

**Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškų, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu**

DETALUSIS PLANAS / SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS (SPRENDINIAI)

## Turinys

1. Įvadas.....	4
2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai.....	9
2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją.....	9
2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė.....	16
2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai.....	23
3. koncepcija.....	30
4. Sprendiniai.....	33
4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai.....	33
4.2. Susisiekimo infrastruktūra.....	42
4.3. Inžinerinė infrastruktūra.....	51
4.4. Kiti detaliojo plano sprendiniai.....	58

## Paveikslai

1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema.....	8
2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro.....	10
3 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS. NAUJININKŲ SENIŪNIJA “ .....	17
4 pav. Detaliojo plano koncepcijos brėžinys.....	30
5 pav. Funkcinių ryšių principinė schema.....	31
6 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai.....	42
7 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis pagal JUDU pateiktą informaciją 5.1-5.1.....	44
8 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 5.2-5.2.....	44
9 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 6-6.....	45
10 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 5-5, a) be viešojo transporto stotelės, b) su viešojo transporto stotele.....	45
11 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 3-3.....	46
12 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 3.1-3.1.....	46
13 pav. Eišiškių plento rekomendaciniai skersiniai pjūviai.....	48
14 pav. JUDU pateikti planuojami viešojo transporto maršrutai detalioju planu planuojamoje teritorijoje.....	49
15 pav. Modulinė mažo gabarito transformatorinė.....	54

## Lentelės

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai.....	16
2 lentelė. Planuojamos gatvės ir jų techniniai parametrai.....	43

## **Grafinė dalis:**

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500.
2. Infrastruktūros objektų ir inžinerinių komunikacijų brėžinys, M 1:500.
3. Žemės sklypų nužymėjimo ir servitutų brėžinys, M 1:500.
4. Inventorizuotų medžių planas, M 1:500.

## 1. Įvadas

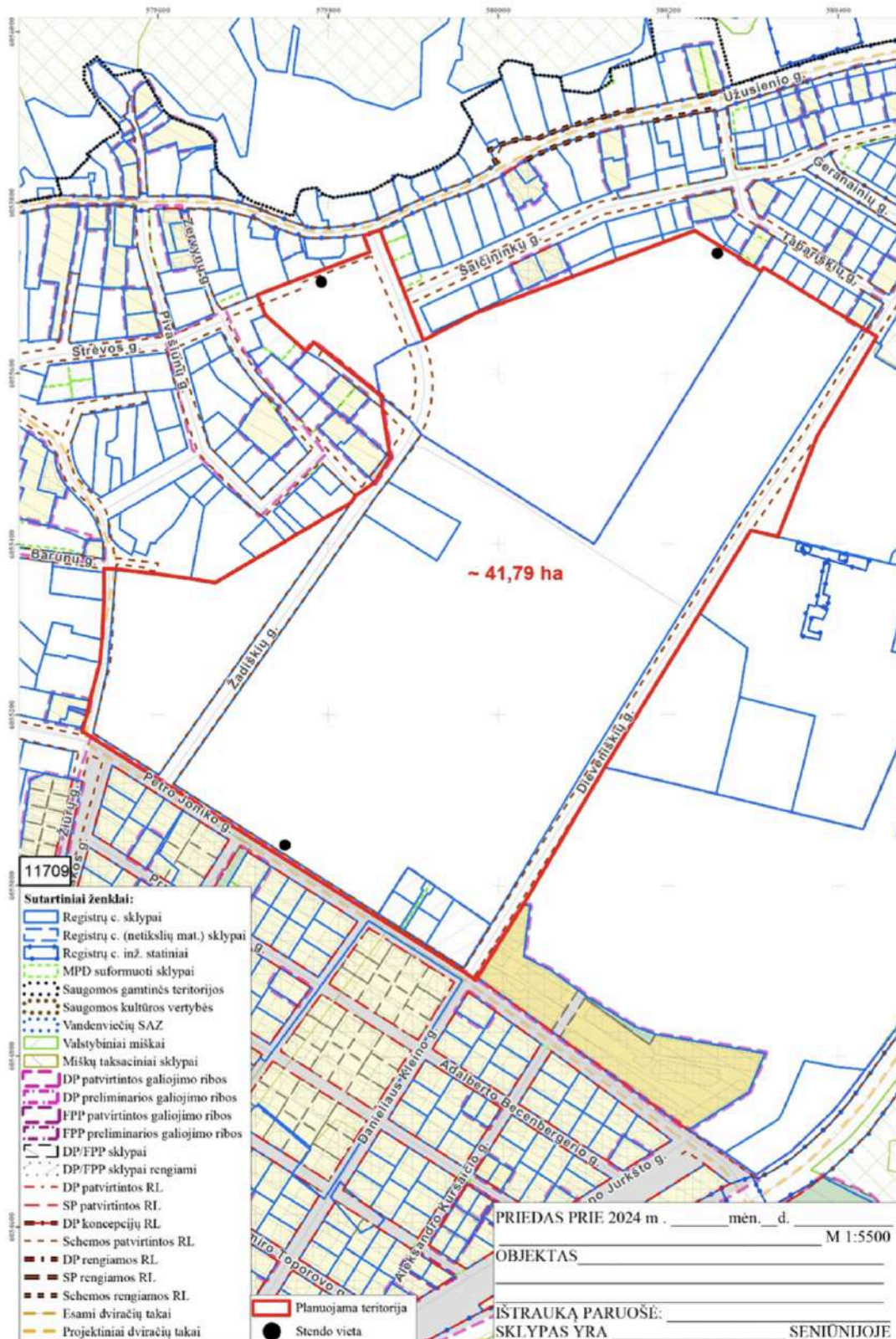
<b>Planavimo dokumento pavadinimas</b>	Dėl Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu (toliau - DP)
<b>Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas</b>	kadastro Nr. 0101/0078:879; Nr. 0101/0078:101; Nr. 0101/0078:875; Nr. 0101/0078:102; Nr. 0101/0078:995; Nr. 0101/0078:993; Nr.0101/0078:996; Nr. 0101/0078:998; Nr. 0101/0078:994; Nr.0101/0078:997) bei laisvos valstybinės žemės plotas
<b>Planuojamos teritorijos plotas</b>	apie 41,79 ha
<b>Planavimo organizatorius</b>	<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius,</b> Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. +370 2112616, faks. +370 5 2112222
<b>Planavimo iniciatorius</b>	juridinis asmuo
<b>Plano rengėjas</b>	<b>Martyno Marozo architektūra ir planavimas, MB</b> J. k.: 303091182 T. Ševčenkos g. 16K-101, LT-03111 Vilnius Projekto vadovė – Giedrė Ratkutė Skačkauskienė Tel.: +370 698 79972 El. paštas: giedre@urbanform.lt
<b>Planavimo pagrindas</b>	Iniciatoriaus prašymas, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymas Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2546/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymo Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ papildymo“.
<b>Planuojamos teritorijos kvartalo riba</b>	-
<b>Planavimo tikslai ir Detaliojo plano uždaviniai</b>	Pertvarkyti žemės sklypų ribas, planuoti inžinerinę susisiekimo infrastruktūrą, nagrinėti galimybę formuoti ir (ar) prisijungti laisvą valstybinę žemę, esant poreikiui nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto

	savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).
<b>Papildomi planavimo uždaviniai</b>	Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; išsaugoti kraštovaizdžio savitumą; numatyti teritorijas želdynams, nustatyti priemones želdynų apsaugai, nagrinėti esamų saugomų želdinių išsaugojimo galimybes; vertinti nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nagrinėti galimybes suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.
<b>Papildomi reglamentai</b>	Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos apsaugos reikalavimai; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, apžvalgos vietų ir iš jų atsiveriančių panoramų vizualinės apsaugos reikalavimai, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; viešųjų erdvių išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; sporto, poilsio, kitos aikštelės, automobilių saugyklos (nurodant tipą) ar jų išdėstymo reikalavimai; atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ar jų išdėstymo reikalavimai; siūlomas pastatų išdėstymas, viešosios erdvės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.
<b>Tyrimai ir galimybių studijos</b>	Parengti planuojamos teritorijos topografiją; medžių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą. Parengti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę. Esant poreikiui detaliojo plano rengėjas turi pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą ar kitą papildomą informaciją, reikalingą sprendimui dėl detaliojo plano tvirtinimo priimti, šio plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.
<b>SPAV reikalingumas</b>	Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.
<b>Detaliojo planavimo etapai</b>	Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
<b>Detaliojo plano koncepcijos rengimas</b>	Rengiama

<b>Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti</b>	Nereikalingas
<b>Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas</b>	Nereikalingas
<b>Viešumo užtikrinimas</b>	Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.
<b>Planavimo terminai</b>	Nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje
<b>Derinimo procedūra</b>	Detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
<b>Kiti reikalavimai</b>	Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti <a href="http://www.tpdr.lt">www.tpdr.lt</a> .
<b>Planas rengiamas vadovaujantis:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymas Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškų, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“</li><li>▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2546/24 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymo Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškų, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ papildymo“</li><li>▪ AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-09-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23422520;</li><li>▪ AB „Telia Lietuva“ 2024-09-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23438675;</li><li>▪ UAB „GRINDA“ 2024-09-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23479580;</li><li>▪ Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23499367;</li><li>▪ Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23508449;</li><li>▪ Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2024-09-23</li></ul>

**Teritorijų  
planavimo sąlygų  
neišdavė**

- teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23593772
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-09-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23689751
- Aplinkos apsaugos agentūros 2024-09-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23800002
- Lietuvos kariuomenės 2024-09-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23836059;
- UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2025-07-09 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG38115832.
- AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-09-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23971056;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-09-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24093655.
- Uždaroji akcinė bendrovė "ID Vilnius"
- Lietuvos transporto saugos administracija



1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema

Pastaba: schemoje stendo vietos neaktualios, jos yra tikslintos pagal atskirą susitarimą su Vilniaus miesto savivaldybės administracija.

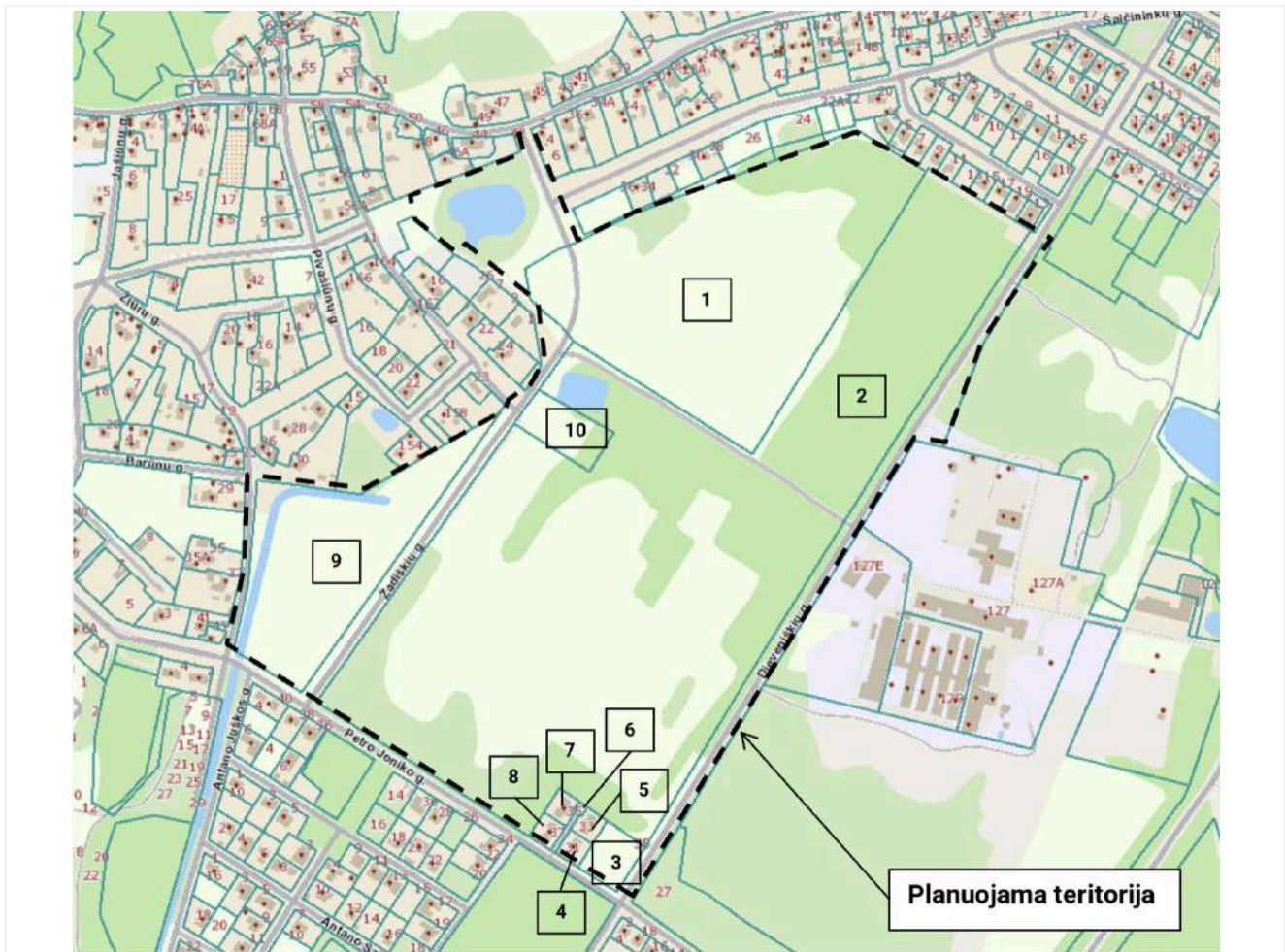
## 2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

### 2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, ji ribojama Petro Joniko g., Dieveniškių g.(apimant dalį gatvės atkarpos), siekia Žadiškių g. bei dalį jai gretimų teritorijų.

#### Planuojamą teritoriją sudaro:

1. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2607-9025 (kadastrą Nr. 0101/0078:101) (2 pav. pažymėtas Nr.1);
2. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-3904-0516 (kadastrą Nr. 0101/0078:875) (2 pav. pažymėtas Nr.2);
3. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5517-1950 (kadastrą Nr. 0101/0078:995) (2 pav. pažymėtas Nr.3);
4. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5516-8568 (kadastrą Nr. 0101/0078:996) (2 pav. pažymėtas Nr.4);
5. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5516-7292 (kadastrą Nr. 0101/0078:993) (2 pav. pažymėtas Nr.5);
6. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5517-2004 (kadastrą Nr. 0101/0078:997) (2 pav. pažymėtas Nr.6);
7. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5516-7127 (kadastrą Nr. 0101/0078:994) (2 pav. pažymėtas Nr.7);
8. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-5516-6319 (kadastrą Nr. 0101/0078:998) (2 pav. pažymėtas Nr.8);
9. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-3694-0194 (kadastrą Nr. 0101/0078:879) (2 pav. pažymėtas Nr.9);
10. Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2608-3181 (kadastrą Nr. 0101/0078:102) (2 pav. pažymėtas Nr.10);
11. Valstybinės žemės plotai.



2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro

**Nr. 1 Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-2607-9025:**

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	nenustatytas
<b>Žemės sklypo plotas</b>	8.4445 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Juridinis asmuo
<b>Servitutai</b>	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas: 0.2014 ha
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 84443 kv. m.

**specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

**Kita informacija**

Žemės sklypas neužstatytas

**Nr. 2 Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-3904-0516:**

**Pagrindinė naudojimo paskirtis**

Kita

**Žemės sklypo naudojimo būdas**

Nenustatytas

**Žemės sklypo plotas**

23.1835 ha

**Žemės sklypo nuosavybės teisė**

Juridinis asmuo

**Servitutai**

Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 23.1835 ha. 2023-07-21 Apylinkės teismo nutartis Nr. e2-6206-1101/2023, patvirtinta taikos sutartis dėl servitutų pripažinimo pasibaigusiais.

**Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre**

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 7.1928 ha.  
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.1062 ha

**Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 27 kv. m.  
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 5271 kv. m.  
Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 231836 kv. m.

**Kita informacija**

Žemės sklype yra inžineriniai statiniai

**Nr. 3. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5517-1950:**

**Pagrindinė naudojimo paskirtis**

Kita

**Žemės sklypo naudojimo būdas**

Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

**Žemės sklypo plotas**

0.3218 ha

**Žemės sklypo nuosavybės teisė**

Fiziniai asmenys

**Servitutai**

įrašų nėra

<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 3218.00kv. m; Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 3218.00kv. m
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 3218 kv. m
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas

#### Nr. 4. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5516-8568:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0953 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 953.00 kv. m. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 953.00 kv. m.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 953.00 kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas užstatytas, jame yra pastatas - dvibutis gyvenamasis namas

#### Nr. 5. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5516-7292:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0916 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 916.00 kv. m.

