

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I DALIS. BENDRIEJI DUOMENYS

1. ĮVADINĖ INFORMACIJA

1.1. Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas ir identifikavimas

Teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimas inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. K-VT-13-25-1137).

1.2. Planuojama teritorija

Žemės sklypai Eišiškių pl. 13 (kadastro Nr. 0101/0070:53), Balio Karvelio g. 18 (kadastro Nr. 0101/0070:547), Eišiškių pl. 17A (kadastro Nr. 0101/0070:503), Eišiškių pl. 17 (kadastro Nr. 0101/0070:17), Balio Karvelio g. 20 (kadastro Nr. 0101/0070:504) ir laisva valstybinė žemė. Planuojamos teritorijos plotas 2,23 ha.

1.3. Dokumento rengimo pagrindas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. rugpjūčio 13 d. įsakymas Nr. 30-2114/25 „Dėl leidimo rengti teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimą inicijavimo sutarties pagrindu“.

1.4. Planavimo organizatorius

Planavimo organizatorius yra Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. +370 5 211 2000, el. p. savivaldybe@vilnius.lt, www.vilnius.lt.

1.5. Planavimo iniciatorius

Planavimo iniciatorius yra juridinis asmuo.

1.6. Teritorijų planavimo dokumento rengėjas

MB „Archus“, įmonės kodas 304080819, Laisvės pr. 60-1107, Vilnius. Projekto vadovas architektas Andrius Bakanovas, el. p. andrius@archus.lt, tel. +370 615 28588.

1.7. Planavimo tikslai ir uždaviniai

Pagrindiniai šio detaliojo planavimo uždaviniai – pakeisti sklypų ribas sujungiant juos ar padalijant, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimybėmis, įvertinti pėsčiųjų ryšius, kraštovaizdį ir gamtinę aplinką, atsižvelgti į parengtą „Aero city ir aplinkinių teritorijų urbanistinė analizė ir miesto dalies struktūrinė vizija“, sprendiniuose pasiūlyti mišrią žemės naudojimo galimybę derinant gyvenamąją, komercinę, viešąją paskirtį vienoje teritorijoje.

2. KEIČIAMAS DETALUSIS PLANAS

2.1. Galiojančio plano charakteristika



Teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detalusis planas. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

Šiuo detaliojo plano keitimu keičiamas teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detalusis planas su registracijos numeriu T00055129, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 2001 metų kovo 15 dienos sprendimu Nr. 480V ir pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 metų sausio 29 dienos įsakymu Nr. A30-344/21.

Galiojančiu detaliuoju planu buvo nustatyta 2000 kvadratinų metrų ploto teritorija, skirta gyvenamojo namo su komercinėmis patalpomis statybai. Pagal patvirtintus sprendinius teritorijoje buvo numatyta dviejų aukštų su mansarda pastatų statyba, užstatymo tankiui nustatant 20 procentų, o pastatų aukščiui iki kraigo – iki 12 metrų. Detalusis planas buvo

parengtas vienam žemės sklypui, neapimant gretimų teritorijų ir nesuformuojant kompleksinės urbanistinės struktūros.

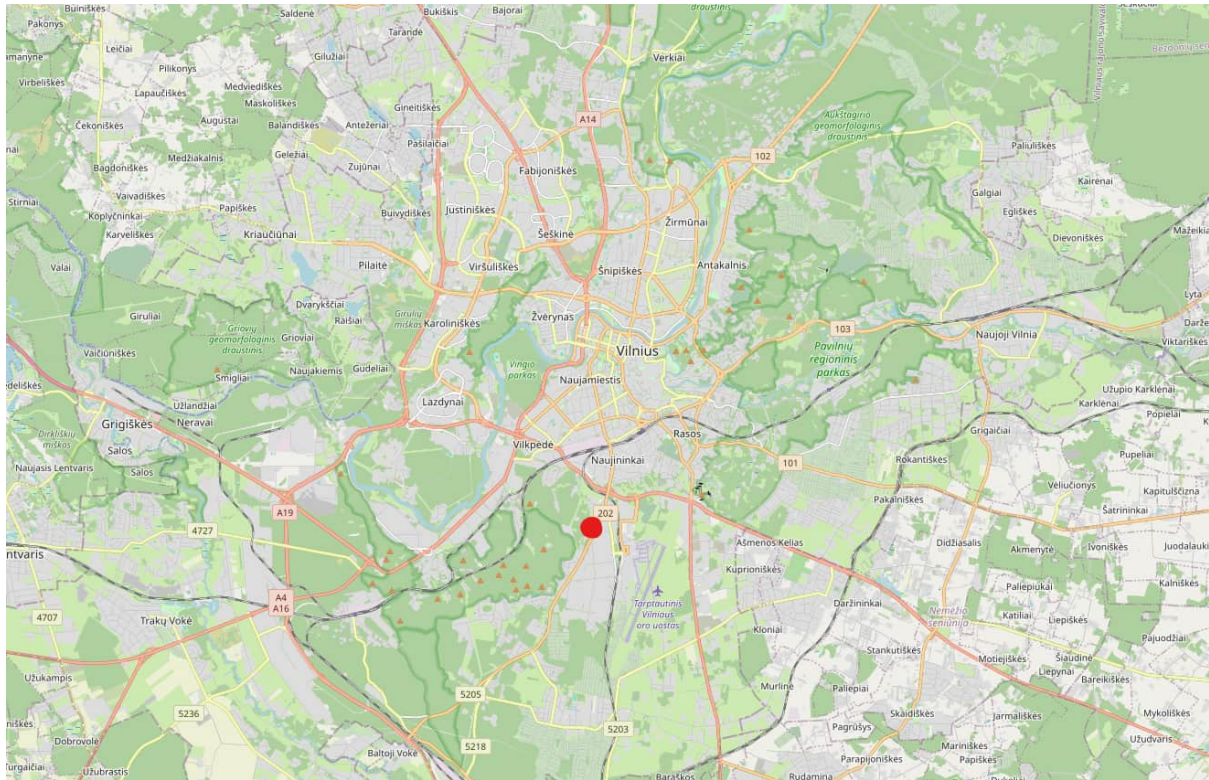
2.2. Keitimo būtinumo pagrindimas

Patvirtintas detalusis planas nebuvo realizuotas. Naujuoju projektu keičiama šios ir gretimų teritorijų urbanistinė struktūra, apimant visą kvartalą tarp Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės, kuris sudaro 2,23 hektarų plotą.

II DALIS. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ

3. TERITORIJOS PADĖTIS IR KONTEKSTAS

3.1. Vieta miesto struktūroje



Vilniaus miesto teritorija. Šaltinis: <https://www.openstreetmap.org/>

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto Naujininkų seniūnijoje, miesto pietinėje dalyje, maždaug penkių kilometrų atstumu nuo istorinio centro. Ši miesto dalis formuojasi kaip svarbi centro plėtros kryptis į pietus, jungdama senamiesčio zoną su tolimesniu pietiniu užmiesčiu bei oro uosto kryptimi rytuose. Teritorija išsidėsčiusi prie Eišiškių plento, kuris yra viena pagrindinių miesto arterijų, jungiant centrinę dalį su tolimesniais pietiniais rajonais ir Vilniaus tarptautiniu oro uostu.

Plačiame miesto mastelyje ši teritorija yra transformacijos zonoje, kur buvę pramoniniai ir gamybiniai plotai laipsniškai keičiami gyvenamaisiais ir mišraus pobūdžio kvartalais. Miesto plėtra pietinėje dalyje formuoja naujas gyvenamąsias teritorijas su šiuolaikiniais reikalavimais atitinkančia infrastruktūra. Planuojamos teritorijos padėtis tarp dviejų gatvių – Eišiškių plento rytuose ir Balio Karvelio gatvės vakaruose – suteikia aiškias erdvines ribas ir palankias sąlygas naujam užstatymui.

3.2. Rajono charakteristika ir vystymosi tendencijos

Naujininkų seniūnijos teritorija yra heterogeniška, apimanti skirtingo amžiaus ir pobūdžio užstatymą. Sovietmečiu suformuoti daugiabučių namų kvartalai šiaurėje, buvusios pramonės teritorijos vakaruose ir nauji gyvenamieji kompleksai pietuose sudaro įvairų urbanistinį

Rajono mastelio požiūriu matoma aiški tendencija didinti užstatymo intensyvumą pagrindinių gatvių koridoriuose, formuojant aiškią miesto struktūrą su perimetriniu užstatymu. Planuojama teritorija įsiterpia į šią logiką, galėdama prisidėti prie nuoseklesnės užstatymo linijos formavimo išilgai Eišiškių plento. Vystymosi tendencijos rodo augančius kokybės reikalavimus gyvenamajam užstatymui, didesnę dėmesį želdynų sistemai, pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūrai. Pagal parengtą „Aero city ir aplinkinių teritorijų urbanistinę analizę ir miesto dalies struktūrinę viziją“ ši teritorija patenka į zoną, kurioje skatinamas daugiafunkciškumas ir humanizuota miesto aplinka.

Planuojama teritorija iš visų pusių ribojasi su skirtingo pobūdžio žemės sklypais ir teritorijomis, formuojančiomis heterogenišką urbanistinę aplinką.

5

Rytinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme ir kitos paskirties žemės sklypais (kadastro Nr. 0101/0079:1522 ir 0101/0079:1477). Šios teritorijos yra dalinai užstatytos ir formuoja perėjimo zoną link intensyviau urbanizuotų Eišiškių plento pakraščių.

Pietinėje pusėje planuojama teritorija ribojasi su žemės sklypu Balio Karvelio g. 22 (kadastro Nr. 0101/0070:558), kuriame nustatytas pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdas, bei valstybiniais žemės sklypais (kadastro Nr. 0101/0070:552 ir 0101/0070:549). Ši gretimybė formuoja perėjimo zoną tarp planuojamos gyvenamosios teritorijos ir pietinių pramoninių bei sandėliavimo kvartalų.

Vakarinėje pusėje teritorija ribojasi su Balio Karvelio gatve, už kurios yra miškų ūkio paskirties žemė (kadastro Nr. 0101/0070:295), priklausanti Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustiniui ir Burbiškių miško parkui. Ši gamtinė gretimybė suteikia teritorijai unikalų privalumą – artimą ryšį su saugoma rekreacinės paskirties gamtine teritorija, nors tiesioginę fizinę jungtį riboja gatvės koridorius.



Planuojamos teritorijos gretimybės. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

4. GAMTINĖS SĄLYGOS IR APLINKA

4.1. Reljefo ypatumai

Planuojamos teritorijos reljefas yra nuosaikiai banguotas, be ryškių aukščio perkritimų ar stačių šlaitų. Teritorijos šiaurinė dalis, besiribojanti su Eišiškių plentu, yra žemiausioje pozicijoje, o reljefas tolygiai kyla pietų kryptimi. Absoliutiniai aukščiai svyruoja nuo maždaug 185 metrų šiaurinėje dalyje iki 191 metro pietinėje teritorijos dalyje, sudarant vidutiniškai apie vieno procento nuolydį. Tokie reljefo parametrai yra palankūs statybai ir leidžia projektuoti

Gamtos paveldo objektų, tokių kaip saugomi medžiai, rieduliai ar reljefo formos, planuojamoje teritorijoje nėra. Vakaruose, už Balio Karvelio gatvės, prasideda mišrūs miškai, priklausantys Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustiniui ir Burbiškių miško parkui.

4.3. Želdinių inventorizacija ir vertinimas

Pagal 2025 m. gruodžio mėnesį atliktą medžių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą (projekto kodas AR25140_ŽI), planuojamos teritorijos (sklypo Nr. 1) ribose auga vienas inventorizuotas medis – uosialapis klevas, vyriškas individas (*Acer negundo*), inventorizacijos plane pažymėtas UK10, kurio kamieno skersmuo siekia 55 centimetrus, o aukštis – 10 metrų. Šis medis įvertintas kaip geros būklės, tačiau nepriskiriamas saugotiniams želdiniams, kadangi uosialapis klevas yra invazinė rūšis.

Visi kiti inventorizuoti medžiai yra išsidėstę šalia planuojamos teritorijos – palei Balio Karvelio gatvę, gatvės raudonųjų linijų zonoje ir Eišiškių plento ribose. Tarp jų vyrauja didžialapės liepos ir balzaminės tuopos, kurios teritorijos pietryčiuose suformuoja alėją, vertingą kaip kraštovaizdžio elementas. Bendra inventorizuotų medžių būklė vertinama kaip gera, kadangi 18 iš 32 medžių yra geros būklės, 12 – patenkinamos būklės, o 2 – nepatenkinamos būklės. Iš visų inventorizuotų medžių 15 vienetų priskiriami saugotiniams želdiniams pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimą Nr. 1-27.

