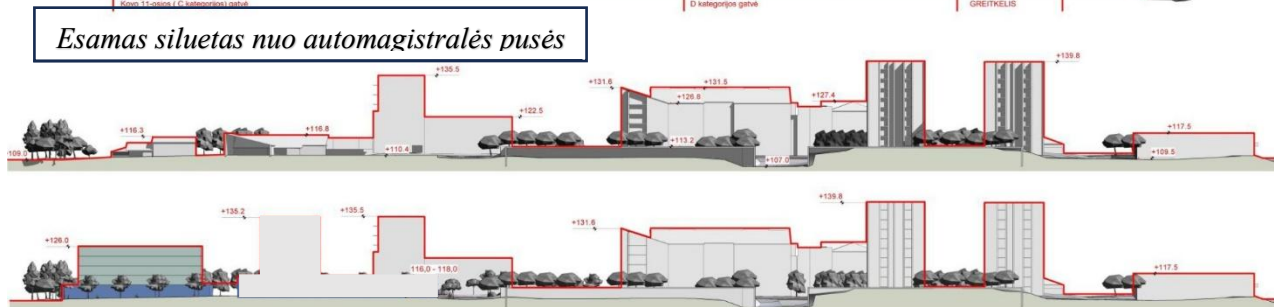
Nagrinėjamo kvartalo silueto analizė:



Esamas siluetas nuo rytų pusės



Planuojamas siluetas nuo rytų pusės



Esamas siluetas nuo automagistralės pusės



Planuojamas siluetas nuo automagistralės pusės

Nagrinėjamo kvartalo silueto analizėje įvertintas silueto pokytis, t.y – esama situacija ir kaip ji pakistų planuojamoje teritorijoje atsiradus 1-2 aukščio užstatymui. Nustatyta, kad toks užstatymo charakteris pasiteisintų ne tik tolimesnėje perspektyvoje, bet ir ilgame tarpiniame

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

periode, kol sovietinių laikų palikimas (garažai) būtų naikinami, juos perstatant į kitos paskirties objektus. Planuojamas užstatymas Vilniaus g. Nr. 75 savo plokštuminiu 1-2 aukštų užstatymo aukštingumu, kartu su perspektyviniu kaimyniniu užstatymu harmoningiau suformuotų bendrą viso kvartalo užstatymo charakterį, kurio pagrindinis principas – aukštybinius atskirai stovinčius pastatus apjungti "stilobatiniais" 1-2 aukštų užstatymu. Arčiau greitkelio statyti aukštybinius pastatus nebūtų tikslinga dėl neigiamo automagistralės keliamo triukšmo ir oro taršos poveikio. Linijinis neaukštas užstatymas palei Vilniaus gatvę komerciniais pastatais darytų teigiamą poveikį toliau nuo kelio stovintiems gyvenamiesiems pastatams, užstodamas triukšmo ir taršos sklaidimą.

4.1.2.8 Nagrinėjamoje teritorijoje, esančioje gamtinės aplinkos gretimybėse, siektina suformuoti kuo daugiau viešųjų erdvių. Tačiau planuojamos teritorijos vieta dėl šalia esančios intensyvaus eismo automagistralės yra nepalanki atvirų viešųjų erdvių su pasivaikščiojimo ar poilsio zonomis formavimui. Planuojamos teritorijos viešųjų erdvių funkcija daugiausia bus susijusi su automobilių parkavimu ir lankytojų patekimu į užstatymo vidų. Dėl transporto keliamo triukšmo „gyvos“ erdvės pirmojo aukšto lygyje planuotinos tik iš Vilniaus gatvės pusės.

4.1.2.9. Teritorijos naudojimo daugiafunkciškumas išreiškiamas planuojamos komercinės veiklos ir esamų gyvenamųjų, ikimokyklinio ugdymo, garažų, prekybos, religinės paskirties teritorijų gretimybe. Planuojamai veiklai vykdyti sanitarinės apsaugos zonos nebus reikalingos, neplanuojamos.

4.1.2.10 Planuojamai teritorijai numatomi aprūpinimo inžineriniais tinklais prisijungiant prie centralizuotų tinklų sprendiniai pagal gautas teritorijų planavimo sąlygas. Susisiekimo komunikacijoms užtikrinti jokios papildomos teritorijos ar servitutai nereikalingi, į planuojamą teritoriją bus patenkama iš D kategorijos Vilniaus gatvės.

4.1.2.11. Planuojami du įvažiavimai – išvažiavimai iš pietinėje sklypo pusėje esančios D kategorijos Vilniaus gatvės. Įvažiavimai planuojamai vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

4.1.2.12. Planuojamoje teritorijoje planuojamos raudonosios linijos Vilniaus ir Kovo 11-osios gatvių atkarpoms. Gatvės į planuojamos teritorijos ribas nepatenka, sklypai joms neformuojami.

4.1.2.13. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės bus planuojamos (detalizuojamos) kitame projektavimo etape – statybos projekto regimo metu, vadovaujantis Kelių eismo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. 1950 „Dėl Kelių eismo taisyklių tvirtinimo“, Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-83 „Dėl Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2012 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 3-82 „Dėl Kelių horizontaliojo ženklinimo taisyklių patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą. Dviračių takai ir šaligatviai bus suprojektuoti, vadovaujantis 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“.

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

4.1.2.14. Planuojamai teritorijai vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka nurodomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

4.1.2.15 . Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ patvirtinimo“, įvertintas planuojamos ir aplinkinės teritorijos triukšmo ir taršos poveikis gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

4.1.2.16. Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

4.1.2.17. Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrindų trečiųjų asmenų teisių.

4.1.2.18 Detaliojo plano koregavimo sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatas.

4.1.2.19. Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

4.1.2.20. Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statybos projektus, siūloma įvertinti galimybes teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, esant poreikiui, numatyti jai teritorijas.

4.1.2.21. Valstybinė žemė planuojama vadovaujantis teisės aktų reikalavimais.

4.1.2.22. Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatomas tekstinis reglamentas: žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų tvarkymą ir išvežimą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų / išvažiavimų sklypų ribose. Konkrečios atliekų surinkimo vietos bus numatytos statybos projekto rengimo etape.

