



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

**ĮSAKYMAS**

**DĖL PRITARIMO SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE NAUGARDUKO G. 95 (KADASTRO NR. 0101/0052:24)  
INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI**

Nr.  
Vilnius

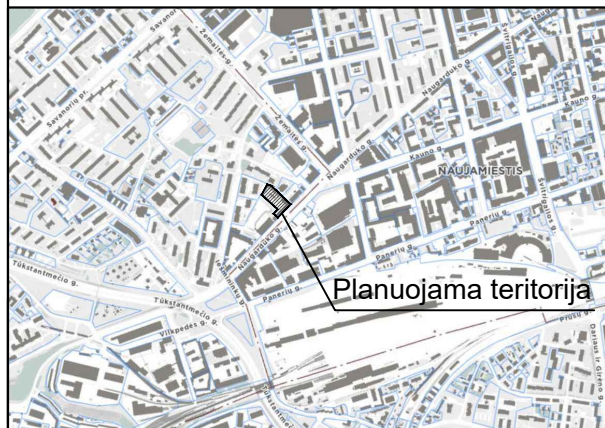
Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 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 sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinių koregavimo žemės sklype Naugarduko g. 95 (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-25-1200) koncepcijai (pridedama).

Administracijos direktorius

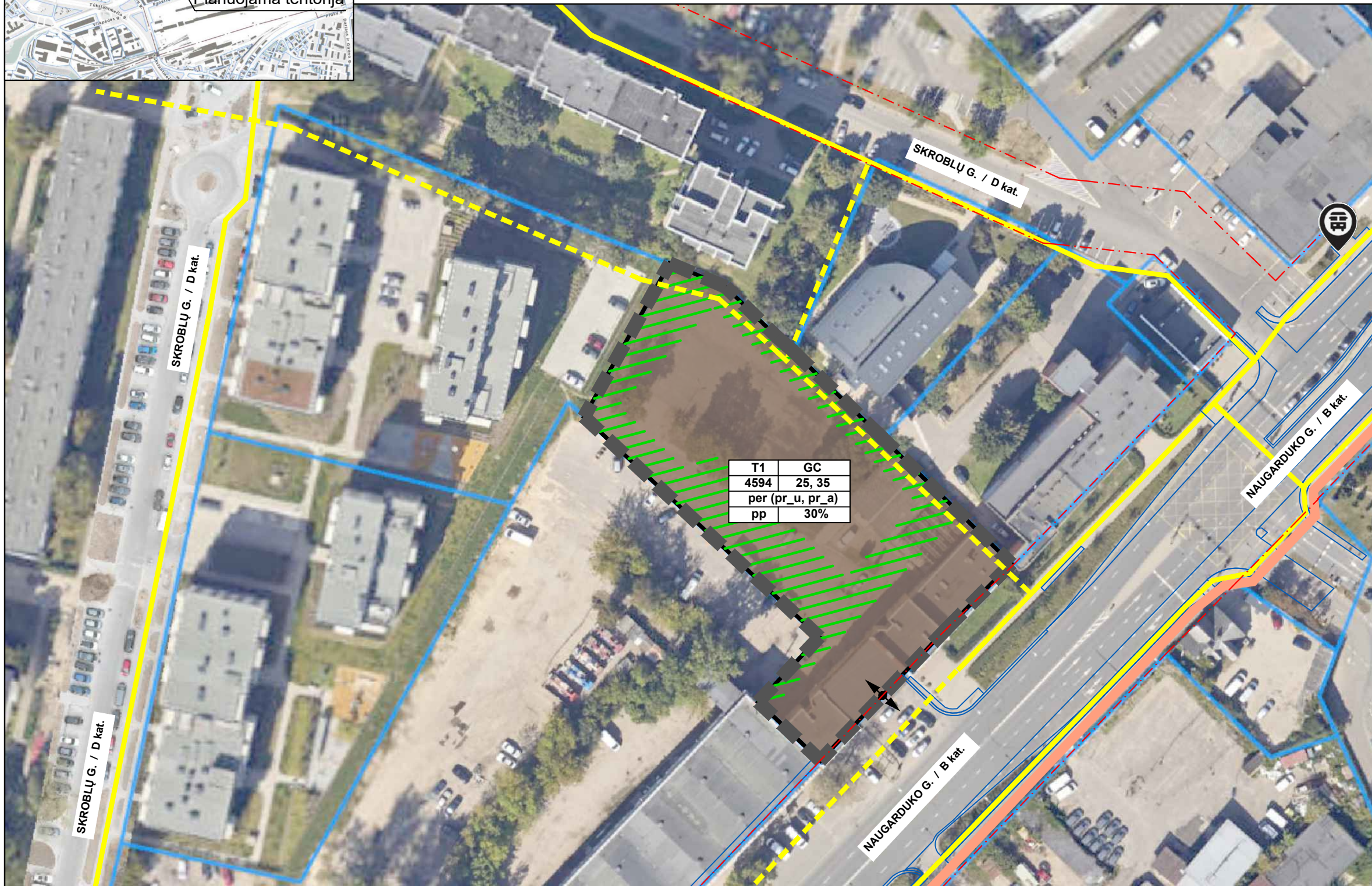
Adomas Bužinskas

SITUACIJOS SCHEMA



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

BENDRIEJI SPRENDINIAI  
KONCEPCIJA



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS:

