

Organizatorius:	<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius</b>
Iniciatorius:	<b>Juridinis asmuo</b>

Objektas:	<b>APIE 7,8 HA TERITORIJOS PRIE EIŠIŠKIŲ PL. 3A (KADASTRO NR. 0101/0070:173), NAUJININKŲ SENIŪNIJOJE DETALIOJO PLANO SKLYPŲ NR. 2 IR NR. 12 SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS</b>
-----------	--

Adresas:	Vilniaus m. sav., Naujininkų sen., žemės sklypas Eišiškių pl. 5B, kadastro Nr. 0101/0070:303, žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0070:590.
----------	---

Etapas:	<b>DETALUSIS PLANAS</b>
TPDRIS NR.	<b>K-VT-13-25-871</b>

Rengėjas:	UAB "FORMATAS A1" Įmonės kodas: 300092635 Adresas: A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius		
Direktorius, architektas:	L. Naujokaitis		
PV, architektas:	A. Grigūnienė		
	+370 616 54009 alicija.formatogrupe@gmail.com		

Projekto numeris: (sutarties numeris)	Nr. EIK20250901_TPD
Versija:	Nr.1
Data:	2026-04-20

## **PROJEKTO SUDĖTIS**

### **1. BENDRIEJI DUOMENYS**

- 1.1. DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI
- 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

### **2. ESAMA PADĖTIS**

- 2.1. ŽEMĖVALDA IR ŽEMĖNAUDA
- 2.2. GRETIMYBĖS
- 2.3. ESAMA SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ IR INŽINERINIŲ TINKLŲ BŪKLĖ

### **3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI**

- 3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS
- 3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS, PRIVALOMIEJI IR PAPILDOMI REGLAMENTAI
- 3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI
- 3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA
- 3.5. GAISRINĖ SAUGA
- 3.6. SUSISIEKIMO DALIS
- 3.7. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### **4. BRĖŽINIAI**

- 4.1. ESAMOS BŪKLĖS BRĖŽINYS.
- 4.2. APIE 7,8 HA TERITORIJOS PRIE EIŠIŠKIŲ PL. 3A DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00069290, SUMAŽINTA KOPIJA) SU PAŽYMĖTA KOREGUOJAMŲ SPRENDINIŲ TERITORIJA.
- 4.2. PAGRINDINIS BRĖŽINYS.

## 1. BENDRIEJI DUOMENYS

### 1.1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO RENGIMO PAGRINDAS IR TIKSLAI

**Planavimo organizatorius:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos per. 3, Vilnius.

**Planavimo iniciatorius:** juridinis asmuo.

**Planavimo dokumento rengėjas:** UAB „Formatas A1“, buveinės adresas A. Goštauto g. 8-402, LT-01108 Vilnius.

**Planavimo dokumento pavadinimas, adresas:** Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu. Adresas: žemės sklypas Eišiškių pl. 5B, kad. Nr. 0101/0070:303 ir žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0070:590. Planuojamos teritorijos plotas 0,9682 ha.

**Detaliojo plano rengimo pagrindas:** Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 23 d. įsakymas Nr. 30-1342/25 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2025 m. birželio 10 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-57/25.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis sekančiais planavimo dokumentais:

1. Planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;

2. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2025-10-16 patvirtintomis Teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43088447, o taip pat institucijų išduotomis sąlygomis:

- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM, 2025-09-10 Nr. REG41292823;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM, 2025-09-15 Nr. REG41521651;
- Viešojo įstaiga Transporto kompetencijų agentūra, 2025-09-12 Nr. REG41448293;
- Lietuvos kariuomenės, 2025-09-09 Nr. REG41219972;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2025-09-08 Nr. REG41197109.

Planavimo sąlygose įvardinti pagrindiniai reikalavimai, galiojantys teritorinio planavimo norminiai dokumentai, normatyvai ir teisės aktai.

Remiantis aukščiau minėtų dokumentų nuostatomis ir planavimo darbų programa:

1. **Pagrindiniai šio detaliojo planavimo uždaviniai:** pakeisti sklypo Nr. 12 Eišiškių pl. 5B (kadastro Nr. 0101/0070:303) naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G/G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) ir žemės sklypo dalies, patenkančios į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu numatytą ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną, naudojimo būdą pakeisti į atskirųjų želdynų teritorijų (E) ar kitą galimą naudojimo būdą, pakeisti atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo (E/E1) sklypo Nr. 2 ribas, keičiant jame suplanuotą servitutą S3 vietoj jo numatant atskirą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo (I2) žemės sklypą, esant poreikiui nustatyti kitą (-us) galimą (-us) teritorijos naudojimo būdą (-us), nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reikalavimus nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių.

2. **Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinius ir kompozicinius ryšius su gretimybėmis. Sukurti patrauklią urbanistinę aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas, numatyti buferinę zoną nuo vykdomos komercinės veiklos, suplanuoti racionalų infrastruktūros koridorių, siekti želdynų išsaugojimo. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą ir (ar) kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Nustatyti gatvių raudonųjų linijų ribas ir (ar) viešo intereso teritorijų poreikius. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus. Formuoti darnią urbanistinę struktūrą, sprendinius numatyti įvertinus su planuojama teritorija besiribojančias ar artimas teritorijas, jų parengtus, rengiamus detaliuosius planus ir kt. Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

3. **Papildomi reglamentai:** Viešųjų erdvių (gatvių, pėsčiųjų takų, bendro naudojimo teritorijų ir pan.) išdėstymas. Numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas. Poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas. Automobilių saugyklų išdėstymas (būdas ir (ar) vietos). Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

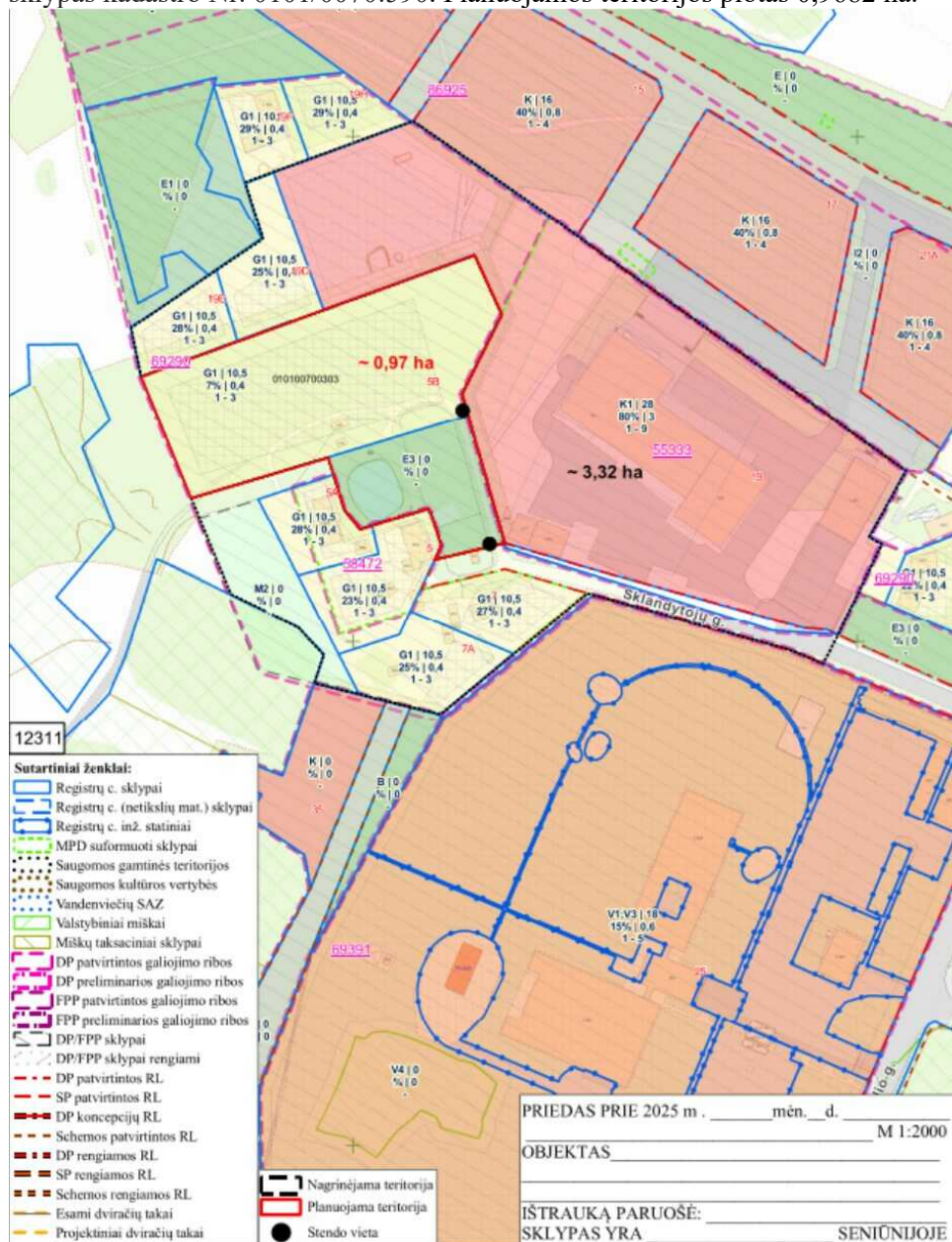
įstatyme nurodytos taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, ir (ar) pastatų tūrių formavimo reikalavimai.