4.1.2.23. Planuojama teritorija ribojasi su viešosiomis miesto erdvėmis – gatvėmis. Detaliojo plano koregavimo sprendiniais užtikrinama, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei.

4.1.3 Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo sprendiniai ir teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

4.1.3.1 Planuojamiems žemės sklypams, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 p, parengtu detaliojo plano koregavimo projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, 2 priedo reikalavimais, kai nustatomi konkretūs žemės sklypo ar jo dalies naudojimo būdai (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.

4.1.3.2 Planuojamas žemės sklypas Nr. 1 projektuojamas sujungimo būdu sujungiant esamus žemės sklypus Nr. 1.1 (Vilniaus g. 75, kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Nr. 1.2 (Kovo 11-osios g. 64, kadastro Nr. 7937/0002:201). Detaliojo plano koregavimo projekte po sujungimo

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

formuojamam Sklypai Nr. 1 nustatomi privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

4.1.3.4 Planuojamam **žemės sklypai Nr.1**, kurio plotas 5995 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus 10 m, absoliuti aukščio altitudė 120,0 m;

Užstatymo tankis –50 % (žr. skyrių 4.1.7);

Užstatymo intensyvumas – 1,0;

Užstatymo tipas –perimetrinis;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 10 % pagal komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą. Iš viso planuojamam žemės sklypai nustatoma 10% priklausomųjų želdynų dalis sklype.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius 1 – 2 aukštai.

Statinių paskirtys – negyvenamosios paskirties tipo, komercinių paskirčių grupės prekybos, paslaugų, maitinimo, paskirties pastatai;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Viršijus nurodytą kiekį, statinių techninio projekto rengimo metu turi būti numatytos kompensacinės priemonės.

Teritorijoje, patenkančioje į gamtinį karkasą, užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

Nustatomas automobilių parkavimo būdas: antžeminis automobilių parkavimas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorija (III skyrius, septintasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.3 Planuojamam **žemės sklypai Nr.2**, kurio plotas 208 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Konkretus žemės naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B);

Planuojamam žemės sklypai nustatoma 15% priklausomųjų želdynų dalis sklype.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

4.1.3.5. Tekstiniai reglamentai, pastabos: 1. Statinių statyba be gretimų žemės sklypų savininkų rašytinio sutikimo galima tik vadovaujantis r STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede numatytais atvejais. 2. Rengiant statinių statybos projektus, privalo būti užtikrinamos

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamiems ir esamiems pastatams, numatant juose normatyvinę insoliacijos trukmę. 3. Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. 4. Esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos statybos zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto tinklų bus sprendžiamas statinių statybos projekto metu pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms. 5. Planuojamoje teritorijoje požeminių ir antžeminių inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui būtinų servitutų poreikis bus sprendžiamas statinio statybos projekto stadijoje pagal poreikį, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. 6. Įvažiavimų, išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projektų rengimo metu vadovaujantis statybos techninio reglamento 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų. Vienas šalia kito esantys įvažiavimai, išvažiavimai turi būti atskiriami infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis. 7. Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. 8. Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių konkursų sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojame teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus. 9. Projektuojant statinius ir vykdant statybos darbus privalomas arboristo dalyvavimas, užtikrinant, kad nebus pažeistos saugotinių medžių gyvybinės funkcijos. 10. automobilių stovėjimo aikštelės planuojamos už magistralinio kelio juostos ribų ir ne arčiau kaip 15 metrų nuo šio kelio briaunos. 11. Brėžinys parengtas ant 2025 m. parengtos ir suderintos toponotraumos TIHS1-20250911- 061251.

4.1.4 Inžinerinių tinklų sprendiniai.

Vadovaujantis Kompleksinėmis teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymu Nr.D1-8, nustatomi inžinerinių tinklų prisijungimo būdai: prisijungti – iš centralizuotų miesto tinklų.

Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-08-14 Nr. REG REG40083431, UAB „Grinda“ 2025-08-13 Nr. REG 39995367, AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-08-11 Nr. REG39881424, AB „Miesto gijos“ 2025-08-14 Nr. REG40071539, AB „Amber Grid“ 2025-09-09 Nr. REG41233617 išduotomis sąlygomis, privaloma vadovautis planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais:

Geriamojo vandens teikimas

Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. $\pm 0,00$ - 225 m. (palaikomas tinkle) ir 250 m (didžiausias galimas). Užsakovas privalo: numatyti tinklų išsaugojimą, patenkančių į darbų vykdymo zoną, vadovaujantis STR ir teisės aktų reikalavimais; vandentiekio tinklų įgilinimas po vertikalinio išplanavimo turi būti ne mažiau kaip 1,8 m ir ne daugiau kaip 2,5 m.; darbų zonoje, poreikiui esant numatyti, atlikti esamų vandentiekio šulinių, kamerų ir hidrantų konstrukcinės dalies rekonstrukciją; numatyti pakeitimą esamų šulinių, kamerų, hidrantų aukštį (juos paaukštinti ar pažeminti)

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

priklausomai nuo planuojamų dangų paviršiaus pagal STR numatytus reikalavimus; užtikrinti nepertraukiamą vandens tiekimą esamiems vartotojams.

Buitinių nuotekų šalinimas: Užterštumas BDS7 287,5 mg/l. Užsakovas privalo: numatyti nuotekų tinklų išsaugojimą, patenkančių į darbų vykdymo zoną, vadovaujantis STR ir teisės aktų reikalavimais; numatomas nuotekų tinklų įgilinimas po vertikalinio išplanavimo turi būti toks pat arba ne mažesnis, kaip numatyta STR; darbų zonoje, poreikiui esant, atlikti esamų nuotekų šulinių ir kamerų konstrukcinės dalies rekonstrukciją; numatyti pakeitimą esamų šulinių ir kamerų aukščių (juos paaukštinti ar pažeminti) priklausomai nuo planuojamų dangų paviršiaus pagal STR numatytus reikalavimus; užtikrinti nepertraukiamą nuotekų nuleidimą esamiems vartotojams.