<b>registre</b>	Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 916.00 kv. m.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 916.00 kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas užstatytas, jame yra pastatas - dvibutis gyvenamasis namas

#### Nr. 6. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5517-2004:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0454 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 454.00 kv. m. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), plotas: 454.00 kv. m.
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 454.00 kv. m. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 454.00 kv. m.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 454.00kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas.

#### Nr. 7. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5516-7127:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0919 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra

<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	įrašų nėra
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 919 kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas užstatytas, jame yra pastatas - dvibutis gyvenamasis namas

#### Nr. 8. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-5516-6319:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.0954 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 1.00 kv. m. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 954.00 kv. m. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) 954.00 kv. m.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 3 kv. m. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 954.00 kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas užstatytas, jame yra pastatas - dvibutis gyvenamasis namas

#### Nr. 9. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-3694-0194:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	nenustatytas
<b>Žemės sklypo plotas</b>	3.6016 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Juridinis asmuo

<b>Servitutai</b>	Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 3.6016 ha Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 3.6016 ha 2023-07-21 Apylinkės teismo nutartis Nr. e2-6206-1101/2023, patvirtinta taikos sutartis dėl servitutų pripažinimo pasibaigusiais.
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.366 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0341 ha.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 57 kv. m. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 54 kv. m. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 1755 kv. m. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 36015 kv. m.
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas.

**Nr. 10. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-3694-0194:**

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	nenustatytas
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.4982 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	Kiti servitutai (tarnaujantis), inžinerinių tinklų servitutas, plotas: 0.0155 ha
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	įrašų nėra
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 4982 kv. m
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas.

## 2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

Vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų registro informacija, planuojamoje teritorijoje galioja šie teritorijų planavimo dokumentai:

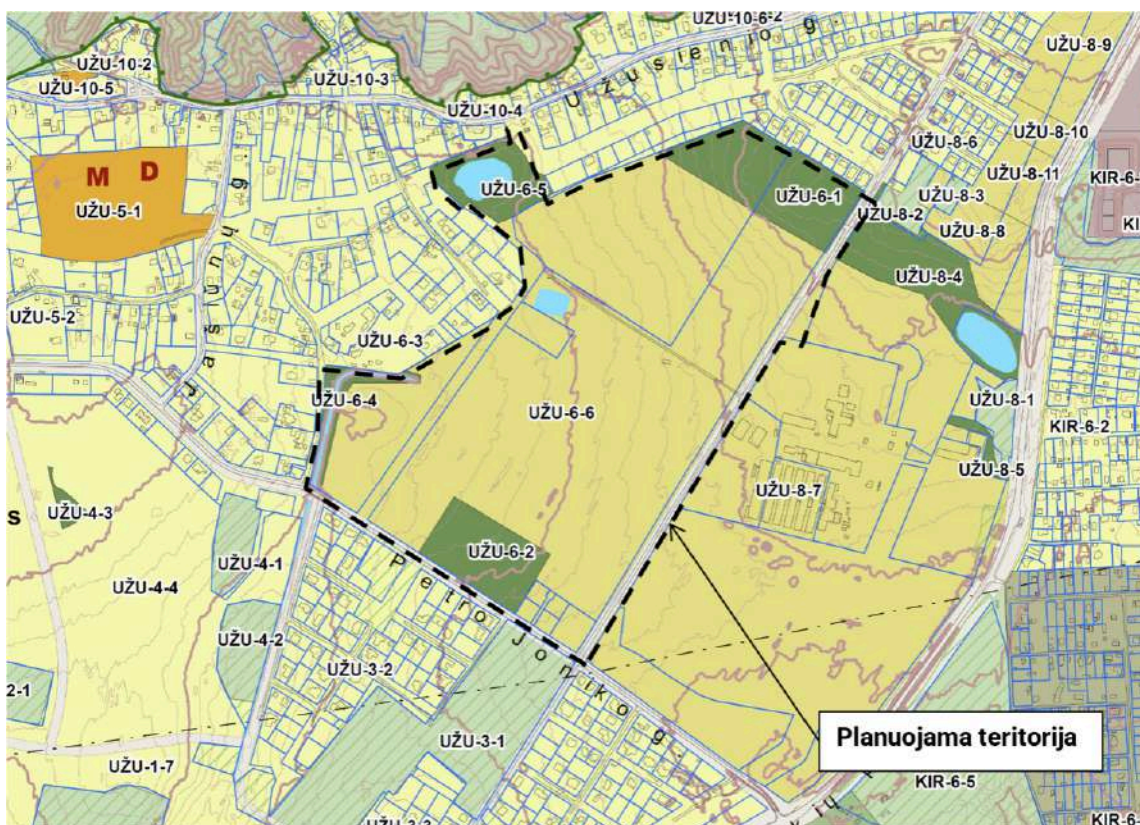
1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai



























Dokumento registravimo numeris	Pavadinimas	Planavimo porūšis
T00086338	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas	Savivaldybės bendrasis planas
T00087007	Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo	Valstybės teritorijos bendrasis planas
T00074617	Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00082128	Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas	Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai
T00072197	Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00071421	Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema	Miškų tvarkymo schemas
T00054279	Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo dokumentai
T00053907	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)
T00053906	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)
T00075982	Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas	Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai

**Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai.** Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) sprendinius, planuojama teritorija patenka į:

- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-1 reglamentas;
- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-2 reglamentas;
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje taikomas UŽU-6-3 reglamentas;
- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-4 reglamentas;

- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-5 reglamentas.
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje taikomas UŽU-6-6 reglamentas (didžiąja dalimi);
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona (ties gatvių koridoriais).



<b>Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b>			Paslaugų zona
	Miškų ir miškingų teritorijų zona		Sodininkų bendrijų zona
	Žemės ūkio teritorijų zona		Pramonės ir sandėliavimo zona
	Vandenų zona		Inžinerinės infrastruktūros zona
	Konservacinės teritorijos zona		Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
<b>Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:</b>			Vandenviečių zona
<b>Gyvenamoji zona:</b>			Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
	Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona		Intensyviai naudojamų želdynų zona
	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona		Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba
	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona		Nacionalinės ar bendramiestinės reikšmės stadionas
<b>Centrų zona:</b>			Esama bendrojo lavinimo mokykla
	Pagrindinio centro zona		Esamas vaikų darželis
	Miesto dalies centro zona		Planuojama bendrojo lavinimo mokyklos vieta
	Specializuotų kompleksų zona		Planuojamo vaikų darželio vieta

3 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS. NAUJININKŲ SENIŪNIJA“

### UŽU-6-1, UŽU-6-2, UŽU-6-5 reglamentas:

<b>Funkcinės zonos pavadinimas</b>	<b>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</b>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	BZ;AI;SI
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	KT
<b>Galimi žemės naudojimo būdai</b>	B;E;V;R;I2
<b>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</b>	-
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</b>	-
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</b>	-
<b>Užstatymo tipas</b>	-
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</b>	-
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</b>	-
<b>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></b>	-
<b>Didžiausiais būstų skaičius sklype</b>	-
<b>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</b>	-
<b>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</b>	-
<b>Tekstinio reglamento Nr.</b>	32
<b>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</b>	2
<b>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</b>	-
<b>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</b>	-

### UŽU-6-4 reglamentas:

<b>Funkcinės zonos pavadinimas</b>	<b>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</b>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	BZ;AI;SI
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	KT
<b>Galimi žemės naudojimo būdai</b>	B;E;V;R;I2

<b>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</b>	-
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</b>	-
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</b>	-
<b>Užstatymo tipas</b>	-
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</b>	-
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</b>	-
<b>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></b>	-
<b>Didžiausiais būstų skaičius sklype</b>	-
<b>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</b>	-
<b>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</b>	-
<b>Tekstinio reglamento Nr.</b>	32, 36
<b>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</b>	2
<b>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</b>	-
<b>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</b>	-

**UŽU-6-3 reglamentas:**

<b>Funkcinės zonos pavadinimas</b>	<b>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</b>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	GV;GM;PA;SI
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	KT
<b>Galimi žemės naudojimo būdai</b>	G1;K;V;R;B;I2;E
<b>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</b>	-
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</b>	3
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</b>	12
<b>Užstatymo tipas</b>	vd
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</b>	0.4

<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</b>	40
<b>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></b>	400
<b>Didžiausiais būstų skaičius sklype</b>	2
<b>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</b>	40
<b>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</b>	500
<b>Tekstinio reglamento Nr.</b>	32, 33, 36
<b>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</b>	2
<b>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</b>	11
<b>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</b>	2

**UŽU-6-6 reglamentas:**

<b>Funkcinės zonos pavadinimas</b>	<b>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</b>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	GV;GG;GM;PA;SI
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	KT
<b>Galimi žemės naudojimo būdai</b>	G1;G2;K;V;R;B;I2;E
<b>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</b>	3
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</b>	4
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</b>	16
<b>Užstatymo tipas</b>	pr_u; pr_a; mv; vd
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</b>	0.8
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</b>	40
<b>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></b>	200
<b>Didžiausiais būstų skaičius sklype</b>	-
<b>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</b>	40
<b>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</b>	500

<b>Tekstinio reglamento Nr.</b>	01;02;03;05;08;32;36;39
<b>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</b>	2
<b>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</b>	9
<b>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</b>	2

*Paaiškinimai:*

### **Užstatymo tipas**

**pr\_u** – Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

**pr\_a** – Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

**mv** - Miesto vilų - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

**vd** – Vienbutis ir dvibutis užstatymas - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais

### **Tekstiniai reglamentai:**

**01** - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

**02** - UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.

**03** - Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

**05** - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių

stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

**08** - Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys.

**32** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.

**33** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

**36** - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

**39** - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

## 2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

**Istorinė raida** Vadovaujantis šio detaliojo plano esamos būklės įvertinime pateikta istorinės raidos apžvalga, planuojama teritorija nebuvo užstatyta, tačiau gretimybėje yra Užusienio kaimas, preliminariai datuojamas nuo XVI a. Pirmojo pasaulinio karo metu, 1916 m., kaizerinė Vokietija Užusienyje įrengė antrą (rezervinį) Vilniaus oro uostą „Vilnius II“ (vok. – „Flugplatz Wilna II“, lenk. – „Wilna II“). Iš II pas. karo vokiečių karinių ortofotografijų manoma, kad tai tebuvo tarp rėžių kietai suplūkto grunto pakilimo takas. Tiek pirmojo pasaulinio karo metu, tiek tarpukariu šis oro uostas buvo naudojamas tik kaip karinis oro uostas. Sovietmečiu Užusienyje veikė dekoratyvinių augalų ūkis. 6 deš. prasidėjo naujų gyvenamųjų namų statyba palei Užusienio gatvę arčiau Eišiškių plento. Pagal istorinius faktus, galime konstatuoti, kad iki Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpio Užusienio gyvenvietės ženkli teritorinė plėtra neįvyko, jos gretimos teritorijos buvo naudojamos kitoms - infrastruktūros, ūkinėms reikmėms. Tačiau Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpiu kiek pildosi esama Užusienio urbanistinė struktūra ir gretimybėje formuojasi nauji kvartalai: pirmiausia susiformuoja kvartalai ties Dubičių, Geranainių gatvių; susiformuoja kvartalai prie Petro Joniko g.; kvartalai Šumsko g. tęsinyje. Pažymėtina, kad nuo Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpio formuojasi iš esmės monofunkciniai sodybinio užstatymo tipo gyvenamieji kvartalai - „urbanistinės salos“. Nors pačioje planuojamoje teritorijoje reikšmingų istorinių objektų nėra, numatant sprendinius bus reikalinga atsižvelgti į gretimose teritorijose susiklosčiusios urbanistinės struktūros elementus.

### Esama urbanistinė struktūra

**Lokacija** Planuojama teritorija, kaip ir likusi Užusienio dalis turi didelį potencialą urbanizacijai dėl santykinai nedidelių atstumų iki Vilniaus miesto centrinės dalies (pasiekama per 15 min. automobiliu ir vidutiniškai per 20 min. viešuoju transportu (ne piko metu). Tai atitinkamai reiškia, kad santykinai greitai pasiekiamos miesto geležinkelio bei autobusų stotys. Dar arčiau nei minėti susisiekimo objektai yra Vilniaus oro uostas. Tokia lokacija sudaro sąlygas greitai pasiekti ir kitus užsienio taškus. Naudojantis Žirnių, Tūkstantmečio gatvėmis, kurios yra pagrindinės susisiekimo arterijos pakankamai patogus susisiekimas ir su kitomis Vilniaus miesto dalimis.

Kitas teigiamas konteksto aspektas – Užusienis yra apsuptas miškų masyvais, o tai sudaro ramesnio, ekstensyvesnio, didesnį santykį su gamta turinčio gyvenamojo rajono pobūdį. Dalis Užusienį supančių miškų yra miesto miškai, o kita dalis patenka į Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinį, kuris pasižymi išskirtinių reljefu.

**Kvartalai** Analizuojant planuojamos teritorijos ir jos gretimybių kvartalų struktūrą

aiškiai skiriasi istoriškai susiklostę (Užsienio kaimo senosios dalies) nereguliarios formos kvartalai. Taip pat išsiskiria po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo formuoti reguliarios struktūros gyvenamieji kvartalai, kvartalų dalys. Neurbanizuoti kvartalai ar tik fragmentiškai užstatyti kvartalai (į tokio tipo kvartalą patenka ir planuojama teritorija) pasižymi dideliais parametrais – kas tikrai turės būti keičiama numatant naują užstatymą.

**Užstatymas** Planuojama teritorija didžiąją dalimi yra neužstatyta. Esamas užstatymas yra tik prie P. Joniko g., kurį sudaro 4 dvibučiai gyvenamieji namai. Planuojamą teritoriją šiaurinėje, vakarinėje, pietinėje pusėje supa sodybinio užstatymo teritorijos, rytinėje yra pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas. Likusioje Užsienio dalyje taip pat dominuoja sodybinis užstatymo tipas. Sodybinio užstatymo teritorijose dominuoja vieno su mansarda, dviejų aukštų pastatai. Minėtą pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymą sudaro taip pat neaukšti – vieno, dviejų aukštų pastatai, kurių tarpe yra ir likę šiltnamiai.

**Viešųjų erdvių tinklas** Planuojamos teritorijos gretimybėje viešų erdvių tinklą sudaro tik esami gatvių koridoriai. Nors pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą Užusienyje yra numatyta ir kitų viešųjų erdvių – želdynų (kurie patenka ir į planuojamą teritoriją), tačiau šiai dienai jie nesuformuoti, neįrengti, nepritaikyti lankymui.

**Sklypų struktūra** Analizuojant sklypų struktūrą galima išskirti tas pačias charakteringas ypatybes: skiriasi Užusienio kaimo senosios dalies sklypų formos bei dydžiai nuo Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo formuotų gyvenamųjų kvartalų sklypų dydžių. Ties Dubičių, Geranainių gatvėmis dominuoja 6 arų žemės sklypai, prie Petro Joniko g. - apie 10 arų žemės sklypai. Išskirtinai dideli žemės sklypai yra neurbanizuotų teritorijų.

**Funkcija** Vadovaujantis viešai prieinama informacija apie žemės sklypus ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)) planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse dominuoja kitos paskirties žemės sklypai. Planuojamos teritorijos didžiąją dalį ploto užima kitos paskirties žemės sklypai, kuriems naudojimo būdas nenustatytas. Planuojamos teritorijos mažą dalį užima vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos prie P. Joniko ir Dieveniškių g. su vienu susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypu. Gretimybėje esančių žemės sklypų didžioji dalis yra gyvenamosios funkcijos.

**Gyventojų pasiskirstymas ir** Nagrinėjant Užusienio gyvenamuosius kvartalus pagal 2021 m. Gyventojų ir būstų surašymo duomenis, identifikuojama, kad gyventojų skaičius didžiąja

**socialinė infrastruktūra** dalimi nesiekia Teritorijų planavimo normose rekomenduojamo minimalaus vystomo gyvenamojo kvartalo ar rajono gyventojų tankio - 30 gyventojų/ha. Esant tokiam santykinai mažam gyventojų tankiui, pilnaverčiam gyvenamojo rajono aptarnavimui reikalinga infrastruktūra būtų neatsiperkanti. Jei inžinerinės infrastruktūros pavieniai elementai Užusienyje yra, tai socialinės infrastruktūros objektų – mokyklų, darželių – nėra. Artimiausia mokykla ir darželis - yra Salininkuose. Teikiant planuojamos teritorijos sprendinius, bus reikalinga įvertinti ir atsirandantį ne tik inžinerinės infrastruktūros, bet ir socialinės infrastruktūros bei kitų paslaugų poreikį.

**Kraštovaizdis, gamtinė aplinka** Planuojama teritorija ir jos gretimybės šiai dienai yra labiau agrarinio urbanizuoto kraštovaizdžio nei išplėto urbanistinio. Tačiau pažymėtina, kad vadovaujantis Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniais, planuojama teritorija ir jos gretimybės numatomos urbanizuoti.