5. ŽEMĖNAUDA IR NUOSAVYBĖ

5.1. Žemės sklypų charakteristikos

Planuojamą teritoriją sudaro penki privatūs žemės sklypai ir dalis valstybinės žemės. Bendras privačių sklypų plotas yra 2,1357 hektaro, o visa planuojama teritorija sudaro 2,23 hektaro.

Žemės sklypas Balio Karvelio g. 20 (unikalus Nr. 4400-5517-1961, kadastro Nr. 0101/0070:504) užima 1,1093 hektaro plotą. Sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos, savininkas – UAB BK20 Aero.

Žemės sklypas Balio Karvelio g. 18 (unikalus Nr. 4400-6010-7204, kadastro Nr. 0101/0070:547) užima 0,2000 hektaro plotą. Sklypo naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, savininkas – UAB EI13 Aero.

Žemės sklypas Eišiškių pl. 13 (unikalus Nr. 0101-0070-0053, kadastro Nr. 0101/0070:53) užima 0,2000 hektaro plotą. Sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos, savininkas – UAB EI13 Aero.

Žemės sklypas Eišiškių pl. 17 (unikalus Nr. 0101-0079-1480, kadastro Nr. 0101/0070:17) užima 0,2000 hektaro plotą. Sklypo naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, savininkas – UAB EI17A Aero.

Žemės sklypas Eišiškių pl. 17A (unikalus Nr. 4400-5517-1907, kadastro Nr. 0101/0070:503) užima 0,4264 hektaro plotą. Sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos, savininkas – UAB EI17A Aero.

5.2. Esamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui Balio Karvelio g. 20 taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: elektros tinklų apsaugos zona 983 kv.m plote, vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros apsaugos zona 973 kv.m plote, šilumos perdavimo tinklų apsaugos zona 487 kv.m plote, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona 306 kv.m plote ir aerodromo apsaugos zona visoje sklypo teritorijoje.

Sklypui Balio Karvelio g. 18 specialiosios žemės naudojimo sąlygos nėra nustatytos.

Sklypui Eišiškių pl. 13 taikomos elektros tinklų apsaugos zona 66 kv.m plote, vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros apsaugos zona 43 kv.m plote ir aerodromo apsaugos zona visoje sklypo teritorijoje.

Sklypui Eišiškių pl. 17 taikomos aerodromo apsaugos zona visoje sklypo teritorijoje, elektros tinklų apsaugos zona 6 kv.m plote ir vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros apsaugos zona 8 kv.m plote.

Sklypui Eišiškių pl. 17A taikomos aerodromo apsaugos zona visoje sklypo teritorijoje, vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūros apsaugos zona 1771 kv.m plote, elektros tinklų apsaugos zona 581 kv.m plote, šilumos perdavimo tinklų apsaugos zona 704 kv.m plote ir elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zona 235 kv.m plote.

6. ESAMOS UŽSTATYMAS IR INFRASTRUKTŪRA

6.1. Esamas užstatymas ir užstatymo tipologija



Teritorijos fotofiksacija

Planuojama teritorija šiuo metu yra neužstatyta. Teritorijoje anksčiau stovėję sodybiniai pastatai yra nugriauti. Žemės sklype Eišiškių pl. 17 (kadastro Nr. 0101/0070:17) anksčiau buvęs statinys yra nugriautas, kas patvirtinta aktualia topografinė nuotrauka (TIIS Nr. TIIS1-20251125-081227, 2025-12-05), Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašu (2026-02-03, registro Nr. 1/24176) bei žemės sklypo kadastro duomenimis, kuriuose statinių sąrašė įrašų nėra. Detaliojo plano sprendiniuose šis statinys nežymimas kaip griauamas.

6.2. Esama inžinerinė infrastruktūra

Planuojama teritorija turi prieigą prie pagrindinių miesto inžinerinių tinklų. Eišiškių plente ir Balio Karvelio gatvėje nutiesti centralizuoti vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos tiekimo, elektros energijos ir telekomunikacijų tinklai. Šie magistraliniai tinklai turi pakankamai rezervo prisijungti naujai statomam užstatymui.

Per planuojamą teritoriją eina tranzitiniai inžineriniai tinklai, kuriems nustatytos apsaugos zonos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Teritorijoje yra šilumos tiekimo tinklų, elektros tinklų, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros bei elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

7. SUSISIEKIMO ANALIZĖ

7.1. Autotransporto susisiekimas ir ribojančios gatvės



Gatvių kategorijos. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

Planuojama teritorija pasiekama trimis gatvėmis, formuojančiomis jos šiaurinę, rytinę ir vakarinę ribas. Eišiškių plentas yra viena pagrindinių miesto magistralių, jungianti centrinę Vilniaus dalį su pietiniais rajonais ir oro uosto kryptimi. Šiai gatvei taikoma B kategorija pagal Vilniaus miesto bendrojo plano gatvių klasifikaciją, apibūdinanti magistralines gatves su intensyviu automobilių srautu. Balio Karvelio gatvė yra D kategorijos aptarnaujanti gatvė, ties planuojama teritorija neįrengta (neasfaltuota).

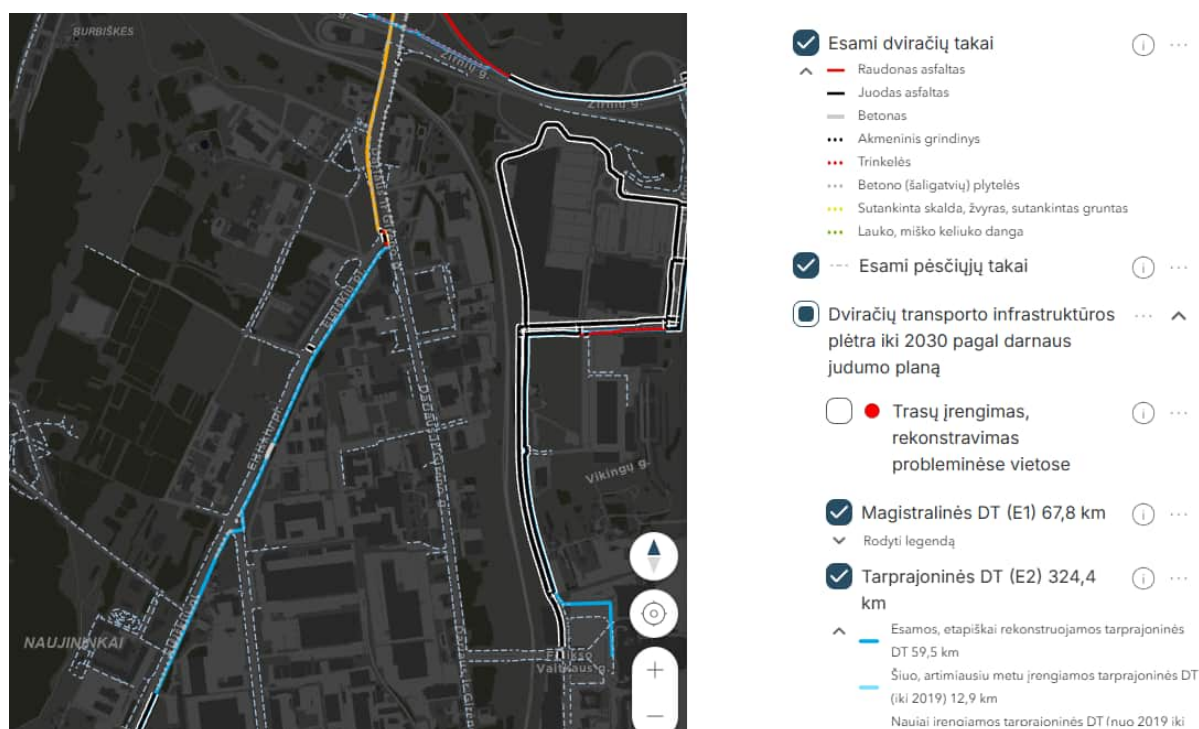
Eišiškių plento ir Dariaus ir Girėno gatvės sankryža yra vienas intensyviausių transporto mazgų šioje miesto dalyje, kadangi šiomis gatvėmis vyksta pagrindinis automobilių srautas tarp miesto centro ir oro uosto. Autotransporto intensyvumas Eišiškių plente yra didelis visą parą, ypač piko valandomis.

Ribojančių gatvių techniniai parametrai pateikiami lentelėje.

1 lentelė. Ribojančių gatvių techniniai parametrai

Nr.	Gatvė	Kategorija	Eismo juostų sk.	Važiuojamosios dalies plotis, m	Eismo juostų pl., m	Atstumas tarp RL, m	Viešasis transportas
1	Eišiškių pl.	B	4	14,0	3,50	48-55	3, 41, 42, 78
2	Jungiamoji gatvė tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl.	D	2	6,5	3,25	36-37	-
3	Balio Karvelio g.	D	2	8,0	4,00	14-15	-

7.2. Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra



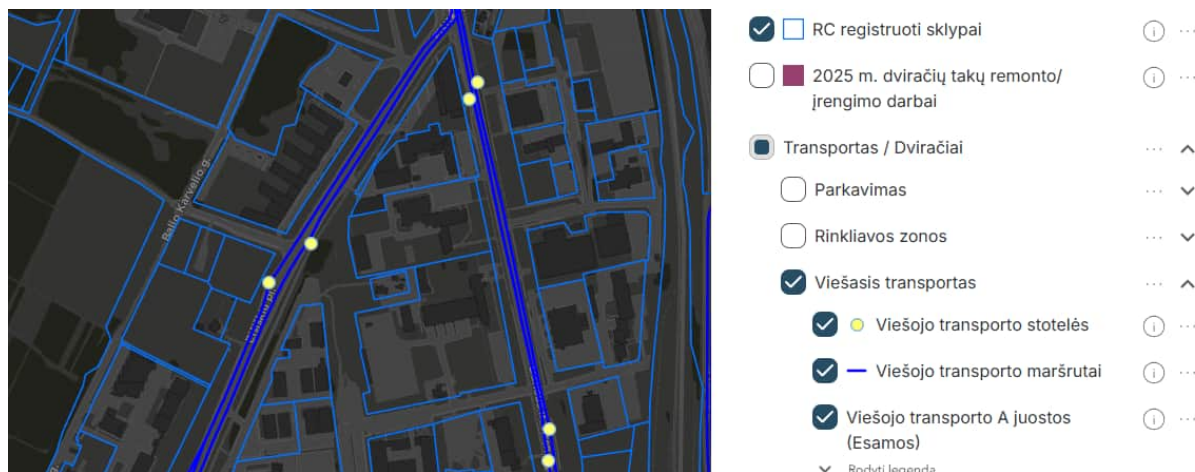
Dviračių takai. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

Pėsčiųjų infrastruktūra teritorijos aplinkoje yra fragmentiška. Eišiškių plente įrengti šaligatviai abiejose gatvės pusėse, tačiau jų kokybė ir pritaikymas specialiųjų poreikių asmenims reikalauja tobulinimo. Balio Karvelio gatvėje pėsčiųjų infrastruktūra yra ribota, trūksta kokybiškų šaligatvių ir saugių pėsčiųjų perėjų. Pačioje planuojamoje teritorijoje atskirų pėsčiųjų takų nėra, teritorija pasiekama tik automobilių keliu ar žvyruota gatvele.

Dviračių infrastruktūra planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje yra dalinai išvystyta. Eišiškių plente, kitoje gatvės pusėje, įrengta bendro pėsčiųjų ir dviračių tako atkarpa, priklausanti E2 kategorijos tarprajoninių dviračių trasų tinklui. Ši trasa jungia pietinę miesto dalį su centrinėmis teritorijomis ir yra svarbi darnaus judumo infrastruktūros grandis. Tačiau pačioje planuojamoje teritorijoje ir Balio Karvelio gatvėje dviračių takų nėra įrengta ar suplanuota.

7.3. Viešojo transporto susisiekimo galimybės

Viešojo transporto sistema teritorijos aplinkoje yra pakankamai išvystyta. Eišiškių plente veikia autobusų maršrutai, jungiantys šią vietovę su miesto centru, geležinkelio stotimi ir kitais svarbiais mazgais. Artimiausios viešojo transporto stotelės ribojasi su planuojama teritorija. Intensyviausi viešojo transporto maršrutai kursuoja Dariaus ir Girėno bei F. Vaitkaus gatvėmis oro uosto kryptimi, kiek retesni – Eišiškių plente. Perspektyvoje planuojama Rail Baltica geležinkelio linijos atšaka drieksis netoli planuojamos teritorijos, kas dar labiau sustiprins susisiekimo galimybes.