Bendrieji vandens tiekimui ir nuotekų šalinimui reikalavimai: Siekiant vykdyti statybos darbus tinklų apsaugos zonoje, projekte turi būti atlikti apkrovų skaičiavimai ir, poreikiui esant, numatytos apsaugos priemonės tinklų išsaugojimui; paruoštą projektą su visais pažymėjais išsaugomais inžineriniais tinklais, rekonstruojamais tinklais, šuliniais, kameromis, naikinamais tinklais ir hidrantais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisieikimo komunikacijomis ir dangomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka; išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis; jei teikiant detalųjį projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamajam vandeniui ir/ar gaisrų gesinimui bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas; rengiant detalųjį planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir/ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir/ar siurblių apsaugos zonas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą ir nustatyti tinklų apsaugos zonos dydžio servitutus, suteikiančius teisę prieiti ir privažiuoti prie tinklų ir/ar siurblių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių; paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėjais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisieikimo komunikacijomis pateikti derinimui teisės aktų nustatyta tvarka.; techninio projekto ruošimui privaloma gauti prisijungimo sąlygas; tinklus projektuoti pagal UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtintą Techninę politiką ir technines specifikacijas, kurias galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>; draudžiama lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus. Lietaus nuotekų nuleidimą ir drenažo vandens nuleidimą spręsti sklypo viduje arba keiptis į UAB „Grinda“. UAB „Vilniaus vandenys“ eksploatuoja tik nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu valdomus ir/ar naudojamus tinklus. Bendrovė per privačius vandentiekio ir nuotekų tinklus negarantuoja nepertraukiamo vandens tiekimo, nuotekų šalinimo, pakankamo ir nepertraukiamo vandens tiekimo skirto gaisrų gesinimui.

Paviršinių nuotekų tinklai. 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 (vandeniui 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,

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

jei dėl tam tikrų vietos aplinkos, grunto sąlygų ar planuojamos ūkinės veiklos ypatumų negalima ar netikslinga taikyti Reglamento 7 punkte nurodytų priemonių, pateikus argumentuotą pagrindimą paviršines nuotekas galima nuvesti į sklype esantį d 200 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Planuojamoje teritorijoje formuojant žemės sklypus, jų ribose būtina numatyti debito reguliavimo / infiltracinius įrenginius, apribojant į centralizuotus tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro planuojamos teritorijos sklypuose numatomo surinkti paviršinių nuotekų kiekio. Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Elektros bei gamtinių dujų tiekimas. 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). 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). Esant būtinybei, planuojamoje teritorijoje numatyti trukdančių numatomi 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). 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. Nepažeisti trečiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros ar gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Šilumos tiekimas. Reikalavimai: Nepažeisti šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonų antžeminiu/požeminiu užstatymu. Planuojamoje teritorijoje numatyti inžinerinius komunikacinius koridorius šilumos tiekimo tinklams. Šilumos tiekimo tinklams nustatyti apsaugos zonas. Šilumos tiekimo tinklams, patenkantiems į sklypo ribas, nustatyti servitutus. Šilumos tiekimo tinklams patenkantiems po užstatymo zona, ar neišlaikant norminių atstumų tarp šilumos tiekimo tinklų ir planuojamos užstatyti teritorijos, šilumos tiekimo tinklus iškelti iš užstatymo zonos arba šilumos tiekimo tinklams numatyti pereinamąjį kanalą (kolektorių). Esant situacijai, kai statomi nauji ir/ar rekonstruojami/iškeliami esami šilumos tiekimo tinklai, būtina gauti AB Vilniaus šilumos tinklų technines sąlygas.

Prisijungimo taškas: Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø76,1 mm. tarp ŠK09104-07 ir pastato Vilniaus g. 67. Pastaba: Teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.

Magistralinio dujotiekio apsauga. Įvertinti planuojamos teritorijos gretimybėje esančią dujų perdavimo sistemą – 54 bar projektinio slėgio magistralinius dujotiekius (toliau - MD): MD atšaka į Grigiškių dujų skirstymo stotį (unikalus Nr. 4400-4387-0517 ir 4400-4387-0528). Įvertinti pagal Magistralinių dujotiekių vamzdynų atšakų DN100 ir DN200 į Grigiškių DSS, Grigiškės ir Neravų