**4. Tyrimai ir galimybių studijos:** atlikti kraštovaizdžio ir (ar) erdvinės struktūros vertinimą, atsižvelgiant planuojamą teritoriją ir jos gretimybes parengti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę. Parengti medžių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą. Vertinti kontekstą, atlikti planuojamo užstatymo vizualinių ryšių su gretimomis teritorijomis ir artimiausia aplinka analizę, vertinant planuojamo užstatymo paskirties bei teritorijos morfotipo įtaką aplinkinei teritorijai, esant poreikiui pateikti perspektyvas nuo gatvių, atskleidžiant ir įvertinant numatomo tūrio santykį su aplinkine teritorija ir kraštovaizdžiu, pateikti numatomo užstatymo viziją su gretimybėmis. Vykdyti kitų institucijų planavimo sąlygų reikalavimus.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr.967 patvirtintu Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašu, o taip pat detaliojo plano koregavimu nenustatant planuojamos ūkinės veiklos, įrašytos į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ar 2 priedus, plėtros, detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Detaliojo plano koncepcija nerengiama.

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas Eišiškių pl. 5B, kad. Nr. 0101/0070:303 ir žemės sklypas kadastro Nr. 0101/0070:590. Planuojamos teritorijos plotas 0,9682 ha.

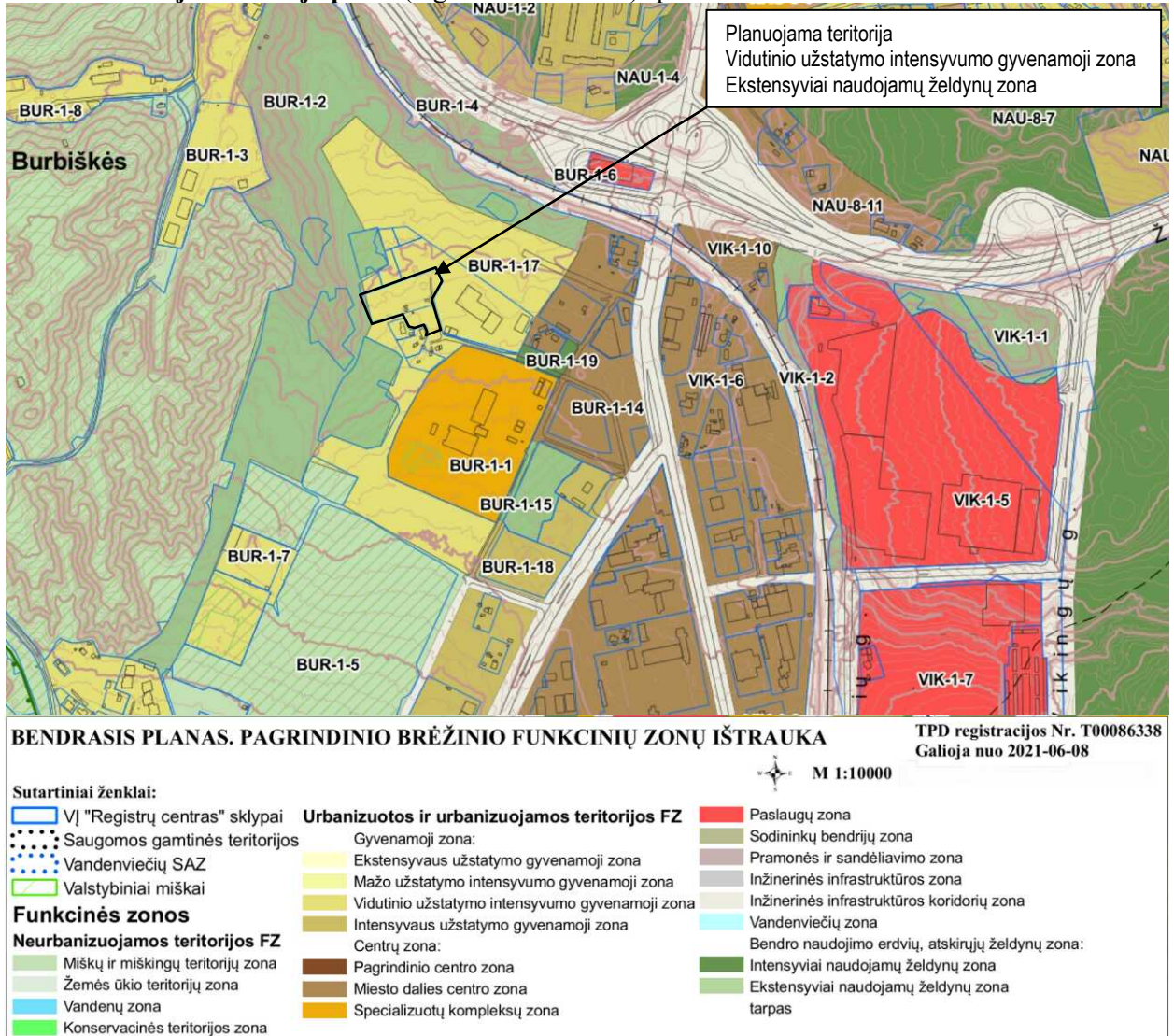


Nagrinėjama teritorija apima apie 3,32 ha - beveik visą galiojančio detaliojo plano teritoriją.

## 1.2. PARENGTŲ PROJEKTŲ APŽVALGA

### 1.2.1. Planuojamai teritorijai taikomi:

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr. 1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ patvirtinti **Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano** (reg. Nr. T00086338) sprendiniai:



Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano funkcines zonas:

#### 1. Funkcinės zonos numeris TP dokumente BUR-1-17.

Tai vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona. Galimi naudojimo tipai - GV;GG;GM;PA;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - G1;G2;K;V;R;B;I2;E.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) – 3.

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 4.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 16.

Užstatymo tipas - pr\_u; pr\_a; mv.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,8.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40.

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) – 40.

**Tekstinio reglamento Nr. 01;02;03;05;08;32;33.**

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;

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

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.

Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija.

## 2. Funkcinės zonos numeris TP dokumente BUR-1-2.

Tai ekstensyviai naudojamų želdynų zona. Galimi naudojimo tipai - BZ;AI;SI, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita paskirtis, galimi naudojimo būdai - B;E;V;R;I2.