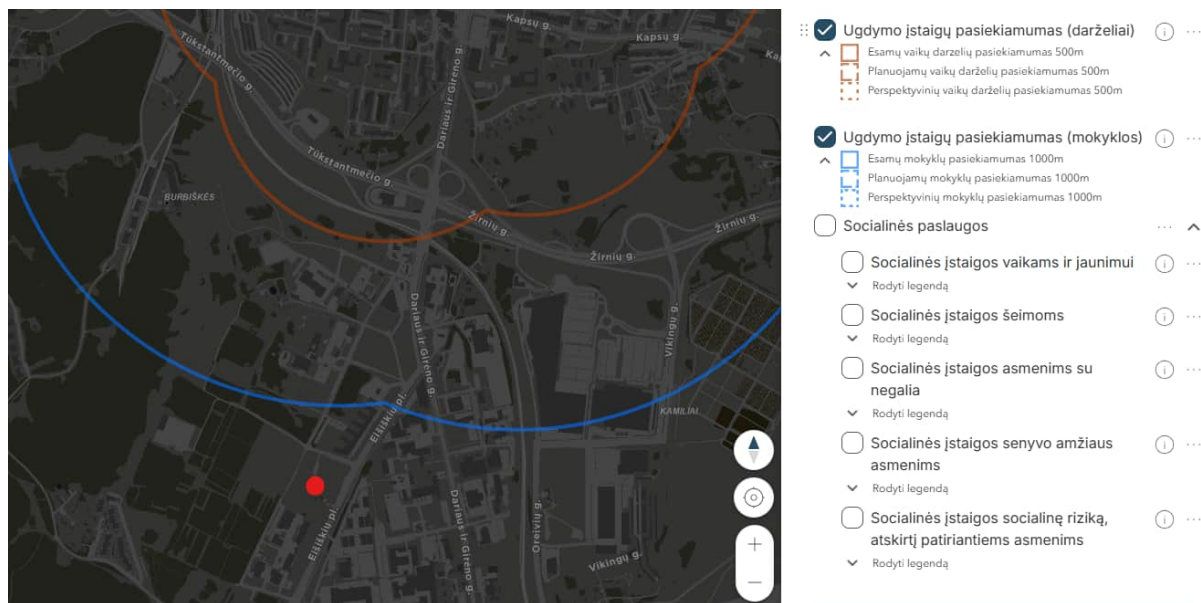


Viešojo transporto maršrutai ir stotelės. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

8. SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

8.1. Švietimo įstaigų pasiekiamumas

Švietimo įstaigos yra pasiekiamos vidutiniais atstumais. Artimiausios ikimokyklinio ugdymo įstaigos ir bendrojo lavinimo mokyklos yra Naujininkų seniūnijos šiaurinėje dalyje, maždaug vieno iki dviejų kilometrų atstumu. Tai atitinka 15 minučių pasiekiamumo zoną dviračiu ar viešuoju transportu, tačiau viršija optimalų pėsčiųjų pasiekiamumo atstumą ikimokyklinio amžiaus vaikams.



Švietimo įstaigų pasiekiamumas. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

8.2. Prekybos ir paslaugų infrastruktūra

Prekybos ir paslaugų infrastruktūra yra gerai išvystyta. Teritorijos aplinkoje veikia stambūs prekybos centrai pietinėje miesto dalyje, taip pat smulkesnės prekybos ir paslaugų įmonės išilgai Eišiškių plento ir Dariaus ir Girėno gatvės. Kasdienių poreikių objektai yra pasiekiami per 10–15 minučių pėsčiomis arba kelių minučių atstumu dviračiu.

8.3. Sveikatos priežiūros pasiekiamumas

Sveikatos priežiūros įstaigos yra pasiekiamos viešuoju transportu ir automobiliu. Artimiausi pirminės sveikatos priežiūros centrai yra Naujininkų seniūnijoje, o specializuotos medicinos paslaugos teikiamos centrinėje miesto dalyje.

8.4. Rekreacijos galimybės

Rekreacijos ir poilsio galimybės teritorijos aplinkoje yra palankios. Burbiškių miško parkas ir Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinis vakarinėje pusėje sudaro reikšmingą gamtinių erdvių masę, prieinamą pėsčiomis ar dviračiu.

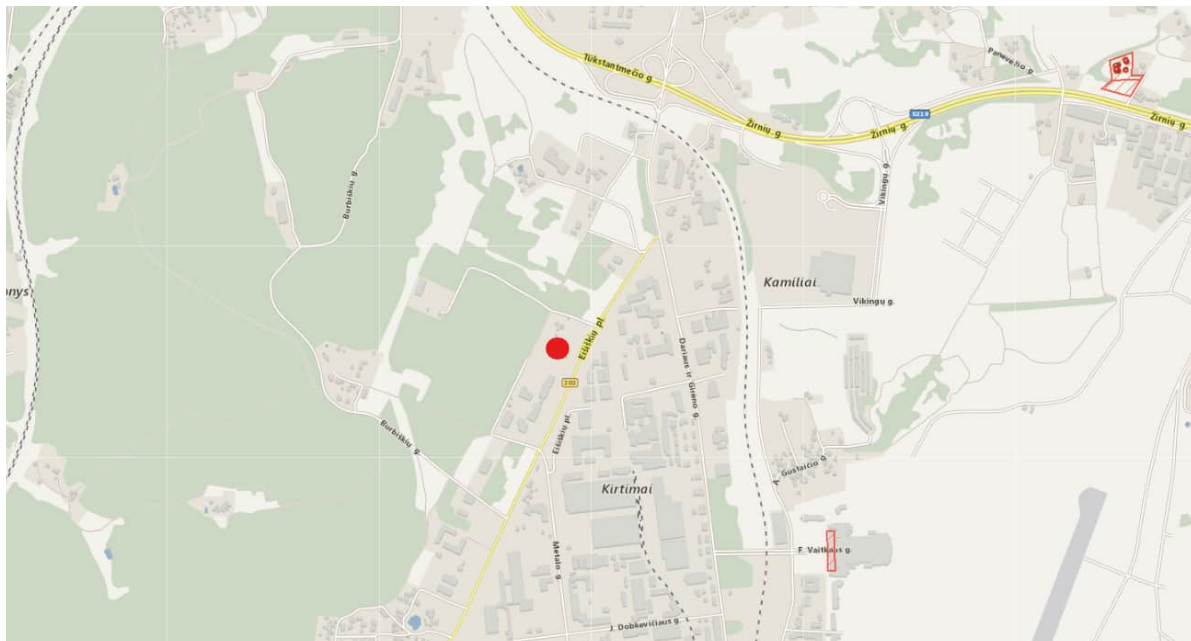
Vertinant bendrą socialinės infrastruktūros pasiekiamumą, teritorija atitinka 15 minučių miesto principą pagrindinių paslaugų atžvilgiu, tačiau kai kurios funkcijos, ypač švietimo įstaigos, reikalauja papildomo dėmesio planuojant teritorijos vystymą ir gyventojų poreikių tenkinimą.

9. KULTŪROS PAVELDAS IR SAUGOMOS TERITORIJOS

9.1. Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ar jų apsaugos zonų. Kultūros paveldo registre neužfiksuoti jokie statiniai, archeologinės vietovės

ar kiti kultūrinės vertės objektai, kurie tiesiogiai apribotų teritorijos plėtrą ar reikalautų specialių apsaugos režimų.



Kultūros paveldo objektai. Šaltinis: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

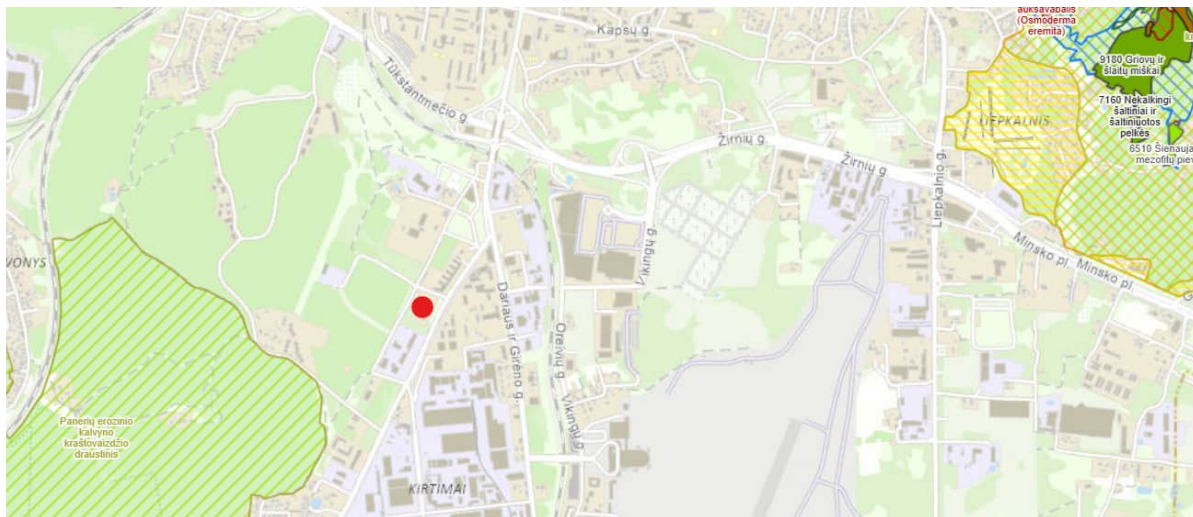
Artimiausi kultūros paveldo objektai yra nutolę nuo planuojamos teritorijos. Vilniaus oro uosto pastatas (unikalus kodas 15877) yra pietrytinėje pusėje, apie 1,5 kilometro atstumu. Užsienio piliakalnis (unikalus kodas 48740) yra vakarinėje pusėje, Riovonys gyvenvietės link, apie 2 kilometrus nuo planuojamos teritorijos. Vilniaus marijavitų senosios kapinės (unikalus kodas 46670) yra šiaurės rytų kryptimi, daugiau kaip 3 kilometrų atstumu. Šių objektų apsaugos zonos neapima planuojamos teritorijos, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės poveikio kultūros paveldo objektų vertingosioms savybėms.

Saugomų istorinių teritorijų, tokių kaip Vilniaus senamiestis ar kitos kultūrinio paveldo vertybių koncentracijos zonos, apsaugos zonos taip pat neapima planuojamos teritorijos – jos nutolę daugiau kaip 5 kilometrus šiaurės kryptimi. Planuojamos teritorijos istorinė raida buvo susijusi su žemės ūkio veikla ir sodybine statyba, kas nėra laikoma reikšminga kultūrine verte, verta išsaugojimo ar specialaus eksponavimo.

9.2. Saugomos teritorijos

Planojama teritorija nepatenka į valstybės saugomas gamtines teritorijas ir nėra jų apsaugos zonos.

Vakarinėje pusėje, už Balio Karvelio gatvės, yra Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinis, priklausantis Pavilnių ir Verkių regioniniam parkui. Draustinio riba eina maždaug 300–400 metrų atstumu nuo planuojamos teritorijos vakarinės ribos. Tarp planuojamos teritorijos ir draustinio yra Balio Karvelio gatvės koridorius bei miško juosta, todėl tiesioginio fizinio ryšio su saugoma teritorija nėra.



Saugomos gamtinės teritorijos. Šaltinis: <https://stvk.lt/map>

Rytinėje pusėje, Ribiškių ir Nepkainis rajonuose, yra Ribiškių kraštovaizdžio draustinis su Natura 2000 tinklo buveinėmis, įskaitant eutrofinius aukštuosius žolynus, stepines pievas, nekalkingas šaltiniuotas pelkes ir sienaujamas mezofitų pievas. Šioje teritorijoje taip pat saugoma niūriaspalvio auksavabalio (*Osmoderma eremita*) populiacija. Ribiškių draustinis yra nutolęs daugiau kaip 2 kilometrus į rytus nuo planuojamos teritorijos, todėl detaliojo plano sprendiniai neturės poveikio šioms saugomoms vertybėms.

Pietuose esantis Aukštųjų Panerių miško masyvas taip pat yra nutolęs nuo planuojamos teritorijos ir nėra tiesiogiai susijęs su planuojamu užstatymu.

Planuojamos teritorijos vystymas neturės neigiamo poveikio saugomų teritorijų ekosistemoms, kraštovaizdžiui ar biologinei įvairovei.