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

k., Vilniaus m. sav., rekonstravimo projekto sprendinius, kuriems Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2025-08-20 išdavė statybą leidžiantį dokumentą Nr. LRS-01-250820-00109 (toliau – Projektas), planuojamus atlikti rekonstravimo darbus (įskaitant ir tai, kad dalis dujotiekio bus demontuojama). Taip pat įvertinti, kad po Projekto įgyvendinimo keisis dalies MD atsakos į Grigiškių dujų skirstymo stotį vietovės klasė iš 1 į 4. Įvertinti, kad planuojama teritorija patenka į teritorijas, kuriose dėl MD yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – MD vietovės klasių teritorijas, reglamentuojamas Lietuvos Respublikos (toliau – LR) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) III skyriaus septintajame skirsnyje „Magistralinių dujotiekių vietovės klasių teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos“. Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo metu MD vamzdynai bei vietovės klasės teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo MD vamzdynų ašių bei besitęsiančios per visą jų ilgį ir 200 m atstumu nuo kraštinių MD vamzdynų taškų, yra priskiriami 1 vietovės klasei. Planuojama teritorija patenka į MD 1 vietovės klasės teritorijas. Rengiant projekto sprendinius, vadovautis: 1) SŽNSĮ, LR gamtinių dujų įstatymo nuostatomis; 2) Magistralinio dujotiekio įrengimo ir plėtros taisyklėmis (toliau – Įrengimo ir plėtros taisyklės), patvirtintomis LR energetikos ministro 2014-01-28 įsakymu Nr. 1-12 (įsakymo 2017-06-28 redakcija Nr. 1-169), įvertinant (bet neapsiribojant), kad: planuojamos teritorijos gretimybėje nutiesti MD vamzdynai bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šių vamzdynų ašių, yra priskiriami 1 vietovės klasei iki kol nebus įgyvendinti Projekto sprendiniai; MD vietovės klasės teritorijose yra taikomi vietovės klasės užstatymo normatyvai, nurodyti Įrengimo ir plėtros taisyklių 17 p. vertinant galimybę planuoti teritoriją ir joje statyti pastatus, vertinama teritorija nustatoma pagal Įrengimo ir plėtros taisyklių 26.3 p; skaičiuotinių pastatų, skirtų žmonėms būti, skaičius MD vietovės klasės vienetuose nustatomas pagal 7.1, 16.1, 17.1, 30-32 p. nurodytus reikalavimus. Sprendiniuose (situacijos scheme) žymėti: MD vamzdynus ir jų vietovės klasių sandūros taškus; Nekilnojamojo turto registre įregistruotų MD 1 ir 4 vietovės klasės teritorijų ribas, nurodyti jų dydį (atstumą nuo MD vamzdynų iki teritorijos ribų), naudoto erdvinio duomenų rinkinio datą, teritorijų unikalų numerį; Teritorijos, kuriai taikomi 4 vietovės klasės užstatymo normatyvai pradžia ir pabaiga; Teritorijos, kuriai taikomi 1 vietovės klasės užstatymo normatyvai ribas. Sprendiniuose MD vamzdynus žymėti vadovaujantis techninių reikalavimų reglamento GKTR 2.11.03:2014 „Topografinių erdvinio objektų rinkinys ir topografinių erdvinio objektų sutartiniai ženklai“ 1 priedo IV skyriaus „Inžinierinių tinklų erdvinio objektų sutartinių ženklų“ reikalavimais (Požeminis magistralinio dujotiekio vamzdis. Vaizdavimas – MD vamzdyno centrinę ašį žymint linija ir raidėmis Dj). Sprendiniuose nurodyti (vietoje sutrumpinimų naudojant pilnas sąvokas), kad: planuojamos teritorijos gretimybėje nutiesti MD vamzdynai bei teritorijos, esančios po 200 m į abi puses nuo šių vamzdynų ašių, yra priskiriami 1 ir 4 vietovės klasėms; įgyvendinant projekto sprendinius, t. y., rengiantis planuojamos teritorijos dalyje, esančioje 200 metrų ar mažesniu atstumu nuo MD vamzdynų ašių, projektuoti ir statyti bet kokius naujus statinius, įrengti naujus įrenginius, juos rekonstruoti, taip pat planuojant kitą, SŽNSĮ 34 str. 1 d., Įrengimo ir plėtros taisyklių 18 p. nurodytą veiklą (veiksmus), būtina gauti MD savininko (AB „Amber Grid“) rašytinį sutikimą (pritarimą) projektinei dokumentacijai, o tais atvejais, kai tokia dokumentacija nėra privaloma ir nėra rengiama, – MD savininko rašytinį sutikimą (pritarimą); kiekvienai Įrengimo ir plėtros taisyklių 18-19 p. nurodytai veiklai (veiksmui) būtinas atskiras MD savininko (AB „Amber Grid“) sutikimas (pritarimas); AB „Amber Grid“ teisės aktų nustatyta tvarka išdavus pritarimą detaliojo plano sprendiniams, jis bus susijęs tik su jo rengimo

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

tikslais ir nereikš AB „Amber Grid“ sutikimo (pritarimo, suderinimo) pastatų ir (ar) kitų statinių projektavimui ir statybai planuojamos teritorijos dalyje, patenkančioje į MD 1 ir 4 vietovės klasės teritorijų ribas. Projekto sprendinius ir kitą dokumentaciją (jeigu bus rengiama) rekomenduojama teikti AB „Amber Grid“ išankstinei peržiūrai (sprendinius siųsti el. paštu info@ambergrid.lt).

4.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.

Planuojama teritorija yra Grigiškių seniūnijoje, Grigiškėse, kvartale tarp valstybinės reikšmės kelio Nr. A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda, C kategorijos kovo 11-osios g. ir D kategorijos Vilniaus g. (Grigiškės). Į planuojamą teritoriją patenkama iš ribojančio D kategorijos Vilniaus gatvės.

Susisiekimo dalies sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu, AB „VIA Lietuva“ 2025-08-29 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40727162, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir kitais teisės aktais.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau - **Įstatymas**) 17 straipsniu ir 18 straipsnio 1 dalimi, nustatyta, kad šalia planuojamos teritorijos esančio valstybinės reikšmės magistralinio kelio A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda (toliau – magistralinis kelias) apsaugos zona yra po 70 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – tai kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija) ir dengia visą planuojamą teritoriją. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius įvertintas Lietuvos Respublikos Susisiekimo ministro 2023-10-09 įsakymu Nr. 3-423 patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje esančių valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonų nustatymo planas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 19 straipsnio nuostatomis, pastatai, kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose gali būti planuojami tik tuo atveju, jei tai atitiks Įstatyme nurodytos Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro tvarkos, patvirtintos 2021 07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“, Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo (toliau - **Aprašas**) kriterijus.

Vadovaujantis Aprašo 4.3 p., atsižvelgiant į Įstatymo 19 straipsnio 3 dalį, *projektui ar numatomi veiklai valstybinės reikšmės kelių apsaugos zonose pritariama, jeigu apsaugos zonose planuojama rekonstruoti pastatus, kurie nesusiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, nenumatant jų plėtros kelio atžvilgiu.* Taip pat vadovaujantis Aprašo 5 p., *išimtyis dėl Aprašo <...> 4.3 <...> papunkčiuose nurodytų veiklų yra taikomos tik miestuose, miesteliuose ir šalia valstybinės reikšmės kelių ruožų, pažymėtų nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose. Kelio valdytojas pritaria projektui, jeigu miestuose, miesteliuose ir šalia valstybinės reikšmės kelių ruožų, pažymėtų nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, patenkančiose į apsaugos zonų ribas, numatoma vykdyti šias veiklas: 5.1 p. statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, šiomis sąlygomis: 5.1.1. ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos išorinio krašto nei atstumas nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo*

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, jeigu toje pačioje kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta; <...>.

Pagal Aprašo reikalavimus apsaugos zona kelio ruožo pusėje yra kompaktiškai užstatyta, kai užstatymo tankis didesnis kaip 20 procentų, norint statyti statinius kompaktiškai užstatytoje teritorijoje kelio valdytojai turi būti teikiama schema, kurioje turi būti nurodyti atstumai nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius).