### Tekstinio reglamento Nr. 32;33;36.

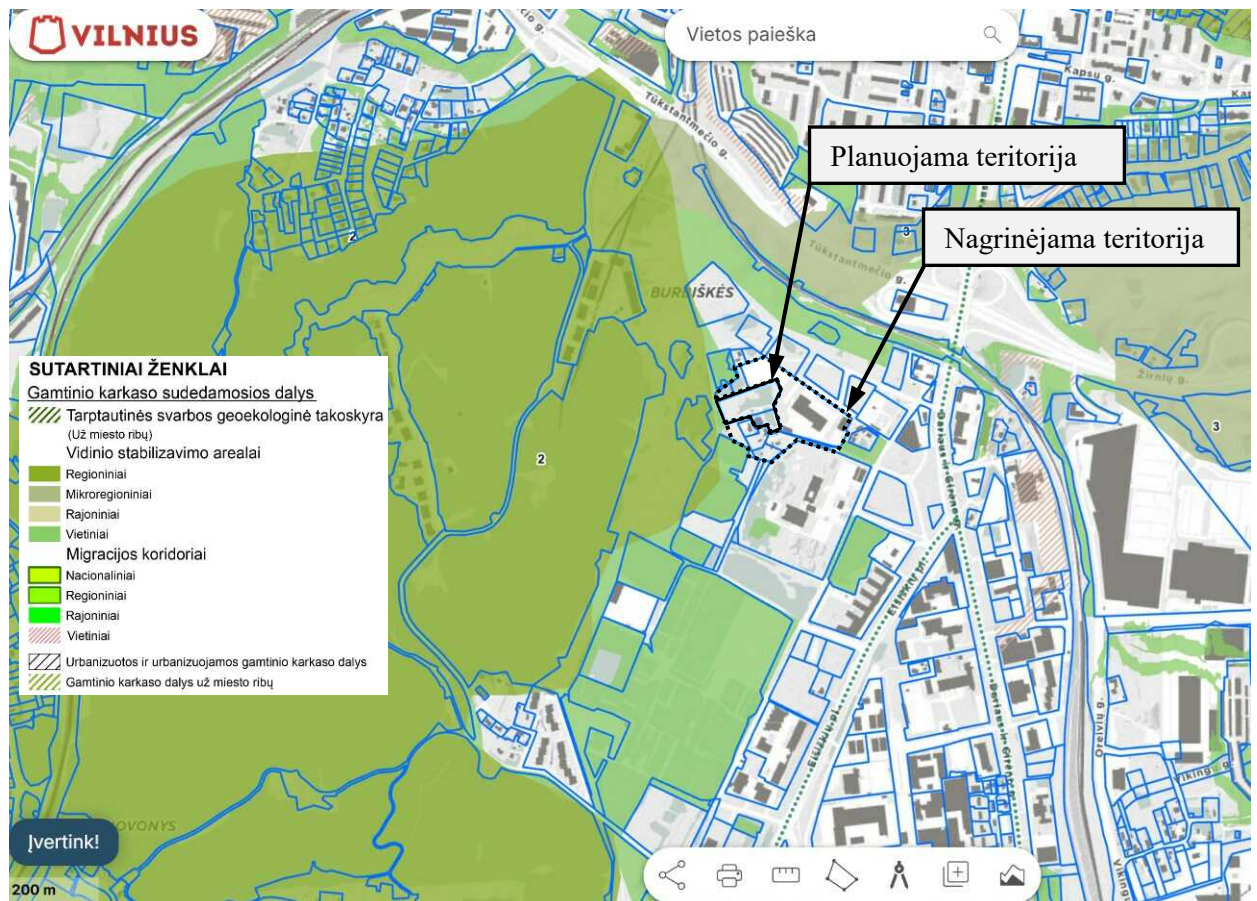
32-Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;

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.

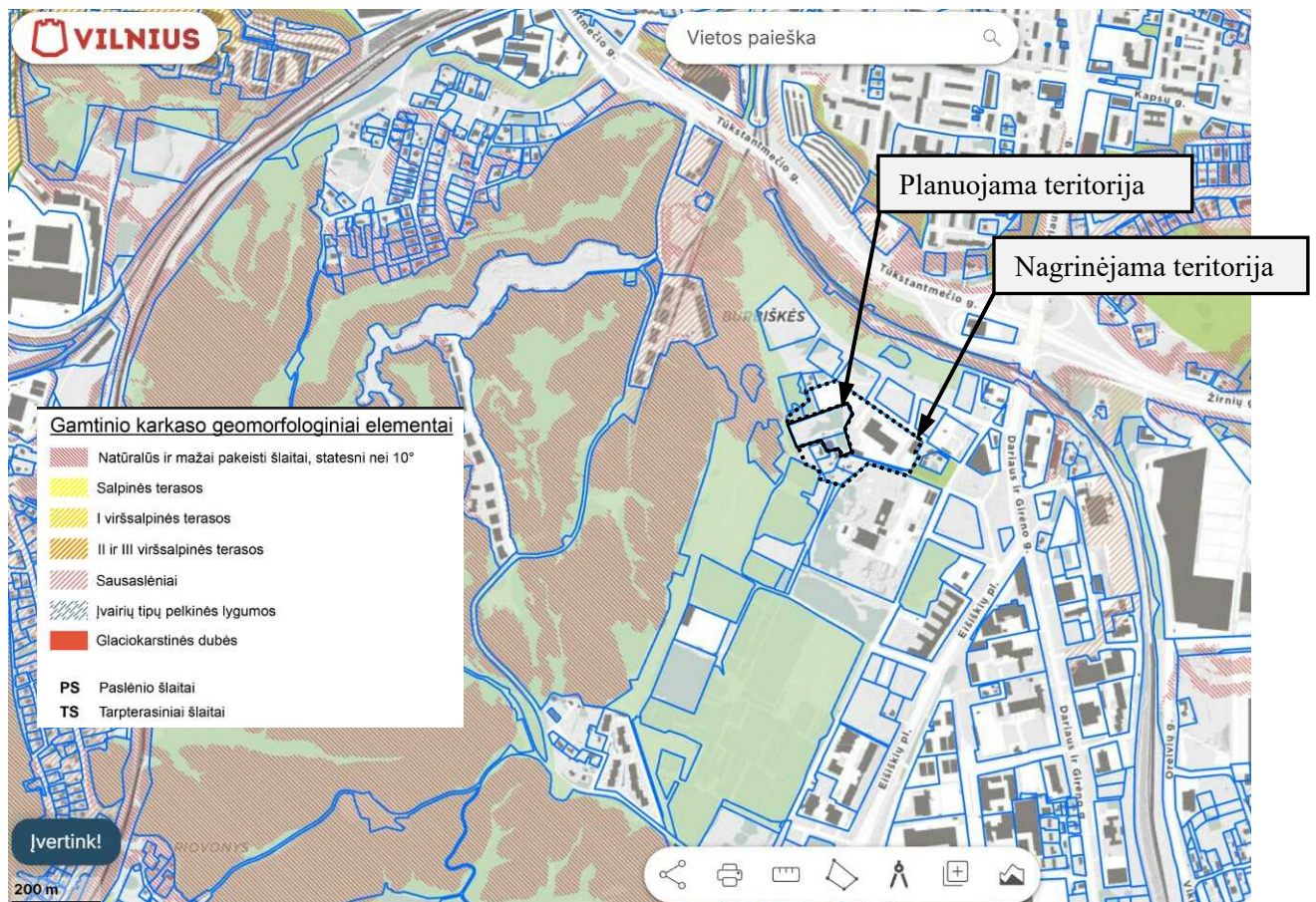
Įgyvendinimo prioritetas - Neprioritetinė plėtros teritorija.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemeje vakarinis planuojamos teritorijos pakraštys ribojasi su vietinio migracijos koridoriaus teritorija, likusi planuojama ir nagrinėjama teritorijos dalis nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas (šaltinis vilnius.lt):



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai netoli planuojamos teritorijos, maždaug už 25-30 m, pažymėti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statenes nei  $10^0$ , todėl analizuojama, ar planuojamos teritorijos dalyje (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) turi būti taikomas Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (šaltinis vilnius.lt):



Pagrindiniai Vilniaus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai nurodytų šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai taikomi rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius:

71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas - jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

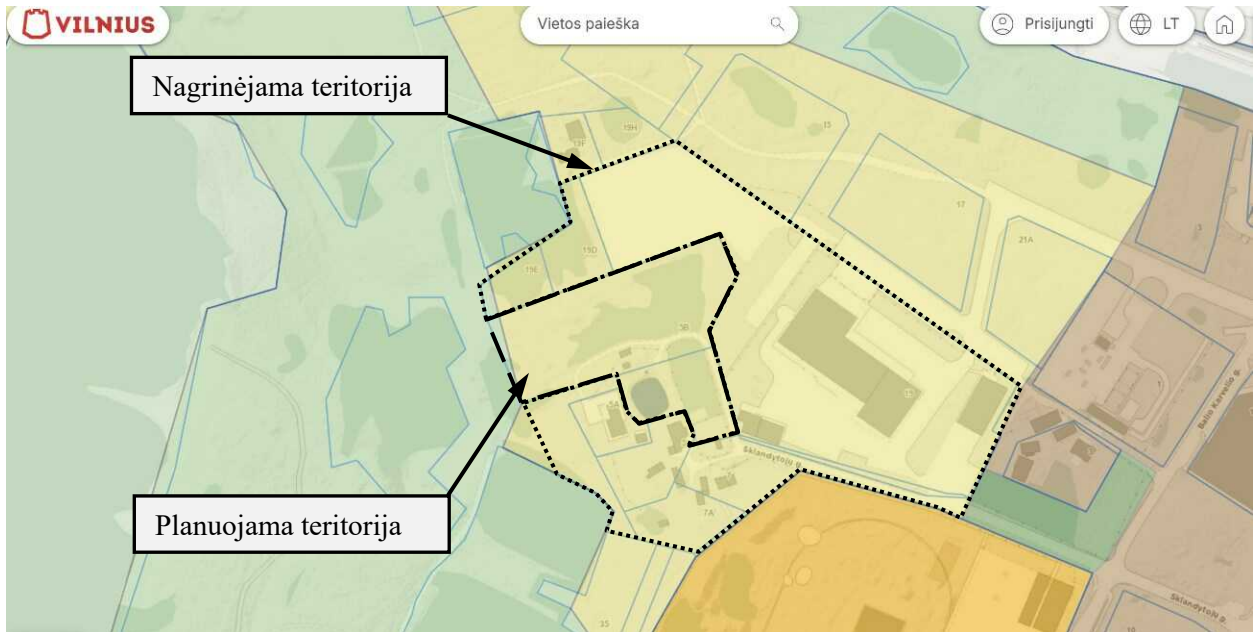
71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose teikiamas miesto želdynų klasifikavimas pagal naudojimo intensyvumą, įrangos kiekį bei priežiūros poreikius. Išskiriamos dvi bendro naudojimo erdvių ir atskirųjų želdynų funkcinės zonos:

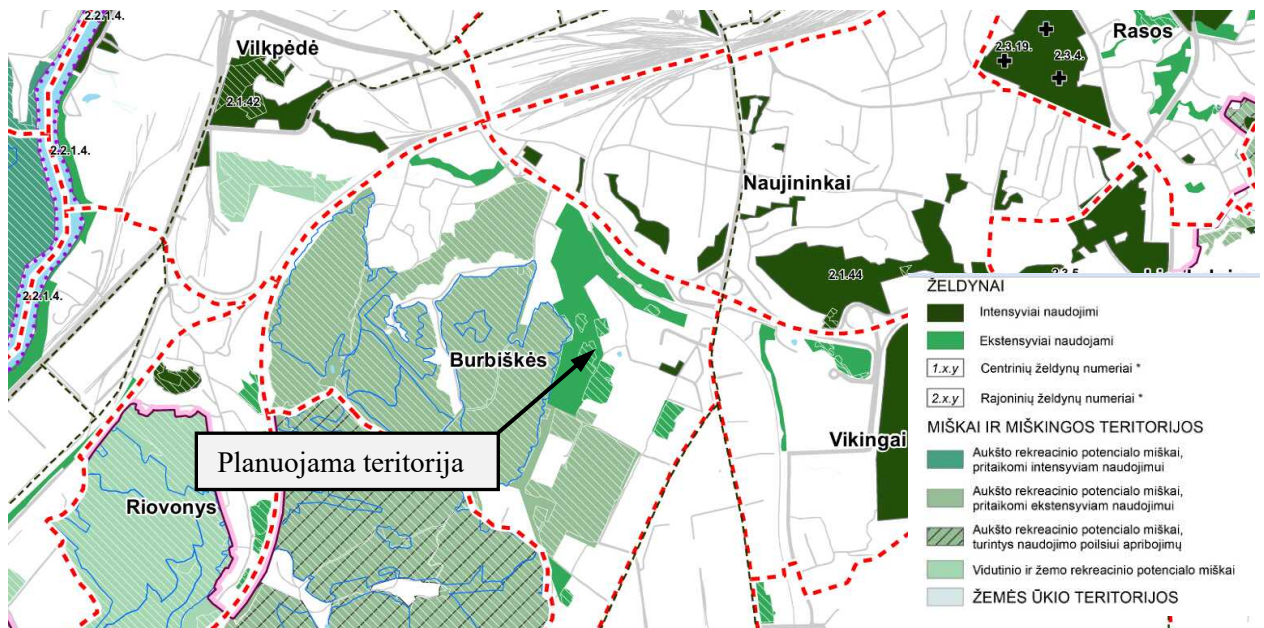
- intensyviai naudojami želdynai;
- ekstensyviai naudojami želdynai.

Ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinė zona apima atskiruosius apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, žaliąsias jungtis. Žemiau ištrauka iš BP pagrindinio brėžinio su pažymėta planuojama ir nagrinėjama teritorija (šaltinis vilnius.lt):

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Labai nedidelė vakarinė planuojamos teritorijos dalis patenka į ekstensyviai naudojamų želdynų teritoriją. Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano brėžinyje „Miesto žaluma“ planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje miesto želdynai numatyti tik pačiame vakariniame pakraštelyje (šaltinis vilnius.lt):



Planuojama ir nagrinėjama teritorija pagal Vilniaus BP yra artimiausio želdyno pasiekiamumo, ne toliau nei 200 m nuo būsto, zonoje (šaltinis vilnius.lt):

**Želdynų pasiekiamumas (m)**

200

**Unikalus ID**

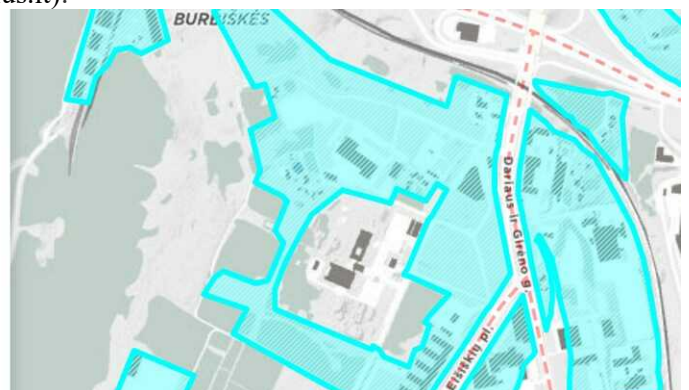
3

**Žemės dangos vienetas**

City

**CORINE kodas**

1.1.2



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Nei planuojamos nei nagrinėjamos teritorijos ribose nėra kultūrinės - istorinės vertės turinčių objektų ar nekilnojamojo kultūros paveldo objektų, įrašytų į Nekilnojamojų kultūros vertybių registrą (artimiausi ne mažiau nei už 1200 m). Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Registruotų saugomų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir tokios saugomos teritorijos su planuojama teritorija nesiriboja. Artimiausia gamtinė saugoma teritorija, Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinis, yra už mažiausiai 900 m. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra.

Bendrojo plano susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai inžinerinės infrastruktūros aspektu analizuojami skyriuose Esama susisiekimo infrastruktūra, Esami inžineriniai tinklai.

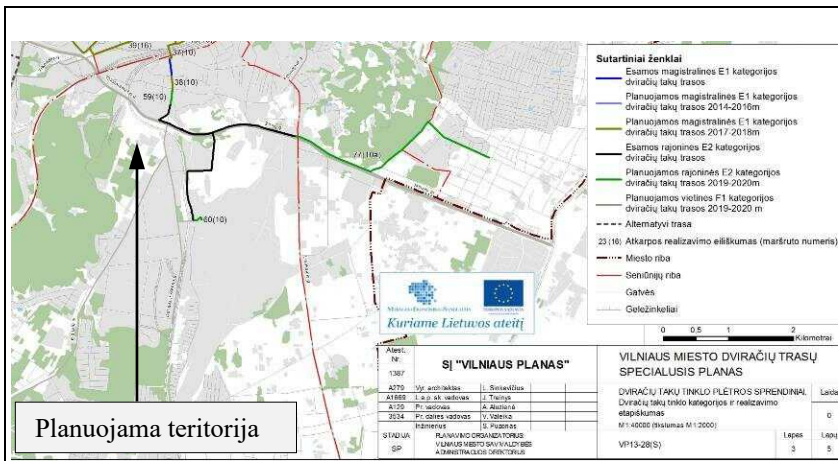
**1.2.2. Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtintų specialiojo planavimo dokumentų sprendiniai:**

1. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas (reg. Nr. T00072197). Sprendiniai.

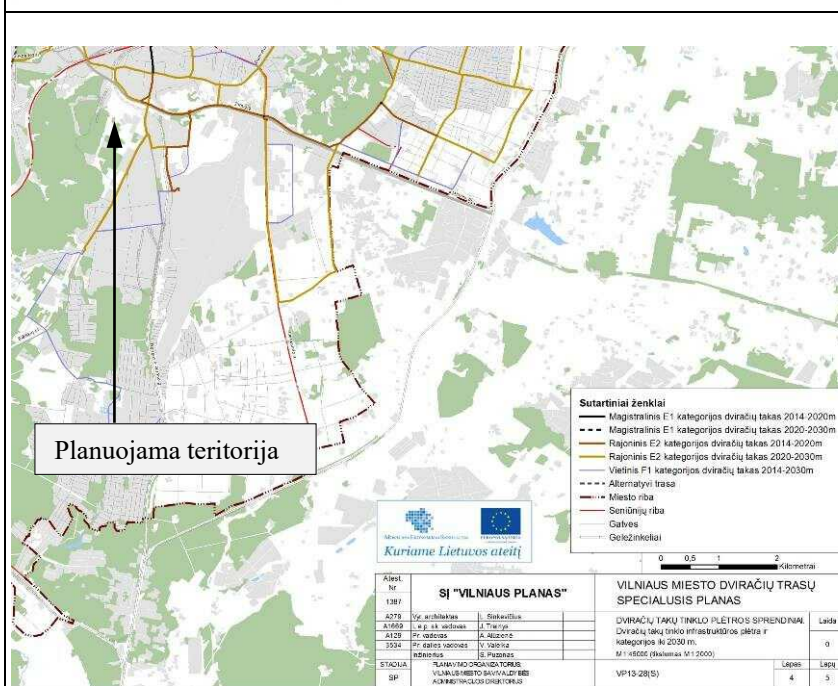
PATVIRTINTA Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu [Nr. 1-1856](#) (šaltinis tpdris.lt):