III DALIS. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

10. URBANISTINĖ KONCEPCIJA

10.1. Planavimo principai ir strateginės kryptys

Vilniaus miesto savivaldybės užsakymu parengta Aero city ir aplinkinių teritorijų urbanistinė analizė bei miesto dalies struktūrinė vizija apibrėžia strategines šios miesto dalies transformacijos kryptis. Struktūrinė vizija sprendžia pagrindinius teritorijos vystymo klausimus – gatvių tinklo ir pasiekiamumo formavimą, gamtinių jungčių stiprinimą, funkcijų ir potencialo paskirstymą, urbanistinės struktūros ir morfologijos principus bei judumo modelius. Vizija numato postindustrinės teritorijos konversiją, humanizuojant stambų pramoninį mastelį ir formuojant miestui būdingą smulkesnį užstatymą su aiškia kvartalų struktūra.

Pagal struktūrinės vizijos zonavimą planuojama teritorija patenka į gyvenamųjų kvartalų zoną, kurioje rekomenduojama kurti jaukius ir patrauklius gyvenamuosius kvartalus su daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje zonoje siektina formuoti rekreacinio pobūdžio vidines kvartalų erdves, gausias želdinių, o automobilių stovėjimą organizuoti vidiniuose kvartalų kiemuose, vengiant automobilių stovėjimo tarp pastatų ir gatvių raudonųjų linijų.

10.2. Funkcinė struktūra ir daugiafunkciškumas

Planuojama 2,23 hektaro teritorija šiuo metu yra neužstatyta ir neefektyviai naudojama. Detaliojo plano sprendiniais numatoma sujungti esamus privačius žemės sklypus ir suformuoti tris atskirus funkcinius vienetus – gyvenamosios paskirties sklypą (Nr. 1) ir dvi susisiekimo komunikacijų teritorijas (Nr. 2 ir Nr. 3). Kvartalai formuojami uždaro perimetro principu. Detaliuoju planu nustatytas naudojimo būdas (G2) ir leistinos pastatų paskirtys sudaro galimybę pirmuosiuose aukštuose įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas, taip formuojant aktyvius pirmuosius aukštus ir ryšius su gatve pagal struktūrinės vizijos rekomendacijas. Galutinis pirmųjų aukštų funkcinis sprendimas bus priimtas statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į susisiekimo infrastruktūros sprendinius ir rinkos poreikius.

10.3. Kvartalų struktūra ir erdvinė kompozicija

Urbanistinę koncepciją sudaro du uždaro perimetro kvartalai su vidiniais kiemais, kuriuos perskiria teritoriją aptarnaujantis akligatvis su automobilių stovėjimo vietomis aptarnaujančiam transportui. Kvartalų matmenys sudaro apytiksliai 100 x 70 metrų, kas užtikrina patogų pėsčiųjų judėjimą per teritoriją ir optimalų atstumą iki viešųjų erdvių bei paslaugų. Kvartalų viduje formuojami vidiniai kiemai, skirti gyventojų poilsiui ir rekreacijai.

10.4. Viešų ir privačių erdvių diferenciacija

Uždaro perimetro struktūra užtikrina tinkamą gyvenamosios aplinkos kokybę, apsaugant vidines erdves nuo išorinio transporto triukšmo ir sukuriant saugią, komfortišką aplinką gyventojams. Vidinės erdvės prioritetiškai skiriamos privačioms gyvenamųjų namų poilsio zonoms su vaikų žaidimų aikštelėmis, ramios rekreacijos vietomis ir želdynais. Detaliojo

plano sprendiniai sudaro sąlygas pirmuosiuose aukštuose formuoti komercinės paskirties patalpas, orientuotas į Eišiškių plentą ir akligatvį, taip prisidedant prie miesto gatvės būdingos funkcijų įvairovės.

Tarp Eišiškių plento raudonųjų linijų ir pastatų užstatymo linijos formuojama žalioji buferinė zona su priklausomaisiais želdynais.

10.5. Atitikimas 15 minučių miesto principui

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygų 9 punktu, detaliojo plano sprendiniai formuojami siekiant teritorijos naudojimo daugiafunkciškumo ir 15 minučių miesto principo.

Viešojo transporto stotelė yra tiesiogiai priešais planuojamą teritoriją kitoje Eišiškių plento pusėje. Autobusų maršrutai jungia teritoriją su miesto centru, geležinkelio stotimi ir kitais svarbiais mazgais. Išilgai Eišiškių plento šiaurinės pusės įrengtas dviračių takas, priklausantis E2 kategorijos tarprajoninių dviračių trasų tinklui, pasiekiamas per reguliuojamą pėsčiųjų perėją.

Daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas sudaro galimybę pirmuosiuose aukštuose įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas, kas papildomai prisidėtų prie kasdinių prekių ir paslaugų prieinamumo vietoje. Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinio miško masyvas vakarinėje pusėje pasiekiamas per 5 minutes pėsčiomis nuo bet kurio planuojamos teritorijos taško. Akligatvis ir pėsčiųjų servitutas formuoja tiesioginę jungtį tarp Eišiškių plento viešojo transporto stotelės ir Balio Karvelio gatvės.

11. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

Planuojamam žemės sklypui, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 1 dalies 1 punktu, parengtu detaliojo plano projektu teritorijos naudojimo tipas nenustatomas, o nustatoma konkreti pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir konkretus žemės naudojimo būdas.

Detaliojo plano sprendiniais iš planuojamos teritorijos suformuojami trys žemės sklypai. Sklypai Nr. 1 ir Nr. 3 formuojami sujungiant penkis esamus privačius žemės sklypus: Balio Karvelio g. 20 (kadastro Nr. 0101/0070:504), Balio Karvelio g. 18 (kadastro Nr. 0101/0070:547), Eišiškių pl. 13 (kadastro Nr. 0101/0070:53), Eišiškių pl. 17 (kadastro Nr. 0101/0070:17) ir Eišiškių pl. 17A (kadastro Nr. 0101/0070:503). Sujungus šiuos sklypus į vieną masivą, iš jo išskiriama dalis, patenkanti į Balio Karvelio gatvės raudonųjų linijų ribas – ji sudarys atskirą sklypą Nr. 3 (141 kv. m). Likusi masyvo dalis sudarys sklypą Nr. 1 (21 215 kv. m), skirtą daugiabučių gyvenamųjų pastatų statybai.

Sklypas Nr. 2 (901 kv. m) formuojamas laisvoje valstybinėje žemėje, esančioje tarp formuojamo sklypo Nr. 1 ir Eišiškių plento raudonųjų linijų, ir skiriamas susisiekimui bei inžinerinių tinklų koridoriams (naudojimo būdas I2).

11.1. SKLYPAS NR. 1 – DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJA

11.1.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 1 formuojamas sujungiant penkis esamus privačius žemės sklypus ir atskiriant dalį teritorijos, patenkančią į Balio Karvelio gatvės raudonąsias linijas (sklypas Nr. 3). Sklypo Nr. 1 plotas sudaro 21 215 kv. m.

11.1.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (KT). Naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2).

11.1.3. Užstatymo reglamentai

Visam sklypui Nr. 1 nustatomi šie bendrieji užstatymo reglamentai: maksimalus pastatų aukštis – 19 metrų, maksimalus užstatymo tankis – 40 procentų, maksimalus užstatymo intensyvumas – 1,32*, užstatymo tipas – perimetris, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis – ne mažiau kaip 30 procentų.

*Taikomas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstinis reglamentas Nr. 03: rengiant vietovės lygmens TPD, užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Detaliuoju planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2.

11.1.4. Pastatų aukščio reglamentavimas ir reglamentinės zonos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 11 punktu, pastatų aukštis matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško. Leidžiamoji pastatų aukščio altitudė skaičiuojama nuo Baltijos jūros vidutinio vandens paviršiaus lygio.

Planuojamos teritorijos reljefas nuo šiaurinės dalies (ties Eišiškių plentu) iki pietinės dalies (ties B. Karvelio gatve) turi apie 6 metrų perkritį – absoliutiniai aukščiai kinta nuo maždaug 184,60 m šiaurinėje dalyje iki 191,00 m pietinėje dalyje. Dėl šio reljefo perkritimo, nustatant vieną pastatų viršaus altitudę visam sklypui, šiaurinėje dalyje faktinis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus būtų žymiai didesnis nei leistini 19 metrų, arba, atvirkščiai, pietinėje dalyje pastatų aukštis būtų neracionaliai apribotas. Atsižvelgiant į tai, sklypas Nr. 1 suskirstytas į dvi reglamentines zonas, kurioms nustatomi skirtingi pastatų viršaus absoliutinės altitudės reglamentai. Likusieji užstatymo reglamentai (naudojimo būdas, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas, priklausomųjų želdynų dalis) abiejoms reglamentinėms zonoms yra vienodi ir atitinka visam sklypui Nr. 1 nustatytus reglamentus.

Statybos zonų vidutinės altitudės apskaičiuotos pagal topografinio plano (TIIS Nr. TIIS1-20251125-081227, patvirtintas 2025-12-05) duomenis, nustatant kiekvienos statybos zonos kampinių taškų altitudes ir apskaičiuojant jų aritmetinį vidurkį.

Reglamentinė zona 1.1 (šiaurinė sklypo dalis, plotas 10 802 kv. m) apima teritorijos dalį, besiribojančią su Eišiškių plentu. Statybos zonos kampinių taškų altitudės: 184,60 m, 185,85 m, 186,50 m ir 187,50 m. Vidutinė žemės paviršiaus altitudė sudaro 186,10 m. Maksimalus leidžiamasis pastatų aukštis – 19 metrų, atitinkamai maksimali pastatų viršaus absoliutinė altitudė – 205,1 m.

Reglamentinė zona 1.2 (pietinė sklypo dalis, plotas 10 413 kv. m) apima teritorijos dalį, besiribojančią su B. Karvelio gatve. Statybos zonos kampinių taškų altitudės: 187,10 m, 188,00 m, 190,00 m ir 191,00 m. Vidutinė žemės paviršiaus altitudė sudaro 189,00 m. Maksimalus leidžiamasis pastatų aukštis – 19 metrų, atitinkamai maksimali pastatų viršaus absoliutinė altitudė – 208,0 m.

11.1.5. Leistinos statinių paskirtys

Leistinos pastatų paskirtys: daugiabučių (2.1), įvairių socialinių grupių (3.1). Sklype leidžiama statyti susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų inžinerinius statinius.

11.1.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: šilumos tiekimo tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus dvyliktąjį skirsnį, elektros tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus ketvirtąjį skirsnį, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos pagal III skyriaus dešimtąjį skirsnį, aerodromo apsaugos zonos pagal III skyriaus pirmąjį skirsnį.

11.1.7. Servitutai

Formuojamas servitutas S1.1 (978 kv. m), nustatomas sklypo dalyje užtikrinti esamų tranzitinių inžinerinių tinklų apsaugos zoną bei aptarnavimo galimybę. Šiuo servitutu užtikrinama teisė tinklų valdytojui prieiti, privažiuoti, aptarnauti ir remontuoti inžinerinius tinklus sklype. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Viešpataujantis daiktas: esami tranzitiniai vandentiekio ir šilumos tiekimo tinklai. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

Formuojamas servitutas S1.2 (669 kv. m), nustatomas sklypo dalyje užtikrinti esamų tranzitinių inžinerinių tinklų apsaugos zoną bei aptarnavimo galimybę. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222). Viešpataujantis daiktas: esami tranzitiniai vandentiekio ir šilumos tiekimo tinklai. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

Formuojami servitutai S1.3 (340 kv. m) ir S1.4 (343 kv. m), nustatomi sklypo dalyse užtikrinti pėsčiųjų praėjimą tarp Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės. Servitutai suplanuoti šalia esamų viešojo transporto stotelių Eišiškių plente, užtikrinant trumpiausią ir patogiausią prieigą prie viešojo transporto infrastruktūros planuojamos teritorijos gyventojams bei formuojant tiesiogines pėsčiųjų jungtis per teritoriją. Servitutų turinys: teisė pėstiesiems

praeiti per servituto zoną (kodas 212). Viešpataujantis daiktas: viešasis interesas – pėsčiųjų susisiekimo užtikrinimas. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 1.

11.1.8. Papildomi tekstiniai reglamentai

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių, patenkančių į statybos zoną ar inžinerinių tinklų koridorius, šalinimas ar persodinimas bus sprendžiamas statybos projekto rengimo metu. Saugotinių medžių kirtimui ar kitokiam pašalinimui turi būti gautas Vilniaus miesto savivaldybės leidimas.

