

SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS  
ŽEMĖS SKLYPE NAUGARDUKO G. 95 (KADASTRO NR. 0101/0052:24) INICIJAVIMO  
SUTARTIES PAGRINDU

**2. SPRENDINIAI**

**2.1 SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**2.1.1 Atitikimas galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.**

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 VIL-6-12). 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.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiajam planui, T00072197, 2014-07-11. Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane sprendinių, įtakojančių planuojamą teritoriją, nėra. Viena iš suplanuotų dviračių takų trasų eina Naugarduko gatve.

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. 197). Detaliojo plano sprendiniai atitinka Specialiojo plano reikalavimus.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajam planui, T00096473. Planuojama teritorija patenka į eksploatuojamo paviršinių nuotekų baseino Nr. 142 ribas. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas planuojamai teritorijai apribojimų nenustato.

Parengto teritorijų planavimo dokumento atitikimas Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano (toliau – Detaliojo plano) sprendiniams (T00084545). Detaliuoju planu šiuo metu koreguojamai teritorijai numatyti tokie reglamentai – komercinis žemės naudojimo būdas, užstatymo tankis -70%, leistinas pastatų aukštis 15-35m, užstatymo intensyvumas – 2,5; leistinas pastatų aukštų skaičius 2-9. Detaliojo plano koregavimo projektu keičiamas Detaliuoju planu sklypams nustatytas komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų žemės naudojimo būdą, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai.

**2.1.2 Urbanistinė analizė ir sprendiniai.**

Įvertintos 2025-09-08 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotos Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG41183527.

Įvertintos planuojamos teritorijos gretimybės (žr. esamos būklės įvertinimo brėžinį ir aiškinamąjį raštą). Planuojamoje ir besiribojančiose teritorijose, išskyrus šiaurinę pusę, sklypai suformuoti. Planuojamos teritorijos gretimybėse šiaurinėje pusėje yra daugiabutis gyvenamasis namas, aplink kurį kol kas nėra suformuotas žemės sklypas. Žemėnauda palanki perimetriniams užstatymo principams susiformuoti – sudaro sąlygas formuoti korpusą palei Naugarduko gatvę, sklypo plotis pakankamas ir vidiniam kiemo tūriui.

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Nagrinėjamoje teritorijoje įvertinta želdynų, žaliųjų jungčių viešųjų erdvių struktūra. Planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso elementų ar smulkiųjų geomorfologinių elementų nėra. Želdynų arti planuojamos teritorijos nėra. Naugarduko gatvės raudonosiose linijose numatyta pasodinti sisteminę jungtį tarp atskirų miesto želdynų užtikrinančią medžių alėją.

2025 m. planuojamoje teritorijoje atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis vertinimas. Iš viso suskaičiuota ir įvertinta 21 vnt. planuojamoje teritorijoje esančių medžių. Vyraujančios medžių rūšys - paprastasis uosis ir uosialapis klevas. Planuojamoje teritorijoje 7 vnt. medžių yra saugotini, remiantis 2023-06-28 dienos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-27. Tarybos sprendimu saugotini medžiai pagal arboristinį vertinimą yra: geros būklės – 3 vnt, patenkinamos būklės – 3 vnt, blogos būklės – 1 vnt.



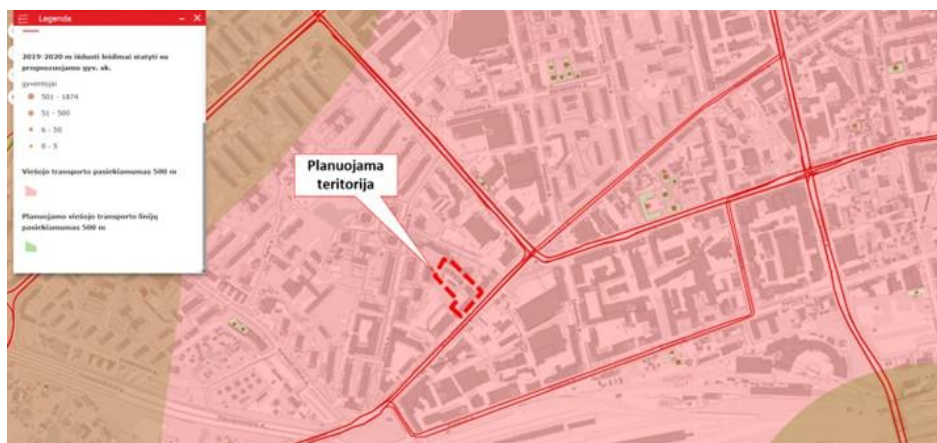
2024-11-27 dienos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-27 pažymėto saugotino medžio planuojamoje teritorijoje nėra (žr. topografinę nuotrauką ir arboristinį vertinimą).

- ✓ Saugotini medžiai pagal VMS tarybos sprendimą Nr. 1-27 (2023-10-25)
- ✓ Saugotini medžiai pagal VMS tarybos sprendimą Nr. 1-27 (2024-11-27)

Įvertinta pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto infrastruktūra. Planuojama teritorija pasiekama nuo miesto gatvių tinklo, susisiekimo infrastruktūros plėtra nereikalinga. Atlikus nagrinėjamos teritorijos istorinės raidos analizę, nustatyta, kad įvažiavimas į planuojamą sklypą yra istoriškai susiformavęs iš Naugarduko gatvės. 1911 metų Vilniaus topografiniame plane pirmą kartą parodytas planuojamos teritorijos užstatymas – joje yra kelios namų valdos su įvažiavimais nuo Naugarduko gatvės. Nuo to laiko iki šių dienų įvažiuojama į šią teritoriją nuo Naugarduko gatvės. Planuojama teritorija ribojasi su privačiais žemės sklypais ir jokios kitos galimybės įvažiuoti į planuojamą sklypą nėra. Nekeičiami esami, susiformavę palei planuojamos teritorijos pietrytinę (Naugarduko g.) ribą pėsčiųjų ir dviračių ryšiai: teritorija pasiekama esamu dviračių taku Naugarduko gatvėje, esamais Pėsčiųjų takais Naugarduko, Skroblų gatvėse. Siekiant dar pagerinti pėsčiųjų ryšius, siūloma sutarus su šiaurės vakarinėje pusėje besiribojančio žemės sklypo savininkais, numatyti pėsčiųjų tako įrengimą, kuris užtikrintų pėsčiųjų judėjimą tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių. Šis ryšys pagerintų kvartalo praeinamumą ir sujungtų ryšius, esančius tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių. Tuo atveju, jei bendro susitarimo pasiekti nepavyktų, numatomas lokalus pėsčiųjų takas, atviras visuomenei, iš kurio numatomas galimas pėsčiųjų ryšys šiaurės rytų kryptimi per valstybinę žemę ir joje esančią želdynų teritoriją, arba, susitarus su gretimo sklypo savininku, per gretimo sklypo teritoriją.