- Planuojamos teritorijos ribos
- Urbanizuojama teritorija
- Antžeminiais pastatais neužstatyta teritorija
- Planuojamo sklypo ribos
- Gretimų sklypų ribos
- Gatvių raudonosios linijos
- Esamas pėsčiųjų takas
- Planuojamas pėsčiųjų takas
- Esamas dviračių takas
- Viešojo transporto stotelė
- Istorškai susiformavusi įvažiavimo, išvažiavimo vieta (žr. priede "Planuojamos teritorijos Naugarduko g. 95 raidos istorinė apžvalga")

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T1	GC
4594	25, 35
per ( pr_u, pr_a)	
pp	30%

Teritorijos Nr.	Teritorijos tipas GC - mišri centro teritorija
Teritorijos plotas, kv.m	Pastatų aukštis, m
Užstatymo tipas	per - perimetris užstatymas pr_u - perimetris (uždaro tipo) užstatymas pr_a - lperimetris (atviro tipo) užstatymas
Automobilių stovėjimo būdas	Priklausomųjų želdynų normos
pp - požeminis automobilių parkavimas	

Pastabos, tekstiniai reglamentai:  
Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai (teritorijos naudojimo būdai, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, servitutai, pastatų paskirtis, aukštų skaičius, specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

Rengėjas:  
**UAB „Miesto vizija“**  
įm.k 303081028, Geranainių g. 7, Vilnius  
tel. +370 650 55031

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

A1053	PV	R.Druskienė	2026-03
Stadija	Iniciatorius: UAB "EPRO"		
DP			

Brėžinys: A3	Detaliojo plano koncepcijos brėžinys M1:1000	Laida 0
Projekto Nr: TPDRIS NR. K-VT-13-25-1200	Lapas 1	Lapų 1

---

INICIATORIUS: UAB EPRO investment

RENGĖJAS: UAB „Miesto vizija“

TPD NR. K-VT-13-25-1200

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

ETAPAS: BENDRIEJI SPRENDINIAI - KONCEPCIJA



Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė,  
Atestato Nr. A1053

---

VILNIUS, 2025 m.

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI PLANAVIMO DUOMENYS

**Planuojama teritorija** – apie 0,46 ha teritorija, į kurią patenka žemės sklypas Naugarduko g. 95 (kadastro Nr. 0101/0052:24).

**Detaliojo plano rengimo pagrindas** - Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugsėjo 3 d. įsakymas Nr. 30-2265/25 „Dėl leidimo koreguoti sklypo Naugarduko g. 97 detaliojo plano sprendinius sklype Naugarduko g. 95 (kadastro Nr. 0101/0052:24) inicijavimo sutarties pagrindu“, planavimo darbų programa, 2025 m. rugsėjo 4 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-99/25.

**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 EPRO investment, į. k. 304628863, Lvivo g. 25-701, Vilnius.

**Planavimo uždaviniai:** papildyti galimus žemės sklypo naudojimo būdus daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų ir kitais teritorijos naudojimo būdais, reikalingais tvariam teritorijos vystymui, nustatyti privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** sprendiniuose pasiūlyti mišrią žemės naudojimo galimybę derinant gyvenamąją, komercinę, viešąją paskirtį vienoje teritorijoje, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitūtų poreikį; nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą; pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Papildomi reglamentai:** nenustatomi.

**Tyrimai ir galimybių studijos:** pagal institucijų planavimo sąlygas.

Planuojamos teritorijos esamos būklės analizė pateikta TPDRIS sistemoje, proceso Nr. K-VT-13-25-1200. Esamos būklės etape įvertintos funkciškai susijusios gretimybės, atlikta vykdomų ir planuojamų veiklų, naudojimo reglamentų analizė, įvertinta susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.

### 2. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ (KONCEPCIJOS) REGLAMENTAI

Planuojama teritorija, koncepcijos brėžinyje pažymėta indeksu T1, apima 0,46 ha plotą - žemės sklypą Naugarduko g. 95, (kadastro Nr. 0101/0052:24). 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.

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

Planuojamoje teritorijoje išvystyti visi centralizuoti inžineriniai tinklai, yra susiformavusi susisiekiimo jungtis su sklypą ribojančia Naugarduko gatve.

Planuojamoje teritorijoje yra esami pastatai: 1953 m. pastatytas, 1983 m. rekonstruotas Administracinis pastatas; 1986 m. pastatyta Valgykla – kavinė; 1953 m pastatytas, 1983 m. rekonstruotas Administracinis pastatas; 1986 m. pastatytas Žiemos sodas.

Į planuojamos teritorijos ribas kultūros paveldo objektai ar teritorijos nepatenka, planuojama teritorija nepatenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos zonų ribas.