Vėlesnėse projektavimo stadijose statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“. Trijų metrų atstumu nuo sklypo ribos statinio bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 metro; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas, kiekvienam papildomam virš 8,5 metro aukščio metrui atstumą didinant po 0,5 metro. Neišlaikant norminių atstumų iki gretimų žemės sklypo ribos, privaloma gauti to žemės sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Automobilių parkavimas organizuojamas sklype vadovaujantis normatyvais. Prioritetas teikiamas požeminiam automobilių saugojimui. Bendras reikalingas parkavimo vietų skaičius bus nustatomas kitose projektavimo stadijose pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti ir šiuo detaliuoju planu nesuplanuoti įvažiavimai bei išvažiavimai iš ir į planuojamus žemės sklypus turi būti panaikinti.

Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų.

11.2. SKLYPAS NR. 2 – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJA

11.2.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 2 formuojamas iš laisvos valstybinės žemės, esančios tarp formuojamo sklypo Nr.1 ir Eišiškių plento raudonųjų linijų. Sklypo plotas sudaro 901 kv. m.

11.2.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

11.2.3. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Sklypui nustatomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos pagal III skyriaus dešimtąjį skirsnį, šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus dvyliktąjį skirsnį, elektros tinklų apsaugos zonos pagal III skyriaus ketvirtąjį skirsnį, aerodromo apsaugos zonos pagal III skyriaus pirmąjį skirsnį.

11.3. SKLYPAS NR. 3 – SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJA

11.3.1. Sklypo formavimas ir plotas

Sklypas Nr. 3 formuojamas iš esamų privačių žemės sklypų ploto, patenkančio į Balio Karvelio gatvės raudonąsias linijas. Sklypo plotas sudaro 141 kv. m. Šį sklypą rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį.

11.3.2. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė. Naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).

11.3.3. Servitutai

Formuojamas servitutas S3.1 (141 kv. m), apimantis visą sklypo Nr. 3 plotą. Servituto turinys: teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 222) bei kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (kodas 215). Viešpataujantis daiktas: Balio Karvelio gatvė. Tarnaujantis daiktas: formuojamas sklypas Nr. 3. Servitutas nustoja galioti perdavus sklypą Nr. 3 Vilniaus miesto savivaldybei.

12. SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

12.1. Gatvių tinklas ir eismo jungtys

Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nuostatomis. Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu rytinėje dalyje, jungiamąja gatve tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl. šiaurinėje dalyje bei Balio Karvelio gatve vakarinėje dalyje.

Gretimose teritorijose šiaurinėje ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėse yra įrengtos arba suplanuotos Eišiškių plento dubliuojančios gatvės atkarpos. Šiaurinėje pusėje, už jungiamosios gatvės tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl., dublis jau yra įrengtas. Pietinėje dalyje dublio atkarpa suplanuota gretimame sklypo Eišiškių pl. 25 (kadastro Nr. 0101/0070:484) ir įsiterpusio žemės sklypo detalajame plane. Dublio atkarpa ties planuojama teritorija yra už šio detaliojo plano planavimo ribų, todėl šiuo detalioju planu ji neplanuojama. Dėl dublio pratęsimo reikalingumo, parametrų bei tikslios vietos bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu.

Planuojamų kvartalų aptarnavimas numatomas iš Balio Karvelio gatvės. Tarp kvartalų numatomas aptarnaujančio transporto akligatvis su antžeminėmis stovėjimo vietomis, skirtomis išimtinai aptarnaujančiam transportui. Statybos projekto rengimo metu privažiavimo kelio ir apsisukimo aikštelės parametrai turi būti tikslinami, užtikrinant lengvojo transporto, specialiojo transporto ir priešgaisrinės technikos apsisukimą.

Komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelės numatomos prie Balio Karvelio gatvės, užtikrinant patogų šiukšliavežio privažiavimą be būtinybės važiuoti į teritorijos gilumą.

Įvažiavimų ir išvažiavimų vietos iš D kategorijų gatvių gali būti tikslinamos (paslenkamos) statybos projektų rengimo metu, vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų. Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius, esami įrengti įvažiavimai į planuojamą teritoriją nuo Eišiškių plento bei jungiamosios gatvės tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl., kurie nėra suplanuoti šiuo detaliojo planu, turi būti panaikinti.

12.2. Pėsčiųjų takų ir dviračių takų infrastruktūra

Siekiant užtikrinti patogų pėsčiųjų susisiekimą tarp Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės, detaliojo planu numatomi du lygiagretūs pėsčiųjų servitutai S1.3 (340 kv. m) ir S1.4 (343 kv. m), suplanuoti abipus numatomo privažiavimo kelio tarp formuojamų kvartalų. Servitutai suplanuoti šalia esamų viešojo transporto stotelių Eišiškių plente, užtikrinant trumpiausią ir patogiausią prieigą prie viešojo transporto infrastruktūros planuojamos teritorijos gyventojams bei formuojant tiesiogines pėsčiųjų jungtis per teritoriją.

12.3. Automobilių parkavimo organizavimas

Automobilių parkavimas organizuojamas sklype vadovaujantis normatyvais. Automobilių stovėjimas numatomas požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, vadovaujantis bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 sąlygomis. Antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui. Bendras reikalingas parkavimo vietų skaičius bus nustatomas kitose projektavimo stadijose pagal konkrečius architektūrinius sprendinius.

12.4. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės

Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu ir Balio Karvelio gatve, tačiau šios gatvės nepatenka į planuojamos teritorijos ribas. Detaliojo planu nenustatomi eismo reguliavimo ar saugumo priemonių sprendiniai esamose gatvėse, kadangi jos priklauso viešajai infrastruktūrai ir yra už planuojamos teritorijos ribų.

Planuojamos teritorijos viduje eismo organizavimas apsiriboja akligatviu bei įvažiavimų ir išvažiavimų vietomis. Eismo reguliavimo ir saugumo priemonės turi būti suprojektuotos statybos projekto rengimo metu, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir norminiais dokumentais.

12.5. Raudonųjų linijų sprendiniai

Balio Karvelio gatvė pagal Vilniaus miesto bendrojo plano gatvių klasifikaciją priskiriama D kategorijai (aptarnaujanti gatvė). Vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, D kategorijos gatvės minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų gali būti 12 metrų. Ties planuojama teritorija atstumas tarp Balio Karvelio gatvės raudonųjų linijų svyruoja nuo apie 12 iki apie 14 metrų, kas atitinka arba viršija STR nustatytą minimalų D kategorijos gatvės parametą ir yra pakankama visiems gatvės elementams (važiuojamajai daliai, šaligatviams, inžinerinių tinklų trasoms) išdėstyti.

Remiantis parengtu „Gatvės (susisiekimo komunikacijų statinių grupės) ir lietaus nuotekų tinklų (inžinerinių tinklų statinių grupės), B. Karvelio g., atkarpos, Vilniaus m., statybos projektą“ (rengėjas V. M., 2025 m. kovas), ties planuojama teritorija visi gatvės elementai – dvi eismo juostos, šaligatviai, stovėjimo vietos, žalioji ir saugos juostos – telpa į esamą gatvės profilį tarp nustatytų raudonųjų linijų.

Dalis planuojamos teritorijos patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano funkcinę zoną – inžinerinės infrastruktūros koridorių zoną (teritorijos naudojimo tipas TK, žemės naudojimo būdas I2, funkcinė zona BUR-1-16). Pagal šią funkcinę zoną patikslinta Balio Karvelio gatvės raudonoji linija ir suformuotas atskiras sklypas Nr. 3 (141 kv. m), kuriam nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas (I2). Šį sklypą rekomenduojama perduoti Vilniaus miesto savivaldybei pagal paramos sutartį.

13. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS SPRENDINIAI

Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai parengti vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“, AB „Vilniaus šilumos tinklai“, UAB „Vilniaus vandenys“ ir UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. Detalioju planu pateikiami principiniai inžinerinės infrastruktūros sprendiniai; planuojamų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų prijungimo prie miesto tinklų sprendiniai, esami inžineriniai tinklai bei jų apsaugos zonos pateikti planuojamų inžinerinių tinklų schemeje. Galutiniai techniniai sprendiniai bus tikslinami ir detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus eksploatuojančių organizacijų technines prisijungimo sąlygas. Kol neparengtas statinio statybos projektas ir neiškelti inžineriniai tinklai, galioja Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai esamoms inžinerinėms komunikacijoms.

13.1. Vandentiekis

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota. Prognozuojamas vandens poreikis sudaro 14,00 l/s, 40,23 m³/h arba 392,25 m³/d. Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, vandens tiekimas numatomas nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Eišiškių plente ties šuliniu Nr. 81, sužiedinant esamus d315 mm vandentiekio tinklus Eišiškių plente su esamais d150 mm vandentiekio tinklais. Esant poreikiui, esama vandentiekio kamera (šulinys) rekonstruojama ir išplečiama. Garantuojamas vandens slėgis prijungimo vietoje, skaičiuojant nuo absoliutinės altitudės ±0,00, sudaro nuo 205 m (minimalus garantuojamas) iki 220 m (didžiausias galimas); esant poreikiui, numatoma slėgio pakėlimo stotelė. Detalioju planu pateikiami principiniai

vandentiekio tinklų prijungimo sprendiniai, kurie tikslinami ir detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus technines prisijungimo sąlygas.

Per planuojamą teritoriją eina esami tranzitiniai d700 mm vandentiekio tinklai, patenkantys tiek į formuojamą sklypą Nr. 1, tiek į formuojamą sklypą Nr. 2. Formuojamame sklype Nr. 1 šių tinklų apsaugos zona ir aptarnavimo galimybė užtikrinama servitutais S1.1 ir S1.2 (žr. 11.1.7 poskyrį). Formuojamam sklypui Nr. 2 detalioju planu nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdas (I2), kuris pagal savo turinį skiria sklypą inžinerinei infrastruktūrai, todėl atskiras servitutas šioje teritorijos dalyje nenustatomas — joje nustatoma tik tinklų apsaugos zona pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtąjį skirsnį. Tokiu būdu d700 mm vandentiekio tinklų apsauga ir aptarnavimo galimybė užtikrinama per visą tinklo ilgį planuojamoje teritorijoje. Tai yra principinis sprendinys; tikslūs techniniai sprendiniai, įskaitant atstumų iki esamų tinklų išlaikymą ir, esant poreikiui, tinklų iškėlimą, detalizuojami statybos projekto rengimo metu, derinant su tinklų valdytoju.

Lauko gaisrų gesinimui (20 l/s) numatoma naudoti esamus antžeminius gaisrinius hidrantus Eišiškių plente, pažymėtus planuojamų inžinerinių tinklų scheme. Papildomų antžeminių gaisrinių hydrantų ant esamo d150 mm vandentiekio tinklo poreikis ir jų vietos bus sprendžiami statybos projekto rengimo metu, įvertinus esamų hydrantų pasiekiamumą ir atstumus.

13.2. Buitinės nuotekos

Buitinių nuotekų sistema numatoma centralizuota. Prognozuojamas nuotekų kiekis sudaro 14,00 l/s, 40,23 m³/h arba 392,25 m³/d, prognozuojamas užterštumas pagal BDS7 – 350 mg/l. Vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, nuotekų nuleidimas numatomas į esamus d500 mm nuotekų tinklus Eišiškių plente; atstumas iki prijungimo taško sudaro apie 0,25 km. Esant poreikiui, numatoma nuotekų siurblinė. Lietaus nuotekas nuleisti į buitinių nuotekų tinklus draudžiama. Detalioju planu pateikiami principiniai buitinių nuotekų šalinimo sprendiniai, kurie tikslinami ir detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus technines prisijungimo sąlygas. .