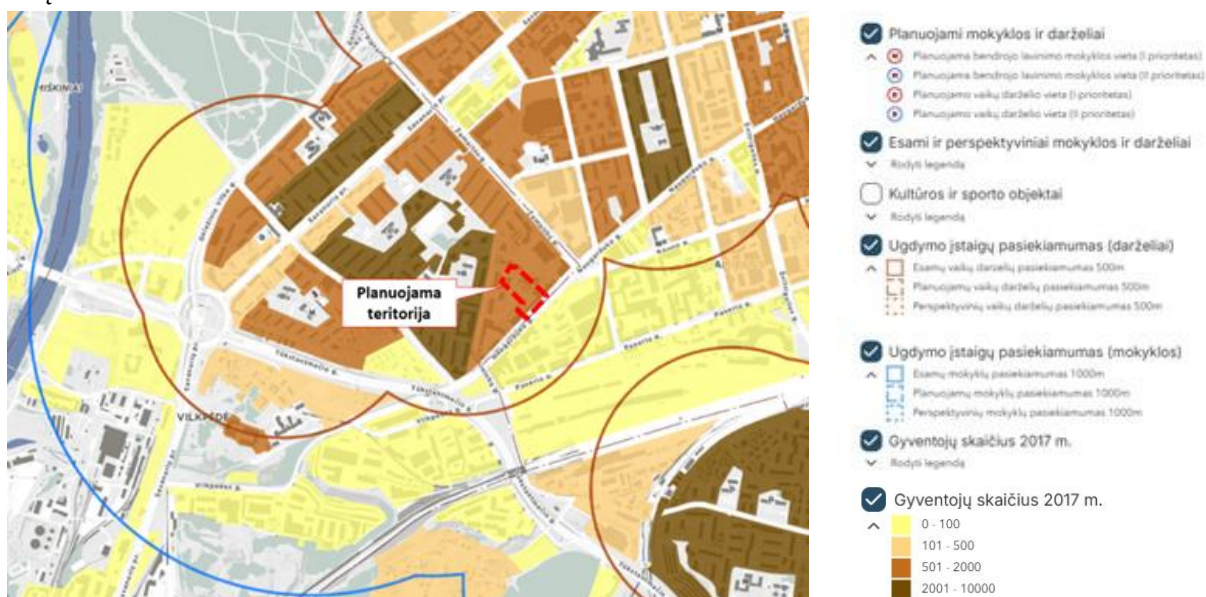
Susisiekimas viešuoju transportu planuojamoje teritorijoje išvystytas. Viešojo transporto linijos yra Naugarduko, Žemaitės, Panerių, Kauno gatvėse. Planuojama teritorija pilnai patenka į viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zoną:

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |



Išsami socialinės aplinkos ir infrastruktūros analizė parengta esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte. Išnagrinėtas 2011 – 2021 m. gyventojų skaičiaus pokytis, gyventojų tankis, vidutinis amžius, pensinio amžiaus gyventojų dalis, dirbančiųjų dalis. Planuojamos teritorijos gretimybėse esančiuose sovietiniuose rajonuose gyventojų skaičius 2011-21 metais mažėjo. Tai sąlygojo naujos statybos būsto nebuvimas, esamo būsto fondo senėjimas, gyventojų migracija į kitus rajonus gerinant gyvenimo sąlygas. Gyventojų skaičiaus mažėjimas vertintinas kaip neigiama tendencija, kadangi esama socialinė ir inžinerinė infrastruktūra yra tinkama didesniam gyventojų skaičiui. Tokia tendencija yra ir kituose sovietinės statybos rajonuose. Gyventojų skaičiaus prieaugis stebimas Naujamiesčio kvartaluose, kuriuose vyko konversija bei buvo naujos statybos projektų. Akivaizdu, kad dabartiniu planuojamos teritorijos gretimybėse vykstantys projektai pritrauks naujų gyventojų ir į kvartalą, kuriame yra planuojama teritorija. Tikėtina, kad nauji gyvenamosios statybos projektai planuojamos teritorijos gretimybėse pritrauks naujus, jaunesnio amžiaus gyventojus, kaip jau nutiko gretimuose kvartaluose, pensinio amžiaus, bedarbių gyventojų mažės.

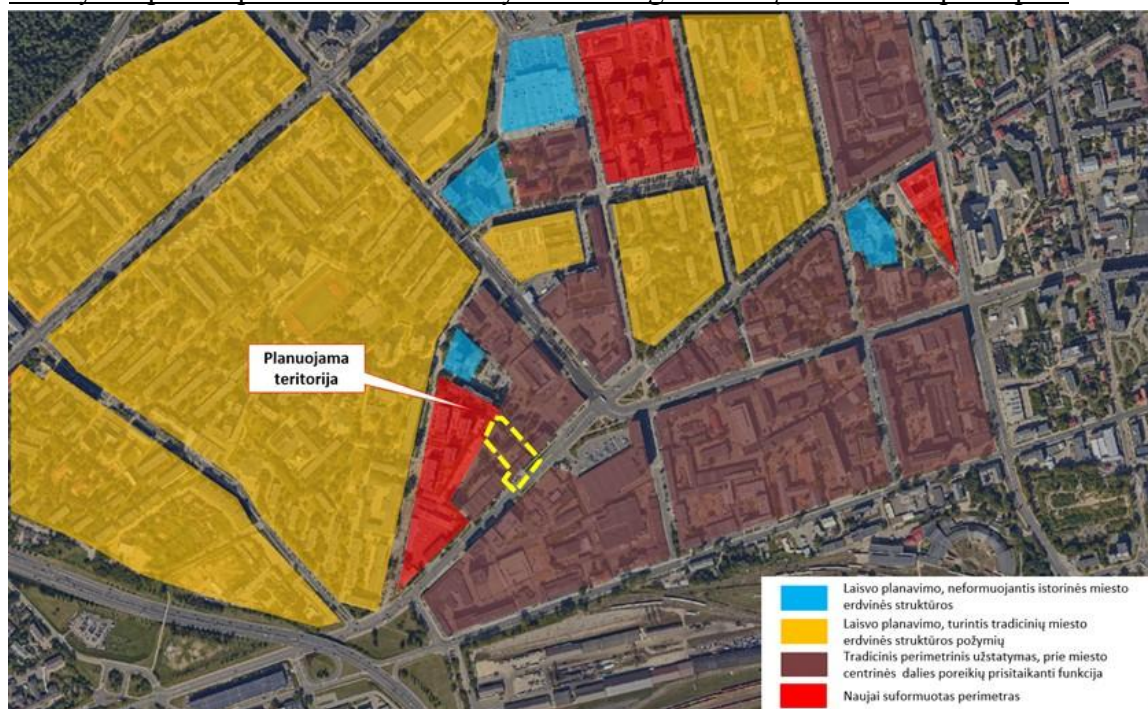
Socialinė infrastruktūra planuojamos teritorijos gretimybėse išvystyta. Planuojama teritorija pilnai patenka į esamų vaikų darželių pasiekiamumo ribas (500 m) ir į esamų mokyklų pasiekiamumo ribas (1000 m). Planuojama teritorija patenka į 501 – 2000 gyventojų tankumo zoną.