2025 m. MB PUPA parengė sklypo Vilniuje, Naugarduko g. 95 urbanistinę vystymo studiją ir plėtros rekomendacijas (pridedama Konceptijos sprendinių prieduose), kurioje atliko teritorijos vietos, urbanistinę, teritorijų planavimo dokumentų analizę, pateikė išvadas bei rekomendacijas ir galimas planuojamos teritorijos vystymo kryptis. Įvertinus urbanistinę studiją UAB „Archispektras“ parengė priešprojektinius pasiūlymus (pridedama koncepcijos sprendinių prieduose). Koncepcijos sprendiniuose numatyta galimybė Naugarduko g. 95 teritoriją vystyti pagal šiose anksčiau parengtose studijose numatytą erdvinės struktūros viziją.

Planuojamai teritorijai T1 nustatomi bendrųjų sprendinių reglamentai pateikti lentelėje Nr. 1.

Lentelė Nr. 1. Bendrųjų sprendinių reglamentai.

Teritorijos Nr.	Plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	Didžiausias leistinas pastatų aukštis	Užstatymo tipas
<b>T1</b>	4594	GC - Mišri cento teritorija	≤ 35 m* ≤ 25 m vyraujantis, foninis	per – perimetrinis; (pr_u, pr_a)

\* sklype formuojami akcentiniai tūriai, viršijant BP vyraujančią („foninį“ - 7 a.) užstatymą iki reglamentuoto didžiausio leistino pastatų aukščio – 35 m. Bendrajame plane teritorija patenka į VIL-6-12 funkcinę zoną.

#### Teritorijos naudojimo tipas:

atitinka Bendroju planu nustatytą „Pagrindinio centro zonos“ reglamentavimą: **mišri centro teritorija (GC)** - didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai.

#### Pastatų aukštis:

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais planuojamas leistinas vyraujantis užstatymo aukštis teritorijoje T1: ≤ 25 m, numatant ≤ 35 m aukščio kvartalo dominantės projektavimo galimybę.

#### Užstatymo tipai.

Miesto dalies (rajonų) centro zonai VIL-6-12 būdingi užstatymo tipai apibrėžti Bendroju planu ir nustatomi Detaliojo plano koncepcijoje – *perimetrinio* (*per* (*pr\_u* ir *pr\_a*)) užstatymo tipai:

*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;

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

*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 išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

### **Priklausomieji želdynai:**

Planuojama teritorija nepatenka į **gamtinio karkaso** teritorijas, joje nėra geomorfologinių elementų. Tačiau tik maža (apie 520 kv.m ploto) planuojamos teritorijos dalis šiaurinėje pusėje patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo 200 m atstumu zoną.

Bendraisiais koncepcijos sprendiniais apibrėžiami užstatomų ir neužstatomų (antžeminėje dalyje) erdvių išdėstymo principai, užtikrinantys kraštovaizdžio savitumo išsaugojimą.

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 %.

**Privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai** – teritorijos naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, maksimalus leistinas aukštų skaičius, galimos pastatų paskirtys, automobilių stovėjimo reglamentas, servitutai, specialiosios žemės naudojimo sąlygos - nustatomi sprendinių konkretizavimo etape.

### **3. SUSISIEKIMO SISTEMA, DVIRAČIŲ IR PĖSČIŪJŲ RYŠIAI**

Bendraisiais koncepcijos sprendiniais nekeičiama susisiekimą jungties vieta su planuojama teritorija ribojančia Naugarduko gatve. Ši jungtis yra susiformavusi istoriškai. Koncepcijos 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 parengė sklypo Vilniuje, Naugarduko g. 95 urbanistinę 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.

### **5. ARCHITEKTŪROS KOKYBEI TAIKOMI REIKALAVIMAI**

Teritorijos naujam užstatymui būtina užtikrinti atitikimą architektūros kokybės kriterijams, respektuojant urbanistinę integralumą, kultūros paveldo objektų ir kultūros paveldo vietovių išsaugojimą, planuojamų sprendinių funkcionalumą, inovatyvumą ir ekonomiškumą.

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

## 6. KONCEPCIJOS SUDĖTIS

Koncepciją sudaro:

Detaliojo plano koncepcijos aiškinamasis raštas,

Detaliojo plano koncepcijos pagrindinis brėžinys,

Planuojamos teritorijos Naugarduko g.95 raidos istorinė apžvalga,

2025 m. MB PUPA sklypo Vilniuje, Naugarduko g. 95 urbanistinė vystymo studija,

2026 m. UAB „Archispektras“ Urbanistinė koncepcija - priešprojektiniai pasiūlymai.

Projekto vadovė, architektė

Rasa Druskienė

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

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO SKLYPO NAUGARDUKO G. 97 DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE NAUGARDUKO G. 95 (KADASTRO NR. 0101/0052:24) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU KONCEPCIJAI
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2026-03-27 Nr. 30-782/26
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2026-03-26 11:46:46 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žyme nurodytas laikas</b>	2026-03-26 11:46:47 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avily, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	2
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avily“, versija 3.5.88
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-03-27 07:51:30)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2026-03-27 07:51:30 Dokumentų valdymo sistema „Avily“