



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO
KOREGAVIMO 6,63 HA TERITORIJOJE PRIE ELBINGO GATVĖS INICIJAVIMO
SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI**

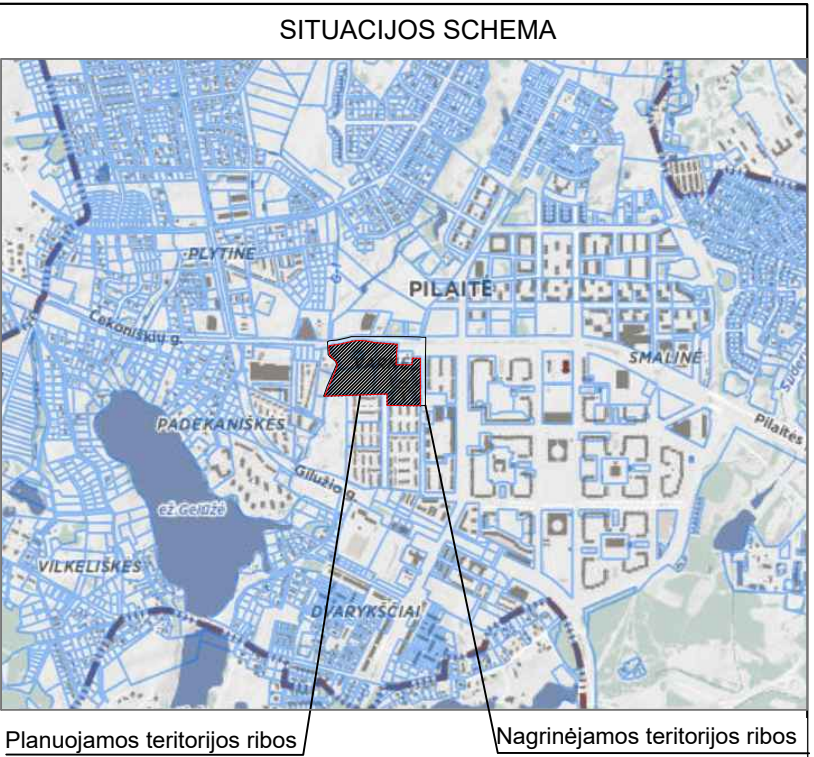
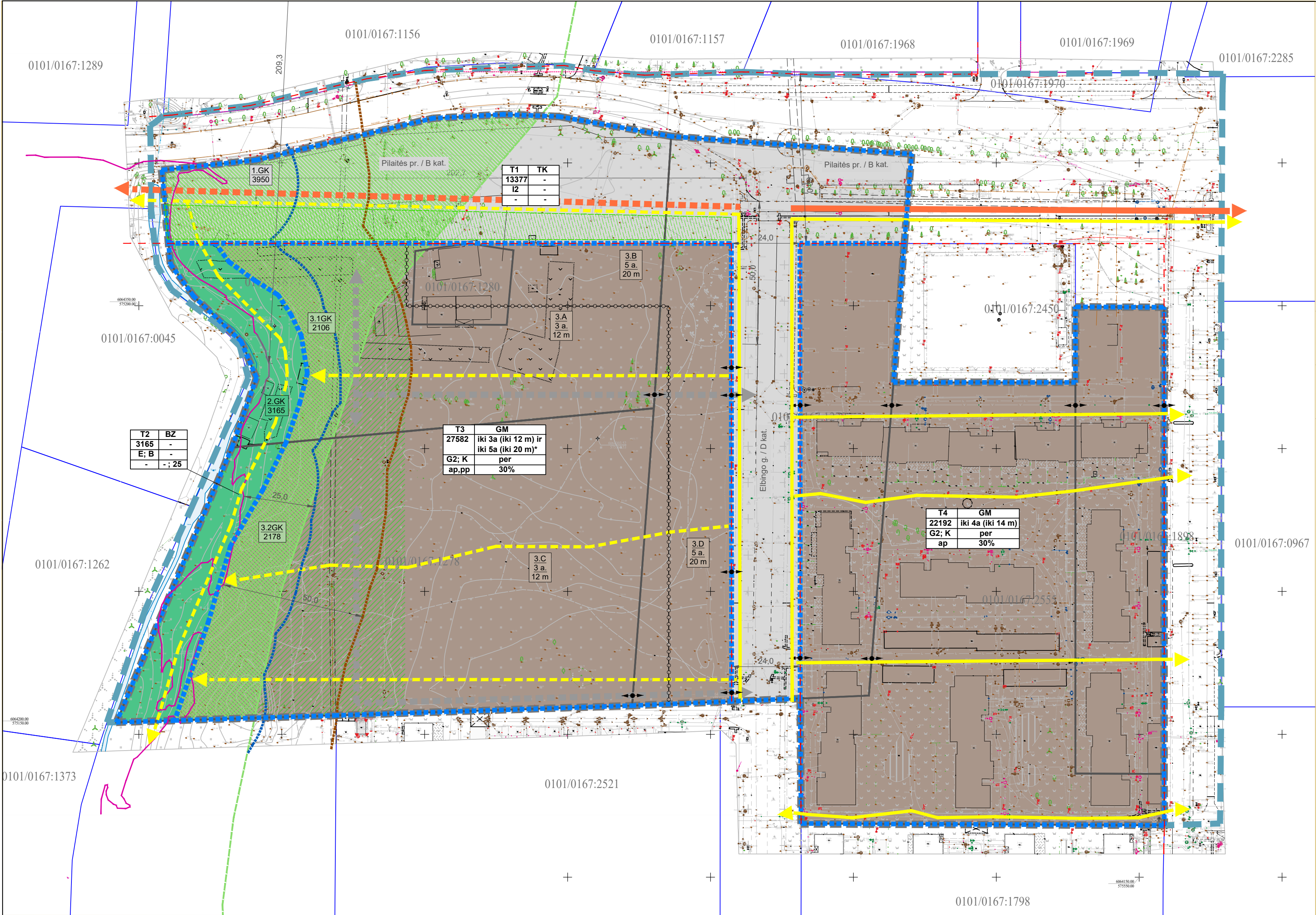
Nr.
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu ir 293 punktu, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024 m. sausio 4 d. potvarkio Nr. 955-30/24 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimo“ 1.1.2 papunkčiu,