|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Įvertintas planuojamos ir gretimų teritorijų reljefas. Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje reljefas beveik lygus, nežymiai aukštėjantis šiaurės kryptimi, todėl yra susiklosčiusios palankios sąlygos formuoti beklūtę susisiekimo infrastruktūrą.

Įvertinta planuojamos ir aplinkinės teritorijos užstatymo tipologija. Planuojama teritorija yra tradicinio perimetrinio užstatymo ir laisvo planavimo užstatymo, kuris vis tik turi tradicinių miesto erdvių sistemos formavimo požymių tiesioginio kontakto zonoje. Tradicinis perimetrinis užstatymas su aiškiai atskirtomis gatvių ir kiemų erdvėmis susiformavo XXa. pradžioje užstatant Naujamiesčio XIXa. pabaigoje suplanuotą stačiakampį gatvių tinklą ir po II pasaulinio karo čia statant pramonės įmonių gamybinius korpusus. Šiuo metu šie kvartalai konvertuojasi į miesto centrinės dalies statusui tinkamus mišrius gyvenamuosius – paslaugų – biurų kvartalus. Pastatų pirmuonuose aukštuose kuriasi paslaugos, viršutiniai aukštai pritaikomi biurams ar gyvenimui. Tuo būdu formuojasi tradicinė gyvybinga miesto centrinės dalies užstatymo struktūra. Sovietmečiu šiauriau planuojamos teritorijos laisvo planavimo principais užstatyti kvartalai neturi tradicinei miesto urbanistinei struktūrai būdingų kvartalų, tačiau vis tik pagrindinių tūrius dėstant lygiagrečiai ar statmenai ar lygiagrečiai gatvių raudonosioms linijoms šiose struktūrose galima atpažinti gatvės erdves ir tarp namų „išsiliejančias“ kiemo erdves. Toks yra Savanorių pr., kvartalai šiauriau Naugarduko g. Tradicinio laisvo planavimo užstatymo tipologijos, paneigiančios miesto erdvių struktūrą, planuojamos teritorijos aplinkoje yra tik keli fragmentai. Paskutiniu dešimtmečiu konvertuotose ar užstatytuose kvartaluose toliau plėtotą tradiciniam perimetriniam užstatymui būdingą erdvių struktūrą. Tuo būdu planuojamoje teritorijoje siekiant formuoti miesto centrui būdingą urbanistinę struktūrą ir vertinant užstatymo tipologijos formavimosi ypatumus, tikslinga išlaikyti ir plėtoti perimetriniam užstatymui būdingus erdvių formavimo principus.



Planuojamoje teritorijoje formuojamas 7 aukštų foninis užstatymas su 9 aukštų dominantėmis atitinka Naugarduko g. erdvinio kanalo parametrų plotį, leidžia susiformuoti reprezentatyviai miesto centrui būdingai užstatymo struktūrai (analizę žiūrėti esamos būklės įvertinimo aiškinamajame rašte).

Vertinant viešųjų ir privačių erdvių formavimą planuojamoje teritorijoje, nustatyta, kad pagrindinė viešoji erdvė - Naugarduko gatvės erdvinis kanalas. Tokio tipo urbanistinei struktūrai

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

charakteringi parametrai - Naugarduko gatvės erdvės plotis (42m) tarp užstatymo linijų didesnis nei erdvę formuojančių fasadų aukštis (26-33 metrai). Gatvės erdvės plotis leidžia suformuoti reprezentatyvią gatvės erdvę – su medžių alėjomis, plačiais dviračių ir pėsčiųjų takais, želdinių juostomis. Privačios erdvės formuojamos sklypo viduje, už palei Naugarduko gatvę planuojamo užstatymo.

Siekiant teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 min. miesto principo, planuojamo palei Naugarduko gatvę užstatymo pirmajame aukšte rengiant statybos projektą privaloma numatyti komercinės paskirties patalpas. Planuojamai veiklai vykdyti sanitarinės apsaugos zonos nebus reikalingos, neplanuojamos.

Planuojamai teritorijai numatomi aprūpinimo inžineriniais tinklais prisijungiant prie centralizuotų tinklų. Konkretūs naujų pasatų prijungimo prie centralizuotų tinklų sprendiniai bus rengiami statybos projekto rengimo etape. Susisiekimo komunikacijoms užtikrinti papildomos teritorijos ar servitutai nereikalingi.

Esamos Naugarduko gatvės raudonųjų linijų ribos nekeičiamos.

Eismo saugumo ir eismo reguliavimo priemonės pagal poreikį 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“.

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

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. Detalūs triukšmo ir oro taršos skaičiavimai bus atliekami statybos projekto rengimo etape.

Projektas parengtas vadovaujantis planavimo darbų programa.

Projekto sprendiniai nepažeidžia pagrindų trečiųjų asmenų teisių ir interesų.

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

Teritorijų planavimo dokumento viešumas užtikrinamas.