Įvertinus teritoriją tarp esamų sankryžų ji laikoma kompaktiškai užstatyta (užstatymo tankis didesnis nei 20 proc.), statiniai teritorijos dalyje, ribojamoje sankryžų nuo kelio briaunos išsidėstę ~ 30-35 m atstumu:



Planuojamoje teritorijoje – žemės sklype Vilniaus g. 75 ateityje planuojama rekonstruoti esamą pastatą - Autoservisą su administracinėmis, kavinės - baro, viešbučio patalpomis, unikalus Nr. 7999-9005-3019, nenumatant jo plėtros kelio atžvilgiu, statybos zona detaliojame plane nustatoma atsižvelgiant į šias aplinkybes.

Vadovaujantis kitomis AB „VIA Lietuva“ 2025-08-29 Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40727162, visi objektai (dviračių, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai, privažiuojamieji keliai ir t.t.) bei jų komunikacijos, negavus rašytinio AB „Via Lietuva“ pritarimo, turi būti planuojami tik už magistralinio kelio juostos (žemės sklypo) ribų; vandens nuvedimas nuo planuojamos teritorijos turi būti projektuojamas tik savuose žemės sklypuose (ne į magistralinio kelio vandens nuleidimo įrenginius); prie planuojamų objektų užtikrinti pakankamą transporto priemonių stovėjimo vietų

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiskėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

kiekį (atsižvelgiant į statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus reikalavimus), kad transporto priemonės nebūtų statomos magistraliniame kelyje; automobilių stovėjimo aikštes planuoti už magistralinio kelio juostos ribų ir ne arčiau kaip 15 metrų nuo šio kelio briaunos; esant poreikiui numatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo oro taršos ir t.t.); galimybę privažiuoti prie planuojamų teritorijų spręsti tik per vietinės reikšmės kelių (gatvės), naudojant valstybės reikšmės keliuose jau esamas, teisėtai įrengtas sankryžas/nuovažas (nuovažas); naujų nuovažų nuo magistralinio kelio neplanuoti; esant poreikiui numatyti galimybę patekti į gretimus (besiribojančius) žemės sklypus; detaliojo plano koregavimo sprendinius derinti su akcine bendrove „Via Lietuva“.

Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti komercinės paskirties pastatus, todėl planuojami du įvažiavimai į planuojamą teritoriją, užtikrinamas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas (automobilių parkavimo būdai), sprendžiama dėl dviračių ir pėsčiųjų takų įrengimo ribojančioje D kategorijos Vilniaus gatvėje, dėl reikalingų saugumo priemonių numatymo. Įvažiavimai planuojami ir norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas statinių statybos projekte, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Privažiavimai į planuojamą sklypą Nr. 1 planuojami iš sklypo pietinėje dalyje esančios - D kategorijos Vilniaus gatvės. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtos įvažiavimų / išvažiavimų į / iš D kategorijos gatvės gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

D kategorijos Vilniaus gatvei nustatomos 20 – 25 m pločio raudonųjų linijų ribos, sutampančios su planuojamos teritorijos ir planuojamo žemės sklypo Nr. 1 riba. Rytinėje pusėje esančiai Kovo 11-osios gatvei nustatomos raudonosios linijos, sutampančios su planuojamos teritorijos ir planuojamo sklypo Nr. 1 riba. Tokiu būdu padidinamas atstumas tarp C kategorijos gatvės raudonųjų linijų ribų iki 30 m.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomi pagrindiniai gatvės parametrai – atstumai tarp raudonųjų linijų. Konkretūs reikalingi gatvių ir jų elementų įrengimo ar rekonstrukcijos sprendiniai rengiami ir detalizuojami statybos projekte. Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės projektuojamos statybos projekto regimo metu. Šaligatviai ir/ar dviračių takai bus suprojektuoti statybos projekte, vadovaujantis 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“.

4.1.6 Sveikatos apsauga.

Vadovaujantis 2025-08-25 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40508216 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

Planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla neženkliai susijusi su fizikine ar chemine tarša (pvz. triukšmu, oro tarša cheminėmis medžiagomis, dulkėmis). Planuojamoje teritorijoje numatoma komercinė veikla ir jai vykdyti planuojami du įvažiavimai į sklypą ir statybos projekto etape, atsižvelgiant į konkrečius architektūrinius sprendinius bus projektuojamos automobilių stovėjimo vietos. Transporto srautų padidėjimas ir su juo susijęs triukšmo ir oro taršos didėjimas vertinamas artimiausioje gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, sprendžiama dėl priemonių triukšmui ir taršai sumažinti iki teisės aktais nustatytų leidžiamų dydžių reikalingumo.

Detaliojo plano sprendiniai neplanuoja aplinką teršiančios veiklos ir nesąlygos kokybės normų viršijimo. Laikantis gamtos apsaugos ir higieninės saugos reikalavimų, numatomas ūkinės veiklos poveikis aplinkos kokybei bus nežymus, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami. Planuojama komercinė veikla žemės sklype Nr. 1 gali būti susijusi su nežymiu automobilių srautų padidėjimu. Įvažiavimai numatomi iš Vilniaus g., planuojamos teritorijos gretimybėse dominuoja esamas automagistralės A1 Vilnius-Kaunas-Klaipėda keliamas triukšmas, todėl planuojamos veiklos triukšmo lygis nebus reikšmingas. Triukšmo nuo autotransporto ir kitų triukšmo šaltinių žemėlapių duomenimis planuojamoje teritorijoje esamas triukšmas ribines vertes viršija iki 9dBA.



Pagrindinis triukšmo šaltinis – transporto srautų triukšmas, sklindantis nuo intensyvaus eismo gatvės. Triukšmo sklaida nuo geležinkelio, oro uosto, pramonės objektų planuojamoje teritorijoje nefiksuojama.