**Reljefas** Planuojama teritorija, kaip ir jos gretimybės yra molingoje banguotoje pakilumoje (plynaukštėje). Aukščiausia vieta yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje ir žemėja į pietvakarių pusę – preliminariai 800 m ilgyje nužemėja apie 19 m.

Kiek daugiau nei 150 m atstumu nuo planuojamos teritorijos šiaurinės pusės yra raiškios reljefo formos, šlaitai, kurie priskirti Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustiniui.

**Paviršiniai vandens telkiniai** Nors planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje nėra vandens telkinių ar tēkmių, registruotų Upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė, tačiau planuojamoje teritorijoje identifikuojami pavieniai elementai - kanalas planuojamos teritorijos vakarinėje pusėje, apie 300 m ilgio ir dvi kūdros šiaurės vakarų pusėje (apie 17,6 a ir apie 41 a).

Artimiausias planuojamai teritorijai minėtame kadastrė esantis objektas yra apytiksliai už daugiau nei 2 km – upė R-2 (6,22 km ilgio), priklausanti Neries mažųjų intakų (su Nerimi) upių pabaseiniui.

**Miškai** Vadovaujantis Miškų valstybės kadastrė duomenimis planuojamoje teritorijoje miškų nėra, tačiau identifikuojami valstybinės reikšmės II grupės rekreacinių miškų plotai (miestų miškai) artimoje gretimybėje pietinėje planuojamos teritorijos pusėje ir apie 150-200 m atstumu – II grupės ekosistemų apsaugos miškai (draustinių miškai) šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje.

**Saugomos teritorijos** Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra, ji tiesiogiai su saugomomis teritorijomis nesiriboja. Kaip jau minėta, artimiausia saugoma

teritorija yra preliminariai kelių šimtų metrų atstumu - Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinis. Šis draustinis yra kraštovaizdžio, savivaldybės reikšmės, jo steigimo tikslas išsaugoti Neries paslėnio zonoje esantį erozinį kalvyną, gausias retųjų augalų (tamsialapio skiautalūpio, žaliosios plateivės, dirvinio česnako) augimvietes, kultūros ir istorijos objektus (Vilniaus - Kauno geležinkelio tunelį ir senojo Vilniaus - Kauno kelio atkarpą su valstybinės reikšmės istorijos paminklu).

**Gamtinis karkasas** Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, į planuojamą teritoriją patenka gamtinio karkaso elementai – vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, vietinis migracijos koridorius. Vietiniai vidinio stabilizavimo arealai išskirti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatomų atskirųjų želdynų pagrindu. Gretimose teritorijose yra vidinio stabilizavimo arealų šiaurinėje pusėje – regioninės svarbos, pietinėje - mikroregioninės.

**Viešųjų atskirųjų želdynų plotai ir jų pasiekiamumas.** Pagal Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą dalis planuojamos teritorijos nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną dėl to kituose detaliojo plano rengimo etapuose bus reikalinga numatyti viešuosius atskirųjų želdynų plotus.

**Priklausomųjų želdynų plotai** Šiai dienai planuojamoje teritorijoje žemės sklypai yra neurbanizuoti ir neužstatyti, atitinkamai neformuoti priklausomųjų želdynų plotai. Tačiau pažymėtina, kad planuojamoje teritorijoje yra medžių grupės, kurios išsiskiria charakteringu dėstymu - didžiąją dalimi sudaro lyg eiles lygiagrečias Dieveniškių gatvei.

**Nekilnojamas kultūros paveldas** Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Artimiausi objektai yra: apie 1 km atstumu - Užusienio piliakalnis (u.o.k. 48740); apie 1,7 km atstumu - Užusienio piliakalnis II, vad. Pilaite (u.o.k. 48741); apie 2,3 km atstumu - Panerių geležinkelio tunelis (u.o.k. 22798).

**Susisiekimo infrastruktūra** Planuojama yra pasiekiamas viena pagrindinių susisiekimo arterijų – Eišiškių pl., - juo vyksta pagrindinis susisiekimas su Vilniaus miesto centru, kitomis Vilniaus miesto dalimis. Eišiškių pl. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytas B kategorijos gatve. Planuojama teritorija ribojasi su dar viena struktūriškai svarbia Užusieniui gatve – Petro Joniko g. (numatyta C kategorijos gatvė). Jos tęsinyje esanti Mechanikų gatvė sudaro sąlygas susisiekimo ryšiams su Salininkais. Planuojama teritorija rytinėje pusėje ribojama vietos ryšiams užtikrinti reikalinga Dieveniškių g., o rytinėje pusėje – Žadiškių g. Tarp pastarųjų dviejų gatvių yra skersinė susisiekimo jungtis, kuriai gatvės vardas nesuteiktas.

Įvažiavimai/išvažiavimai į planuojamoje teritorijoje esančius žemės sklypus yra nuo Žadiškių, Dieveniškų ir Petro Joniko gatvių.

Eismo srautų situacijai identifikuoti buvo atliekami eismo intensyvumo tyrimai. Esamus srautus formuoja lengvųjų automobilių srautai, krovininiai automobiliai nesiekia dešimtadalio. Atsižvelgus į atliktų ilgalaikių matavimų rezultatus nustatytas rytinis ir vakarinis eismo intensyvumo pikas. Laikotarpyje nuo 07:15 iki 08:15 val., rytinio piko metu, gatvių tinkle pravažiuoja ~19 % viso per 24 valandas pravažiuojančio transporto. Nuo 16:30 iki 17:30 val., vakarinio piko metu, gatvių tinkle pravažiuoja ~20 % viso per parą pravažiuojančio eismo srauto.

Planuojamos teritorijos dalis yra aptarnaujama viešuoju transportu. Artimiausia (apie 300 m atstumu) stotelė yra Užsienio g. „Užsienis“. Kitos kiek toliau esančios viešojo transporto stotelės: „Dieveniškų“ prie Dieveniškų ir Užsienio g. sankirtos (atstumas iki jos apie 400 m); Eišiškių pl. – „Eišiškių sodai“ (atstumas - apie 500 m), prie Petro Joniko gatvės ir Eišiškių pl. sankirtos yra - „Ažuolijai“ (atstumas - apie 450 m). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius numatyta plėsti viešojo transporto tinklą ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėje. Išplėtojus viešojo transporto tinklą visa planuojama teritorija būtų aptarnaujama viešojo transporto.

Planuojamoje teritorijoje pėsčiųjų, dviračių takų nėra. Su planuojama teritorija besiribojančiose gatvėse pėsčiųjų, dviračių takų taip pat nėra. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius Eišiškių pl. yra numatoma tarprajoninė dviračių trasa, kuri eis iki Salininkų, bei susijungs su esama dviračių trasa, pasibaigiančia ties Eišiškių pl. ir Užsienio g. sankirta.

Planuojamoje teritorijoje nėra įrengtų automobilių stovėjimo vietų, kaip ir gretimybėje nėra viešųjų automobilių stovėjimo vietų.

Nors pagrindinių gatvių tinklas yra, tačiau reikės jį papildyti kvartalinėmis gatvėmis. Formuojant didesnį gyventojų kiekį, padidės ir automobilių srautai, bus reikalingos papildomos priemonės jų paskirstymui, suvaldymui. Automobilių srautams didėjant (ypač Eišiškių pl.) tikėtina didės ir oro, galimai ir triukšmo tarša – bus reikalingos ir aplinkosauginės priemonės mažinančios neigiamą poveikį. Taip pat išaugs poreikis visuomeniniam transportui, pėsčiųjų ir dviračių takų infrastruktūrai, kurios šiai dienai nėra.

#### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamą teritoriją vakarų – pietų kryptimi kerta 10 kV oro linija, kuri priartėjus prie P. Joniko g. jau yra sukabeliuota. Planuojamoje teritorijoje yra kitos žemos įtampos elektros tinklo linijos susijusios su esamų dvibučių namų ir gretimų objektų aprūpinimu.

Planuojamoje teritorijoje nėra išvystytų centralizuotų vandentiekio tinklų, tačiau Užusienio šiaurinėje dalyje yra esamų vandens tiekimo tinklų. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų buitinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros. Planuojamos teritorijos gretimybėje, Užusienyje buitinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra išvystyta nevienodai. Planuojamoje teritorijoje praeina viena lietaus nuotekų tinklų trasa nuo gretimybėje esančių gamybinių teritorijų iki esamos kūdros (kūdros tarnauja kaip natūralios vandens kaupimo vietos, kuriose surenkamas lietaus vanduo). Lietaus nuotekų tvarkymo infrastruktūra Užusienio teritorijoje yra gana ribota.

Planuojamos teritorijos pietinėje pusėje (už planuojamos teritorijos ribos) P. Joniko g. koridoriuje praeina dujotiekio tinklas.

Planuojama teritorija neaprūpinta šilumos tinklais.

Pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius, kaip ir Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimą, planuojama teritorija patenka į Šildymo deginant gamtines dujas zoną. Minėtame specialiajame plane nurodyti atvejai, kada gali būti netaikomas šildymas gamtinėmis dujomis. Tačiau pažymėtina, kad šiuo metu rengiamame Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitime (S-RJ-13-21-793), ties planuojama teritorija numatyta centralizuoto aprūpinimo šiluma zona.

Žadiškių ir P. Joniko gatvių koridoriuose yra pakloti RAIN (plačiajuosčio interneto tinklai). Žadiškių g. taip pat yra paklotas požeminis ryšių kabelis gretimų objektų aptarnavimui. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano duomenis, apie 450 m nuo planuojamos teritorijos atstumu (netoli Eišiškių pl. ir Mechanikų g.) yra esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis.

Kadangi planuojama teritorija neurbanizuota, atliekų surinkimo infrastruktūros nėra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimoje gretimybėje gaisrinių hidrantų nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 melioruotos žemės ir melioracijos statinių erdvinių duomenų rinkiniu melioracijos infrastruktūros planuojamoje teritorijoje nėra.

**Aplinkos vertinimas** Planuojamoje teritorijoje, 2023 m. duomenimis oro kokybės rodikliai neviršija ribinių reikšmių.

Informacija apie triukšmo taršą teikiama vadovaujantis LR triukšmo valdymo įstatymo nustatyta tvarka atnaujintais ir 2023 m. vasario 8 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1767 patvirtintais

Vilniaus aglomeracijos triukšmo strateginiais žemėlapiais. Triukšmo taršos nuo autotransporto, geležinkelio kelių, pramonės veiklos, oro uosto nėra arba neviršija ribinių reikšmių.

Planuojamos teritorijos ribose nėra poveikio sveikatai, nes neviršijamos taršos ribinės reikšmės.

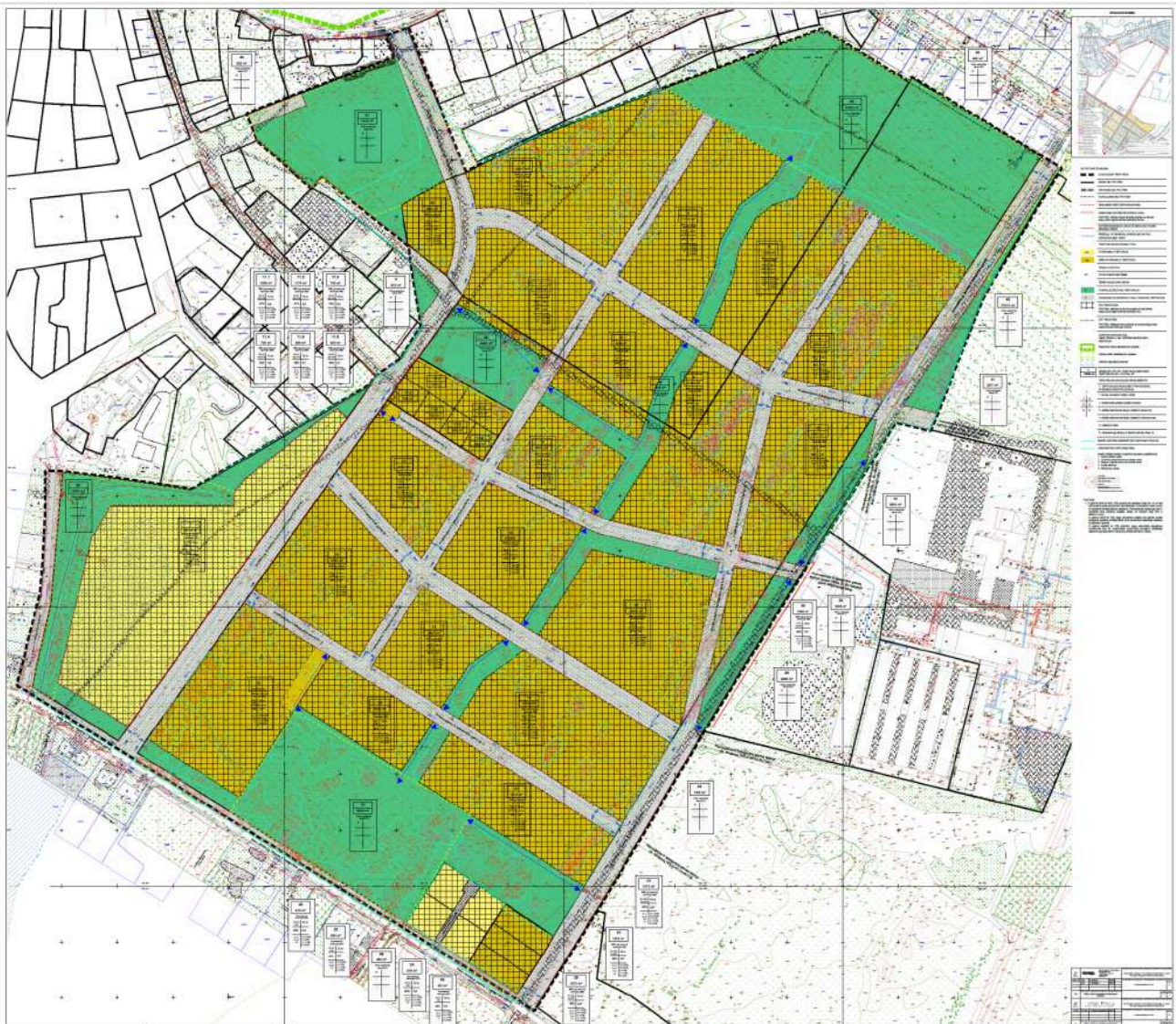
Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į penkių vandenviečių - Vilniaus (A. Panerių), Vilniaus (Bukčių), Vilniaus (Jankiškių), Vilniaus (Vingio), Vilniaus (Žemųjų Panerių)) Vilniaus pietvakarinę 3B\_JUOSTA (1). Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Vadovaujantis Žemės gelmių registro informacija naudingųjų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra.

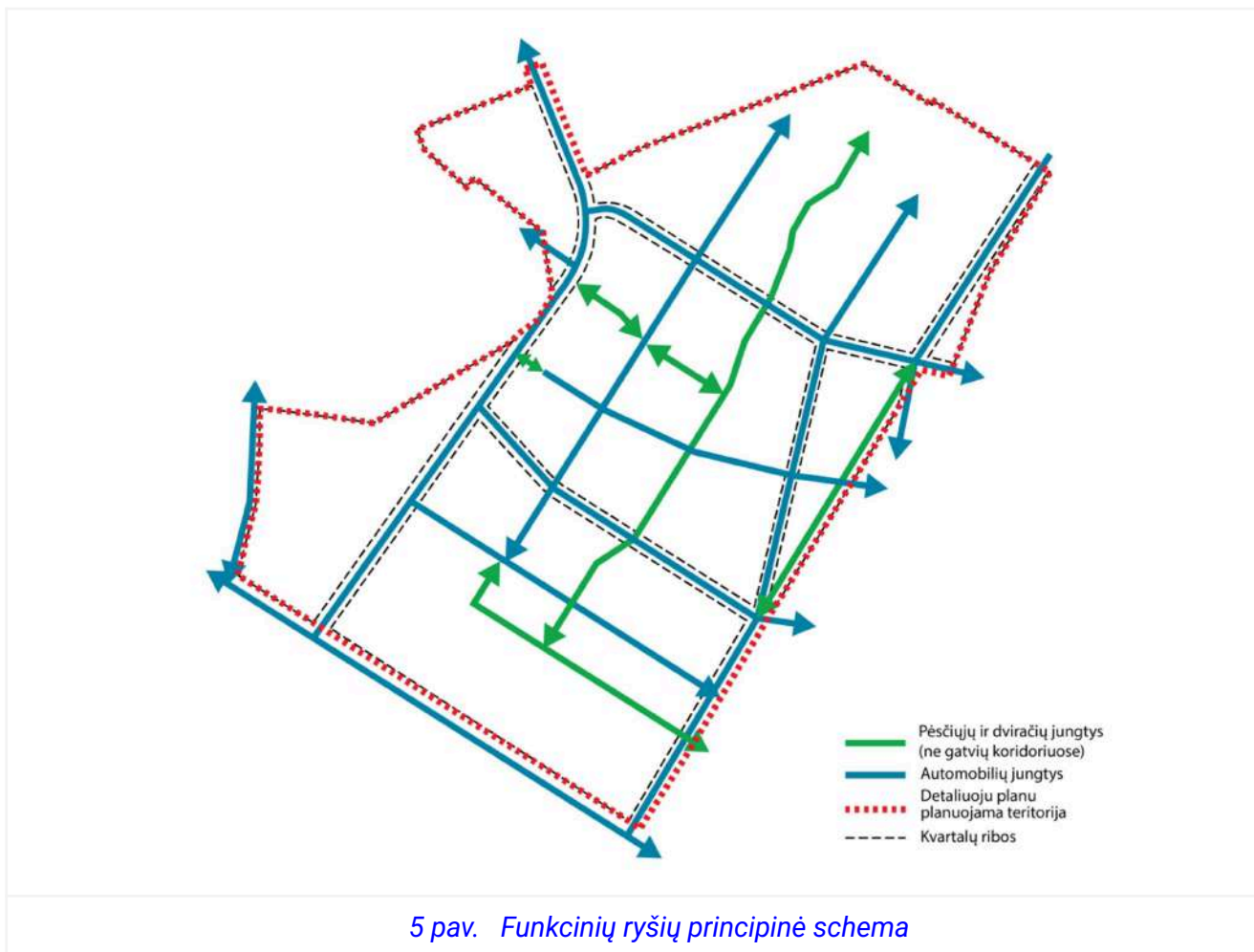
### 3. Konceptcija

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius pritarė šio detaliojo plano - Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu - koncepcijai (toliau - Konceptcija) 2025-06-20 raštu Nr. 30-1641/25 "Dėl pritarimo apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detaliojo plano koncepcijai".