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

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Detaliojo plano 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.

Planuojama teritorija ribojasi su viešąja miesto erdve – Naugarduko gatve. Detaliojo plano sprendiniais užtikrinama, kad šios erdvės būtų prieinamos visuomenei.

### 2.1.3 Teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas.

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 nustatomas teritorijos naudojimo tipas (detaliajame plane ar savivaldybės dalies bendrajame plane, rengiamame masteliu M 1:2 000), pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinį duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu, reglamentų aprašomojoje lentelėje pateikiant kiekvieną žemės sklypo naudojimo būdą atitinkančius apribojimus.

Planuojamam žemės sklypui Nr. 1 ribos ir plotas nekeičiamas.

Planuojamam **žemės sklypui Nr.1**, kurio plotas 4594 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija (GC);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdai: prioritetinis - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), kitas galimas - komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus - iki 25 m, ir iki 35 m\* absoliuti aukščio altitudė iki 167,5 m ir iki 177,5 m\* (\*Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, pastatų aukštų skaičius iki 9 aukštų gali būti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto. Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės.)

Užstatymo tankis –40 %;

Užstatymo intensyvumas – 1,75;

Užstatymo tipas –perimetrinis;

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 ir taikant Bendrojo plano tekstinį reglamentą 92.2: „*tais atvejais, kai atskirųjų želdynų suplanuoti 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) didinamas 10 procentinių punktų ir užtikrinama šių želdynų viešo naudojimo galimybė*“, nustatomos želdynų dalys: 39 %.

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Pastatų aukštų skaičius 1 – 7 ir 9\* aukštai (\*Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, pastatų aukštų skaičius iki 9 aukštų gali būti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto. Pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius aukštus, neįskaitant antresolių ir antstatų, skirtų išėjimui ant stogo iš bendrojo naudojimo laiptinių. Visais atvejais pastatų aukštis negali viršyti detalajame plane nurodyto aukščio metrais ir maksimalios altitudės);

Statinių paskirtys – Gyvenamosios paskirties tipo, daugiabučių paskirčių grupės: daugiabučiai namai;

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

Nustatomas 3 m pločio, 310 kv.m ploto kelio servitutas S.1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis, kodas 202).

Nustatomas automobilių parkavimo būdas: požeminis automobilių parkavimas.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis); Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

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 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. Palei Naugarduko gatvę numatomo užstatymo pirmojo aukšto patalpos turi būti komercinės paskirties. 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. Statybos projekto rengimo etape dėl planuojamo požeminio aukšto bei projektuojamų pastatų padėties sklype (pastatų padėtis apribojama reikalaujamų atsitraukimų, insoliacijos ir kitų veiksmų), nepavykus išsaugoti Vilniaus miesto tarybos sprendimu saugotinų medžių (7 vnt.) numatyti visas privalomas kompensacijas už medžių šalinimą, kurios bus detalizuojamos ir aprašomos statybos projekte ir suderinamos SLD gavimo metu. 9. Vadovaujantis Vilniaus miesto

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

savivaldybės tarybos 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 patvirtinto Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo 8 p. reikalavimais ir tvarka iki 30 procentų planuojamoje teritorijoje projektuojamų pastatų aptarnavimui reikalingų automobilių stovėjimo vietų gali būti įrengiama už sklypo ribų, išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia, laikantis STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytų reikalavimų. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas konkrečių statinių projektavimo etape, o automobilių stovėjimo vietos įrengiamos ir perduotos Vilniaus miesto savivaldybei Kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo nustatyta tvarka. 10. Brėžinys parengtas ant 2024-11 parengtos ir suderintos toponuotraukos TIHS1-20250709-045750.

#### 2.1.4 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“ 2025-09-12 Nr. REG41441696, UAB „Grinda“ 2025-09-16 Nr. REG41569497, AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-09-10 Nr. REG41310547, AB „Miesto gijos“ 2025-09-16 Nr. REG41588184 išduotomis sąlygomis, privaloma vadovautis planavimo sąlygose nustatytais reikalavimais:

Geriamojo vandens tiekimas. Reikalingas geriamojo vandens kiekis 65 m<sup>3</sup>/d.; 18,0 m<sup>3</sup>/hmax.. Vandens slėgis prijungimo vietoje: abs. alt. ±0,00 - 160 m. (minimalus garantuojamas) ir 180 m (didžiausias galimas). Užsakovas privalo: Vandens tiekimą numatyti nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Naugarduko g.; Poreikiui esant, numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, įskaitant jos automatizavimą, dispečerizavimą ir kita, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Gaisrų gesinimas. Reikalingas vandens kiekis: lauko 15 l/s; vidaus 21 l/s. Tiekiamas iš tinklo: lauko 15 l/s; vidaus - l/s. Užsakovas privalo: Lauko gaisrų gesinimą (15 l/s) numatyti nuo esamų gaisrinių hidrantų Naugarduko g. (x=60599373, y=581115; x=6059902, y=581081), įvertinus atstumą iki jų; Pastato vidaus gaisrų gesinimui numatyti priešgaisrines talpas.

Buitinių nuotekų šalinimas: Poreikis: 65,0 m<sup>3</sup>/d.; 18,0 m<sup>3</sup>/hmax; užterštumas BDS7 350 mg/l. Užsakovas privalo: Nuotekų šalinimą numatyti nuo esamų d700 mm nuotekų tinklų Naugarduko g.; Poreikiui esant, numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, įskaitant jos automatizavimą, dispečerizavimą ir kita, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika.

Bendrieji vandens tiekimui ir nuotekų šalinimui reikalavimai: išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai geriamojo vandens tiekimui, gaisrų gesinimui bei buitinių nuotekų šalinimui gali keistis; jei teikiant detalų projektą derinimui bus reikalingas didesnis poreikis geriamajam vandeniui ir/ar gaisrų gesinimui bei nuotekų šalinimui, privaloma išsiimti naujas teritorijos planavimo sąlygas; Rengiant detalų planą žemės sklypuose bendro naudojimo tinklams ir/ar siurblinėms numatyti ir išskirti tinklų ir/ar siurblinių 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 siurblinių, šiuos objektus aptarnauti ir remontuoti, tiesti požemines komunikacijas, prijungti naujus vartotojus prie šių statinių.