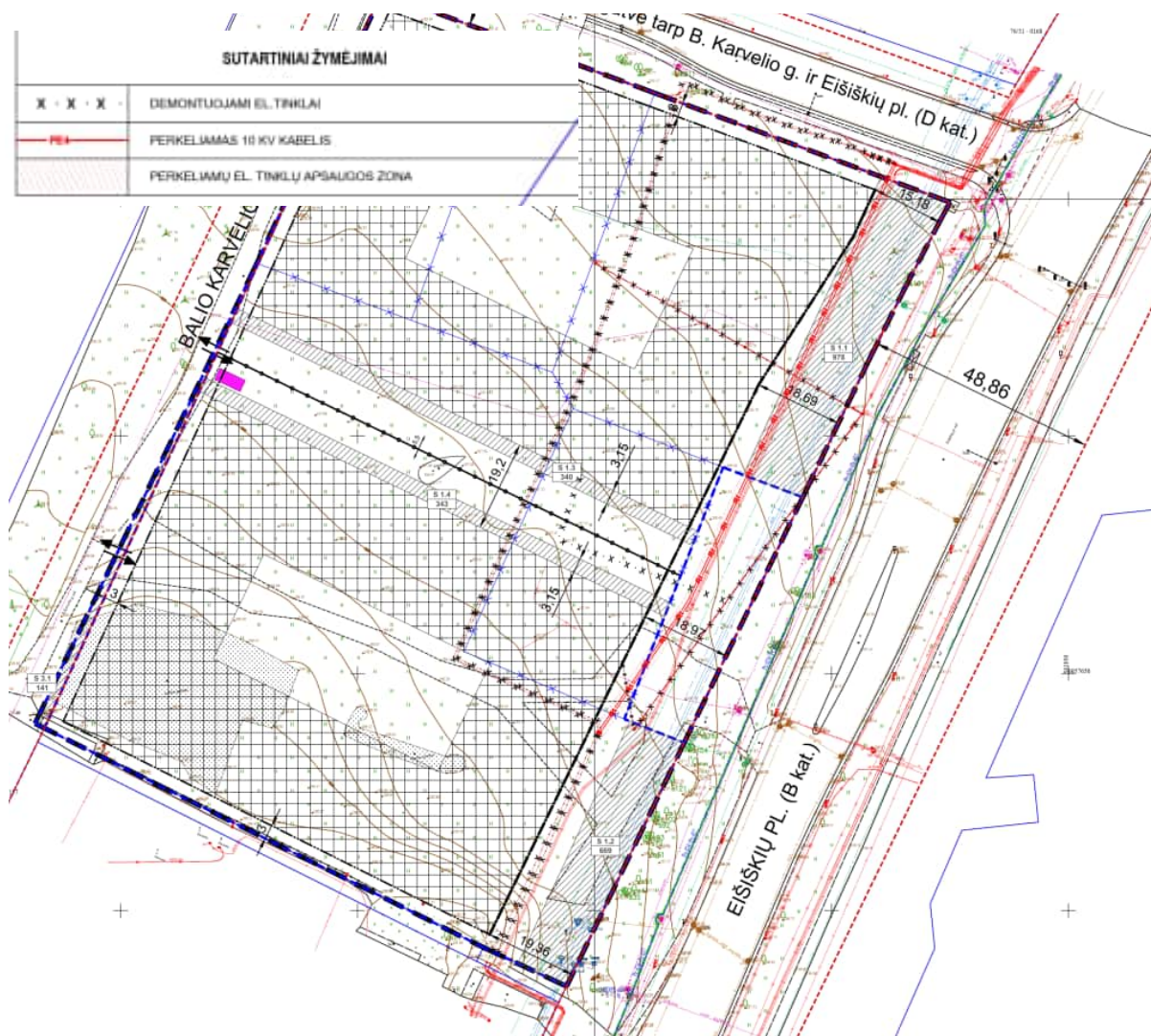
13.3. Paviršinės nuotekos

Paviršinių nuotekų sistema numatoma vadovaujantis Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu. Prognozuojamas lietaus nuotekų kiekis sudaro 274,7 l/s. Paviršinės nuotekos bus nuvedamos į Eišiškių plente esantį d315 mm paviršinių nuotekų tinklą. Privaloma suprojektuoti debito reguliavimo ir infiltracinį įrenginį, apribojant išleidžiamą momentinį debitą iki 10 procentų nuo bendro sklype surinkto kiekio. Lietaus nuotekų nuleidimas į buitinių nuotekų tinklus draudžiamas.

13.4. Šilumos tiekimas

Šilumos tiekimo sistema numatoma centralizuota. Teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Prognozuojama bendroji šilumos galia sudaro 2,06 MW, iš kurių karštas vanduo 1,43 MW ir šildymas 0,63 MW. Prisijungimo taškas numatomas prie kanalinių šilumos tiekimo tinklų Ø530 mm tarp šilumos kamerų ŠK07112 ir ŠK07113. Per teritoriją einantiems esamiems šilumos tinklams nustatomi servitutai ir apsaugos zonos.

13.5. Elektros energijos tiekimas



El. tinklų iškėlimo schema

Elektros energijos tiekimo prognozuojama galia sudaro 3,8 MW 523 abonentams. Teritorijų planavimo sąlygose nurodyta, kad Aerodromo transformatorinėje pastotėje šiuo metu nėra laisvų galių ir tokios galios prijungti nėra galimybių. Elektros tiekimo sprendiniai bus tikslinami statybos projekto rengimo metu.

Per planuojamą teritoriją eina esami elektros tinklai: orinės vidutinės įtampos linijos ir požeminiai 10 kV kabeliai, kurių dalis patenka į planuojamą statybos zoną. Detalioju planu nustatomos šių tinklų pertvarkymo principinės kryptys. Orinės vidutinės įtampos linijos planuojamoje teritorijoje numatomos panaikinti. Požeminiai 10 kV kabeliai, patenkantys į statybos zoną, turi būti perkloti iškeliant juos už statybos zonos ribų; trasa suplanuota palei formuojamos statybos zonos ribą. Tikslūs techniniai sprendiniai detalizuojami statybos projekto rengimo metu, derinant su tinklų valdytoju.

Iki elektros tinklų iškėlimo ir apsaugos zonų panaikinimo šioms zonoms galioja specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

įstatymo III skyriaus ketvirtąjį skirsnį; statybos zonos dalyje, patenkančioje į elektros tinklų apsaugos zoną, statyba negalima.

13.6. Elektroninių ryšių infrastruktūra

Elektroninių ryšių infrastruktūros sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo metu, gavus tinklų operatorių technines sąlygas.

14. APLINKOS APSAUGOS SPRENDINIAI

14.1. Želdynų sprendiniai ir priklausomųjų želdynų formavimas

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija patenka į želdynų 200 metrų pasiekiamumo zoną. Vakarinėje pusėje esantis Panerių erozinio kalnyno kraštovaizdžio draustinio miško masyvas užtikrina rekreacinių želdynų prieinamumą planuojamos teritorijos gyventojams optimaliu atstumu.

Želdynų pasiekiamumas 200 m spinduliu

Želdynų pasiekiamumas (m)
200
Unikalus ID
3
Žemės dangos vienetas
City
CORINE kodas
1.1.2



Želdynų pasiekiamumas. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl jai netaikomi papildomi gamtinio karkaso apsaugos reikalavimai ar apribojimai. Atsižvelgiant į tai, priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms.

Detalioju planu nustatoma priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sudaro ne mažiau kaip 30 procentų formuojamo sklypo Nr. 1 ploto. Ši norma atitinka teisės aktuose nustatytą minimalų priklausomųjų želdynų plotą daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijoms ir užtikrina tinkamą gyvenamosios aplinkos kokybę bei ekologinį balansą urbanizuotoje teritorijoje.

Priklausomieji želdynai formuojami vidinėse kvartalų erdvėse, skirtose gyventojų poilsiui ir rekreacijai, taip pat žaliojoje buferinėje zonoje tarp Eišiškių plento raudonųjų linijų ir pastatų užstatymo linijos. Želdynų išdėstymas ir rūšinė sudėtis bus detalizuojami statybos projekto

rengimo stadijoje, atsižvelgiant į esamų vertingų medžių išsaugojimo galimybes ir teritorijos mikroklimatines sąlygas.

14.2. Saugotinių medžių apsauga

Planuojamoje teritorijoje atlikta medžių inventorizacija ir arboristinis įvertinimas pagal Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisykles (projekto kodas AR25140, darbai atlikti 2025 metų gruodžio 1 dieną). Teritorijoje inventorizuoti 32 medžiai, iš kurių 16 priskiriami saugotiniams želdiniams. Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje pažymėtos saugotinių medžių lajų projekcijos ir šaknų apsaugos zonos, užstatymo zonos atitrauktos nuo šaknų apsaugos zonų.

14.3. Paviršinių nuotekų tvarkymas

Nelaidžių dangų plotas ribojamas iki 40 procentų nuo sklypo ploto, atitinkant Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano reikalavimus. Paviršinių nuotekų tvarkymo sprendiniai bus detalizuojami statybos projekto rengimo metu, numatant lietaus vandens surinkimą, valymą ir nuvedimą į miesto lietaus nuotekų tinklų sistemą.

14.4. Atliekų tvarkymas

Buitinių atliekų surinkimui detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje numatyta komunalinių atliekų surinkimo konteinerių aikštelė. Aikštelės tikslus išdėstymas bus nustatomas rengiant statybos projektą, išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus. Rūšiuojamų atliekų surinkimo vietos numatomos prie įvažiavimų sklypų ribose. Atliekų tvarkymas organizuojamas vadovaujantis Atliekų tvarkymo taisyklėmis.

14.5. Klimato kaita ir alternatyvūs energijos šaltiniai

Vadovaujantis VMSA teritorijų planavimo sąlygų 20 punktu, siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, statybos projekto rengimo metu bus įvertintos galimybės teritorijoje vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą.

15. SVEIKATOS APSAUGOS SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025 metų rugsėjo 15 dieną išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41533922.

15.1. Triukšmo vertinimas ir apsaugos priemonės

Detaliojo plano rengimo metu atliktas automobilių transporto sukeliama triukšmo vertinimas (UAB „Ekostruktūra“; vertinimas atliktas 2026 m. sausio mėn., papildytas 2026 m. birželio mėn.), taikant CNOSSOS-EU skaičiavimo metodiką. Triukšmo poveikis vertintas pagal gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkai nustatytus triukšmo ribinius dydžius. Vertinimo atlikimo metu galiojo Lietuvos higienos norma HN 33:2011; nuo 2026 m. vasario 13 d. įsigaliojusioje Lietuvos higienos normoje HN 33:2026 transporto sukeliama triukšmo

ribiniai dydžiai gyvenamųjų pastatų aplinkoje nepakito ir sudaro 65 dB(A) dienos, 60 dB(A) vakaro ir 55 dB(A) nakties metu, todėl vertinimo rezultatai išlieka aktualūs.

Pagrindinis triukšmo šaltinis planuojamos teritorijos aplinkoje yra Eišiškių plentas, kuriame vidutinis metinis paros eismo intensyvumas siekia 34 789 automobilius per parą. Esamas triukšmo lygis ties numatoma užstatymo riba siekia 65–69 dB(A) dienos, 60–64 dB(A) vakaro ir 55–59 dB(A) nakties metu. Planuojama ūkinė veikla generuos apie 3 288 automobilių keliones per parą. Prognozuojami triukšmo lygiai ties pastatų fasadais, orientuotais į Eišiškių plentą, gali siekti iki 67 dB(A) dienos, iki 64 dB(A) vakaro ir iki 61 dB(A) nakties metu, t. y. viršyti ribinius dydžius pastatų aplinkoje; kitomis kryptimis orientuotus fasadus veikia ne mažiau kaip 3 dB(A) mažesnis triukšmas.

Planuojamas perimetrinis užstatymo tipas sudaro prielaidas vidinėms kvartalų erdvėms būti apsaugotoms nuo Eišiškių plento eismo triukšmo. Atliktame vertinime nustatyta, kad vidiniuose kiemuose triukšmo lygiai ribinių dydžių neviršija ir siekia iki 41 dB(A) dienos, 39 dB(A) vakaro ir 37 dB(A) nakties metu. Atsižvelgiant į tai, vaikų žaidimų aikštes ir ramaus poilsio zonas rekomenduojama numatyti vidiniuose kiemuose, kuriuose triukšmo ribiniai dydžiai užtikrinami. Į Eišiškių plentą orientuotuose pirmuosiuose aukštuose sudaroma galimybė įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas.

Įvertinus pastatų fasadų garso izoliaciją pagal STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“, nustatyta, kad taikant ne žemesnės kaip „C“ akustinės klasės langus ($R_w = 30$ dB) triukšmo lygiai gyvenamųjų patalpų viduje ribinių dydžių neviršija.

Detalioju planu nustatomi principiniai sprendiniai, o konkrečios triukšmo mažinimo priemonės yra rekomendacinio pobūdžio ir detalizuojamos statybos projekto rengimo metu. Rengiant statybos projektą rekomenduojama visuose butuose numatyti rekuperacinę vėdinimo sistemą, sudarančią galimybę vėdinti patalpas neatidarant langų. Butuose, kurių langai orientuoti į Eišiškių plentą, miegamuosius kambarius rekomenduojama projektuoti priešingoje, vidinėje pastato pusėje; tais atvejais, kai buto langai orientuoti tik į Eišiškių plentą, miegamuosiuose kambariuose rekomenduojama numatyti aukštesnės garso izoliacijos („B“ akustinės klasės) langus. Kaip alternatyva aukštesnės garso izoliacijos langams gali būti projektuojamas antrinis fasadas – įstiklinami balkonai ar lodžijos, papildomai mažinantys į patalpas patenkančią transporto triukšmą. Statybos projekto rengimo metu, atsižvelgiant į konkrečius architektūrinius sprendinius ir, esant poreikiui, patikslintus triukšmo skaičiavimus, įvertinama gyvenamųjų patalpų atitiktis Lietuvos higienos normos HN 33:2026 reikalavimams.