2026 m. vasario mėn. atliktas Triukšmo ir oro taršos vertinimas, įvertinus planuojamoje teritorijoje numatomą užstatymą. Atliktas triukšmo ir oro taršos modeliavimas nuo planuojamo objekto – prekybos paskirties pastato, adresu Vilniaus m. sav. Grigiškių m. Vilniaus g. 75 ir įvertinta jo įtaka gretimai esančiai aplinkai. Atliktas vertinimas nuo PŪV teritorijoje planuojamų triukšmo šaltinių (transporto manevravimas, rotacija aikštelėse, krovos darbai, švok įrenginiai) parodė, kad triukšmo viršijimai nėra prognozuojami, o triukšmo lygiai atitinka HN 33:2026 keliamus reikalavimus. Didžiausi triukšmo lygiai prognozuojami dienos metu iki 40 dB(A) (RV-55 dB(A)), vakaro metu iki 40 dB(A) (RV-50 dB(A)), nakties metu iki 40 dB(A) (RV-45 dB(A)). Iš taršos šaltinių į aplinką išmetami teršalų kiekiai buvo nustatyti skaičiavimo būdu pagal galiojančias metodikas, o jų pasiskirstymas aplinkos ore įvertintas programinio modeliavimo būdu. Atlikus dėl

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

PŪV į aplinkos orą išmetamų teršalų sklaidos modeliavimą, teršalų koncentracijos ore ribinių verčių viršijimų pavojaus nenustatyta.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuri patenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei numatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų rengiant statybos projektus privalo būti išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Įvertinus oro užterštumo analizę pagal Aplinkos apsaugos agentūros 2020 m. foninės koncentracijos PAOV skaičiavimams žemėlapius, nustatyta, kad Vidutinė metinė anglies monoksido (CO) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD₁₀) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD_{2,5}) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO₂) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO₂) koncentracija, Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija ribinių verčių neviršija.

Įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas neigiamas poveikis planuojamiems objektams. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos esanti skaitmeninio ryšio bazinė stotis nutolusi apie 2,4 km pietryčių kryptimi. Nustatyta, kad dėl didelio atstumo esamų pastatų bei gausios augmenijos, esančios tarp skaitmeninio ryšio bazinės stoties ir planuojamų pastatų, skaitmeninio ryšio bazinės stoties skleidžiamas elektromagnetinis laukas neigiamo poveikio planuojamiems objektams neturės.

4.1.7 Aplinkos apsauga ir nekilnojamasis kultūros paveldas.

Remiantis 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 patvirtintais Bendrojo plano sprendiniais nustatyta, kad planuojamos teritorijos rytinė dalis (sklypo Nr. 1.2 dalis ir labai maža sklypo Nr. 2 dalis) patenka į gamtinio karkaso teritorijas – vietinį vidinio stabilizavimo arealą:

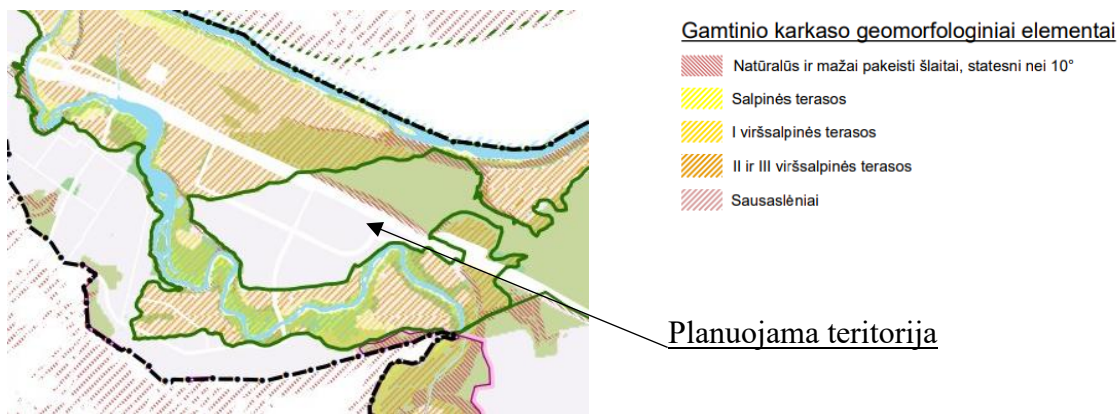


Iš viso į planuojamos teritorijos ribas patenka apie 1317 kv. m gamtinio karkaso teritorijos. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“, 11 p., *gaminiame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30*

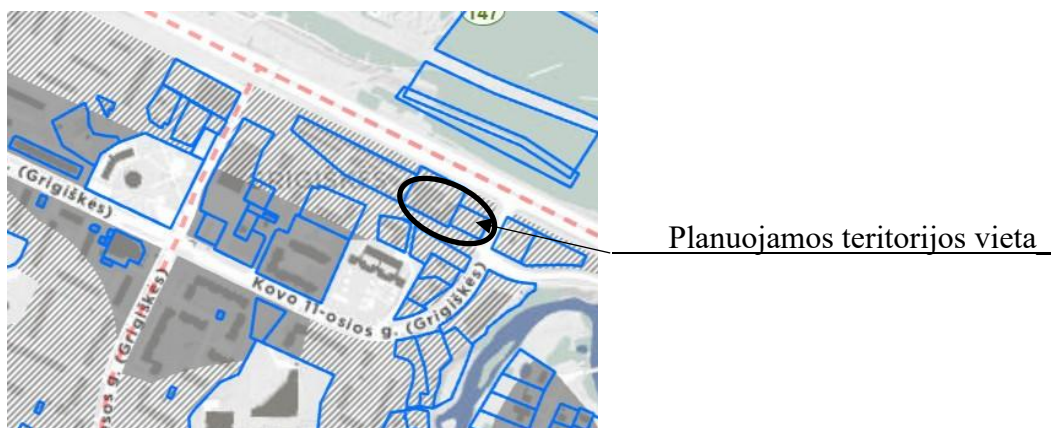
Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

procentų ploto, <...>. Atsižvelgiant į tai, planuojamo žemės sklypo Nr. 1.2 dalyje, patenkančioje į gamtinį karkasą, skaičiuojamas iki 30 proc. užstatymo tankis, likusioje planuojamos teritorijose dalyje - iki 80 proc. vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, todėl bendras užstatymo tankumas planuojamame žemės sklype galėtų sudaryti iki 69 proc. ($((1317 \times 0,3 \text{ (karkasas)}) + 4678 \times 0,8 \text{ (max pagal BP)}) / 5995 = 0.69$), tačiau nustatomas mažesnis maksimalus užstatymo tankumo rodiklis 50%.