Pažymime, kad Konceptcija apėmė dalį vystomo Užusienio. O visai vystomai Užusienio teritorijai buvo suformuota bendra vizija (žr. Konceptcijos aiškinamąjį raštą) - t.y. koncepcijos sprendiniai formuoti vertinant ne tik esamą situaciją, bet ir planuojamą kontekstą.



4 pav. Detaliojo plano Konceptcijos brėžinys



Koncepcija buvo formuojama vadovaujantis šiais principais: gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius; numatoma gatvių hierarchija prioriteta teikiant pėstiesiems, želdynams; formuojamas žaliųjų erdvių tinklas; skirtingi viešųjų erdvių charakteriai; pastatų tipologijų įvairovė. Planuojamoje teritorijoje buvo numatyta:

- “Sodininkų miestelis”, kuris orientuotas į santykinai individualesnę aplinką. Užtikrinamas minimalus viešosios infrastruktūros ir viešųjų erdvių kiekis, o kitas neužstatytas plotas yra privatus bei naudojamas produktyviai rekreacinei veiklai (pavyzdžiui, sodininkystei). Ši zona skirta žmonėms, siekiantiems būti arčiau gamtos, užsiimti augalininkyste, daržininkyste. Šio kvartalo kraštovaizdis – primenantis miesto sodo principais kuriamą gyvenamąją aplinką.
- “Miestelis parke”, kuris atspindi konservatyvų požiūrį į aplinką – kiemuose ir gatvėse formuojama aiški struktūra, tačiau jo skiriamasis bruožas - didelis viešųjų erdvių kiekis. Tik santykinai nedidelė dalis erdvių yra privačios. Viešųjų erdvių tinklas remiasi gamtine struktūra, jame projektuojami vietos kontekstui pritaikyti gausūs želdiniai. Šio kvartalo kraštovaizdis šiek tiek artimas modernizmo principams, vyrauja perimetrinio užstatymo (nepilnai uždaro)

kvartalų struktūra, bendro naudojimo viešosios erdvės, tačiau formuojamas aiškesnis bei gyventojų poreikius atitinkantis viešųjų ir privačių erdvių santykis.

Koncepcijoje vienas iš pagrindinių sprendinių tai, kad Dieveniškių g. trajektorija yra išlaikoma, tačiau siekiant saugumo - ties gatvės viduriu ji pritaikoma tik pėsčiųjų ir dviratininkų eismui, o automobilių judėjimas pakreipiamas kitomis naujai formuojamomis gretimomis gatvėmis. Reaguojant į šį principą, atitinkamai suplanuotas gatvių tinklas. Tuo atveju jei būtų išlaikomas esamas automobilių judėjimas Dieveniškių g., t.y. tiesia ilga gatve, susidarytų sąlygos didesniai tranzitui formotis bei neatsakingiems vairuotojams išvystyti didelį greitį - o tai keltų pavojų teritorijoje gyvenantiems ar kitą veiklą vykdančioms asmenims. Dieveniškių g. vidurinioji dalis (kur eliminuojamas automobilių eismas) integruota į kvartaluose numatytas atskirųjų želdynų juostas (taip išsaugant esamas medžių eiles prie Dieveniškių g.), taip pat numatyta prie šios gatvės atkarpos dėstyti visuomenines funkcijas (tokiu atveju asmenų judėjimas tarp visuomenei skirtų objektų būtų kur kas saugesnis). Gyvenamajame rajone tiesi ir ilga automobilių judėjimo gatvė turi mažiau patrauklumo ir gyvybingumo nei gatvė su kintančiu charakteriu ir atitinkamai lokalesnėmis jos erdvėmis (humaniško mastelio erdvių dydžiai taip pat formuoja gyvenimo kokybę, pasitenkinimą gyvenamąja aplinka).

Koncepcijoje planuojama teritorija gatvių tinklu suskaidyta į mažesnius kvartalus, kuriuose dominuoja gyvenamoji ir gyvenamajam rajonui aptarnauti reikalingomis funkcijomis. Suformuoti žemės sklypai bei viena reglamentinė teritorija. Detaliojo plano koncepcijoje buvo pateikti preliminarūs socialinės ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai, kurie tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje. Konceptualūs inžinerinės infrastruktūros sprendiniai buvo parengti įvertinant gautas planavimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai bus nustatyti sprendinių konkretizavimo stadijoje.

## 4. Sprendiniai

### 4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

DP sprendiniai reglamentuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentais, patvirtinta DP koncepcija.

**Sklypų struktūra.** DP sprendiniuose išlaikoma Koncepcijoje numatyta sklypų struktūra. Viso numatomi 58 žemės sklypai ir viena reglamentinė teritorija.

Žemės sklypų išdėstymas, jų plotai bei detalus reglamentavimas pateikiamas DP Pagrindiniame brėžinyje.

#### Teritorijų naudojimo tipai, pagrindinės žemės naudojimo paskirtys, žemės naudojimo būdai.

Numatoma reglamentinėje teritorijoje:

Teritorijos (reglamentinės) Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas (būdai)
1	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kitos paskirties žemė (KT)	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos

Numatoma žemės sklypuose:

Žemės sklypo Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas (būdai)
3-10, 12-21	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kitos paskirties žemė (KT)	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos
11.1-11.6, 26 - 28	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kitos paskirties žemė (KT)	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos,

			V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos
22-25	Gyvenamoji teritorija (GG)	Kitos paskirties žemė (KT)	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos
29-30	Paslaugų teritorija (PA)	Kitos paskirties žemė (KT)	V - Visuomeninės paskirties teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos.
2, 31-42	-	Kitos paskirties žemė (KT)	E - Atskirųjų želdynų teritorijos
43	-	Kitos paskirties žemė (KT)	I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
44-58	-	Kitos paskirties žemė (KT)	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

*Pastaba: Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedu, kai nustatomas teritorijos naudojimo tipas, pagrindiniame brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvių 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, o kai nustatomi konkretūs žemės sklypo naudojimo būdai, pagrindiniame brėžinyje jie žymimi Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, o pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – tik erdvinio objekto kodu reglamentų aprašomojoje lentelėje.*

**Reikalavimai užstatymui.** Įgyvendinant Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius užstatomoms teritorijoms numatomi galimi šie užstatymo tipai:

- Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr\_u) (pagal Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijos teritorijos užstatymo tipų klasifikatorių - perimetrinis užstatymas (per)) - 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.
- Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr\_a) (pagal Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijos teritorijos užstatymo tipų klasifikatorių - perimetrinis užstatymas

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

- Miesto vilų (mv) (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos teritorijos užstatymo tipų klasifikatorių - kitas (kt)) - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.
- Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos teritorijos užstatymo tipų klasifikatorių - sodybinis užstatymas (su) ir/ar vienbutis blokuotas užstatymas (vb)) - ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1–3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.

Pažymėtina, kad užstatymo tipas vienbutis blokuotas užstatymas (vb) įvedamas, nes aukščiau išdėstyta pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius vienbučio ir dvibučio užstatymo tipo (vd) aprašyme, nurodoma galimybė pastatus blokuoti ant sklypo ribų. Vienbutis blokuotas užstatymas (vb) yra numatytas galimu tik reglamentinėje teritorijoje Nr.1.

Taip pat, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių aiškinamojo rašto 6 p., detaliojo plano sprendiniuose kai kuriais atvejais papildomai nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas. Pagrindimas dėl laisvo planavimo pateikiamas šio detaliojo plano Urbanistinės ir gamtinės analizės priede. Išskirtina, kad:

- Planuojamoje teritorijoje istoriškai nebuvo susiformavusios gyvenvietės ar urbanistinio audinio, nėra saugotino gatvių tinklo ar sklypų struktūros, neturi susiklosčiusios morfologinės struktūros, užstatymo ritmo, sklypų tinklo ar architektūrinės tipologijos, dėl to nėra objektyvių urbanistinių parametru, kuriuos reikėtų „atkartoti“ ar tęsti, nėra vertingųjų savybių, kurias reikėtų saugoti morfologiniu požiūriu. Dėl to teritorijos vystymas gali būti grindžiamas šiuolaikiniais urbanistikos principais, o ne istorinės struktūros imitavimu.
- Laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas reaguoti į vietoje augančias medžių grupes ar pavienius medžius juos išsaugant, ypač kvartalų vidinėse erdvėse. Taip pat laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas atskleisti vietos charakterį – periferinės miesto dalies su santykinai mažesniu užstatymo intensyvumu, pereinančios į gamtinę aplinką. Laisvai komponuojami tūriai su želdiniais sudarys sąlygas formuoti teritoriją su užstatymu, kuris labiau prisitaiko prie gamtos elementų.
- Nėra vietos erdvinių ar vizualinių elementų, kuriuos reikėtų saugoti. Vertinant teritoriją kontekstualiai – dėl santykinai neaukšto užstatymo (maksimalaus aukštis – 3, 4 aukštai) nebus sudarytas neigiamas poveikis gretimybėje esamoms teritorijoms, kuriose dominuoja sodybinis užstatymas. Taip pat dėl minėto santykinai neaukšto planuojamo užstatymo, kuris vidutiniškai vertinant nėra aukštesnis už brandžių medžių aukštį, neįtakos Vilniaus miesto siluetų, panoramų ar urbanistinių dominančių, kurias reikėtų saugoti.

Dėl aukščiau išvardintų aspektų, laisvo planavimo užstatymo taikymas planuojamoje teritorijoje neprieštarauja urbanistinio integralumo principui. Planuojamoje teritorijoje perimetrinio užstatymo ir laisvo planavimo užstatymo dermė sudaro sąlygas racionaliai formuoti naują urbanistinę struktūrą, atsižvelgiant į dabartinius socialinius, ekonominius ir aplinkosauginius poreikius. Tokiu būdu periferija tampa ne atsitiktine plėtros zona, o apgalvotai suformuota aukštos gyvenimo kokybės aplinka.

Nustatomi užstatymo tipai:

Užstatymo tipas	Reglamentinės teritorijos, žemės sklypo Nr.
Perimetrinis (pr_u, pr_a) (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima - per)	Žemės sklypuose: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 Reglamentinėje teritorijoje Nr.1
Miesto vilų (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima kitu užstatymo tipu - kt)	Žemės sklypuose: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 29, 30
Laisvo planavimo planavimo užstatymas (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima - lp)	Žemės sklypuose: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21
Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) - sodybinis užstatymas (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją sodybinis užstatymas - su)	Žemės sklypuose: 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 Reglamentinėje teritorijoje Nr.1
Vienbutis ir dvibutis užstatymas (vd) - vienbutis blokuotas užstatymas (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją sodybinis užstatymas - vb)	Reglamentinėje teritorijoje Nr.1

Užstatymo tipai nustatyti sąsajoje su galimu žemės naudojimo būdu. Konkretūs galimi užstatymo tipai reglamentinėje teritorijoje ir žemės sklypuose nurodyti šio detaliojo plano sprendinių Pagrindiniame brėžinyje bei jame esančioje reglamentų aprašomojoje lentelėje.

#### Pastatų aukštų skaičius.

Pastatų aukštų skaičius siejamas su galimu žemės naudojimo būdu. Kai žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) - nustatomas pastatų aukštis -  $\leq 2$ , kitiems galimiems žemės naudojimo būdams (G2, K, V, R) - nustatomas pastatų aukštis -  $\leq 3$ . Žemės sklypuose Nr. 3-10, 12-21, 26-30 žemės naudojimo būdams G2, K, V, R nustatoma papildoma sąlyga, kad iki 20% pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti 4 aukštai.

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais). Kaip ir aukštų skaičius, taip ir leidžiamasis aukštis nuo žemės paviršiaus metrais nustatomas įvertinant galimą žemės naudojimo būdą.

Kai žemės naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) - nustatomas aukštis -  $\leq 10$ . Reglamentinėje teritorijoje Nr.1 ir žemės sklypupse Nr. 11.1-11.6, 22-25 žemės naudojimo būdams G2, K, V, R nustatomas aukštis -  $\leq 12$ , o likusiuose žemės sklypuose žemės naudojimo būdams G2, K, V, R nustatomas aukštis -  $\leq 16$  (nes įvertinama, kad dalyje teritorijos galės būti statomi 4 aukštų pastatai),

Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m. Ši reikšmė skaičiuojama įvertinant esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę ir galimą aukštį metrais. Tais atvejais, kai reglamentinėje teritorijoje, žemės sklype yra santykinai didesni skirtumai esamo žemės paviršiaus altitudžių, žemės sklypams nustatoma skirtingo reglamento riba ir nustatomos skirtingos leidžiamo pastatų aukščio altitudės reikšmės. Dėl šių priežasčių skirtingo reglamento ribos numatytos reglamentinėje teritorijoje Nr. 1 bei žemės sklypams Nr.3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 15, 18, 19, 21.

Leidžiamasis užstatymo tankis (UT) ir leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI). Nustatant užstatymo rodiklius Konceptijoje buvo vertinami ne tik planuojamos teritorijos kontekstas, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, bet ir Gamtinio karkaso nuostatai. Sprendinių konkretizavimo stadijoje detalizuojant Konceptijos sprendinius ir nustatant UT ir UI, planuojamos teritorijos dalis, kuri patenka į gamtinio karkaso teritoriją, atskiriama skirtingo reglamento riba. Planuojamos teritorijos dalyje, kuri patenka į gamtinio karkaso teritoriją, nustatomos mažesnės UT ir UI reikšmės.

Nustatomos šios UT ir UI reikšmės reglamentinėje teritorijoje:

Teritorijos (reglamentinės) Nr.	Žemės naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamasis užstatymo tankis (UT)	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI)
1(1a dalyje) (patenka į gamtinį karkasą)	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G1- $\leq 30^{**}$ K- $\leq 30$ V- $\leq 30$ R- $\leq 30$	G1(kai sodybinis užstatymas) $\leq 0,4$ G1(kai vienbutis blokuotas užstatymas) $\leq 0,6$ K- $\leq 0,6$ V- $\leq 0,6$ R- $\leq 0,6$
1(1b ir 1c dalyje)	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G1- $\leq 40^*$ K- $\leq 40$ V- $\leq 40$ R- $\leq 40$	G1(kai sodybinis užstatymas) $\leq 0,4$ G1(kai vienbutis blokuotas užstatymas) $\leq 0,8$ K- $\leq 0,8$ V- $\leq 0,8$ R- $\leq 0,8$

\* - Užstatymo tankio reikšmė nustatoma interpoliacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai".

\*\* - Užstatymo tankio reikšmė nustatoma interpoliacijos būdu pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai", tačiau neviršijama 30%.