15.2. Oro kokybė

Atliekant detaliojo plano sprendinių poveikio vertinimą (UAB „Ekostruktūra“, 2026 m. sausio mėn.), nustatyta, kad planuojamas gyvenamųjų daugiabučių kompleksas nepriskiriamas prie reikšmingų oro taršos šaltinių. Pastatų šildymas numatomas iš centralizuotų šilumos tinklų arba šilumos siurbliais, kurie neturi neigiamos įtakos aplinkos oro kokybei.

Esama oro kokybė vertinta pagal 2024 m. Vilniaus miesto oro taršos žemėlapius. Nustatytos teršalų koncentracijos neviršija ribinių verčių: anglies monoksido (CO) – $0,24 \text{ mg/m}^3$ (ribinė vertė 10 mg/m^3), azoto dioksido (NO_2) – $14,33 \text{ } \mu\text{g/m}^3$ (ribinė vertė $40 \text{ } \mu\text{g/m}^3$), kietųjų dalelių

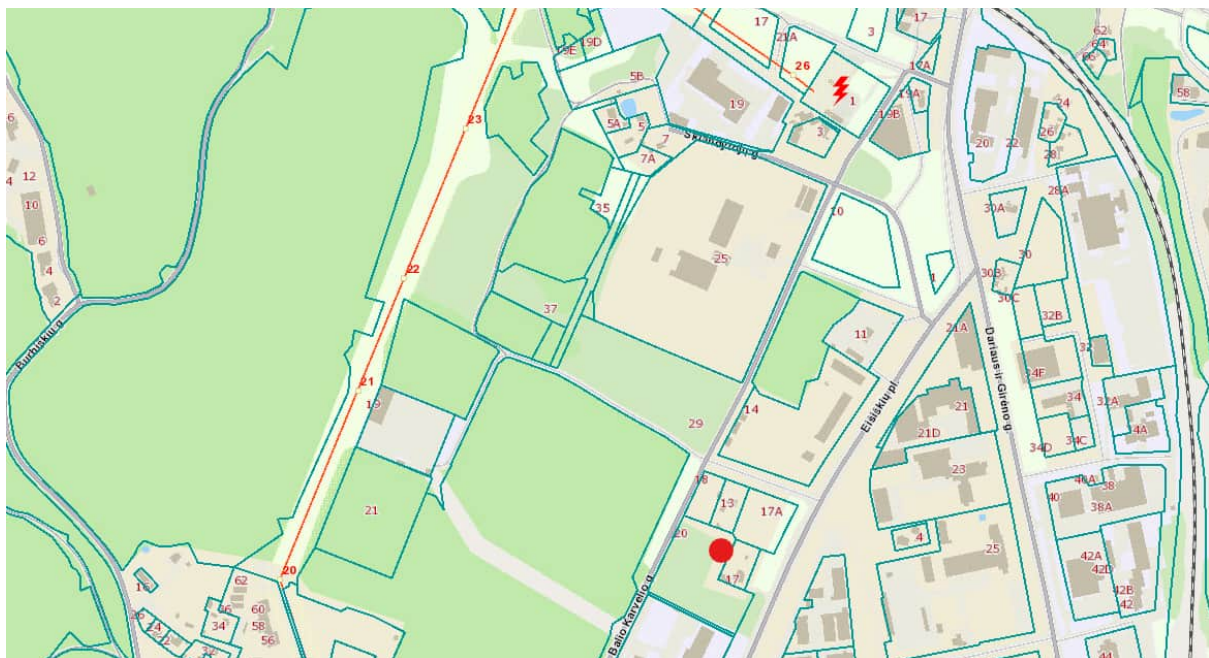
KD10 – 16,68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ribinė vertė 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), kietųjų dalelių KD2,5 – 7,83 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ribinė vertė 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Analizuojant 2021–2024 m. laikotarpio duomenis, nustatyta mažėjanti teršalų koncentracijų tendencija.

15.3. Insoliacija

Pastatų projektavimas numatomas užtikrinant tinkamą gyvenamųjų patalpų natūralų apšvietimą pagal Lietuvos higienos normos HN 76:2010 reikalavimus. Planuojama teritorija pietinėje ir vakarinėje dalyje ribojasi su neužstatytomis teritorijomis, o šiaurinėje ir rytinėje dalyje – su Eišiškių plentu ir jungiamąja gatve tarp B. Karvelio g. ir Eišiškių pl. Gretimose teritorijose nėra gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų, kuriems būtų keliami natūralaus apšvietimo reikalavimai. Detalūs insoliacijos skaičiavimai bus atliekami statybos projekto rengimo stadijoje.

15.4. Elektromagnetinis laukas

Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015, įvertintas šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimas poveikis. Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra stambių radiotechninių objektų, galinčių daryti reikšmingą elektromagnetinio lauko poveikį. Šiauriau planuojamos teritorijos, Eišiškių plento zonoje, nutiestos orinės vidutinės įtamos (10 kV) elektros perdavimo linijos, kurių sukuriama elektromagnetinio lauko parametrai yra žymiai mažesni nei nustatytos ribinės vertės. Per planuojamą teritoriją einantiems požeminiams elektros tinklams nustatytos apsaugos zonos, o gyvenamieji pastatai projektuojami už elektros tinklų apsaugos zonų ribų.



Aukštos įtamos elektros tinklų schema. Šaltinis: https://www.regia.lt/map/vilniaus_m

15.5. Geriamasis vanduo ir nuotekos

Vandentiekio sistema numatoma centralizuota, prijungiant teritoriją prie miesto vandentiekio tinklų ir užtikrinant saugaus geriamojo vandens tiekimą gyventojams. Buitinės nuotekos

tvarkomos centralizuotai, prijungiant teritoriją prie miesto nuotekų tinklų, eksploatuojamų UAB „Grinda“.

15.6. Sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje nėra objektų, kuriems būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Gyvenamieji pastatai projektuojami nepatenkant į jokių aplinkinių objektų ar inžinerinių tinklų sanitarines apsaugos zonas, atitinkant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus.

16. GAISRINĖS SAUGOS SPRENDINIAI

Gaisrinės saugos sprendiniai projektuojami vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41624695.

16.1. Lauko gaisrinio vandentiekio sistema

Lauko gaisrų gesinimas 20 litrų per sekundę planuojamas nuo esamų antžeminių gaisrinių hidrantų Eišiškių plente. Statinio statybos projekto metu būtina įvertinti esamų hidrantų pasiekiamumą ir esant netinkamiems atstumams numatyti papildomus antžeminius gaisrinius hidrانتus ant esamo 150 milimetrų skersmens vandentiekio tinklo. Visų pastatų perimetras turi būti pasiekiamas ne didesniu kaip 200 metrų atstumu nuo vandens paėmimo vietos matuojant gaisrinių žarnų tiesimo linija.

16.2. Privažiavimas gaisrinei technikai

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų numatoma naudojant motorizuoto susisiekimo gatves ir keliais, taip pat greta esančias eismo zonas ir aikštes. Gaisrinei technikai skirti privažiavimo keliai prie pastato ir vandens paėmimo vietų bus ne siauresni kaip 3,5 metro ir ne žemesni kaip 4,5 metro aukščio. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti projektuojami visada laisvi.

Planuojama teritorija iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos padalinio, esančio adresu Švitrigailos g. 18 Vilniuje, yra nutolusi 4 kilometrų atstumu. Esant 40 kilometrų per valandą atvykimo greičiui, pirmieji gelbėjimo automobiliai atvyks per 6 minutes.

16.3. Gaisro plitimo ribojimas

Sprendžiant gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimą, vertinami planuojamoje teritorijoje esantys pastatai, numatomos statinių statybos zonos bei už planuojamos teritorijos ribų esantys aplinkiniai pastatai, tarp kurių neišlaikomas saugus atstumas.

Planuojamoje teritorijoje esamų pastatų, kurie būtų išsaugomi, nėra. Artimiausias esamas pastatas yra pietinėje pusėje, žemės sklype Balio Karvelio g. 22 su kadastro numeriu 0101/0070:558, nutolęs nuo planuojamos statybos zonos ribos apie 12 metrų. Planuojamos

teritorijos viduje tarp statybos zonų formuojami vidiniai kiemai, kurių plotis sudaro ne mažiau kaip 20 metrų. Detaliajame plane nurodyta statybos zona apima ir neturinčius stogo inžinerinius statinius, kuriems priešgaisriniai atstumai nenustatomi.

Detalūs gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimo sprendiniai turi būti nagrinėjami vėlesnėse projektavimo stadijose. Įvertinus projektuojamų ir gretimų pastatų atsparumo ugniai laipsnį, vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, patvirtintais Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 metų gruodžio 7 dienos įsakymu Nr. 1-338, turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Negalint užtikrinti saugių priešgaisrinių atstumų tarp pastatų lauko sienų, būtina numatyti prevencines priemones, tokias kaip aklasienės arba priešgaisrines sienas. Šis apribojimas galioja ir esamų eksploatuojamų pastatų ir statinių rekonstravimo atvejais.

17. AVIACIJOS SAUGOS SPRENDINIAI

17.1. Aerodromo apsaugos zonos reikalavimai

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Transporto kompetencijų agentūros išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis su registracijos numeriu REG41539473. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas, konkrečiai į zoną D. Formuojamam sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmąjį skirsnį – aerodromo apsaugos zonos.

17.2. Aukščio apribojimai

Pagal išduotas sąlygas naujai statomų arba rekonstruojamų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis turi neviršyti 226 metrų. Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas maksimalus pastatų aukštis sudaro 19 metrų, o maksimali absoliutinė altitudė siekia 208 metrus, kas neviršija leistinos 226 metrų ribos. Detaliojo plano sprendiniai visiškai atitinka Transporto kompetencijų agentūros nustatytus reikalavimus ir užtikrina aviacijos saugumą.

IV DALIS. ATITIKIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS

18. TAIKOMI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Detaliojo plano keitimo sprendiniai parengti vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kurių sąrašas pateiktas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotose teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG40365494.

Aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, registracijos numeris T00086338, patvirtintas 2021 metų birželio 8 dieną. Bendrasis planas nustato strategines miesto plėtros kryptis, funkcinį zonavimą ir teritorijų naudojimo reglamentus, kurie yra privalomi rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus.

Planuojamai teritorijai taikomi specialiojo teritorijų planavimo dokumentai apima Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemą su registracijos numeriu T00071421, patvirtintą 2014 metų gegužės 16 dieną, Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą su registracijos numeriu T00095476, patvirtintą 2025 metų kovo 13 dieną, ir Vilniaus miesto dviračių takų specialųjį planą su registracijos numeriu T00072197, patvirtintą 2014 metų liepos 11 dieną.

Šiuo detaliojo plano keitimu keičiamas teritorijos prie Eišiškių pl. 13 nedidelių veiklos mastų detalusis planas su registracijos numeriu T00055129, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 2001 metų kovo 15 dienos sprendimu Nr. 480V ir pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2021 metų sausio 29 dienos įsakymu Nr. A30-344/21.

19. ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS

19.1. Funkcinė zona ir naudojimo tipai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į BUR-1 kvartalą, funkcinę zoną BUR-1-16, Naujininkų seniūnijoje. Teritorija priskiriama gyvenamųjų teritorijų grupei su galimais naudojimo tipais GG, GM, PA ir SI.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nustatyta kitos paskirties žemė. Galimi žemės naudojimo būdai apima daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas, komercinės paskirties objektų teritorijas, visuomeninės paskirties teritorijas, rekreacinės paskirties teritorijas, bendro naudojimo teritorijas, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas bei inžinerinės infrastruktūros teritorijas.