p r i t a r i u Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano koregavimo 6,63 ha teritorijoje prie Elbingo gatvės inicijavimo sutarties pagrindu (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-25-1070) koncepcijai (pridedama).

Administracijos direktorius

Adomas Bužinskas



PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS 6,63 HA TERITORIJOJE PRIE ELBINGO GATVĖS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

BENDRIEJI SPRENDINIAI KONCEPCIJA

- SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:**
- Nagrinėjamos teritorijos ribos
 - Planuojamos teritorijos ribos
 - Teritorijų ribos
 - Esamos sklypų ribos
 - Gatvių raudonosios linijos
 - Urbanizuojama teritorija
 - Neužstatomos pastatais erdvės
 - Infrastruktūros koridorių teritorijos
 - Želdynų teritorijos
 - Sklypo numeris
 - Sklypo plotas, kv.m
 - Skirtingų aukščių zonos riba
 - Skirtingų aukščių zonos numeris /
 - Aukštų skaičius /
 - Aukštis, metrais
 - Planuojamas įvažiavimas, išvažiavimas
 - Siūlomi pagrindiniai pėsčiųjų ryšiai
 - Siūlomi pagrindiniai dviračių ryšiai
 - Siūlomi pagrindiniai autotransporto ryšiai
 - Esami dviračių ryšiai
 - Esami pėsčiųjų ryšiai
 - Siūloma Pilaitės prospekto viešojo erdvės - žalioji jungtis
 - Gamtinio karkaso ribos
 - Gamtinio karkaso teritorijos
 - Patenkančios gamtinio karkaso teritorijos dalies numeris
 - Patenkančios gamtinio karkaso dalies plotas
 - Bendrojo plano geomorfologinio gamtinio karkaso elemento - šlaito ribos
 - Šlaito paribių 25 m pločio juostos ribos
 - 50 m riba nuo šlaito briaunos

Tekstiniai reglamentai, pastabos:

- Statinių statyba be besiribojančių žemės sklypų savininkų ar valdytojų rašytinių sutikimų galima tik tais atvejais ir apimtimi, kai tokie sutikimai nėra privalomi pagal 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 priedo nuostatas, taip pat nepažeidžiant kitų teisės aktų reikalavimų.
- Įvažiavimų / išvažiavimų į / iš D kategorijos gatvės, taip pat kitas planuojamos teritorijos dalis, vietos gali būti tikslinamos, užtikrinant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytų reikalavimų laikymąsi.
- Antžeminės automobilių stovėjimo vietos gali būti įrengiamos urbanizuojamoje teritorijoje ir teritorijoje, detaliojo plano sprendiniuose pažymėtoje kaip „neužstatomos erdvės“, įvertinus aplinkos apsaugos, želdynų, susisiekimo saugos, miestovaizdžio formavimo aspektus ir taikytinų teisės aktų reikalavimus.
- Teritorijose T1 ir T2 suformuoti žemės sklypai ar jų dalys, skirti viešajai susisiekimo ir (ar) inžinerinei infrastruktūrai, atskiriesiems želdynams, teisės aktų ir atitinkamų susitarimų nustatyta tvarka perduodami Vilniaus miesto savivaldybei.
- Detaliojo plano koncepcijoje, atsižvelgiant į numatomus teritorijų naudojimo reglamentus, išskiriamos teritorijos naudojimo reglamento zonos T1, T2, T3, T4. Konkrečios žemės sklypų ribos bus tikslinamos detaliojo plano sprendinių konkretizavimo stadijoje.
- * - Bendrojo plano vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje VAR-1-3, į kurią patenka planuojama teritorija Nr. T3, nustatytas vyraujantis pastatų aukštis - 3 aukštai, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 5, didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - 20 m. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, pastatų aukštų skaičius iki 5 aukštų ir 20 m gali būti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto. Didesnio aukštingumo pastatai numatomi kaip lokalūs urbanistinės kompozicijos akcentai arčiau Pilaitės prospekto ir Elbingo gatvės, formuojant jų urbanistinį frontą ir užtikrinant nuoseklią užstatymo aukštingumo mažėjimą Varnės slėnio ir kitų gamtinių teritorijų kryptimi.
- Pastatų statyba pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą (TPD Nr. T00086338) išskirtose šlaito paribių 25 m juostos ir 50 m nuo šlaito briaunos ribose nenumatoma. Sprendinių konkretizavimo stadijoje bus išskiriama reglamentinė zona, atribojanti pastatais leidžiamą užstatyti teritoriją nuo neužstatomos šlaitų apsaugos teritorijos.

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T3	GM
27582	iki 3a (iki 12 m) ir iki 5a (iki 20 m)*
G2; K	per
ap,pp	30%

Teritorijos Nr.	Teritorijos tipas GM - mišri gyvenamoji teritorija; BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija; TK - inžinerinės infrastruktūros koridoriai
Teritorijos plotas, kv.m	Pastatų aukštų skaičius, aukštis
Žemės naudojimo būdai	Užstatymo tipas G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; K - komercinės paskirties objektų teritorijos; I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; E - atskirųjų želdynų teritorijos; B - bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos
Automobilių stovėjimo būdai ap - antžeminis automobilių stovėjimas pp - požeminis automobilių stovėjimas	Priklausomųjų želdynų normos

Rengėjas:		MB „Valdomas projektas“ įm.k 304161502 Geranainių g. 7, Vilnius tel. +370 615 54776		
A1053	PV	R.Druskienė		2026-07
Stadija	Initiatorius:			
DP	UAB "Torimeda"			

Objektas: PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS 6,63 HA TERITORIJOJE PRIE ELBINGO GATVĖS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU			
Brėžinys: Koncepcija. Pagrindinis brėžinys. M 1:1000			Laida
			0
Projekto Nr: K-VT-13-25-1070			Lapas
			1
			Lapų
			1

INICIATORIUS: UAB „Torimeda“

RENGĖJAS: MB „Valdomas projektas“

TPD NR. K-VT-13-25-1070

PAVADINIMAS: **PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS 6,63 HA TERITORIJOJE PRIE ELBINGO GATVĖS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU**

ETAPAS: BENDRIEJI SPRENDINIAI – KONCEPCIJA



Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė,
Atestato Nr. A1053

VILNIUS, 2026 m.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI PLANAVIMO DUOMENYS

Pavadinimas – Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano koregavimas 6,63 ha teritorijoje prie Elbingo gatvės inicijavimo sutarties pagrindu.