Nustatomos šios UT ir UI reikšmės žemės sklypuose:

Žemės sklypo Nr.	Žemės naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamasis užstatymo tankis (UT)	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI)
3-10, 12-21	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G2- ≤40 K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	G2- ≤0,8* K- ≤0,8* V- ≤0,8* R- ≤0,8*
11.1-11.6	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	≤27; ≤33; ≤35 **	G1- ≤0,4 G2- ≤0,5; ≤0,6; ≤0,7 K- - ≤0,5; ≤0,6; ≤0,7 V-- ≤0,5; ≤0,6; ≤0,7 R- - ≤0,5; ≤0,6; ≤0,7
12-21	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G2- ≤40 K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	G2- ≤0,8* K- ≤0,8* V- ≤0,8* R- ≤0,8*
22-25	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G1- ≤29** K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	G1- ≤0,4 K- ≤0,8 V- ≤0,8 R- ≤0,8
26 - 28	G1- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G1- ≤28** G2- ≤40 K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	G1- ≤0,4 G2- ≤0,8* K- ≤0,8* V- ≤0,8* R- ≤0,8*
29-30	V - Visuomeninės paskirties teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos.	V- ≤40 K- ≤40 R- ≤40	V- ≤0,8* K- ≤0,8* R- ≤0,8*
2, 31-42	E - Atskirųjų želdynų teritorijos	E - -	E - -

43	I1 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo teritorijos	I1 --	I1 --
44-58	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2 --	I2 --

Pastabos:

\*- *UI galima didinti:*

- Iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir nebūtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.
- Iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su jėjimais iš gatvės.
- Iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

\*\* G1 UT reikšmės nustatytos individualiai, interpoliuojant pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai gyvenamieji pastatai".

#### Papildomos nuostatos dėl pastatų, statinių statybos.

Galimos statinių paskirtys nurodytos Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai.

3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas laikantis reikalavimo, kad kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui, viršijančiam 8,5 m aukščio ribą, atstumas nuo žemės sklypo ribos didinamas po 0,5 m. Nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“

Statybos zona formuojama iki statybos ribos, o pastaroji sutampa su reglamentinės teritorijos ar žemės sklypų ribomis jei Pagrindiniame brėžinyje nenurodyta kitaip.

Planuoti statybos zoną kuo arčiau žemės sklypo ribų įpareigoja tie atvejai kai formuojamas perimetrinis užstatymas (perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai), perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)). Tam, kad formuoti perimetrą, turi būti sudarytos sąlygos numatyti pastato kraštinę/kraštines kuo arčiau žemės sklypo ribos, tiek, kiek tai leidžia normos, insoliacijos reikalavimai, reikalinga infrastruktūra, įvertinant statybos techninių reikalavimų nuostatas dėl pastatų bei statinių atstumų iki žemės sklypo ribų.

Nustatoma, kad žemės sklypuose požeminio užstatymo zona sutampa su statybos zona ir dėl to atskirai nėra vaizduojama.

#### Kiti reikalavimai dėl formuojamo užstatymo

Žemės sklypuose Nr. 19, 26-28 prie P. Joniko, gatvių užstatymą planuoti įvertinant kitapus P. Joniko gatvės esamą vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymą - nesudaryti P. Joniko g. erdviniame koridoriuje disonansuojančio užstatymo.

Žemės sklypuose, kuriuose yra numatytas galimas užstatymas, prie žemės sklypų kraštinių su atskirųjų želdynų sklypais negali dominuoti priklausiniai.

Kai formuojamas perimetrinis užstatymas, žemės sklypuose Nr. 28, 27, 26, 21, 18 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) prie Dieveniškių g.

Kai formuojamas perimetrinis užstatymas, žemės sklypuose Nr. 15, 9 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) prie planuojamos gatvės Nr. 8.

Kai formuojamas perimetrinis užstatymas, žemės sklype Nr.6 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) prie Dieveniškių g. ir prie planuojamos gatvės Nr. 6.

Kai formuojamas perimetrinis užstatymas, žemės sklype Nr. 10 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) prie planuojamos gatvės Nr.8 ir prie planuojamos gatvės Nr. 6. Ši sąlyga netaikoma kai planuojami pastatai reikalingi tenkinti socialinės infrastruktūros poreikius.

Kai formuojamas perimetrinis užstatymas, žemės sklypuose Nr. 3, 7, 11.1, 11.3, 13, 16, 19, bei reglamentinėje teritorijoje Nr. 1 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) prie Žadiškių g.

*Kiti reglamentai, servitutai nurodomi šio DP grafinėje dalyje, Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje, pastabose. Servitutai gali būti tikslinami, keičiami, nustatomi, naikinami ir kitais dokumentais.*

## 4.2. Susisiekimo infrastruktūra

**Gatvių tinklas.** Planuojamoje teritorijoje kuriamas vientisas ir aiškus ramaus eismo (D, Ds kategorijų) gatvių tinklas. Gatvių pločiai optimalūs, automobilių stovėjimo vietos palei gatvę apželdintos, likusi gatvės profilio dalis skiriama pėsčiųjų takams ir žaliosioms zonoms. Siekiant išlaikyti gatvės aplinkos *atpažįstamumo* principą, gatves numatoma planuoti homogeniškais segmentais, kurių skersiniai profiliai, jų elementai ir dangos identifikuotų gatvės aplinką, leistiną greitį ir atitinkamą eismo dalyvių elgseną.

Konceptualus planuojamos teritorijos ir greta jos esančių kitų teritorijų gatvių tinklas pateikiamas žemiau esančiame pav. Pagrindiniai patekimai į teritoriją numatomi iš Dieveniškų ir Žadiškių gatvių, į kurias patenkama per Eišiškių pl., Užusienio ir P. Joniko gatves suformuojant reikiamas sankryžas. Dalis teritorijos lokalių gatvių (Nr. 5, 7 ir 9) formuojamos akligatvių principu, vengiant tranzitinio eismo.



6 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai

Gatvių tinklo schemoje pažymėtos esamos (B, C bei D kategorijų) ir planuojamos (D bei Ds kategorijų) gatvės. Ds kategorijų gatvėse eismą numatoma planuoti *shared space* principu. Schemoje taip pat nurodyta gatvių numeracija, naudojama detaliojo plano koncepcijos brėžinyje (gatvės Nr. 1-2, Nr. 5-9). Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomos gatvės, kurių pobūdį atspindi šie tipiniai pjūviai:

- Pjūvis 3-3 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūvis 3.1-3.1 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė su viešojo transporto eismu;
- Pjūvis 5.2-5.2 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūviai 5-5 ir 5.1-5.1 - gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė su viešojo transporto eismu;
- Pjūvis 6-6 – Ds kategorijos *shared space* tipo gatvė.

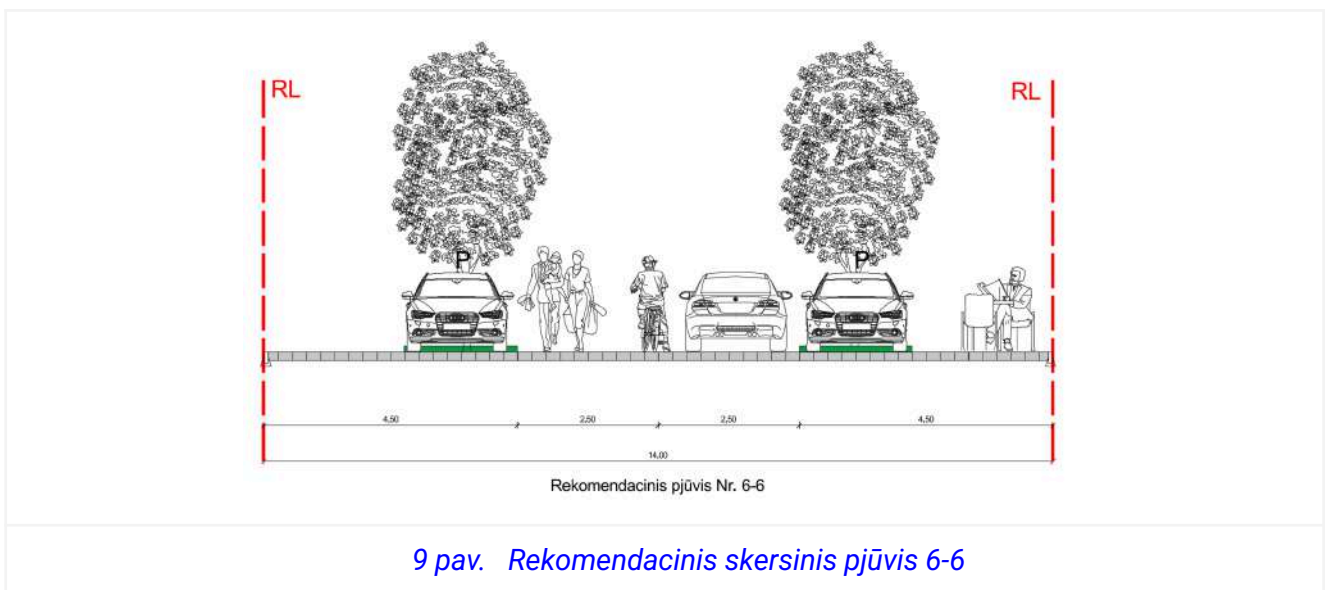
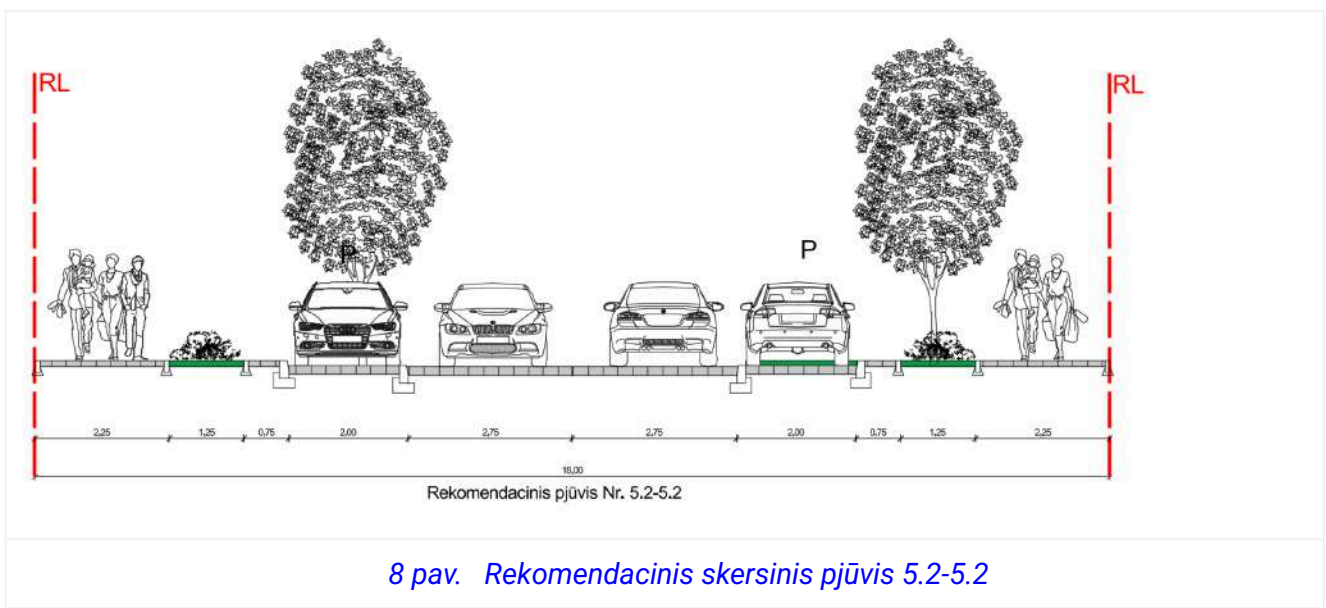
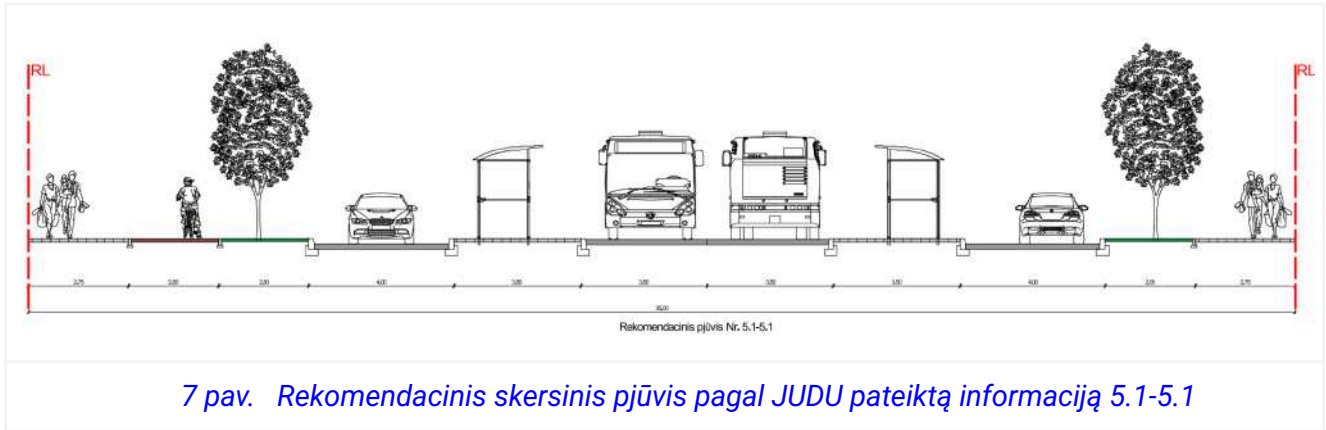
Pastaba: schemoje 2-2 pjūviu pažymėta C kategorijos Petro Joniko gatvė šiuo detaliuoju planu neprojektuojama, atitinkamai jos pjūvis nepateikiamas. B kategorijos Eišiškių plento principinis pjūvis 1-1 pateikiamas toliau esančioje potemėje „Transporto srautų pokyčiai“.

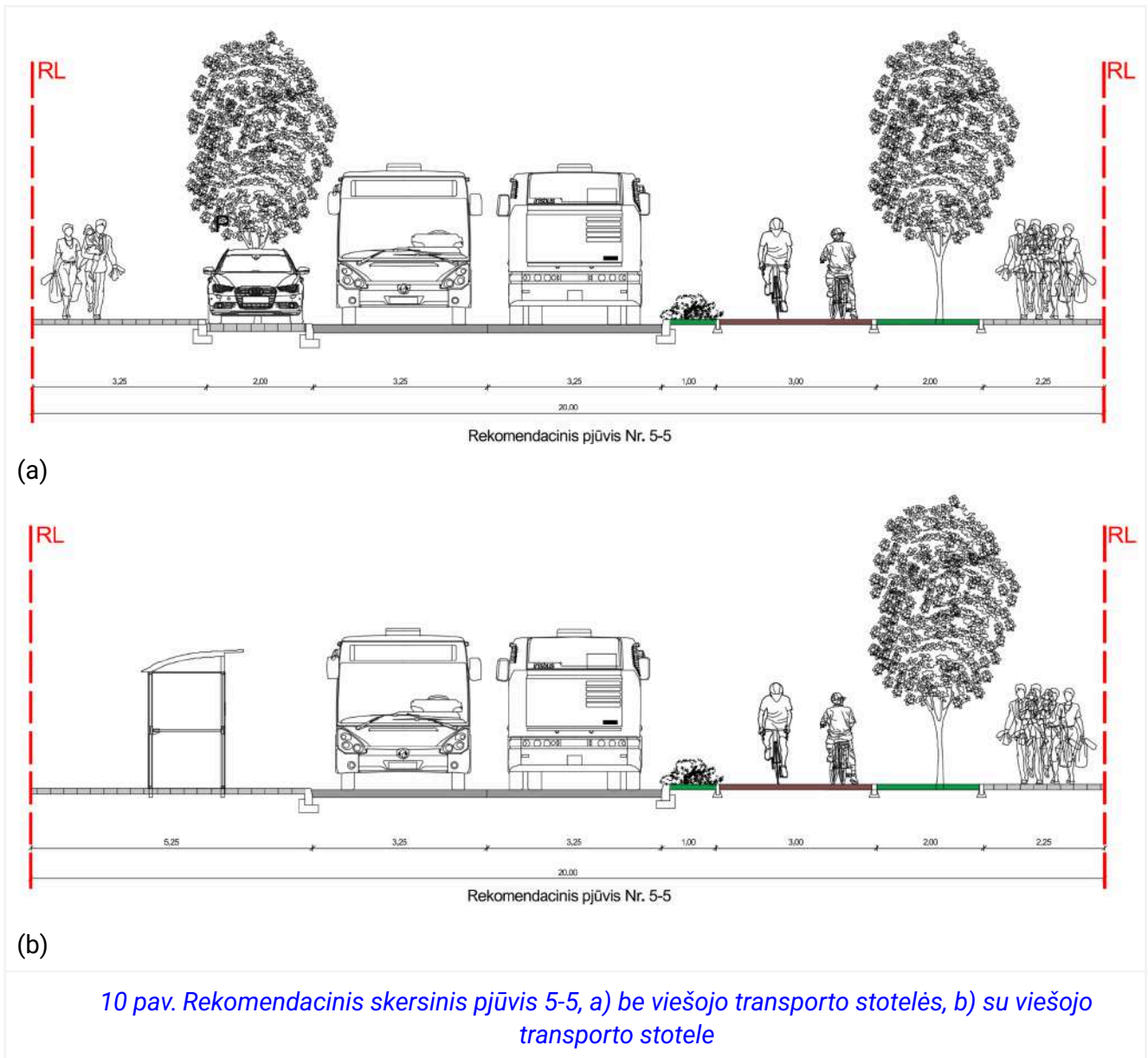
2 lentelė. Planuojamos gatvės ir jų techniniai parametrai