Bendrojo plano ištrauka. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

19.2. Reglamentų atitiktis

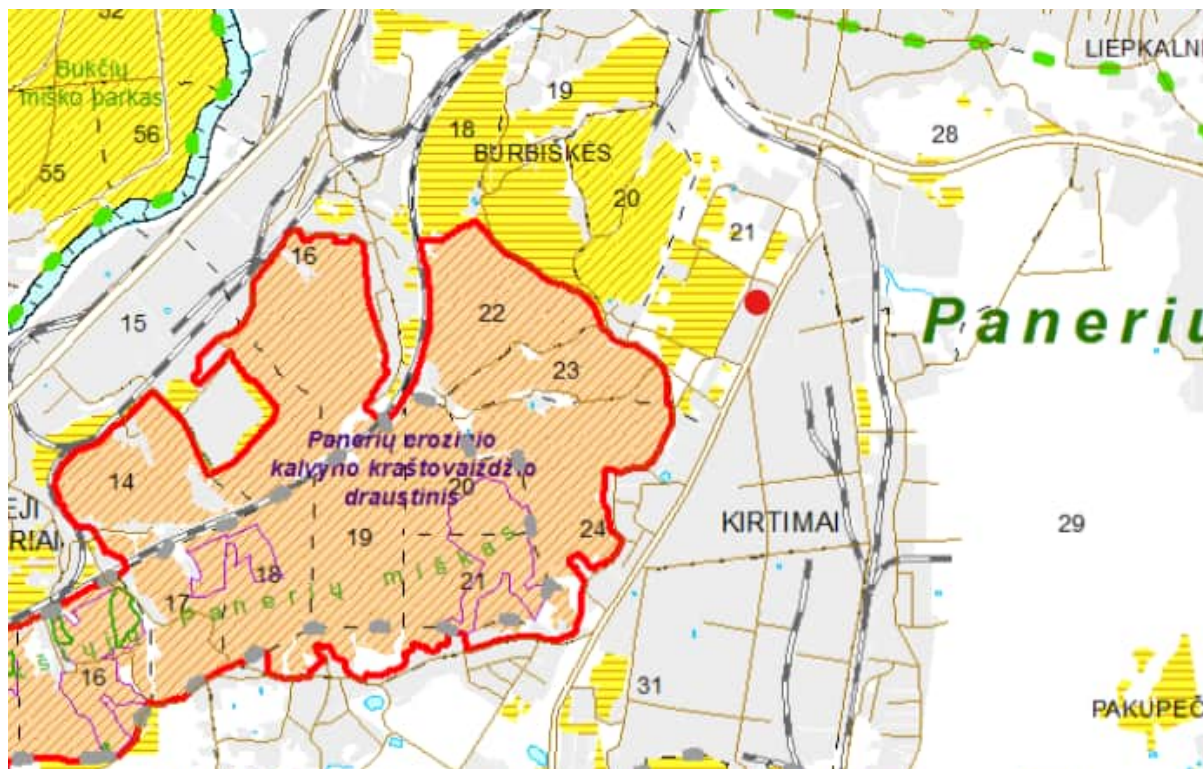
Bendrojo plano nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai apibrėžia vyraujančią penkių aukštų pastatų aukštį, didžiausią leistiną pastatų aukštį dvidešimt metrų nuo žemės paviršiaus, didžiausią leistiną užstatymo intensyvumą 1,2, didžiausią leistiną užstatymo tankį 40 procentų ir sąlyginį didžiausią nelaidžių dangų kiekį sklype 40 procentų. Leidžiami užstatymo tipai yra perimetrisinis uždaras, perimetrisinis atviras ir miesto vilų. Minimalus sklypo dydis naujai statybai nustatytas 1000 kvadratinį metrų. Planuojamai teritorijai taikomi bendrojo plano tekstiniai reglamentai Nr. 01, 02, 03, 05 ir 08.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka bendrojo plano nuostatas su pagal tekstinį reglamentą Nr. 03 pagrįstu užstatymo intensyvumo padidiniu. Nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis yra kitos paskirties žemė su daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdu pagal G2 kategoriją. Leidžiamasis pastatų aukštis 19 (devyniolika) metrų neviršija bendrojo plano nustatyto 20 (dvidešimties) metrų maksimalaus aukščio. Užstatymo intensyvumas nustatomas 1,32, vadovaujantis bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, kuris nustato, kad rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas. Detaliojo planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2. Užstatymo tankis 40 procentų atitinka bendrojo plano nustatytą maksimalų parametą. Nelaidžių dangų kiekis ribojamas iki 40 procentų. Perimetrisinis užstatymo tipas atitinka bendrojo plano leidžiamus užstatymo tipus.

20. ATITIKIMAS SPECIALIŲJŲ PLANŲ SPRENDINIAMS

20.1. Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema

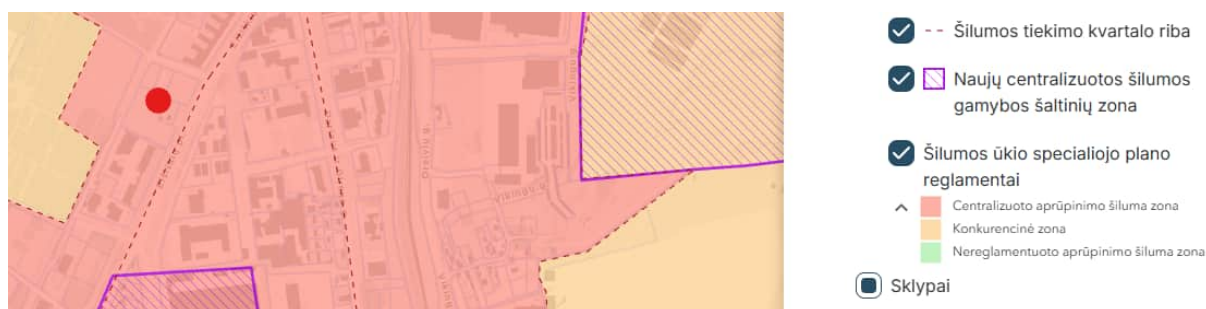
Pagal Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemos sprendinius planuojama teritorija nepatenka į miškų ūkio paskirties žemę ir jai netaikomi miškų tvarkymo schemos reglamentai. Vakarinėje planuojamos teritorijos pusėje, už Balio Karvelio gatvės, prasideda miško masyvas, priklausantis Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustiniui. Detaliojo plano sprendiniai neturi tiesioginės įtakos gretimų miškų teritorijoms ir nekeičia miškų ūkio paskirties žemės naudojimo.



Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schemos ištrauka.

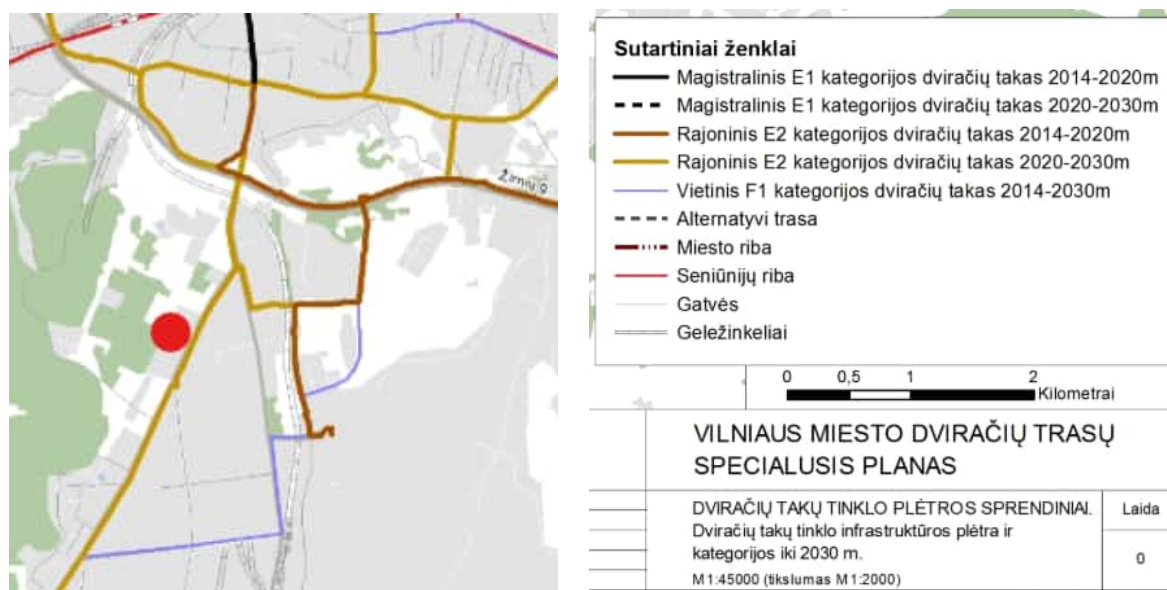
20.2. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas

Pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendinius planuojama teritorija patenka į centralizuoto aprūpinimo šiluma zoną. Detaliojo plano sprendiniai numato centralizuotą šilumos tiekimo sistemą, atitinkančią specialiojo plano reikalavimus.



Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo ištrauka. Šaltinis: <https://maps.vilnius.lt>

20.3. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas



Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano ištrauka.

Planuojama teritorija ribojasi su Eišiškių plentu, kuriame įrengtas esamas tarprajoninis dviračių takas, priklausantis E2 kategorijos dviračių trasų tinklui. Esami ir numatomi dviračių takai yra už planuojamos teritorijos ribų.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma papildoma pėsčiųjų bei dviratininkų jungtis tarp Balio Karvelio gatvės ir Eišiškių plento, užtikrinant patogų patekimą iš planuojamos teritorijos į Eišiškių plente esamą dviračių takų infrastruktūrą.

V DALIS. ATITIKIMAS TEISĖS AKTAMS

21. ATITIKIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS GAMTINIO KARKASO NUOSTATŲ REIKALAVIMAMS

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas pagal Vilniaus miesto bendrojo plano Gamtinio karkaso schemą. Teritorijoje nėra geomorfologinių gamtinio karkaso elementų, kuriems būtų taikomas Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas ar Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 metų gruodžio 11 dienos nutarimu Nr. 1250, reikalavimų.

22. ATITIKIMAS LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO NORMŲ REIKALAVIMAMS

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7.

Pagal Normų VII skyriaus 3 lentelę, gyvenamajai teritorijai su penkių ir daugiau aukštų pastatais, taikant perimetrinį užstatymą, nustatytas didžiausias leistinas užstatymo tankis 40 procentų ir didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas 1,2. Detaliuoju planu sklypui Nr. 1 nustatomas maksimalus užstatymo tankis 40 procentų ir maksimalus užstatymo intensyvumas 1,32. Užstatymo intensyvumo padidinimas iki 1,32 grindžiamas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniu reglamentu Nr. 03, kuris nustato, kad rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą užstatymo intensyvumą galima padidinti iki 10 procentų, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas. Detaliuoju planu numatomas požeminis automobilių parkavimas, o antžeminės stovėjimo vietos akligatvyje tarp kvartalų skirtos išimtinai aptarnaujančiam transportui, todėl tekstinio reglamento Nr. 03 sąlyga yra tenkinama. Neįgyvendinus tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimų, sklypo užstatymo intensyvumas galimas iki 1,2. Teritorijų planavimo normos nustato rekomenduojamas didžiausias leistinas reikšmės, tačiau nenumato apribojimų taikyti aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus padidinimo mechanizmus. Užstatymo tankis atitinka Normose nustatytą 40 procentų ribą.

23. ATITIKIMAS ARCHITEKTŪROS KOKYBĖS KRITERIJAMS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsniu ir Architektūros kokybės vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 metų balandžio 8 dienos įsakymu Nr. D1-112, detaliojo plano sprendiniai įvertinti pagal architektūros kokybės kriterijus.

23.1. Tvarumas

Tvarumo kriterijaus požiūriu detaliojo plano sprendiniai numato efektyvų šiuo metu neefektyviai naudojamos teritorijos įveiklinimą. Centralizuotas šilumos tiekimas, paviršinių nuotekų tvarkymas su infiltracijos sprendiniais ir priklausomųjų želdynų dalis ne mažesnė kaip 30 procentų užtikrina darnaus vystymosi principų įgyvendinimą.

23.2. Santykis su urbanistiniu kontekstu

Santykio su urbanistiniu kontekstu požiūriu detaliojo plano sprendiniai nustato perimetrinį užstatymo tipą, kuris formuoja aiškią gatvės išklotinę išilgai Eišiškių plento ir Balio Karvelio gatvės. Maksimalus 19 metrų užstatymo aukštis atitinka aplinkinės teritorijos charakterį, kur šiaurėje esantys daugiabučiai pasižymi vyraujančiu penkių aukštų užstatymu su atskirais devynių aukštų akcentais.

23.3. Kuriamos aplinkos kokybė ir pritaikomumas

Perimetrinis užstatymas sukuria aktyvų miesto audinį su galimybe įrengti prekybos ir paslaugų paskirties patalpas pirmuosiuose aukštuose, o vidinė kvartalo erdvė skiriama privačioms rekreacinėms zonoms. Pėsčiųjų servitutas užtikrina patogų susisiekimą su viešojo transporto infrastruktūra.

23.4. Inovatyvumas ir meninė vertė

Inovatyvumo ir meninės vertės kriterijus vertinamas statinių projektavimo stadijoje. Detaliojo plano lygmeniu nustatyti reglamentai sudaro prielaidas kokybiškos architektūros formavimui, nereglamentuojant konkrečių architektūrinių sprendinių ir paliekant kūrybinę laisvę statinių projektuotojams.