Planuojama teritorija – apie 6,63 ha teritorija, į kurią patenka žemės sklypai Elbingo g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:1279), Elbingo g. 79 (kadastro Nr. 0101/0167:2555), Pajautos g. 23 (kadastro Nr. 0101/0167:1280), Tvankstos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0167:1898), sklypas (kadastro Nr. 010101671281) ir sklypas (kadastro Nr. 010101671278).

Detaliojo plano rengimo pagrindas – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 28 d. įsakymas Nr. 30-1071/25 „Dėl leidimo koreguoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius 6,63 ha teritorijoje prie Elbingo gatvės inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2025 m. rugpjūčio 5 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-85/25.

Planavimo organizatorius – Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, www.vilnius.lt, tel. (85) 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt.

Planavimo iniciatorius: UAB „Torimeda“, į. k. 307183824, Konstitucijos pr. 21B, Vilnius.

Planavimo uždaviniai: Planuojamoje teritorijoje pagal poreikį sujungti ir (ar) padalyti žemės sklypus, nustatyti žemės sklypų paskirtį ir naudojimo būdą, suplanuoti susisiekimui ir inžinerinei infrastruktūrai skirtą teritorijos dalį bei nustatyti pagrindinius bei papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo zoną VAR-1-3, intensyvaus užstatymo zoną VAR-2-1, intensyviai naudojamų želdynų zoną VAR-1-2 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną.

Papildomi planavimo uždaviniai: detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; vertinant kontekstą nagrinėjamoje teritorijoje pasiūlyti perspektyvinį galimą užstatymą, kuris pagrįstų siūloma sprendinius planuojamoje teritorijoje; pateikti urbanistinės koncepcijos schemą nagrinėjamai teritorijai, į 3d.vilnius.lt įkelti planuojamo urbanistinio užstatymo 3D modelį; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; suplanuoti laisvą valstybinę žemę bendrojo naudojimo teritorijų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų ar kitų galimų žemės sklypų naudojimo būdų žemės sklypus; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemones jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Papildomi reglamentai: teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; viešųjų erdvių išdėstymas; numatomų susisiekimo

komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; nuoseklaus vidinių gatvių tinklo sukūrimas; atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas; poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas; automobilių saugyklų išdėstymas; siūlomas pastatų išdėstymas; priklausomųjų želdynų išdėstymas; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių gamtinių elementų, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

Tyrimai ir galimybių studijos: parengti topografiją, medžių taksaciją (pagal poreikį arboristinį vertinimą); kraštovaizdžio ir (ar) erdvinės struktūros savitumo vertinimą, atsižvelgiant planuojamą teritoriją ir jos gretimybes; planuojamos teritorijos analizė triukšmo ir oro taršos aspektais.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikiama TPDRIS sistemoje, proceso Nr. K-VT-13-25-1070. Esamos būklės etape įvertintos funkciškai susijusios gretimybės, atlikta vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra, gamtinio karkaso elementai, parengta medžių vertinimo ataskaita.

2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija apima 6,63 ha plotą, kurį sudaro 6 esami žemės sklypai: Elbingo g. 52 (kadastro Nr. 0101/0167:1279), Elbingo g. 79 (kadastro Nr. 0101/0167:2555), Pajautos g. 23 (kadastro Nr. 0101/0167:1280), Tvankstos g. 5 (kadastro Nr. 0101/0167:1898), sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:1281) ir sklypas (kadastro Nr. 0101/0167:1278). Detaliojo plano koncepcija parengta vykdant Planavimo programoje nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius ir taikant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane, TPDR reg. Nr. T00086338 (toliau – Bendrasis planas), taikomus grafinius ir tekstinius reglamentus.

Planuojamos teritorijos gretimybėse ir rytinėje planuojamos teritorijos dalyje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai ir susisiekimo ryšiai, tačiau vakarinė planuojamos teritorijos dalis kol kas nėra urbanizuota, todėl vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje susisiekimo ir inžinerinių tinklų sistema nėra pakankama. Planuojamos teritorijos išsami analizė pateikta koncepcijos priede Nr. 1 „Urbanistinė galimybių studija“.



Pav. Planuojama teritorija iš Urbanistinės galimybių studijos.