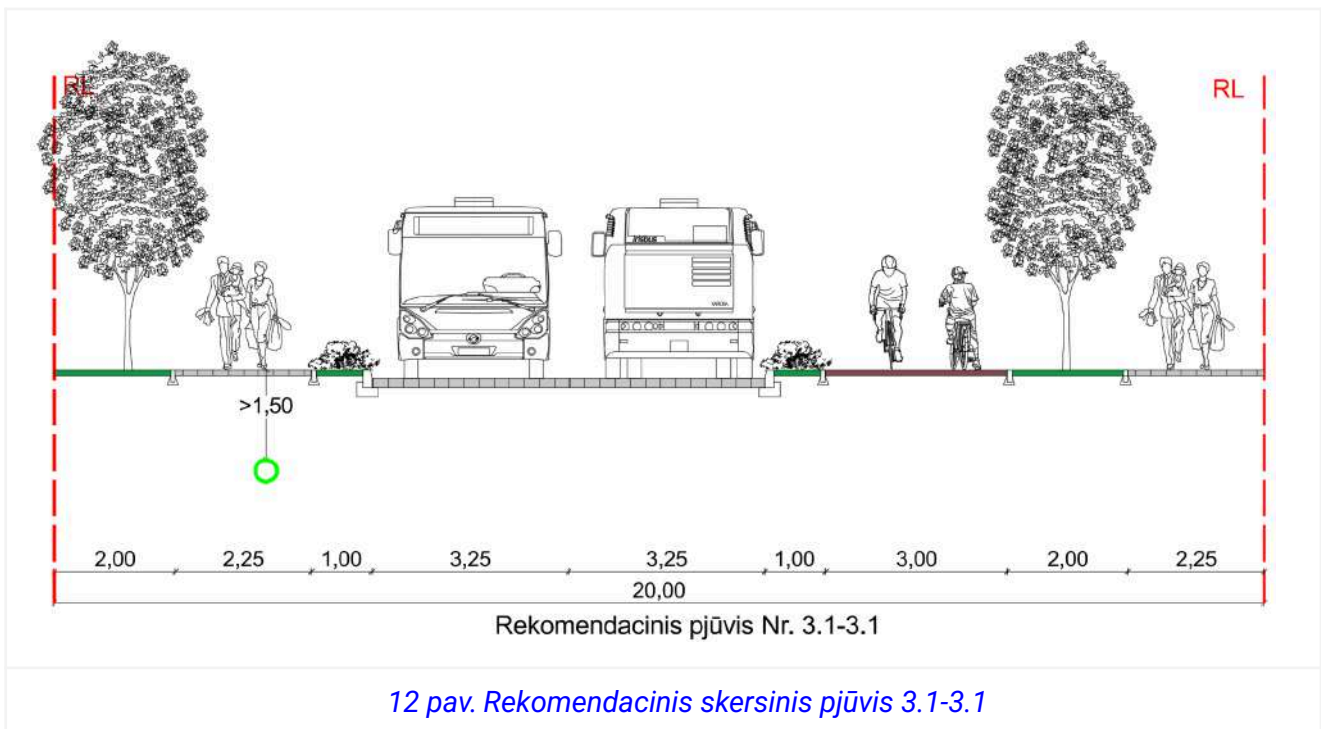
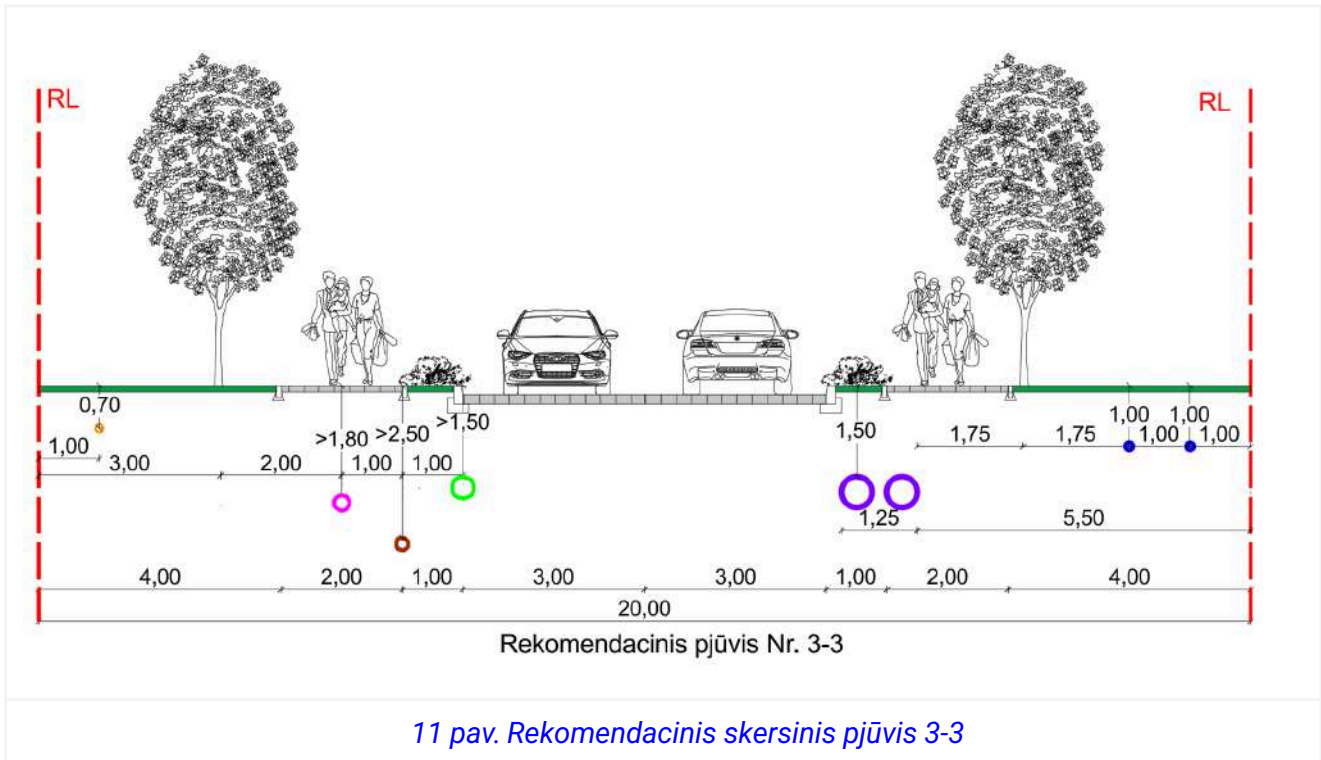
Nr.	Gatvės pavadinimas	Ilgis, km	Skersinis pjūvis	Atstumas tarp RL, m	Eismo juostų plotis, m	Preliminarus eismo intensyvumo lygis, aut./h
1.	Gatvė Nr. 1.1	0,01	5.1-5.1	35	2,75 ir 3,25	161-519
	Gatvė Nr. 1.2	0,41	5.2-5.2	18,0	2,75	63-146
2.	Gatvė Nr. 2	0,41	6-6	14,0	2,50*	10-39
3.	Gatvė Nr. 5	0,29	6-6	14,0	2,50*	10-47
4.	Gatvė Nr. 6	0,46	5-5	20,0	3,25	72-131
5.	Gatvė Nr. 7	0,58	6-6	14,0	2,50*	3-79
6.	Gatvė Nr. 8	0,3	5-5	20,0	3,25	40-137
7.	Gatvė Nr. 9	0,17	6-6	14,0	2,50*	3-79
8.	Dieveniškių g.	0,28	5-5/5.2-5.2	20,0/18,0	3,25/2,75	118-332
9.	Žadiškių g.	0,76	3-3/3.1-3.1	20,0	3,00/3,25**	16-259
10.	Žiūrų g.	0,66	6-6	14,0	2,50*	3-50

\* Eismas organizuojamas *shared space* principu

\*\* 3,25 m plotis numatomas atkarpoje nuo gatvės Nr. 6 iki Užusienio g. dėl šioje atkarpoje numatomo viešojo transporto.







Detaliojo plano teritorijoje numatoma rekonstruoti esamą Dieveniškių ir Petro Joniko gatvių sankryžą bei Žadiškių ir Petro Joniko gatvių sankryžą užtikrinant transporto srautų patekimą į planuojamą teritoriją.

Atstumai tarp planuojamų sankryžų pateikiami šio detaliojo plano sprendinių brėžinyje.

**Gatvių tinklo perdavimas.** Suplanuotus žemės sklypus, skirtus susisiekimo infrastruktūrai numatyti perduoti Vilniaus miesto savivaldybei teisės aktų nustatyta tvarka. Siūlytina šiuos sklypus perduoti paramos sutartimi.

**Transporto srautų pokyčiai.** Urbanizuojant planuojamą teritoriją ir jai gretimą teritoriją pagal Viziją reikšmingai pasikeis transporto srautai. Siekiant nustatyti kaip pasikeis transporto srautai įgyvendinus planuojamą plėtrą buvo atliktos perspektyvinių transporto srautų prognozės ir jų eismo modeliavimas.

Modeliavimas atliktas visai Vizijoje analizuotai teritorijai, kuri apima ne tik šį detalų planą, bet ir greta esančias kitais detaliais planais planuojamas ar ketinamas planuoti teritorijas tarp Užsienio g, Eišiškių pl. bei P. Joniko g. Toliau šioje temoje bei temoje „**Viešasis transportas.**“ minima teritorija apima zoną tarp šių minėtų gatvių.

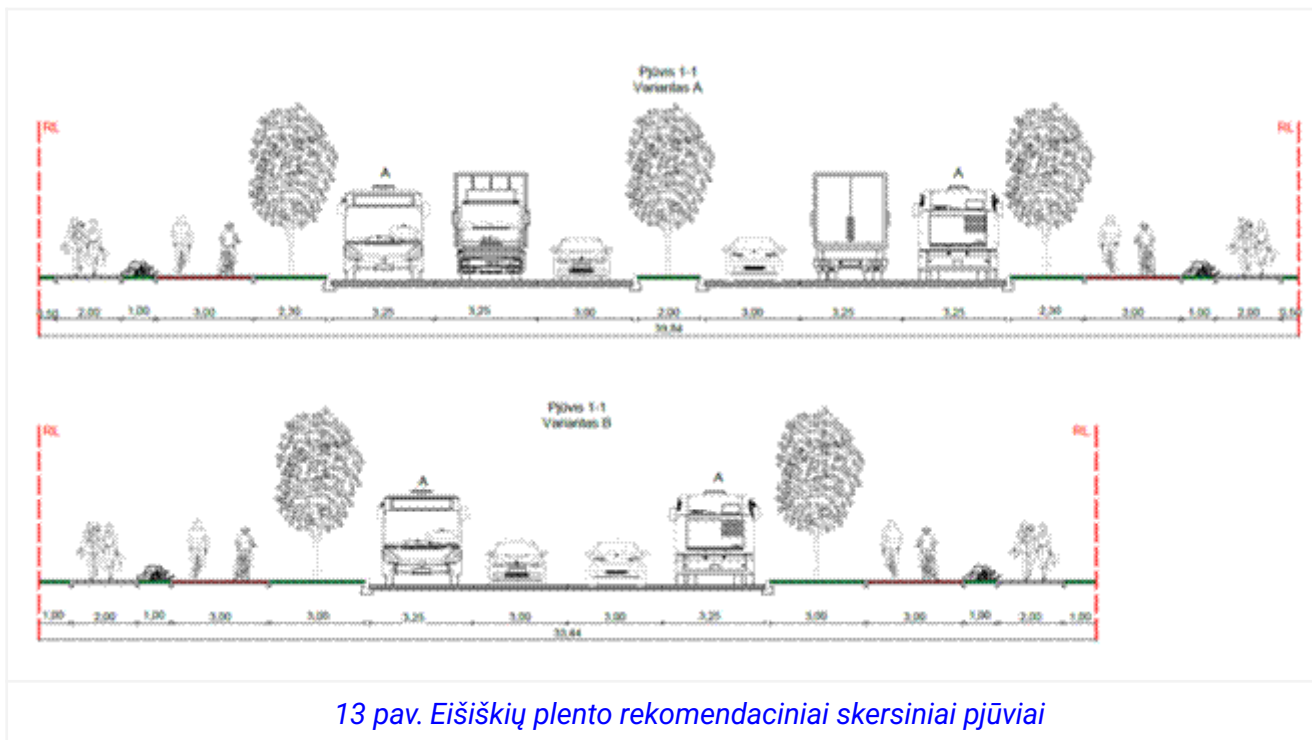
Transporto srautų skaičiavimai buvo atliekami 2034 metams, darant prielaidą, kad vystant teritoriją pagal Vilniaus miesto darnaus judumo plano principus planuojamoje teritorijoje automobiliais bus atliekama 35 % visų kelionių. Šio tikslo įgyvendinimui numatomos tokios priemonės:

- Didinti viešojo transporto maršrutų dažnį bei plėsti maršrutų tinklą vizijos teritorijoje;
- Plėsti dviračių takų tinklą vizijos teritorijoje ir aplink ją;
- Numatyti modernią daugiarūšio transporto dalijimosi zoną *mobility hub*, tarpusavyje integruojant viešojo transporto eismą, kartu paspirtukų ir dviračių dalijimosi platformomis;
- Planuojamoje teritorijoje formuoti mišrų užstatymą, kuris skatintų keliones pėsčiomis.

Pagal atliktą eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaitą, nustatyta kad joje nagrinėta 82 ha teritorija pritaikius visas kelionių modalinio pasiskirstymo priemones rytinio piko metu generuos 1925 aut./h, o vakarinio piko metu - 2299 aut./h transporto srautą. Jeigu šios priemonės nebūtų taikomos ir didžioji dalis kelionių būtų atliekamos automobiliais (taip kaip yra dabar) šis srautas būtų žymiai didesnis: rytinio piko metu - 3755 aut./, vakarinio piko metu - 4484 aut./h.

Transporto srautų aptarnavimui bus reikalinga Eišiškių plento rekonstrukcija, užtikrinant tinkamą sankryžų pralaidumo lygį, bei suformuojant patrauklias sąlygas judėti viešuoju transportu, pėsčiomis ir dviračiais, kad šie susisiekimo būdai galėtų būti konkurencinga alternatyva susisiekimui privačiais automobiliais.

Kaip turėtų atrodyti Eišiškių plento rekonstrukcija bus sprendžiama papildomomis eismo studijomis ir priešprojektiniais pasiūlymais kartu su Vilniaus miesto savivaldybe. Atlikti modeliavimai rodo, kad tai turėtų būti ne mažiau kaip 4 eismo juostų gatvė. Žemiau pateikiami rekomendaciniai galimi skersiniai pjūviai, kurie vėlesnėse stadijose bus tikslinami.



Išsamesnė informacija apie perspektyvinius transporto srautus pateikiama „Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita“, 2024.

Detalesnė informacija apie kitų susisiekimo būdų vystymo priemones ir jų pagrindimą pateikiama „Užusienio dalies teritorijos susisiekimo galimybių studija“, 2024, Citystreet, MB.

**Dviračių takai.** Atskiri dviračių takai detaliojo plano ribose numatomi visose gatvėse, kuriose numatomas viešasis transportas. Likusiose gatvėse dviratininkai juda bendrame sraute su automobiliais.

**Viešasis transportas.** Šiuo metu viešasis transportas kursuoja Eišiškių plente (maršrutai Nr. 3, 9, 42, 51, 78, artimiausios stotelės: „Ažuolijai“ bei „Eišiškių sodai“, abi nutolusios apie 450 m nuo planuojamo DP ribos) bei Užusienio gatvėje (maršrutai Nr. 41, artimiausia stotelė - „Užusienis“ - galutinė maršruto stotelė, nutolusi apie 300 m nuo planuojamo DP šiauriausio taško).

Vertinant didesnę teritoriją svarbu paminėti, kad yra netenkinamas teritorijos padengiamumo reikalavimas 600 m atstumu iki viešojo transporto stotelių, kaip reikalauja aplinkos ministerijos patvirtintos „Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normos“. Taip pat viešojo transporto maršrutų intervalai yra per reti, kad šis susisiekimo būdas galėtų būti konkurencingas susisiekimui privačiais automobiliais (detalesnė analizė pateikiama „Užusienio teritorijos dalies susisiekimo galimybių studija“, 2024, Citystreet, MB).