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Paruoštą detaliojo plano projektą su visais pažymėjais inžineriniais (naujai projektuojamais, rekonstruojamais, naikinamais bei esamais) tinklais bei bendro naudojimo tinklų apsaugos zonoje numatomomis įrengti susisiektimo 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 švorių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Tuo atveju, 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 Žemaitės gatvėje esantį d 600 mm skersmens paviršinių nuotekų tinklą. Būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį, apribojant į tinklus išleidžiamą momentinį paviršinių nuotekų debitą iki ne daugiau nei 10 % nuo bendro sklype surinkto paviršinių nuotekų kiekio. Parengtus paviršinių nuotekų tvarkymo sprendinius pateikti peržiūrėjimui į UAB „Grinda“.

Elektros bei gamtinių dujų tiekimas. Į planuojamą teritoriją, patenkantiems skirstomiejiems 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 poreikiui, 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. Numatomų objektų prijungimui planuojamoje teritorijoje bei jų 1200 kW elektros energijos poreikiui užtikrinti, numatyti modulinės tranzitinės transformatorinės 2x1000 kVA gabarito įrengimą. MTT prijungimui numatyti esamos

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

vidutinės įtampos kabelių linijos „TP\_VE-2-MT1737“ užvedimą tranzitu ir numatyti 0,4 kV elektros skirstomuosius tinklus bei suplanuoti/nustatyti reikiamus servitutus šiam tinklui įrengti nuo prijungimo taško iki konkretaus sklypo. 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 Ø139,7 mm. tarp K92217-10 ir ŠK92217-02. 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.

### **2.1.5 Susisiekimo dalies sprendiniai.**

Planuojama teritorija yra Vilniaus Naujamiestyje, Naugarduko gatvėje. Adresas – Naugarduko g. 95. Teritorija pasiekama nuo miesto gatvių tinklo, susisiekimo infrastruktūros plėtra nereikalinga. Detaliojo plano sprendiniais nekeičiama susisiekimo jungties vieta su planuojamą teritoriją ribojančia Naugarduko gatve. Ši jungtis yra susiformavusi istoriškai. Detaliojo plano prieduose pateikiama Planuojamos teritorijos Naugarduko g.95 raidos istorinė apžvalga. Nekeičiami esami, susiformavę palei planuojamos teritorijos pietrytinę (Naugarduko g.) ribą pėsčiųjų ir dviračių ryšiai: teritorija pasiekama esamu dviračių taku Naugarduko gatvėje, esamais Pėsčiųjų takais Naugarduko, Skroblų gatvėse.

Remiantis 2025 m. MB PUPA parengta sklypo Vilniuje, Naugarduko g. 95 urbanistinė vystymo studija, siūloma sutarus su šiaurės vakarinėje pusėje besiribojančio žemės sklypo savininkais, numatyti pėsčiųjų tako įrengimą, kuris užtikrintų pėsčiųjų judėjimą tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių. Šis ryšys pagerintų kvartalo praeinamumą ir sujungtų ryšius, esančius tarp Skroblų ir Naugarduko gatvių. Tuo atveju, jei bendro susitarimo pasiekti nepavyktų, numatomas UAB „Archispektras“ parengtuose priešprojektiniuose pasiūlymuose suplanuotas lokalus pėsčiųjų takas, atviras visuomenei, iš kurio numatomas galimas pėsčiųjų ryšys šiaurės rytų kryptimi per valstybinę žemę ir joje esančią želdynų teritoriją, arba, susitarus su gretimo sklypo savininku, per gretimo sklypo teritoriją.

Norminis automobilių parkavimo vietų skaičiaus įrengimas planuojamame sklype užtikrinamas statybos projekto rengimo etape, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

### **2.1.6 Sveikatos apsauga.**

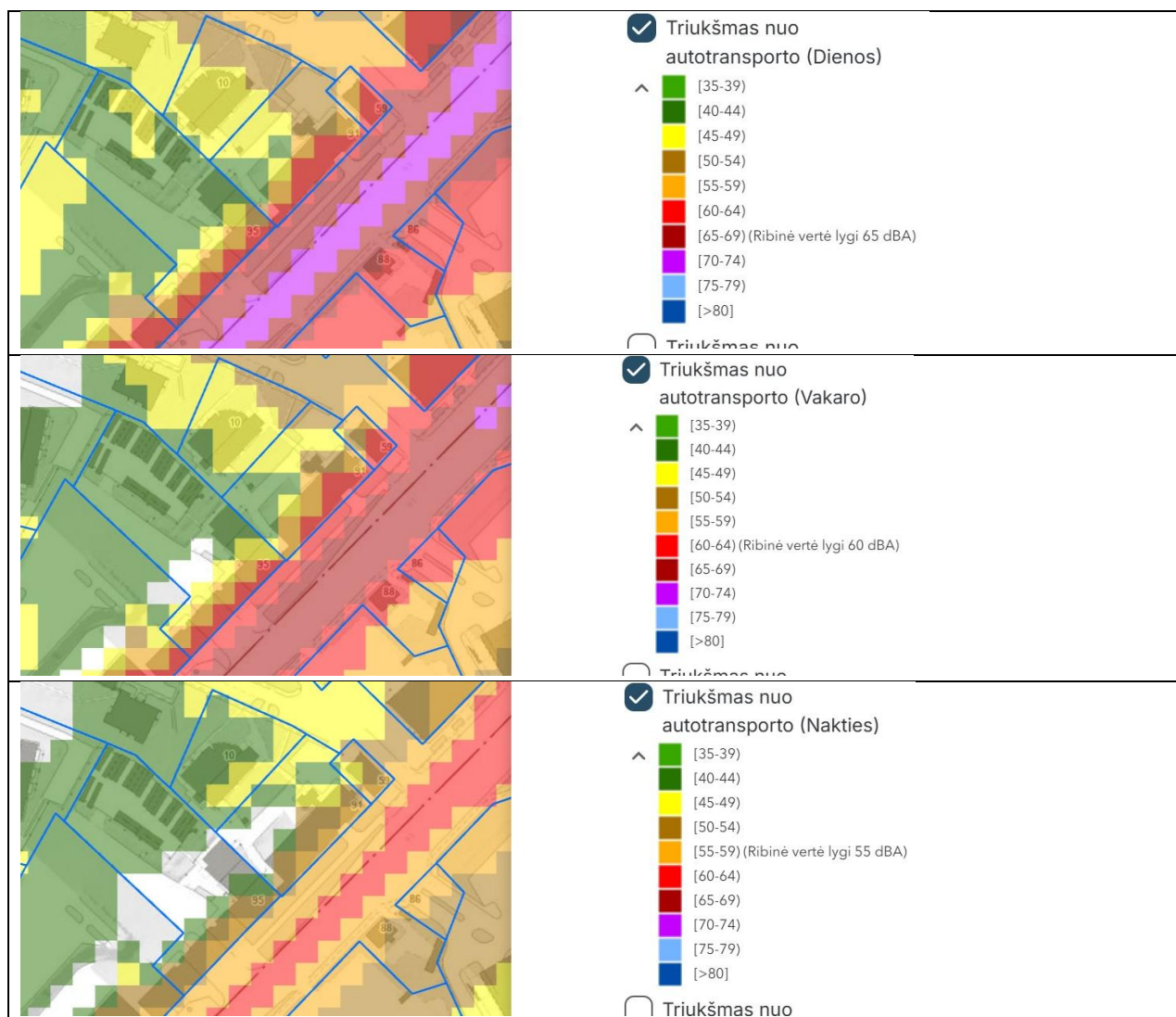
Vadovaujantis 2025-09-11 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41382399 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