Planuojamoje teritorijoje galimiems reglamentams nustatyti MB „Mash studio“ parengė Elbingo g. detaliojo plano koncepcijos urbanistinę galimybių studiją (toliau – Urbanistinė galimybių studija), kuri yra koncepcijos priedas Nr. 1 „Urbanistinė galimybių studija“. Urbanistinėje galimybių studijoje išnagrinėta esama situacija, istorinė raida, greta vykdomi projektai, atlikta urbanistinė ir gamtinė analizė, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų analizė, urbanistinės struktūros ir susisiekimo analizė, gerosios praktikos pavyzdžių studija, parengta platesnė urbanistinė teritorijos koncepcija, parengti ir palyginti planuojamos teritorijos vystymo variantai – A ir B scenarijai:

SCENARIJUS A - FORMUOJAMI GYVENAMIEJI KVARTALAI SU VIDINIAIS KIEMAIS



- Nuo Pilaiteš prospekto atsiimama vadovaujantis specialiojo plano schema
- Formuojamas perimetras palei Elbingo g. ir Pilaiteš pr., kai teritorija valdoma vieno savininko
- Formuojama rekreacinė erdvė vadovaujantis bendrojo plano intensyviai naudojamų želdynų zonoje
- Pilaiteš pr. RL zonoje numatomi pėsčiųjų ir dviračių takai, formuojamas žaliasis buferis nuo gatvės
- Automobilų stovėjimas koncentruojamas antžeminėse ir požeminėse automobilių saugyklose
- Teritorijoje formuojami gyvenamieji kvartalai su vidiniais kiemais

SCENARIJUS B - TERITORIJA FORMUOJAMA MIŠRIU UŽSTATYMU



- Nuo Pilaiteš prospekto atsiimama vadovaujantis specialiojo plano schema
- Formuojamas perimetras palei Elbingo g. ir Pilaiteš pr., kai teritorija valdoma kelių savininkų
- Formuojama rekreacinė erdvė vadovaujantis bendrojo plano intensyviai naudojamų želdynų zonoje
- Pilaiteš pr. RL zonoje numatomi pėsčiųjų ir dviračių takai, formuojamas žaliasis buferis nuo gatvės
- Automobilų stovėjimas koncentruojamas antžeminėse ir požeminėse automobilių saugyklose
- Teritorijoje formuojami gyvenamieji kvartalai su vidiniais kiemais

Pav. Galimi planuojamos teritorijos vystymo scenarijai (variantai) iš Urbanistinės galimybių studijos.

Koncepcijoje planuojama teritorija, atsižvelgiant į esamų sklypų ribas, planuojamą autotransporto ir pėsčiųjų infrastruktūrą, želdynų, susisiekimo inžinerinės infrastruktūros teritorijas, skaidoma į 4 teritorijas – T1–T4. Koncepcijoje sklypų formavimo ar performavimo klausimai nesprendžiami, tai bus atliekama detaliojo plano sprendinių konkretizavimo etape, nustatant sklypų formavimo principus. Planuojamai teritorijai nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr. 1.

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos Nr.	Plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo būdas (būdai)	Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius, aukštis	Užstatymo tipas
T1	13377	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	-	-
T2	3165	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ)	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	-	-
T3	27582	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)	Iki 3 a. (iki 12 m) ir iki 5 a. (iki 20 m)*	perimetrisinis (per)

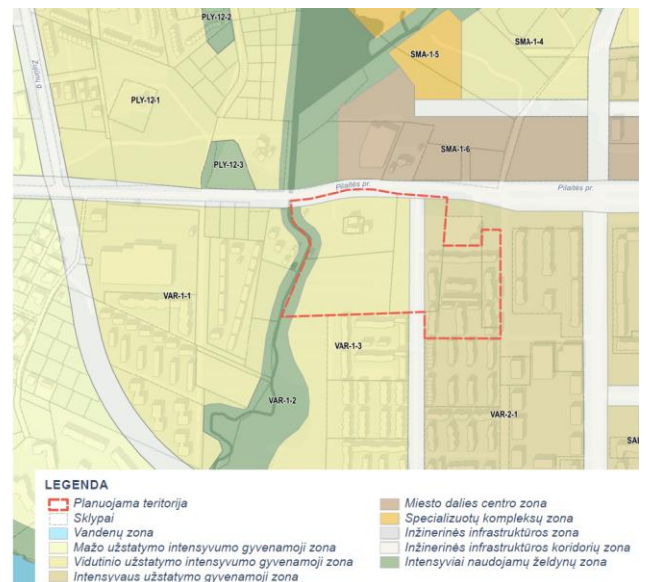
T4	22192	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	Iki 4 a. (iki 14 m)	perimetris (per)
-----------	-------	----------------------------------	--	---------------------	------------------