Atsižvelgiant į šiuos trūkumus teritorijoje projektuojamos autobusams važiuoti pritaikyto pločio gatvės pagal JUDU pateikiamą planuojamų viešojo transporto maršrutų schemą. Papildomai siūloma įrengti papildomas autobusų stoteles. Dalis gatvių planuojamos su įvažomis ties stotelėmis. Gatvė Nr. 1.1 planuojama su atskira viešojo transporto linija. Visuomeninio transporto stotelių vietos tikslinamos techninio projekto rengimo metu.

## Galimas viešojo transporto tinklas

Elės nr.	Maršruto kryptys	Dažnis TP/val.	Dydis
1	Liepkalnis, Salininkai, Oro uostas	4	12 m
2	Šumsko g., Naujininkai, Naujamiestis	4	12 m
3	Salininkai, Naujininkai, Stotis	6	18 m
4	Paginiai, Naujininkai, Stotis	4	18 m
5*	Žirmūnai, Lukiškės, Naujininkai	10	18 m
6*	Fabijoniškės, Kalvarijų g., Stotis	10	18 m
7*	Jaunystės g., Vaidotai	4	8 m
8*	A. Paneriai	4	8 m
9*	Vilniaus r. (priemiestiniai)	2	12 m

*Pastaba: žvaigždute\* pažymėti maršrutai, kurie pasibaigis teritorijoje*  
**Maršrutų tinklas ir kryptys nėra galutiniai**



14 pav. JUDU pateikti planuojami viešojo transporto maršrutai detalioju planu planuojamoje teritorijoje

Taip pat siekiant realizuoti kelionių modalinių pasiskirstymo tikslus, urbanizavus planuojamą teritoriją būtina didinti maršrutų Eišiškių plente dažnį, kad ji funkcionuotų kaip magistralinė viešojo transporto linija, bei apsvarstyti viešojo transporto eismo juostų įrengimą, kurios ženkliai prisidėtų prie kelionės greičio padidėjimo. Už planuojamos teritorijos ribų (greta Eišiškių plento) siūloma numatyti vakarų šalyse pasiteisinusias kombinuotų kelionių aikšteles (mobility hub su *Park&Ride* vietomis) integruojant įvairias susisiekimo rūšis į bendrą sistemą. Šią aikštelę planuojama numatyti greta viešojo transporto stotelių, įrengiant dviračių ir paspirtukų nuomos punktus bei jų parkavimo vietas. Esant poreikiui šią sistemą būtų galima papildyti ir automobilių nuomos sistema. Tai leistų lengvai keisti susisiekimo būdus ir pasirinkti patį patogiausią konkrečiai kelionei atlikti. Preliminariai *Park&Ride* vieta numatoma gretimos teritorijos detaliojo plano (TPD numeris K-VT-13-24-718) teritorijoje.

**Automobilių stovėjimo vietos.** Automobilių stovėjimo aikštelės projektuojamos vadovaujantis tvaraus vystymo principais. Didžioji dalis automobilių stovėjimo vietų yra planuojamos požeminės. Antžeminės automobilių stovėjimo vietos gatvėse bei vidiniuose kiemuose projektuojamas taip, kad būtų išvengta didelių kiekių kietų dangų plotų, kas kelias automobilių stovėjimo vietas projektuojant želdinius ir/ar medžius.

Konkretus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

**Įvažiavimai/išvažiavimai.** Įvažiavimai/išvažiavimai bei jų nustatymo reikalavimai yra pavaizduoti DP sprendinių Pagrindiniame brėžinyje ir gali būti įgyvendinami pagal poreikį. Įvažiavimų, išvažiavimų ir

gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami atliekant statinio projektus. Rengiant statinių projektus įvažiavimus, išvažiavimus planuoti juos atskiriant infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis.

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

Žemės sklypas Nr.45 yra esamas, kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos naudojimo būdo, kuris buvo suformuotas padalijimo būdu, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu. Šiam sklypui įvažiavimas paliekamas esamas.

Numatomi įvažiavimai/išvažiavimai formuojami taip, kad nekliudytų manevruoti autobusams įvažiuojant/išvažiuojant į/iš viešojo transporto stoteles.

### 4.3. Inžinerinė infrastruktūra

DP konkretizuoti sprendiniai parengti vadovaujantis gautomis planavimo sąlygomis. DP konkretizuoti sprendiniai planuojami įvertinant gretimų teritorijų vystymą, kuris aptartas Konceptijos aiškinamajame rašte (žr. Vizijos aprašymą). Kadangi planuojamos teritorijos užstatymo parametrai bus tikslinami statinių projektų metu, inžinerinės infrastruktūros sprendiniai (taip pat inžinerinių tinklų bei objektų apsaugos zonos bei servitutai) gali būti tikslinami pagal užsakytas technines sąlygas statinio projekto rengimo metu. Statinio projekto rengimo metu tikslinamai ir/ar naujai projektuojamai inžinerinei infrastruktūrai nustatyti apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą. Pastaćius naują inžinerinę infrastruktūrą, į sklypų registro duomenis būtina įrašyti apribojimus taikomus inžinerinei infrastruktūrai. Išsiimant technines prisijungimo sąlygas, reikalavimai infrastruktūros vystymui gali keistis. Nustaćius būtinybę, statinio projekto rengimo metu, planuojamoje teritorijoje gali būti numatytas statybai trukdančios inžinerinės infrastruktūros iškėlimas. Esamų inžinerinių tinklų bei objektų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galioja iki šių inžinerinių tinklų bei objektų iškėlimo. Turi būti užtikrintas inžinerinius tinklus eksploatuojančių organizacijų patekimas prie jų eksploatuojamų inžinerinių tinklų bei objektų inžinerinių komunikacijų koridoriuose, pagal tai reglamentuojančius teisės aktus.

Šis detalusis planas yra dalis teritorijos tarp Eišiškių pl., Petro Joniko g., Žiūrų g. ir Žadiškių g., kuriai parengti bendri inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai. Ši teritorija suskirstyta į tris etapus - I etapas atitinka detalų planą TPD numeris K-VT-13-24-718, II etapas atitinka šį detalų planą, III etapą atitinkantis detalusis planas šiuo metu nepradėtas rengti (žr. Konceptijos aiškinamąjį raštą, 4 pav. Vizijos vystymo etapai).

#### 4.3.1. Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinant gautas UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-07-09 Nr. REG38115832 planavimo sąlygas. Pagal poreikį inžinerinė infrastruktūra, trukdanti statinių statybai, gali būti iškeliamas.

Šiuo rengiamo DP (II etapas) ir DP proceso Nr. K-VT-13-24-718 (I etapas) planuojamų teritorijų preliminarus vandens poreikis - 1757 m<sup>3</sup>/d.; 123,0 m<sup>3</sup>/h max.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma rekonstruoti esamą Kirtimų II slėgio kėlimo stotį VS2-0017 (prelim. koord. x=6055680, y=580901) didinant jų našumą, t.y. įrengiant galingesnius siurblius, išplėsti esamus Kirtimų vandens gerinimo įrenginius VGE-0017 ir rekonstruoti vidaus vamzdyną. Numatoma pakloti magistralinį vandentiekio tinklą, ne mažesnio skersmens nei d355 mm, nuo esamos slėgio kėlimo stotelės Kirtimų II VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Taip pat numatoma esamą d200 mm vandentiekio tinklą rekonstruoti į ne mažesni nei d355 mm vandentiekio vamzdyną, nuo esamos Kirtimų II slėgio kėlimo stotelės VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Kaip alternatyvų sprendimą galima pasirinkti ir projektuoti šalia esamo d355 mm magistralinį vandentiekio tinklą, nuo esamos

Kirtimų II slėgio kėlimo stotelės VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo taške A (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Prisijungimo vietoje suprojektuoti ir pastatyti vandentiekio šulinį / kamerą,

numatant visas reikalingas fasonines ir atjungimo dalis. Vandens tiekimas į planuojamą kvartalą numatomas 2 d355mm vamzdynais. Vamzdynas turi sudaryti žiedinį vandentiekio tinklą nuo projektuojamų / rekonstruojamų d355mm vandentiekio tinklų taške A (prelim. koord. x=6055744, y=580786).

Antrajame etape numatomas antro vandentiekio vamzdžio tiesimas šalia Eisėškių plento ir tinklo sužiedinimas su I etapo linijomis. Dvigubas vamzdynas būtų pakankamas ir III etapui.

Rengiamo DP (II etapas) ir DP proceso Nr. K-VT-13-24-718 bendras buitinių planuojamas nuotekų kiekis 1872 m<sup>3</sup>/d.; 132 m<sup>3</sup>/h max.

Išanalizavus vystomą teritoriją, nustatyta, kad reljefas žemėja link Žiūrų g ir P. Joniko g. sankirtos (pietvakarinė nagrinėjamos teritorijos dalis). Į šią vietą būtų galima nutekinti visas teritorijos nuotekas. Visai teritorijai numatoma įrengti vieną nuotekų siurblinę (I etapas). Šiame etape nuamtoma išplėsti kvartalinio nuotekų tinklą nuvedant į bendrą sistemą.

Vandentiekio ir nuotekų vamzdynai nuo pastato pamato turėtų būti atitraukti pagal STR ir UAB „Vilniaus vandenys“ techninės politikos priedas 2 ir priedas 6. Atstumai tarp planuojamų tinklų turi atitikti UAB „Vilniaus vandenys“ priedas 6 minimalius atstumus.

Vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,0 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 3 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos.

Nuotekų siurblinių apsaugos zona – 5,0 metrų pločio žemės juosta aplink įrenginio išorinę ribą.

#### **4.3.2. Lietaus surinkimas, nelaidžios dangos**

DP teritorijoje nėra galimybių nuvesti nuotekų į esamus lietaus nuotekų tinklus. Numatoma detaliojo sprendiniais lietaus nuotekų tvarkymas vietoje, naudojant infiltracinius įrenginius, šlapbales, kūdras ir žalias zonas. Esamas kūdras išnaudoti lietaus vandens kaupimui, atitinkamai įrengiant pylimėlius ir reguliuojamus vandens ištekejimus.

Vystant teritoriją reikėtų teikti pirmenybę šiom alternatyvoms:

- Planuoti žalias teritorijas, kurios bus apsemtos lietaus metu;
- Esamus tvenkinius naudoti lietaus vandens kaupimui;
- Papildomai įrengti vandens sukaupimo rezervuarus;
- Įrengti infiltracinius įrenginius;
- Dalies lietaus vandens nuleidimą į Žiūrų g. natūralų griovį.

Preliminarus lietaus nuotekų kiekio prie 50 mm liūties per 12 val analizuojamoje teritorijoje apie 65 ha (pirmas etapas 17,57 ha ir II etapas 41,79 ha), apie 23 000 m<sup>3</sup> lietaus vandens kiekis, kurį reikia sukaupti (vertinama, kad 30 proc. lietaus įsigers ir papildomas surinkimas nevertinamas). II etapu

planuotinas lietaus kiekis 15000 m<sup>3</sup>. II etapo DP teritorijoje yra 2 esamos kūdros, kurios gali būti išnaudojamos tiek I, tiek II etapo lietaus nuotekų kaupimui ir išgarinimui. Likusį kiekį numatoma laikinai sukaupti specialiai tam formuojamose įdubose, kaupimo/filtravimo talpose, žaliose teritorijose, aikštelėse. Dalį lietaus vandens surinkto iš II etapo galima vertinti nuvedimą į griovį esantį Žiūrų g. Numatomas pagrindinis lietaus nuotekų sprendimas sklypuose. Vamzdynas gatvėje numatomas tik avariniam/dozuotam persipylimui iš talpų. Koks kiekis galimas išleisti iš talpos į kvartalinį tinklą numatomas techninio darbo projekto rengimo metu, tačiau vertinant priimtovo galimybes ir vamzdyno pralaidumą jis galėtų būti 2-5 l/s. Projekto rengimo metu privaloma atlikti geologinius tyrinėjimus su filtracijos koeficiento nustatymu laboratorijoje ir įvertinti detalai grunto galimybes priimti lietaus nuotekas.

Lietaus nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,0 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Lietaus nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų didesniame kaip 2,5 metro gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 3 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos. Paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, kurių skersmuo yra nuo 400 milimetrų iki 1 000 mm, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos. Paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, kurių skersmuo yra 1 000 mm ir didesnis, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 7 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė ir vanduo virš šios juostos.

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis reglamentinėje teritorijoje Nr. 1 bei žemės sklypuose Nr.3-30, kur netaikomos kompensacinės priemonės – 40%. Viršijus nurodytą kiekį turi būti nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (tame tarpe – požeminis) ir pan.).

*Nelaidžios dangos – dirbtinės, nelaidžios vandeniui žemės paviršių dengiančios konstrukcijos (asfaltuotos ar grįstos gatvės, aikštės, aikštelės, šaligatviai, takai, pramonės bei susisiekimo infrastruktūros teritorijos; taip pat – pastatų ir statinių stogai). Natūralūs paviršiai ir sutankintos grunto dangos nelaikomos ND; kombinuotų dirbtinių-natūralių paviršių nelaidžiomis dangomis laikoma nelaidžioji procentinė jų ploto dalis.*

*Maksimalus nelaidžių dangų plotas – didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype (%), kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens infiltracinių ar užlaikymo sistemų įrengimas, arba papildomas investavimas į miesto lietaus nuotekų sistemos pajėgumą didinimą).*

#### **4.3.3. Elektrotechnikos dalis**

**Elektros tinklai.** DP sprendiniai reglamentuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtinta DP koncepcija, elektros įrenginių įrengimą reglamentuojančiomis normomis ir taisyklėmis.

**Elektros tinklai. Elektros perdavimo tinklai.** Nagrinėjamoje teritorijoje esama dvigrandė 110kV įtampos elektros energijos perdavimo oro linija bus iškelta ir pakloti kabeliu palei Eišiškių plentą. Bendras perkeliama 110kV kabelių linijos tinklo atkarpos ilgis apie 1,65 km.

Kartu su oro linijos iškelimu bus statoma nauja 110/10kV pastotė (2 transformatoriai po 16MW) visos teritorijos elektros poreikių užtikrinimui. Bendra visai teritorijai (visų DP etapų) reikalinga elektrinė galia – 20MW. Nuo pastotės į planuojamą teritoriją bus numatytas 10kV kabelių tinklas. Naujai pastotei bus reikalingas ne mažesnis kaip 28 arų plotas, ją galima numatyti vystomuose sklypuose arba netoliese, valstybinėje žemėje (už planuojamos teritorijos ribų).

**Elektros tinklai. Skirstomieji tinklai.** Elektra planuojamam kvartalui bus tiekama nuo naujai planuojamos pastotės 110/ 10kV.

Elektros tiekimui kiekviename kvartale numatoma po kelias skirstomojo tinklo pastotes. Bendruoju atveju numatomos modulinės transformatorinės (MGMT-10/0,4), kurių bendrieji reikalavimai yra:

- gabaritas- modulinė, mažo gabarito;
- su dviem 10/0,4kV- 1600 kVA galios transformatoriais;
- transformatorinės apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ir oro erdvė virš šios juostos;
- integruotą į pastatą (-us) transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.



*15 pav. Modulinė mažo gabarito transformatorinė*

Tarp modulių transformatorinių numatomas 10kV požeminis kabelių tinklas. Numatomo 10kV kabelių tinklo skerspjūvis planuojamas nuo Al-4x120mm<sup>2</sup> iki Al-4x240 mm<sup>2</sup>. Kabelių apsaugos vamzdžių (kur bus reikalinga) diametras nuo d 110mm iki d160mm.

Šio etapo elektros galios poreikis yra 8,5 MW. Jam užtikrinti planuojamoje teritorijoje numatomos 5 transformatorinės (10/0,4kV- 2x1600kVA).

Kabelių žemėje klojimui - įrengimui taikomi šie pagrindiniai reikalavimai:

- požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta;
- miestuose ir gyvenvietėse kabelių linijas reikia tiesti tranšėjose, nevažiuojamoje gatvės dalyje, kertant pagerintos dangos ir intensyvaus transporto eismo gatves ir aikštes, kabeliai turi būti klojami blokuose arba vamzdžiuose;
- kabelių linijų gylis nuo išlyginto žemės paviršiaus iki 10 kV kabelio turi būti ne mažesnis kaip 0,7m. 0,4–10 kV įtampos kabeliai tiesiogiai žemėje neturi būti tiesiami giliau kaip 1,5m.
- Per gatves, aikštes ir kelius iki 35 kV įtampos kabeliai turi būti tiesiami ne mažesniame kaip 1 m gylyje;
- iki 1kV įtampos kabeliai, nutiesti 0,35–0,7 m gylyje ir tuose trasų ruožuose, kur yra galimybė juos pažeisti turi būti apsaugoti plokštėmis, gaubtais, pilnavidurėmis degto molio plytomis arba nutiesti vamzdžiuose. Kitais atvejais mieste, taip pat po šaligatvio danga ir nedirbamose žemėse 0,3 m gylyje nuo žemės paviršiaus, o ariamose žemėse 0,5 m gylyje nuo žemės paviršiaus pakanka nutiesti tik signalinę juostą;
- tiesiant kabelius turi būti išlaikomi atstumai iki kitų inžinerinių tinklų ir statinių, minimalūs norminiai atstumai (pateikti STR2.03.02:2005).