Išnagrinėjus tekstinį reglamentą Nr. 33 pagal BP Geomorfologinių gamtinio karkaso elementų schemą nustatyta, kad planuojama teritorija į gamtinio karkaso elementų zonas nepatenka.

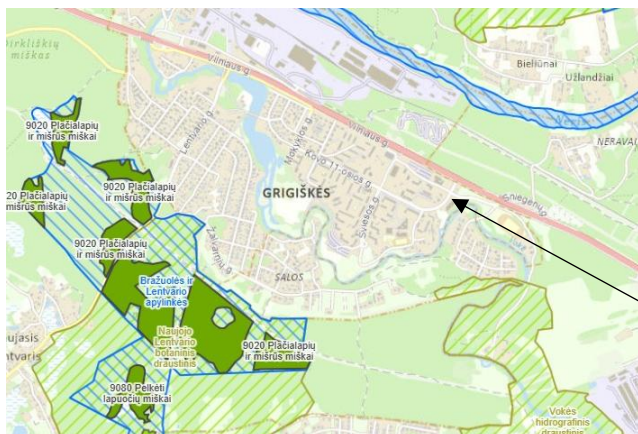


Įvertinus Bendrojo plano tekstinį reglamentą **Nr. 39** (Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų 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). Šis tekstinis reglamentas planuojamoje teritorijoje neaktualus, nes planuojama teritorija ribojasi su miško žeme ir patenka į želdynų pasiekiamumo zonos ribas.



Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

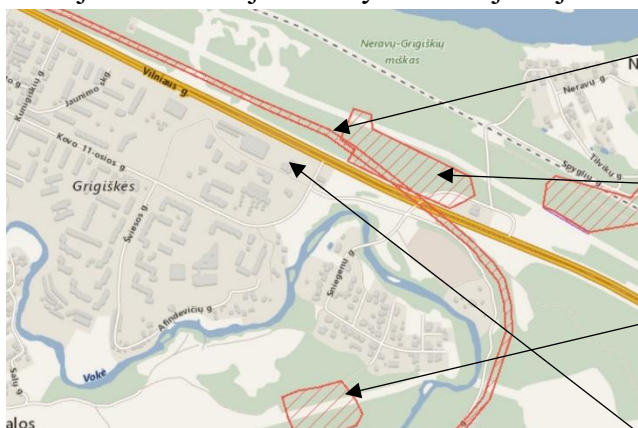


ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas). Arčiausiai planuojamos teritorijos esantis saugomas gamtinis objektas - Neries upė, nuo planuojamos teritorijos nutolusi daugiau nei 500 m. šiaurės kryptimi.

Planuojama teritorija

Ištrauka iš Saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapis

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas kultūros vertybių paveldo teritorijas. Arčiausiai planuojamos teritorijos esantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai:



Grigiškių akveduko statinys (unikalus objekto kodas 14741). Nuo planuojamos teritorijos iki objekto – apie 100 m.

Neravų senovės gyvenvietė (unikalus objekto kodas 36196). Nuo planuojamos teritorijos iki objekto – apie 110 m.

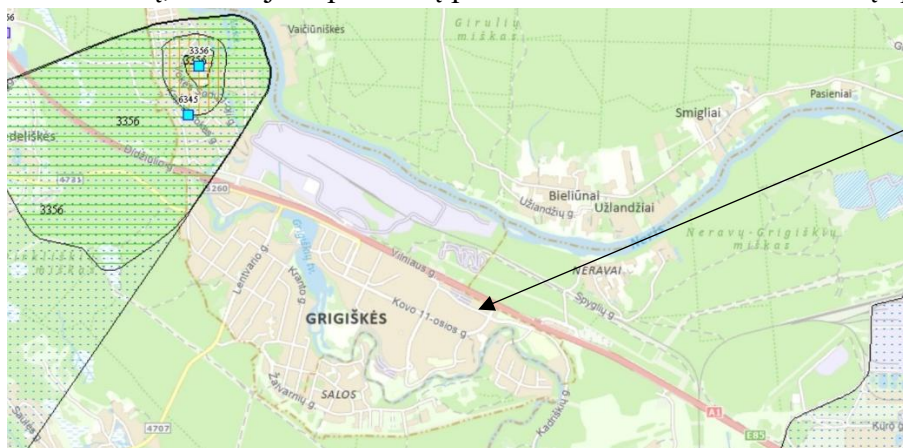
Grigiškių piliakalnis (unikalus objekto kodas 33233). Nuo planuojamos teritorijos iki objekto – apie 615 m.

Planuojama teritorija

<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage>

4.1.8 Geologinės sąlygos

Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, teritorija nepatenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos juostų ribas.