* Bendrojo plano vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinėje zonoje VAR-1-3, į kurią patenka planuojama teritorija Nr. T3, nustatytas vyraujantis pastatų aukštis – 3 aukštai, didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 5, didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20 m. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, pastatų aukštų skaičius iki 5 aukštų ir 20 m gali būti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto. Didesnio aukštingumo pastatai numatomi kaip lokalūs urbanistinės kompozicijos akcentai arčiau Pilaitės prospekto ir Elbingo gatvės, formuojant jų urbanistinį frontą ir užtikrinant nuoseklų užstatymo aukštingumo mažėjimą Varnės slėnio ir kitų gamtinių teritorijų kryptimi.

Planuojama teritorija patenka į Bendrojo plano funkcinės zonas VAR-1-3, VAR-1-2, VAR-2-1 ir inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną:

Funkcinės zonos Nr.	VAR-1-2	VAR-1-3	VAR-2-1
Funkcinės zonos tipas	Intensyviai naudojamų želdynų zona	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	Intensyviai užstatymo gyvenamoji zona
Teritorijos naudojimo tipas	BZ,AI,SI	GV;GG;GM;PA;SI	GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT	KT	KT
Galimi žemės naudojimo būdai	B,E;V;R;I2	G1;G2;K;V;R;B;I2;E	G2;K;V;R;B;I2;E
Didžiausias leistinas aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	-	3	5
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	-	5	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	-	20	35
Užstatymo tipas	-	pr_u;pr_a;mv	pr_u;pr_a;mv
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	-	0.8	1.2
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	-	40	40
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	-	40	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	-	500	5000
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	-	1	1
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	-	8	8
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	-	2	1

Šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas; Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Priedas 1. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės.



Bendrieji planuojamos teritorijos reglamentai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano konkrečiai funkcinėi zonai, į kurią patenka planuojamos teritorijos dalys, nustatytais sprendiniais.

Teritorijos naudojimo tipai:

- Nr. T1 – Inžinerinės infrastruktūros koridorių (TK) tipas;
- Nr. T2 – Bendro naudojimo erdvių, želdynų (BZ) tipas;
- Nr. T3 ir Nr. T4 – Mišri gyvenamoji teritorija (GM) tipas.

Teritorijos naudojimo būdai:

Planuojamoms teritorijoms nustatomi teritorijos naudojimo būdai:

- Nr. T1 – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2) naudojimo būdas;
- Nr. T2 – Atskirųjų želdynų teritorijos (E) naudojimo būdas;
- Nr. T3 ir Nr. T4 – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) naudojimo būdai.

Pastatų aukštų skaičius, aukštis:

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, planuojamas leistinas užstatymo aukštų skaičius ir aukštis planuojamose teritorijose:

Nr. T3 – iki 3 a. (iki 12 m) ir iki 5 a. (iki 20 m)*;

Nr. T4 – iki 4 a. (iki 14 m);

Teritorijose Nr. T1 ir Nr. T2 užstatymas nenumatomas.

** Pastaba: Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis (3 a.), kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio (5 a., 20 m) gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.*

Užstatymo tipai:

Detaliojo plano koncepcijoje Teritorijose Nr. 3 ir Nr. 4 nustatomas Bendrojo plano funkcinėms zonomis VAR-1-3, VAR-1-2 būdingas užstatymo tipas – *perimetrinis* (*per* (*pr_u* ir *pr_a*)).

pr_u – savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas;

pr_a – savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

Priklausomieji želdynai:

Dalis planuojamos teritorijos patenka į Gamtinio karkaso rajoninių migracijos koridorių teritorijos ribas, planuojamos teritorijos vakarinis pakraštys patenka į geomorfologinių gamtinio karkaso elementų – šlaitų zonos ribas. Bendraisiais koncepcijos sprendiniais apibrėžiami užstatomų ir neužstatomų erdvių išdėstymo principai, užtikrinantys kraštovaizdžio savitumo ir reljefo išsaugojimą. Urbanistiniai sprendiniai parinkti siekiant išlaikyti gamtinio karkaso vientisumą, rajoninio migracijos koridoriaus funkcionavimą ir žaliųjų erdvių tęstinumą palei Varnės upę.