**Elektros tinklai. Gatvių apšvietimas.** Vystomos teritorijos apšvietimas bus įrengtas pagal galiojančius Vilniaus gatvių apšvietimo tinklo operatoriaus reikalavimus. Įrengus gatvės apšvietimą ir suderinus jo atitikimą su Vilniaus gatvių apšvietimo tinklo operatoriumi, šis tinklas bus perduoti operatoriaus eksploatavimui. Numatomas dviejų tipų gatvių apšvietimas: apšvietimas, skirtas apšviesti važiuojamąją gatvių dalį; ir apšvietimas, skirtas pėsčiųjų zonoms apšviesti- atskiri šviestuvai pagal galiojančius reikalavimus. Apšvietimui bus numatyta naudoti tik šiuolaikiškus šviestuvus su LED šviesos šaltiniais, bei centralizuotu (išmaniuoju) gatvių apšvietimo valdymu.

**Elektros tinklai. Elektromobilių įkrovimo infrastruktūra.** Vystomoje teritorijoje turi būti įrengta bent 20% elektromobilių įkrovimo stotelių nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. Numatoma įrengti tiek greito, tiek lėto įkrovimo stoteles.

#### 4.3.4. Dujotiekio dalis

DP sprendiniai parengti įvertinant gautas AB „Energijos skirstymo operatorius“ planavimo sąlygas. Detaliojo plano sprendiniais numatoma panaikinti esamą vidutinio slėgio PE d110 dujotiekio trasą tarp P. Joniko g. (prelim. koord. x=6054695, y=580244) ir tarp Eišiškių pl. 127 įvažiavimo (prelim. koord. x=6055203, y=580519). Nauja vidutinio slėgio PE d110 dujotiekio trasa planuojama perkelti į projektuojamą D kategorijos gatvę Nr. 4 tarp P. Joniko g. (prelim. koord. x=6054695, y=580244) ir tarp Eišiškių pl. 127 įvažiavimo (prelim. koord. x=6055205, y=580506).

#### 4.3.5. Elektroninių ryšių dalis

**Elektroniniai ryšiai.** Siekiant užtikrinti duomenų srautą vartotojams į planuojamą teritoriją reikalingi optinio tinklo įvadai, mažiau kaip 120 skaidulų. Greta detaliojo plano planuojamos optimalus pasirinkimas yra nuo TELIA Lietuva, AB ryšių kanalų sistemos. Numatyta prisijungimo taškas – šulinyje Nr. 51 (XY (LKS94):580698, 6055187). Šulinyje montuojama optinio kabelio movą įvadui į planuojamą teritoriją.

Numatomi pagrindiniai techniniai rodikliai:

- Preliminarus trasos nuo TELIA Lietuva tinklo prisijungimo taško iki teritorijos – 420 m;
- II DP etapo ryšių kanalizacijos tinklų ilgis apie 1,7 km;

Telekomunikacijų kabelių privedimui (telefonijos ir interneto paslaugų tiekimui) į kiekvieną planuojamą kvartalą numatoma magistralinė ryšių kabelių kanalų sistema, kuri susideda iš:

- surenkamų ryšių kabelinių šulinių (RKŠ-3, RKŠ-2, RKŠ-1)
- ryšių kabelių kanalizacijos vamzdžių, su išoriniu skersmeniu 100- 110 mm (standus 100HDPE);

Magistralinę RKKKS planuojama įrengti vidinių gatvių inžinerinių tinklų koridoriuose.

**Mobiliojo ryšio tinklai.** Šiuo metu GSM ryšio prieinamumas (padengiamumas) yra pakankamai geras. Šiuo metu plėsti bazinio mobiliojo ryšio tinklo nenumatoma. Perspektyvoje galės būti įrengtas 30 m aukščio bokštas mobiliam ryšiui užtikrinti. Bazinio GSM ryšio bokštui bus reikalingas plotas kartu su apsaugos zona 1 aras.

#### 4.3.6. Šilumos tiekimo tinklai

Planuojama nagrinėjamą teritoriją šiluma aprūpinti centralizuotai. Šiam detaliam planui 2025-01-16 išduotos AB Vilniaus šilumos tinklai Nr. REG28826990 planavimo sąlygos.

Pagal šias sąlygas galimi du prijungimo prie esamų šilumos tinklų variantai: 2) Nekanaliniai šilumos tiekimo tinklai Ø355,6 mm. tarp ŠK07104/1 ir pastato Geologų g. 12A arba 1) ŠK07111-12.

Priimtas sprendimas įgyvendinti pirmąjį variantą – šalia Eišiškių plento, prijungimo taškas šilumos kamera ŠK07111-12. Aukštų parametrų šilumos tinklai (T1 115°C, T2 60°C) klojami nuo prijungimo taško iki šilumnešio parametrų pažeminimo siurblynės, kuri projektuojama šiaurėje už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribų. Šios šilumos trasos ilgis apie 1,2km, dar apie 0,5 km esamų šilumos tinklų rekonstruojami. Už siurblynės iki vartotojų pagal AB Vilniaus šilumos tinklai šilumos tiekimo koncepciją bus tiekiamas žemų parametrų šilumnešis (T1 65°C, T2 45°C).

Įvertinus planuojamo užstatymo šildomą plotą ir prognozuojamą karšto vandens poreikį, suskaičiuota bendra preliminari Vizijos (I, II ir III vystymo etapų) planuojamos teritorijos reikalinga šilumos galia -27MW.

Detalioju planu planuojamo užstatymo šildomą plotas sudaro apie 185 tūkst. m<sup>2</sup>, šiuo detalioju planu planuojamoje teritorijoje gyvens apie 7000 gyventojų. Šilumos galios poreikis sudarytų apie 13 MW.

#### **4.3.7. Priešgaisriniai reikalavimai**

Rengiant DP sprendinius vadovautasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Aprūpinti vandeniu gaisrų gesinimui numatomi gaisriniai hidrantai, kurie turi būti įrengti žiedinaime vandentiekyje arba ne ilgesnėje kaip 200 m ilgio vandentiekio tinklo atšakoje, prijungtoje prie žiedinio vandentiekio tinklo. Atšakoje leidžiama įrengti ne daugiau kaip vieną gaisrinį hidrantą.

Vidaus gaisrų gesinimui numatomos priešgaisrinės talpos. Sprendinius tikslinti techninio darbo projekto rengimo metu pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami ne didesniu kaip 150–200 m atstumu, skaičiuojant atstumą pagal ugniagesių tiesiamų gaisrinių žarnų liniją. Nuo gaisrinio hidranto iki projektuojamo pastato išorinio perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m atstumas. Tikslios hidrantų vietos nustatomos rengiant statinio projektus.

Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas vadovaujantis priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimais bei taikymo sąlygomis išdėstytomis Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Statinių projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų). Prie projektuojamų pastatų, kelių skirtų privažiuoti gaisrinei technikai plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m. Keliai turi būti kietos dangos (sutankinto grunto).

#### **4.3.8. Atliekų surinkimas**

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti antžeminius, požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant statinių projektus būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Konteineriai ištuštinami pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

#### 4.3.9. Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai

Planuojama teritorija (žemės sklypas) patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zonas (zoną "D"). Reglamentinei teritorijai bei žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 165. Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje numatomų statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis (altitudė) neviršija 226 metrų.

Siekiant mažinti klimato kaitos padarinius, rengiant statinio projektą įvertinti galimybes vykdyti alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą (prioritetą teikiant pastatų stogų panaudojimui).

#### 4.4. Kiti detaliojo plano sprendiniai

**Gamtinis karkasas.** Planuojamos teritorijos dalyje (reglamentinėje teritorijoje Nr. 1 ir žemės sklypuose 31-32, 37-38, 41-44 pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius yra gamtinio karkaso teritorijos (vietinių vidinio stabilizavimo arealai, vietinis migracijos koridorius). Gamtinio karkaso vietinių vidinio stabilizavimo arealų plotams detaliojo plano koncepcijoje išskirti atskirųjų želdynų plotai (sklypai Nr. 31-32, 37-38, 41-42). Reglamentinės teritorijos Nr.1 daliai, kuri patenka į gamtinį karkasą yra taikomi ribojimai dėl užstatymo (žr. 4.1 skyrių, reglamentų aprašomąją lentelę Pagrindiniame brėžinyje).

**Viešieji atskirieji želdynai.** Planuojamoje teritorijoje suformuoti atskirųjų želdynų žemės sklypai. Atskirieji želdynai skirti tiek gyventojų rekreacijai ir saugiam judėjimui, tiek biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti. Žaliosioms jungtims skirtuose atskirųjų želdynų žemės sklypuose sudaromos sąlygos užtikrinti 15 m plotų želdiniams.

Želdynų plotai suformuoti pagrįstai, įvertinant esamų medžių išsidėstymą planuojamoje teritorijoje. Planuojamoje teritorijoje pagal galimybes išsaugomi esami bei sodinami nauji medžiai, neleidžiantys kietiesiems paviršiams ikaisti vasaros metu. Kartu su medžiais siūloma naudoti skirtingo aukščio krūmus bei kitus želdinius, jų dydį parenkant pagal vietovei būdingą funkciją, mastelį ir charakterį.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra paviršinio vandens telkiniai, kurie tampa viešųjų atskirųjų želdynų sudėtine dalimi. Vandens telkiniai (žemės sklypuose Nr. 31, 33, 38) jungiami Žadiškių D kategorijos gatve su medžių eilėmis jiems skirtose želdinių juostose. Prie jos jungiamos kitos D kategorijos gatvės, su medžių juostomis. Likusiose gatvėse planuojamoje teritorijoje numatomas gatvių apželdinimas medžiais tarp automobilių stovėjimo vietų.

Minimalus bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m<sup>2</sup>), tenkantis vienam miesto gyventojui miestuose, kai gyventojų skaičius > daugiau kaip 100 tūkst. gyventojų - 25 m<sup>2</sup>, 300 m atstumu - 10 m<sup>2</sup>, 1000 m. atstumu - 12 m<sup>2</sup>.

Šiuo detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatoma, jog gyvens apie 7000 gyventojų, atitinkamai:

- bendras minimalus atskirųjų želdynų reikalingas plotas - 17,5 ha;

- skaičiuojant viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumą 300 metrų atstumu, planuojamam gyventojų skaičiui turi būti numatyti 7 ha atskirųjų želdynų;
- skaičiuojant viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumą 1000 metrų atstumu, planuojamam gyventojų skaičiui normą tenkintų 8,4 ha atskirųjų želdynų;

Į vienam gyventojui tenkančią viešųjų atskirųjų želdynų ploto normą, įskaičiuojami ir valstybei priklausantys II grupės miškų plotai.

Viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumus skaičiuojant nuo kvartalo išorinės ribos, nuo visų planuojamų kvartalų galima pasiekti suplanuotus atskiruosius želdynus iki 300 metrų atstumu.

Detalioju planu planuojamos teritorijos ribose bendras atskirųjų želdynų žemės sklypų plotas yra apie 11 ha.

Pagrindinių atskirųjų želdynų plotas (kai skaičiuojami žemės sklypai Nr.31, 32, 33, 37, 38 (neskaičiuojant žaliųjų jungčių) planuojamoje teritorijoje yra apie 9,5 ha - t.y. tenkina viešųjų atskirųjų želdynų normą kai pasiekiamumas yra 300 m. ne tik planuojamos teritorijos planuojamus gyventojus, bet ir greta planuojamos teritorijos esančius.

Taip pat pažymėtina, kad 1000 m atstumu nuo planuojamų kvartalų, be jau minėtų atskirųjų želdynų plotų, vadovaujantis Miškų kadastro duomenimis, yra valstybei priklausantys II grupės miškų plotai (miškų ūkio, rekreacinių miškų sklypai: unikalus Nr. 4400-3993-6117, plotas 17.6188 ha; unikalus Nr. 4400-4718-3248, plotas 9.5002 ha; unikalus Nr. 4400-3343-4178 plotas 6.4335 ha, unikalus Nr. 4400-3196-9109 plotas 13.7871 ha, unikalus Nr. 4400-3974-6199, plotas 1,2976; unikalus Nr. 4400-3307-2187 plotas 1.4900 ha) - 50,12 ha - t.y. tenkina tiek normas skaičiuojant 1000 metrų atstumui, tiek bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas ne tik planuojamos teritorijos perspektyviam gyventojų skaičiui, bet ir kitų gretimų teritorijų.

**Priklausomieji želdynai.** Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma pagal žemės naudojimą. Pažymėtina, kad numatomos urbanizuoti teritorijos nesudarys stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijų, dėl to netaikoma Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priede nurodyta norma stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose).

- Vienbučių ir dvibučių-  $\geq 25\%$  nuo viso žemės sklypo ploto;
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos -  $\geq 30\%$  nuo viso žemės sklypo ploto;
- Komercinės paskirties objektų teritorijos -  $\geq 10\%$  nuo viso žemės sklypo ploto;
- Visuomeninės paskirties teritorijos -  $\geq 30\%$  nuo viso žemės sklypo ploto;
- Rekreacinės teritorijos -  $\geq 40\%$  nuo viso žemės sklypo ploto.

Pastaba: Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas (su šia medžiaga galima viešai susipažinti Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt), TPD Nr. K-VT-13-24-858, esamos būklės įvertinimo priede).

**Želdynų sklypų perdavimas.** Detaliojo plano sprendiniuose suplanuoti atskirųjų želdynų sklypai savivaldybei bus perduodami savivaldybės infrastruktūros plėtros (SIP) sutartimi.

**Visuomenės sveikata.** Planuojama teritorija yra numatyta aprūpinti inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis. Centralizuotų vandens tiekimo ir buitinių nuotekų sprendiniai sudaro sąlygas užtikrinti higienos normas atitinkančius reikalavimus dėl kokybiško vandens tiekimo ir tinkamo nuotekų tvarkymo.

Įgyvendinant DP sprendinius turi būti nepažeistos trečiųjų asmenų pagrįstos teisės, turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

Kadangi anksčiau teritorijoje nevykdyta tarši veikla, grunto užterštumo įvertinimas neatliekamas.

Prenkant konkrečias statinių vietas, rengiant statinių projektus, vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“ reikalavimais, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

**Nuostatos dėl žemės gelmių išteklių.** Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į penkių vandenviečių - Vilniaus (A. Panerių), Vilniaus (Bukčių), Vilniaus (Jankiškių), Vilniaus (Vingio), Vilniaus (Žemųjų Panerių)) Vilniaus pietvakarinę 3B juostą. Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonose - Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos.

Prieš rengiant statinių projektus siūloma įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

**Krašto apsauga.** Rengiant DP yra vadovujamasi Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis (taip pat ir 14, 15, 16, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 118, 119, 120, 132, 133, 134, 135 straipsnių nuostatomis). Plano sprendiniai nepablogins Vilniaus mieste esančių Krašto apsaugos ministerijos ir Lietuvos kariuomenės dalinių valdomų ir naudojamų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų, krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose, nurodytose kadastro registre.

DP sprendiniai neprieštaruja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gegužės 29 d. nutarimo Nr. 625 „Dėl Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo“ nuostatomis.

**Socialinė infrastruktūra.** Artimiausias lopšelis-darželis yra Salininkuose (Vilniaus Salininkų lopšelis - darželis). Greta esančiame Naujininkų rajone yra penki darželiai.

Visuomeninėms funkcijoms vykdyti prioritetas teikiamas numatomuose žemės sklypuose Nr. 29 ir Nr.30. Šiuose sklypuose gali būti numatoma naujas darželis. Vaikų darželis projektuojamas sklype Nr. 17. Papildomi darželiai privataus verslo iniciatyva gali įsikurti pastatų pirmuose aukštuose.

Artimiausios švietimo įstaigos yra Salininkuose - Salininkų gimnazija, taip pat greta esančiame Naujininkų rajone yra Vilniaus Juventos gimnazija, Vilniaus Naujininkų progimnazija, B. Jonušo muzikos mokykla. Nauja mokykla planuojamos teritorijos kaimynystėje pagal Konceptijoje pateiktą Viziją numatoma III etape (Verslo ir paslaugų bulvaru antroje dalyje).

### **Viešpataujantys servitutai.**

Detalioju planu žemės sklypams Nr. 1 - 43 nustatomas viešpataujantis servitutas 115 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per tarnaujančius sklypus Nr. 44 - 58.

Detalioju planu žemės sklypams Nr. 1 - 43 nustatomas viešpataujantis servitutas 221 - Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) per tarnaujančius sklypus Nr. 44 - 58.

Detalioju planu žemės sklypams Nr. 1 - 30 bei 43 - 58 nustatomas viešpataujantis servitutas 102 Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per tarnaujančius sklypus Nr. 31 - 42.