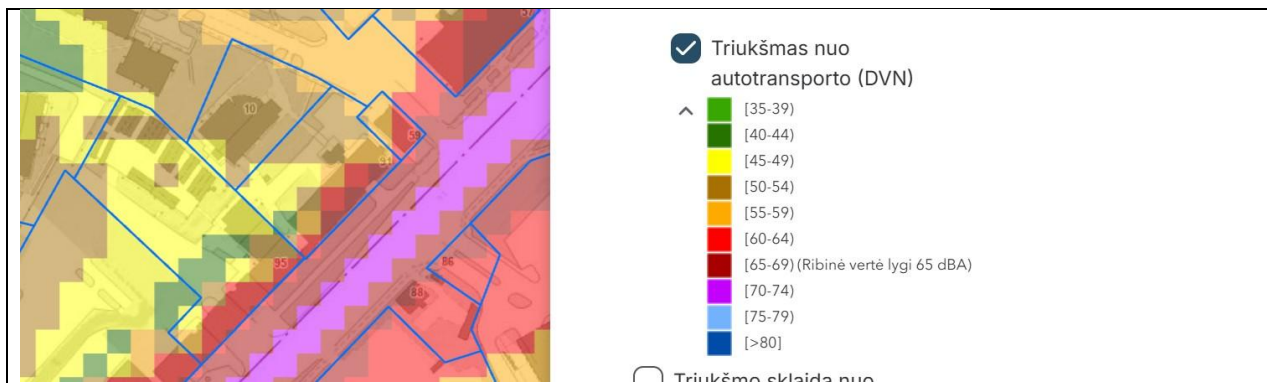
Vandentiekio tiekimo ir nuotekų tinklus planuojama įrengti prisijungiant prie centralizuotų miesto vandens ir nuotekų tinklų. Buitinių atliekų tvarkymo sprendiniai (konkrečios vietos), laikantis norminių reikalavimų, bus įgyvendinti statinio statybos projekte.

Planuojamoje teritorijoje numatoma veikla neženkliai susijusi su fizikine ar chemine tarša (pvz. triukšmu, oro tarša cheminėmis medžiagomis, dulkėmis). Planuojamoje teritorijoje numatoma gyvenamoji veikla ir jai vykdyti planuojamas įvažiavimas į sklype planuojamą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Vėlesniame projektavimo etape transporto srautų padidėjimas ir su juo susijęs triukšmo ir oro taršos didėjimas bus 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. Vilniaus aglomeracijos kelių strateginio triukšmo žemėlapis <https://maps.vilnius.lt/lt/map/aplinkosauga> duomenys rodo, kad gyvenamai aplinkai taikomų norminės ribos planuojamoje teritorijoje neviršijamos. Esamas perimetris užstatymas sąlygoja labai mažą triukšmo lygį kiemo erdvėje, todėl siektina šį užstatymo principą išlaikyti ir konvertuojant teritoriją naujai paskirčiai.



|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |



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

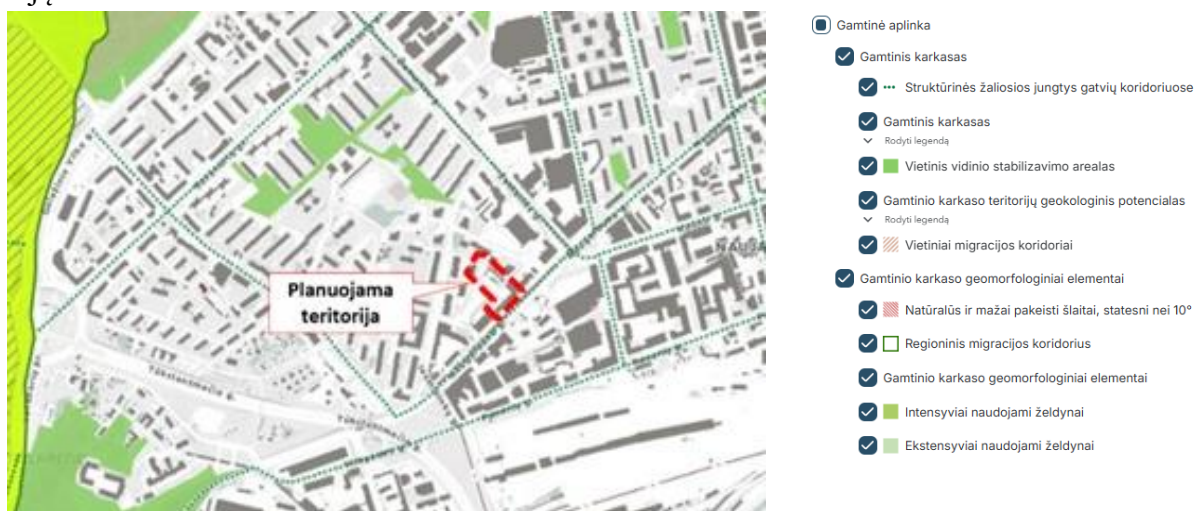
Atstumai nuo esamų ir planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas iki esamų ir planuojamų pastatų rengiant statybos projektus privalo būti išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

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 (KD<sub>10</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė kietųjų dalelių (KD<sub>2,5</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė azoto dioksido (NO<sub>2</sub>) koncentracija, Vidutinė metinė sieros dioksido (SO<sub>2</sub>) 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 1,3 km vakarų 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.