<p><b>Sutartiniai ženklai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>00 Maršruto numeris</li> <li>Miesto riba</li> <li>Seniųjų riba</li> <li>Galvės</li> <li>Geležinkeliai</li> </ul> <p><b>SJ "VILNIAUS PLANAS"</b></p> <p>VILNIAUS MIESTO DVIRAČIŲ TRASŲ SPECIALUSIS PLANAS</p> <p>DIVIRAČIŲ TAKŲ TINKLO PLETROS SPRENDINIAI Diviračių takų maršrutais ir ilgiai iki 2020 m.</p> <table border="1"> <tr> <td>Laide</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Lapsa</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Lapų</td> <td>5</td> </tr> </table>	Laide	0	Lapsa	1	Lapų	5	<p>Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.</p>
Laide	0						
Lapsa	1						
Lapų	5						
<p><b>Sutartiniai ženklai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dviračių takų tinklo plėtros sprendiniai iki 2020 m.</li> <li>Aljoniškų zona</li> <li>Natura 2000 teritorijos</li> <li>Suveninė apsaugai svarbios teritorijos</li> <li>Saugomos teritorijos - draustiniai</li> <li>Regoniniai parkai</li> <li>Valstybinės reikšmės miškas</li> <li>Teritorijos, kuriose planuojamas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis</li> <li>Vanduo</li> <li>Zelcųjų teritorijos</li> <li>Užstatyta teritorija</li> <li>Miesto riba</li> <li>Galvės</li> <li>Geleželiniai</li> </ul> <p><b>Magistralinis dujotiekis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Esamas magistralinis dujotiekis</li> <li>Magistralinio dujotiekio apsaugos zona po 25 metrus į abi puses nuo vamzdžio ašies</li> <li>Magistralinio dujotiekio 1 klasės vietovės teritorija po 200 metrų į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies ir į šonus 1500 metrų ilgiai ir atstogyne</li> <li>Magistralinio dujotiekio projekcinės dokumentacijos dešinioji riba po 350 metrų į abi puses nuo magistralinio dujotiekio vamzdžio ašies</li> </ul> <p><b>Tekstiniai reikalavimai:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Šiame specialiajame plane numatytas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, inžinerinės infrastruktūros teritorija, susiekinio ir inžinerinių tinklų konstrukcija - 24,5 ha</li> <li>Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis, pietas detaliau galės būti apskaičiuotas ir regiant vietovės įgimtus bendruosius planus arba specialiojo teritorijų planavimo dokumentus, arba detalesius planus, arba techninius projektus</li> <li>Miško žemę pavardė kitomis naudmenomis valstybinio reikšmės miške gale iki Vilniaus prieamiu nutarimą dėl tam tikrų valstybinės reikšmės miškų plotų išbraukimo iš valstybinės reikšmės miškų plotų.</li> </ol> <p><b>SJ "VILNIAUS PLANAS"</b></p> <p>VILNIAUS MIESTO DVIRAČIŲ TRASŲ SPECIALUSIS PLANAS</p> <p>DIVIRAČIŲ TAKŲ TINKLO PLETROS SPRENDINIAI Diviračių takų tinklo plėtra iki 2020 m.</p> <table border="1"> <tr> <td>Laide</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Lapsa</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Lapų</td> <td>5</td> </tr> </table>	Laide	0	Lapsa	2	Lapų	5	<p>Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.</p>
Laide	0						
Lapsa	2						
Lapų	5						
<p><b>Sutartiniai ženklai</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Esamos magistralinės E1 kategorijos dviračių takų trasos</li> <li>Planuojamos magistralinės E1 kategorijos dviračių takų trasos 2016-2016m</li> <li>Planuojamos magistralinės E1 kategorijos dviračių takų trasos 2017-2018m</li> <li>Esamos rajoninės E2 kategorijos dviračių takų trasos</li> <li>Planuojamos rajoninės E2 kategorijos dviračių takų trasos 2019-2020m</li> <li>Planuojamos vietinės E1 kategorijos dviračių takų trasos 2019-2020 m</li> <li>Alternatyvi trasa</li> <li>23(16) Atkarpos realizavimo eiliškumas (maršruto numeris)</li> <li>Miesto riba</li> <li>Seniųjų riba</li> <li>Galvės</li> <li>Geležinkeliai</li> </ul> <p><b>SJ "VILNIAUS PLANAS"</b></p> <p>VILNIAUS MIESTO DVIRAČIŲ TRASŲ SPECIALUSIS PLANAS</p> <p>DIVIRAČIŲ TAKŲ TINKLO PLETROS SPRENDINIAI Diviračių takų tinklo plėtra ir realizavimo eiliškumas</p> <table border="1"> <tr> <td>Laide</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Lapsa</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Lapų</td> <td>5</td> </tr> </table>	Laide	0	Lapsa	3	Lapų	5	<p>Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.</p>
Laide	0						
Lapsa	3						
Lapų	5						

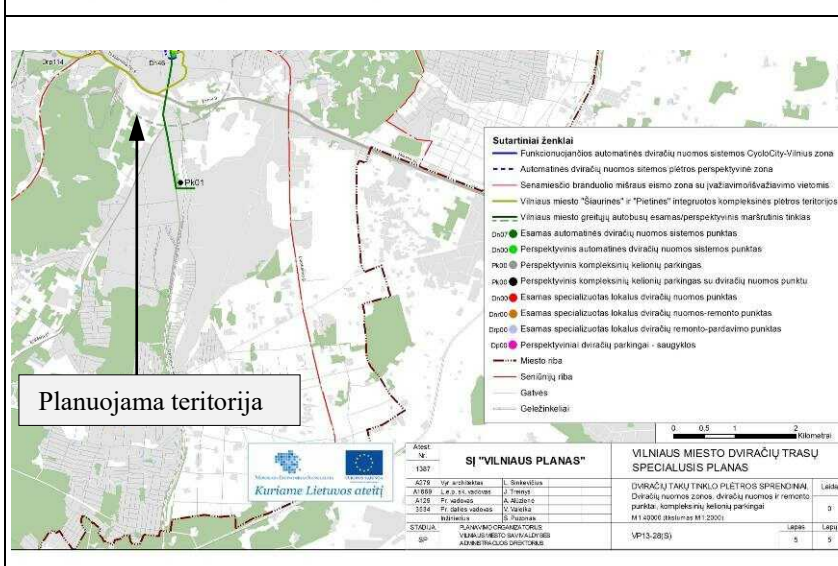
Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.

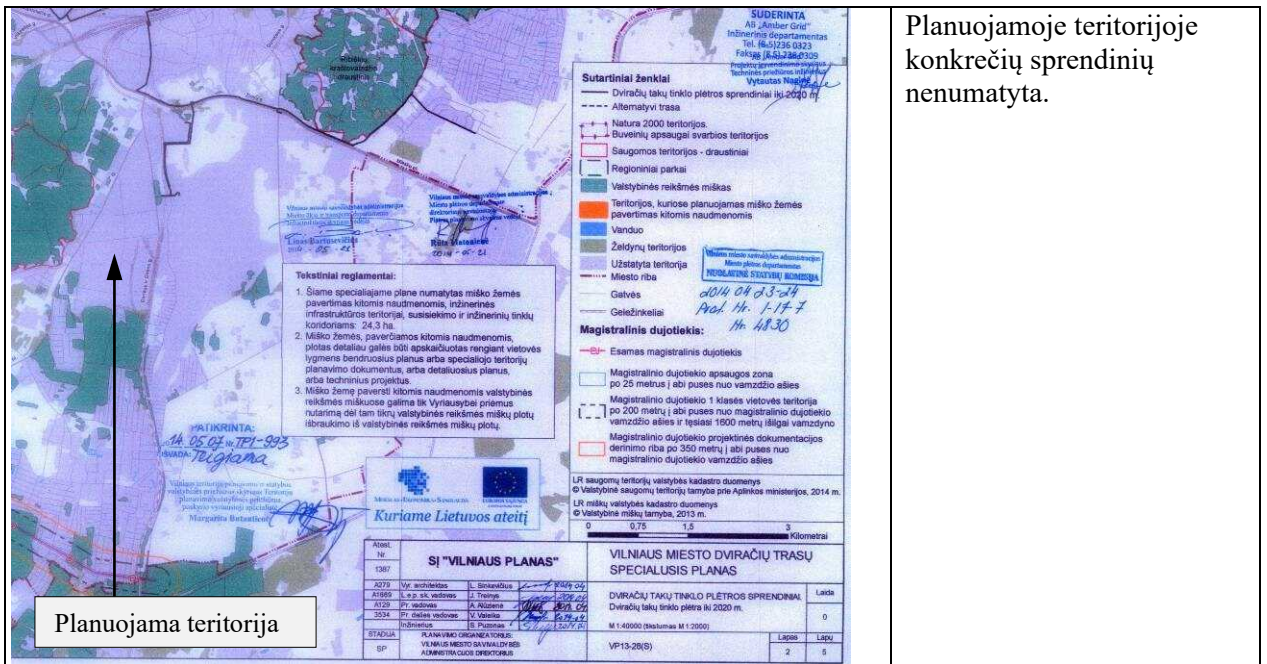


Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta. Artimiausioje aplinkoje – Eišiškių plente numatytas rajoninis E2 kategorijos dviračių takas 2020-2030 m.



Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.

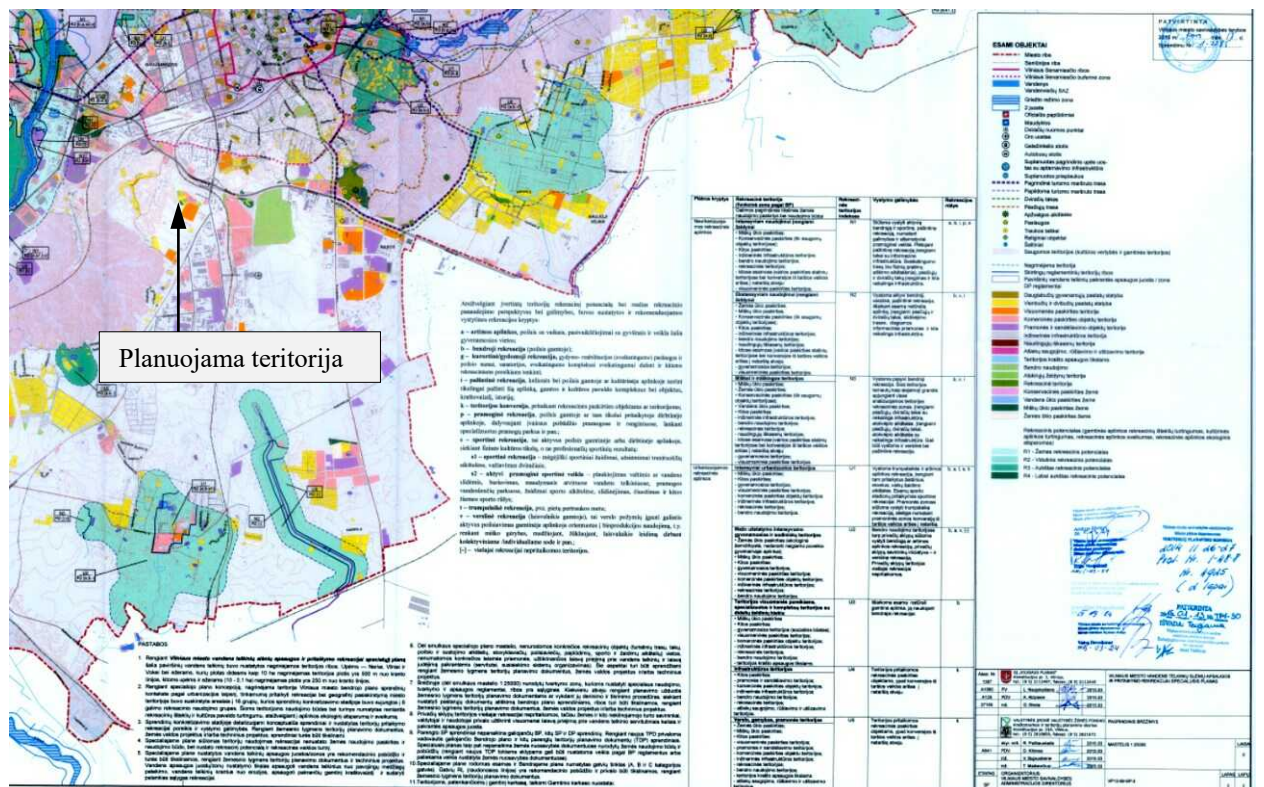
Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Planuojamoje teritorijoje konkrečių sprendinių nenumatyta.

2. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas (reg. Nr. T00075982).

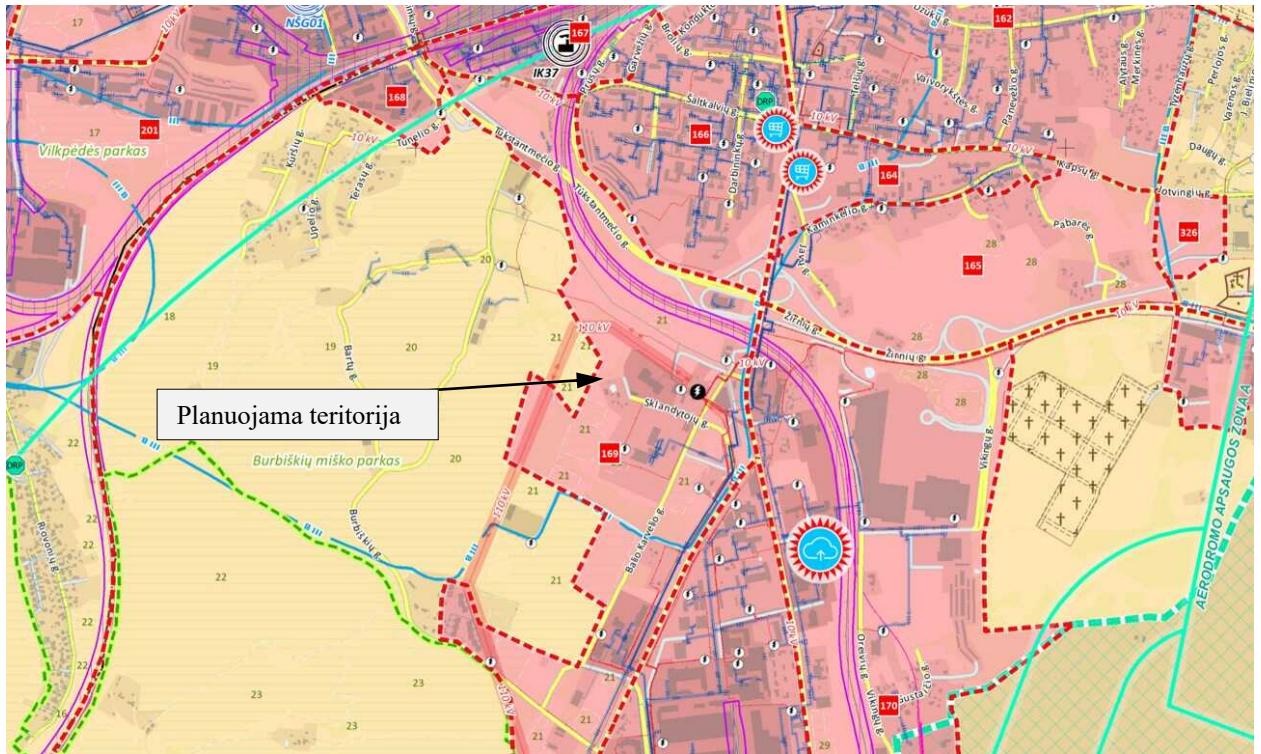
PATVIRTINTA Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 18 d. sprendimu Nr. 1-2285 (šaltinis tpdris.lt):



Planuojamoje teritorijoje sprendinių nenumatyta.