Priklausomųjų želdynų kiekis nustatomas vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, aktualios redakcijos priedu.

Lentelė Nr. 2. Gamtinis karkasas ir želdynai

Teritorijos Nr.	Teritorijos plotas, m ²	Gamtinio karkaso dalies Nr.	Gamtinio karkaso dalies plotas teritorijoje, m ²	Nustatomos priklausomųjų želdynų dalys teritorijoje	Nustatomas užstatymo tankis gamtinio karkaso teritorijoje
T1	13377	1.GK	3950	-	-
T2	3165	2.GK	3165	-	-
T3	27582	Iš viso 3.1GK 3.2GK	4284 2106 2178	30%	30%
T4	22192	-	-	30%	

Planuojamos teritorijos vakarinis pakraštys patenka į Bendrojo plano sprendiniuose pažymėtų šlaitų zoną. Koncepcijos brėžinyje pažymėtos šlaito paribių 25 m pločio juostos ribos ir 50 m ribos nuo Bendrajame plane pažymėto šlaito briaunos ribos. Koncepcijoje numatoma urbanizuoti teritoriją nepatenka nei į 25 m pločio šlaito paribio juostą, nei į 50 m atstumą nuo Bendrajame plane pažymėtos šlaito briaunos esančią teritoriją. Kadangi užstatymas numatomas už šių ribų, papildomas jo pagrindimas pagal Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punktą nėra reikalingas. Koncepcijoje nustatomas tekstinis reglamentas, pagal kurį, pastatų statyba šlaitų paribių zonoje draudžiama, kol

neįvykdyti Bendrojo plano aiškinamojo rašto 71 punkto reikalavimai ir teisės aktų nustatyta tvarka nepakoreguoti detaliojo plano sprendiniai. Sprendinių konkretizavimo stadijoje papildomai bus išskiriama reglamentinė zona, atibojanti pastatais leidžiamą užstatyti teritoriją nuo šlaitų apsaugos zonos.

Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai – Teritorijose Nr. T3 ir Nr. T4 numatomi preliminarūs užstatymo rodikliai – tankis, intensyvumas, galimos pastatų paskirtys, servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomi sprendinių konkretizavimo etape. Teritorijų dalyse, patenkančiose į gamtinio karkaso teritorijas, užstatymo tankis ribojamas iki 30%.

3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŲJŲ RYŠIAI

Bendraisiais Elbingo gatvės detaliojo plano koncepcijos urbanistinės galimybių studijos sprendiniais nagrinėjami kvartalai pietinėje B kategorijos Pilaitės prospekto pusėje, prie D kategorijos Elbingo ir Tvankstos gatvių. Rytinė planuojamos teritorijos pusė yra pilnai urbanizuota, gatvių tinklas įrengtas ir pokyčių nenumatoma. Vakarinių, kol kas neurbanizuotų, teritorijų aprūpinimas autotransporto infrastruktūra numatomas per D kategorijos Elbingo gatvę, suplanuojant ir įrengiant lokalius privažiavimus prie formuojamų optimalaus dydžio kvartalų ir jiems aptarnauti skirtų automobilių stovėjimo aikštelių. Numatomas pėsčiųjų ryšių tinklas, pagal galimybę integruojant ir dviračių takus, sujungiantis numatomas viešąsias erdves ir želdynų teritorijas su esančiomis už planuojamo kvartalo ribų teritorijomis.