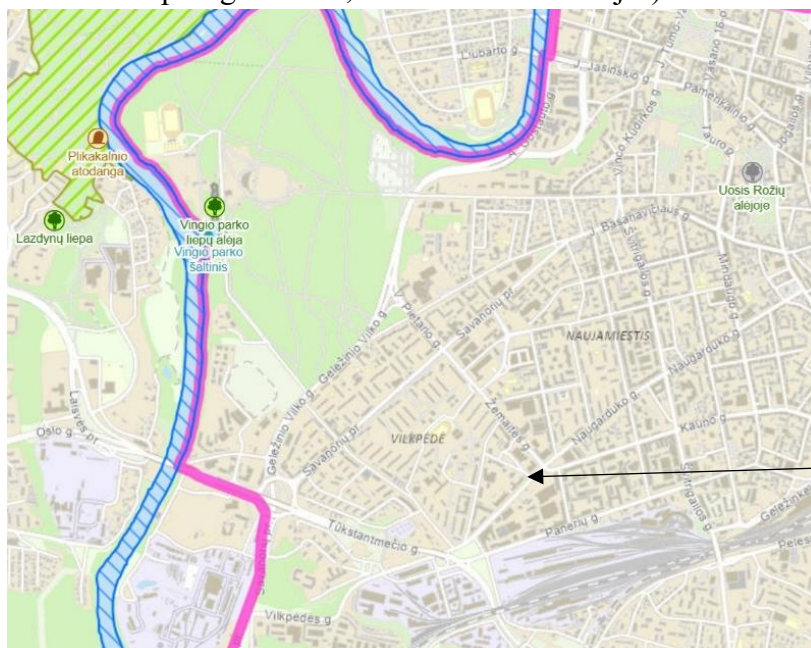
### 2.1.7 Aplinkos apsauga ir nekilnojamas kultūros paveldas.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais nustatyta, planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso elementų ar smulkiųjų geomorfologinių elementų nėra. Naugarduko gatvės raudonosiose linijose numatyta pasodinti sisteminę jungtį tarp atskirų miesto želdynų užtikrinančią medžių alėją.



|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

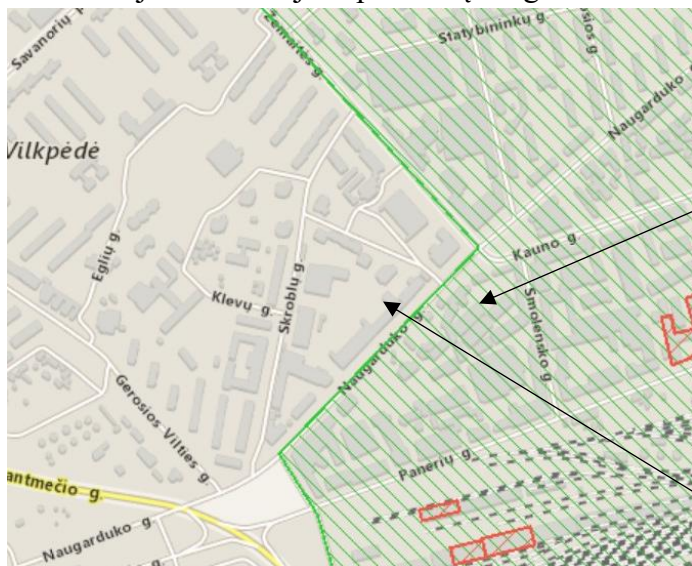
- Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojamas sklypas nepatenka į jokiais saugomas teritorijas (rezervatus, draustinius, gamtos paveldo objektus, atkuriamuosius, genetinius sklypus, nacionalinius, regioninius parkus, biosferos rezervatus ir poligonus, funkcinio zonavimo ir buferinės apsaugos zonas, Natura 2000 teritorijas).



*Ištrauka iš Saugomų teritorijų  
valstybės kadastro žemėlapių*

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas kultūros vertybių paveldo teritorijas.



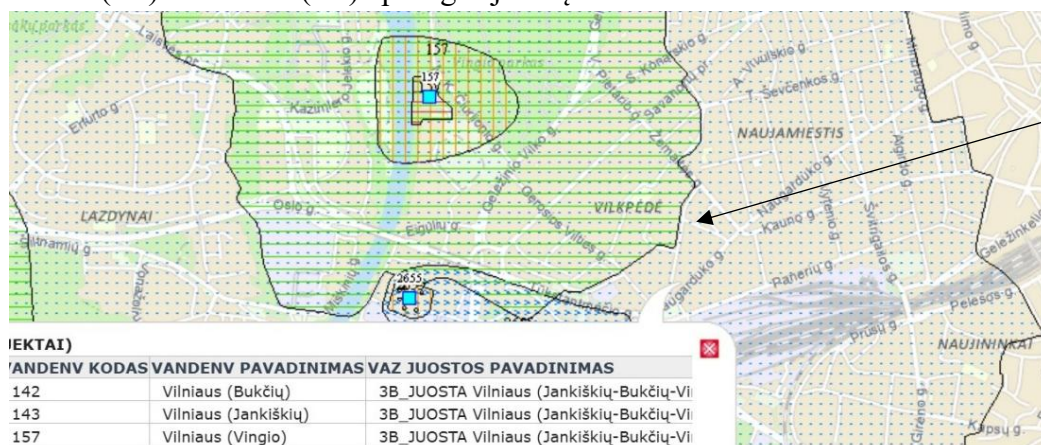
Vilniaus senamiesčio (unikalus objekto kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonis

Planuojama teritorija

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

### 2.1.8 Geologinės sąlygos

Pagal žemės gelmių registro duomenis analizuojamoje teritorijoje nėra požeminio vandens vandenviečių, tačiau planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių Nr. 142 (3B), Nr. 143 (3B) ir Nr. 157 (3B) apsaugos juostų ribas.



Planuojamos teritorijos vieta

*Ištrauka iš lgt.lt*

Kietųjų ar naudingųjų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje nėra.

Vadovaujantis 2025-09-10 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr.REG41332881 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.