3. Patvirtintas Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (reg. Nr. T00095476).

PATVIRTINTAS Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922 (šaltinis tpdris.lt):



ŠILUMOS TIEKIMO INFRASTRUKTŪRA	
<b>Esama</b>	
	Termofikacinė elektrinė
	Rajoninė katilinė
	Kvartalinė katilinė
	Kontainerinė katilinė
	Nepriklausomo šilumos gamintojo katilinė
	Individuali katilinė
	Požeminio šilumotiekio trasa (išilgai požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdžių paklotų drenazio vamzdžių, telesignalizacijos kabelių bei jiems priklausančių įrenginių apsaugos zona – išilgai šių priklausinių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo šių inžinerinių tinklų ir įrenginių išorinių ribų bei žemė po šia juosta)
	Antžeminio šilumotiekio trasa (antžeminių šilumos perdavimo tinklų vamzdžių ir požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdžių apsaugos zona – išilgai antžeminio šilumos perdavimo tinklų vamzdžių ar požeminių šilumos bei karšto vandens perdavimo tinklų vamzdžių esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 5 metrus į abi puses nuo kanalo (arba vamzdžio, jeigu vamzdynas paklotas bekanaliu būdu) išorinių ribų ir žemė po šia juosta)
	Suplanuota šilumotiekio trasa
	Planuojama integruoto tinklo sužiedinimo magistralė
	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zona

SPRENDINIAI	
<b>Planuojama</b>	
	Aprūpinimo šiluma zonos
	Šilumos tiekimo kvartalo riba
	I. Centralizuoto aprūpinimo šiluma zona
	II. Konkurencinė zona
	III. Neregamentuoto aprūpinimo šiluma zona
	Centralizuoto šilumos tiekimo zonos kvartalo numeris
	Konkurencinio šilumos tiekimo zonos kvartalo numeris
	Neregamentuoto aprūpinimo šiluma zonos kvartalo numeris
<b>Planuojami šilumos šaltiniai</b>	
	Planuojama šilumos šaltinio plėtra/rekonstrukcija
<b>Potencialūs atliekinės šilumos šaltiniai</b>	
	Duomenų centrai kaip atliekinės šilumos šaltiniai
	Prekybos centrai kaip atliekinės šilumos šaltiniai

Planuojama teritorija yra centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimo dokumente nurodyti bendrieji reglamentai, kurie taikomi visoje Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, nepriklausomai nuo aprūpinimo šiluma zonos:

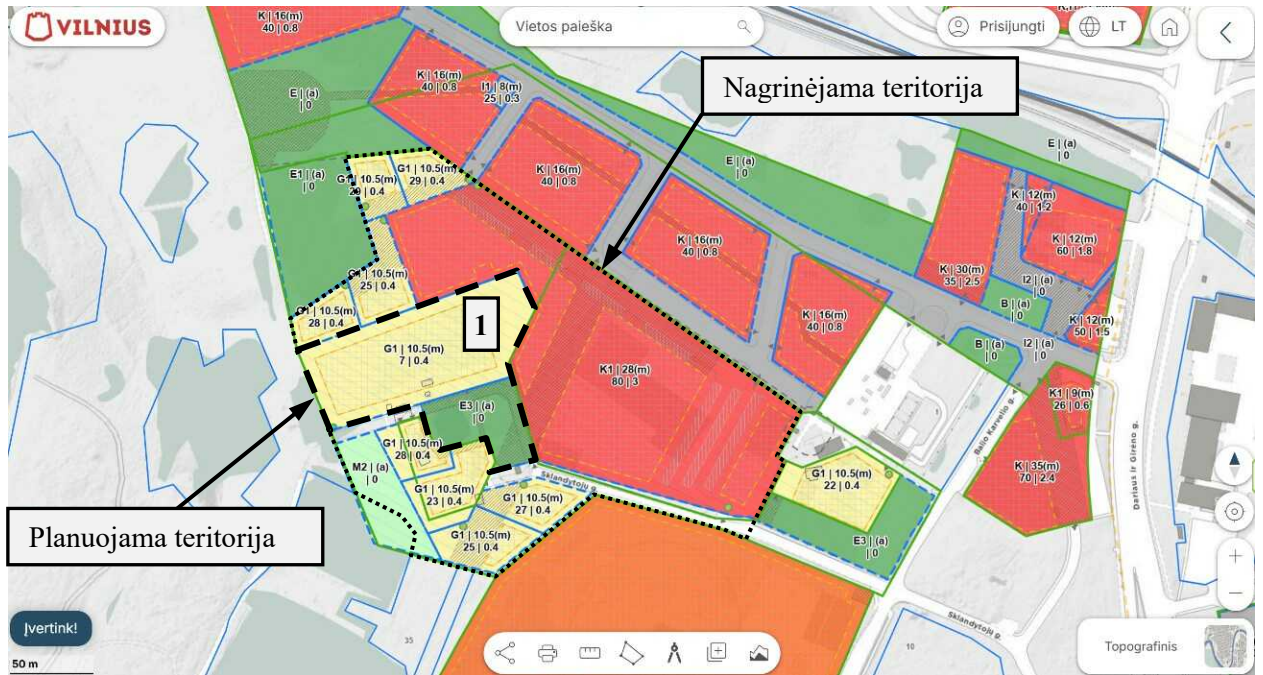
- ” ...  
 1. *Elektros, geoterminės energijos ir kiti ekologiškai švarūs šilumos šaltiniai tinkami naudoti visoje savivaldybės teritorijoje, nepažeidžiant aktualių teisės aktų nuostatų.*  
 ... “

### 1.2.3. Planuojamoje teritorijoje (nagrinėjamoje teritorijoje) galioja patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų sprendiniai:

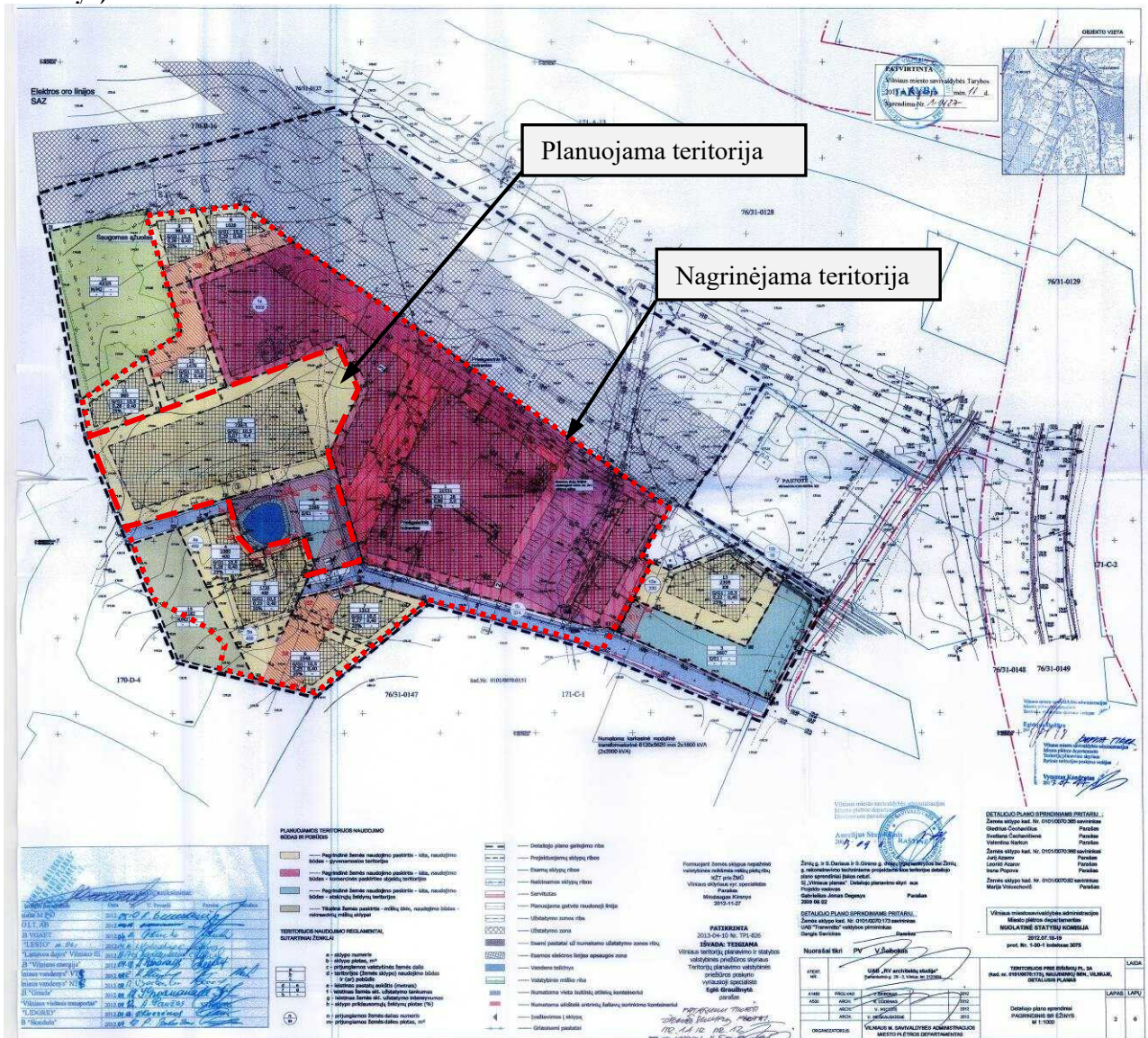
Planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje galioja patvirtintas detalusis planas (žiūrėti schemą žemiau, šaltinis vilnius.lt):

1. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. rugsėjo 11 d. sprendimu Nr. 1-1427 „Dėl teritorijos prie Eišiškių pl. 3A detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00069290):

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A detaliojo plano sprendiniai (žemiau pagrindinis brėžinys):



Planuojama teritorija detaliojo plano koregavimo teritorija apima du sklypus – Nr.2 ir Nr.12, kuriems nustatyti reglamentai:

1. Sklypas Nr. 2, plotas 2289 m<sup>2</sup>:
    - Naudojimo paskirtis – kitos paskirties ;
    - Naudojimo būdas/pobūdis – E/E1 atskirųjų želdynų teritorijos, rekreacinės paskirties želdynams įrengti;
    - Užstatymo reglamentai nenustatomi;  
Nustatytas servitutas skirtas susisiekimo ir inžinerinėms komunikacijoms įrengti bei privažiuoti prie statinių.
  2. Sklypas Nr. 12, plotas 7393 m<sup>2</sup>:
    - Naudojimo paskirtis – kitos paskirties;
    - Naudojimo būdas/pobūdis – gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių dvibučių) teritorijos;
    - Statinių aukštis – 10,5 m nuo žemės paviršiaus;
    - Statinio aukščio absoliutinė altitudė – iki 186,5 m;
    - Užstatymo tankis – 7 proc.;
    - Užstatymo intensyvumas – 0,4.
    - Aukštų skaičius – 3.
- Pagrindiniame brėžinyje nustatyta užstatymo zonos riba ir užstatymo zona.