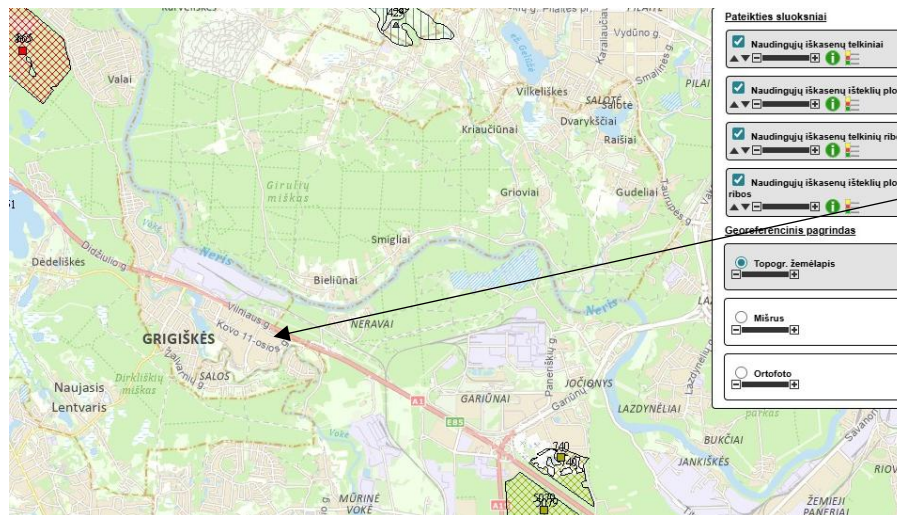


Planuojamos teritorijos vieta

Ištrauka iš lgt.lt

Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083



Planuojamos
teritorijos vieta

*Naudingųjų
iškasenų telkiniai.
Informacija iš lgt.lt*

Vadovaujantis 2025-08-20 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. EG40325735 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Rengiant Detaliojo plano koregavimo sprendinius, įvertintos Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijos, patvirtintos LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis, planuojamoje teritorijoje planuojant statinių statybą turi būti taikomos reikalingos žemės gelmių ir išteklių apsaugos priemonės, kurios užtikrins žemės gelmių ir jų išteklių apsaugą.

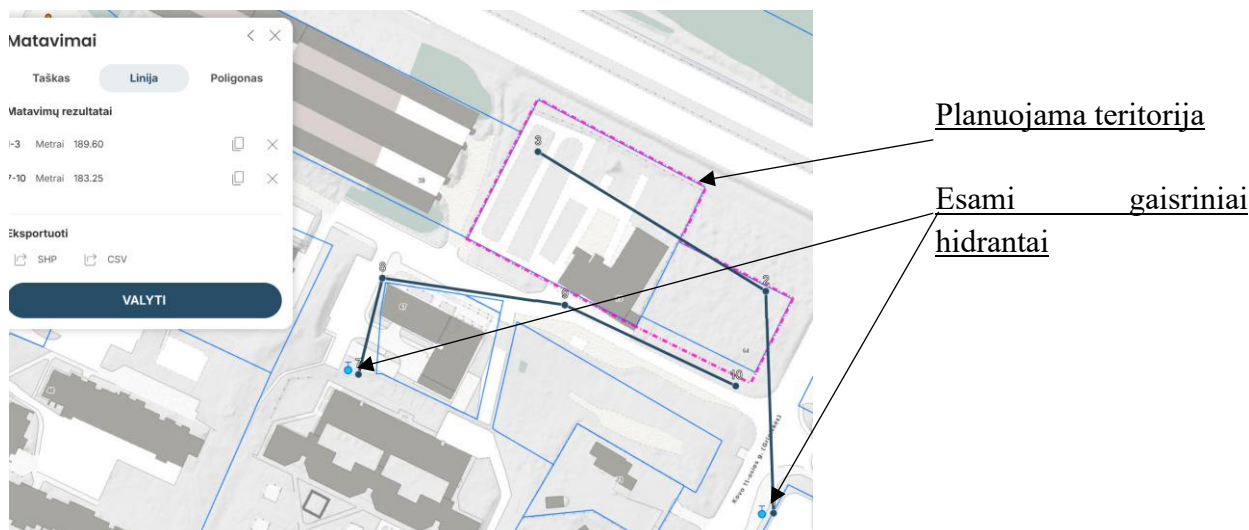
Inžinerines geologines sąlygas įsivertinti statybos projekto rengimo etape. Taip pat statybos projekto rengimo etape reikalinga vadovautis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248, atsižvelgiant į teritorijos jautrumą taršai, nurodytą Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų 2 priede.

4.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2025-08-11 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG39870441 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Išorės gaisrų gesinimas. Vandens tiekimas išorės gaisrų gesinimui užtikrinamas iš esamų gaisrinių hidrantų, kurių 200 m. nuo užstatymo tolimiausio kampo ribos pasiekiamumo zonoje yra 2 vienetai. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projekte.

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083



Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

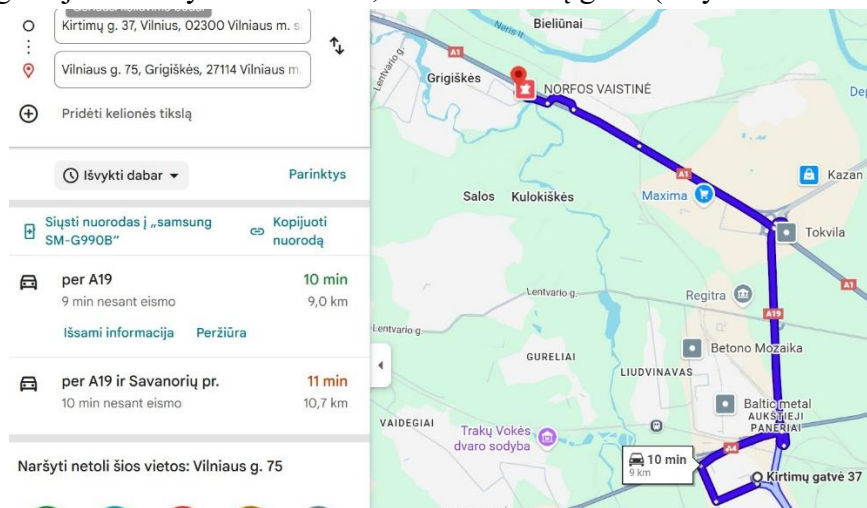
Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų. Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083

gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

Teritorijų planavimo dokumentuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklą skersmuo ir kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu. Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra dvi apie 9 km atstumu nutolusi 5-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, esanti Kirtimų g. 37 (atvykimo laikas apie 10 min.)



4.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2025-08-20 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG40296972 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“). Todėl nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Šioje zonoje statomų ar rekonstruojamų statinių kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 281 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 10 m., iki 2 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 120,0 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

Projektų vadovė

Rasa Druskienė

Stadija	Automagistralės A1 Vilnius–Kaunas–Klaipėda ruožo Grigiškėse su gretimomis teritorijomis detaliojo plano koregavimas sklypuose Vilniaus g. 75 (kadastro Nr. 7937/0002:539) ir Kovo 11-osios g. 64 (kadastro Nr. 7937/0002:201) ir gretimose teritorijose inicijavimo sutarties pagrindu	Projekto Nr.
DP		K-VT-13-25-1083