Į planuojamos teritorijos ribas patenkanti D kategorijos Elbingo gatvės atkarpa šiuo metu yra privataus žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0167:1279 dalis. Taip pat į sklypą, kadastro Nr. 0101/0167:1281 ir į sklypą, kadastro Nr. 0101/0167:1279 patenka Pilaitės prospekto – Bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros koridorių zonos dalis. Pagal rengiamą Vilniaus miesto A, B ir C kategorijų gatvių ribų susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo specialųjį planą, Pilaitės prospekto ribos numatytos pagal koreguojamo Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinius, todėl šiuo teritorijų planavimo dokumentu Pilaitės prospekto raudonosios ribos nekoreguojamos. Šias teritorijas numatyta atidalinti gatvėmis. Autotransporto infrastruktūrą papildys lokalūs privažiavimo keliai. Teritorijose T1 ir T2 suformuoti žemės sklypai ar jų dalys, skirti viešajai susisiekimo ir (ar) inžinerinei infrastruktūrai, atskiriesiems želdynams, teisės aktų ir atitinkamų susitarimų nustatyta tvarka perduodami Vilniaus miesto savivaldybei.

2026 m. gegužės mėn. buvo atlikti Transporto srautų tyrimai gatvėse, patenkančiose į planuojamos teritorijos ribas. Atlikus planuojamo gyvenamųjų namų kvartalo poveikio transporto srautams modeliavimą bei įvertinus esamą ir prognozuojamą eismo kokybės lygį, nustatyta, kad planuojama plėtra neturės reikšmingos neigiamos įtakos aplinkinių gatvių ir sankryžų eismo laidumui. Modeliavimo rezultatai parodė, kad tiek esamoje situacijoje, tiek po planuojamo kvartalo įgyvendinimo eismo kokybės lygiai išlieka nepakitę. Įvertinus tyrimus, darytina išvada, kad esama susisiekimo infrastruktūra yra pakankama prognozuojamiems papildomiems transporto srautams aptarnauti, o planuojama teritorijos plėtra nesukels esminio eismo sąlygų blogėjimo nagrinėjamoje teritorijoje. (žr. koncepcijos priedą Nr. 2)

Planuojamoje teritorijoje įvertinti esami ir numatomi nauji pėsčiųjų ryšiai tiek šiaurės – pietų, tiek rytų – vakarų kryptimis, sukuriant tolygų pėsčiųjų ryšių tinklą, užtikrinantį tiek planuojamos teritorijos, tiek aplinkinių teritorijų naudotojų patekimą į gamtines teritorijas, viešojo transporto stoteles ir kitus visuomenės traukos objektus.



Dviračių ryšius numatoma pratęsti palei Pilaitės prospektą, vakarų kryptimi. Pėsčiųjų ryšiai numatomi palei gatves, planuojamos teritorijos viduje, tarp kvartalų, bei planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, palei Varnės upę.

Pav. Darnaus judumo schema iš Urbanistinės galimybių studijos.

Automobilių parkavimo sistema numatoma taikant tiek antžeminio automobilių stovėjimo, tiek požeminio automobilių stovėjimo būdus, vadovaujantis STR. 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais. Konkretus automobilių vietų kiekis ir išdėstymas bus numatyti vėlesniuose projektavimo etapuose.

Antžeminiam automobilių stovėjimo vietų projektavimui nustatomas tekstinis reglamentas – numatyti humanizuotą automobilių stovėjimo vietų įrengimą, t. y. – pagal galimybes mažinant nelaidžių dangų plotą, numatant gausų apželdinimą, įrengiant stogines, pergoles ar kitus mažosios architektūros elementus.



Pav. Automobilių ryšių schema iš Urbanistinės galimybių studijos.

4. ARCHITEKTŪROS KOKYBEI TAIKOMI REIKALAVIMAI

Teritorijos naujam užstatymui būtina užtikrinti atitikimą architektūros kokybės kriterijams, respektuojant urbanistinį integralumą, planuojamų sprendinių funkcionalumą, inovatyvumą ir ekonomiškumą.

Detaliojo plano koncepcijos dokumentų sudėtis:

1. Detaliojo plano koncepcijos brėžinys, M 1:1000
2. Priedas Nr. 1. MB „Mash studio“ Elbingo g. detaliojo plano koncepcijos urbanistinė galimybių studija.
3. Priedas Nr. 2 Transporto srautų tyrimų Pilaitės pr., Elbingo g., Vilniuje, ataskaita.

Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO PILAITĖS TERITORIJOS ŠIAURINĖS DALIES DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO 6,63 HA TERITORIJOJE PRIE ELBINGO GATVĖS INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-08-31 Nr. 30-2218/26
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-08-31 09:12:53 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-08-31 09:12:54 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.91
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-08-31 09:46:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-08-31 09:46:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“