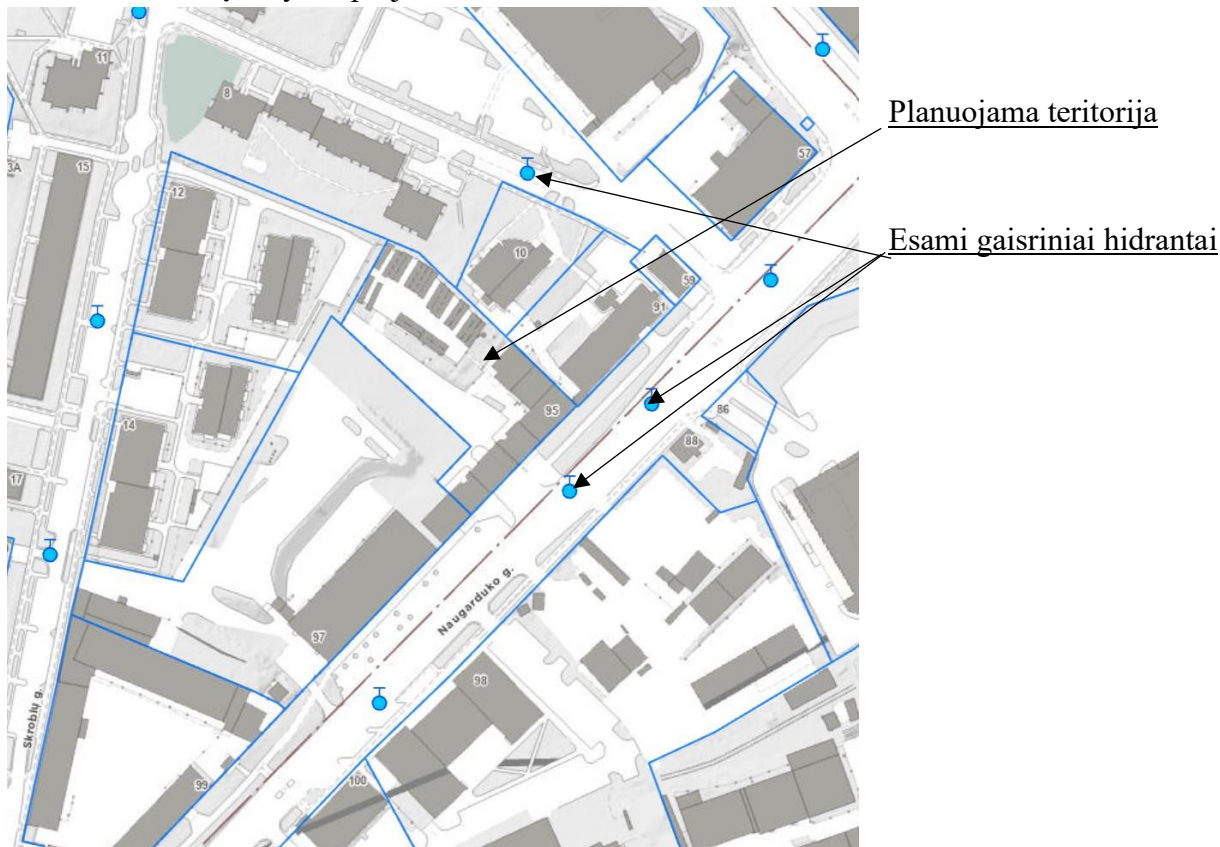
Taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos. Planuojamai teritorijai nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

|         |                                                                                                                                                         |                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu | Projekto Nr.    |
| DP      |                                                                                                                                                         | K-VT-13-25-1200 |

## 2.1.9 Gaisrinė sauga

Vadovaujantis 2025-09-16 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41590880 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 3 ir daugiau. Tikslūs vandens poreikiai išorės gaisrų gesinimui bus nustatyti ir išorės gaisrų gesinimas užtikrintas statinių statybos projekte.



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 uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

| Pastato atsparumo ugniai laipsnis |
|-----------------------------------|
|-----------------------------------|

|         |                                                                                                                                                         |                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu | Projekto Nr.    |
| DP      |                                                                                                                                                         | K-VT-13-25-1200 |

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

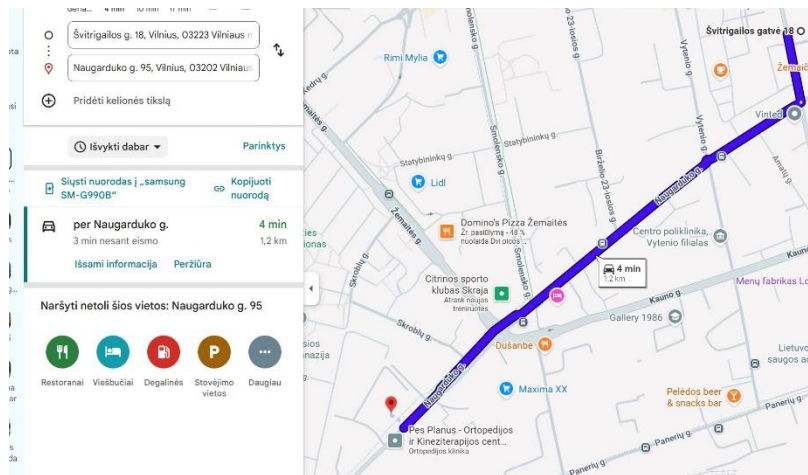
Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens 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 viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis 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. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuvams pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilineis kopėčių ir (arba) automobilineis keltuvų technines galimybes. 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 2-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Švitrigailos g. 18. Atstumas nuo jos iki planuojamos teritorijos yra apie 1,2 km, atvykimo laikas apie 4 min.

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastr. Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |



### 2.1.10 Aerodromo apsaugos zonos.

Vadovaujantis 2025-09-15 Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra pateiktomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41537841 detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „D“). 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 226 metrų. Planuojamoje teritorijoje užstatymas numatomas iki 25 ir iki 35 m., iki 7 ir iki 9 aukštų aukščio, kurio absoliutinė altitudė nustatoma iki 167,5 ir iki 177,5 metrų. Aukštesnių statinių ar konstrukcijų statyti nenumatoma.

|         |                                                                                              |                 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Stadija | Sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimas žemės sklype Naugarduko g. 95 | Projekto Nr.    |
| DP      | (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu                                   | K-VT-13-25-1200 |