Nagrinėjama teritorija apima aplinkinius galiojančiame detalajame plane pažymėtus žemės sklypus Nr.1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 15.

Sklypas Nr.1 – tai komercinės paskirties sklypas, skirtas, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybai. Sklypo dydis 21531 m<sup>2</sup>, užstatymo tankis 80 proc., intensyvumas 3,0, aukštingumas iki 28 m. Sklypai Nr.4, 5, 6, 7, 10, 11 – tai gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų (vienbučių dvibučių) sklypai. Sklypų dydis nuo 980 m<sup>2</sup> iki 1720 m<sup>2</sup>, užstatymo tankis atskiruose sklypuose 7 – 29 proc., intensyvumas 0,4, aukštingumas iki 10,5 m (3 a.). Nagrinėjama teritorija apima dalį suplanuoto miškų ūkio paskirties sklypo Nr.15.

## 2. ESAMA PADĖTIS

**Planuojamos teritorijos urbanistinė ir gamtinė analizė pateikiama atskira byla.**

### 2.1. Žemėvalda ir žemėnauda

Detaliojo plano koregavimo planuojama teritorija apima du žemės sklypus, pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus:

#### 1. Planuojamas sklypas Eišiškių pl. 5B, Vilnius:

Unikalus daikto numeris	4400-3949-8489
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0070:303 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0.7393 ha
Žemės sklypo savininkai	Juridinis asmuo
Specialiosios žemės naudojimo Sąlygos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li><li>- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).</li></ul>
Servitutai	Nėra

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypo naudojimas:

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

- Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.4728 ha
- iš jo: ariamos žemės plotas: 0.0160 ha
- iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0.4568 ha
- Kelių plotas: 0.0525 ha
- Užstatyta teritorija: 0.1023 ha
- Kitos žemės plotas: 0.1117 ha

## **2. Planuojamas sklypas (adresas nesuteiktas) Vilnius:**

Unikalus daikto numeris	4400-6621-4204
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės pavadinimas	0101/0070:590 Vilniaus m. k.v.
Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Atskirųjų želdynų teritorijos
Žemės sklypo plotas:	0.2289 ha
Žemės sklypo savininkai	Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teisė Vilniaus miesto savivaldybė
Specialiosios žemės naudojimo Sąlygos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)</li><li>- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);</li><li>- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);</li><li>- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).</li></ul>
Servitutai	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), plotas 1101,00 kv.m;</li><li>- Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 1101,00 kv.m.</li></ul>

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypo naudojimas:

- Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 0.1528 ha
- iš jo: pievų ir natūralių ganyklų plotas: 0.1528 ha
- Vandens telkinių plotas: 0.0603 ha
- Kitos žemės plotas: 0.0158 ha.

Planuojamuose sklypuose pastatų ir / ar statinių nėra registruota.

Planuojamoje teritorijoje esamų medžių yra nedaug, atliktas medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas pateikiamas atskira byla.

Planuojamos teritorijos reljefas yra žemėjantis šiaurės vakarų kryptimi nuo aukščiausiai esančios 178,45 -177,50 altitudės atskirųjų želdynų sklype, iki nuo 177,50 – 174,80 altitudės gyvenamosios paskirties žemės sklype.

Planuojama teritorija nepatenka į jokie pobūdžio sanitarinės apsaugos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, sklypuose registruotų sanitarinės apsaugos zonų nėra.

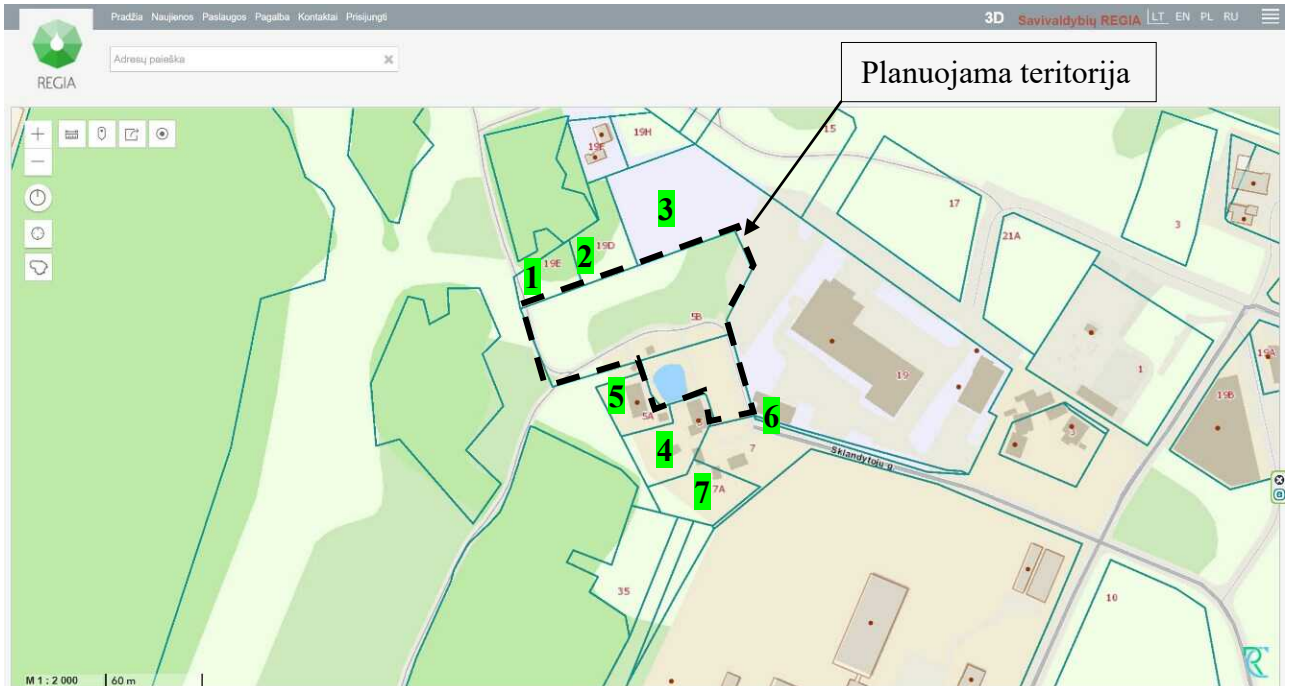
### **2.2. Gretimbės**

Planuojamą teritoriją šiaurės, rytų ir pietvakarių pusėse riboja kaimyniniai (nagrinėjamos teritorijos) žemės sklypai, pietų pusėje – išlikęs laisvos valstybinės žemės plotas (nesuformuoti sklypai). Šiaurinėje ir pietvakarinėje pusėse yra išsidėstę gyvenamųjų teritorijų vienbučių dvibučių

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

gyvenamųjų namų sklypai (schemoje žemiau sklypų Nr.1, 2, 4, 5, 7). Šiaurės rytų pusėje ribojasi komercinės paskirties žemės sklypas (schemoje sklypas Nr.3). Pietų pusėje esantys gyvenamosios paskirties sklypai yra užstatyti vienbučiais gyvenamaisiais namais, mažiausi atstumai nuo planuojamos teritorijos atskirųjų želdynų žemės sklypo ribos iki esamų gyvenamųjų namų – 3 m ar 4 m ir daugiau.

Komercinės paskirties žemės sklype yra esami pastatai – du pastatai sandėliai, esantys rytinėje sklypo dalyje, toliausiai nuo planuojamos teritorijos, ir pastatas - automobilių aptarnavimo centras, kuris nuo planuojamos teritorijos yra mažiausiai 35,3 m atstumu. Šiaurinė dalis komercinio sklypo yra neužstatyta.



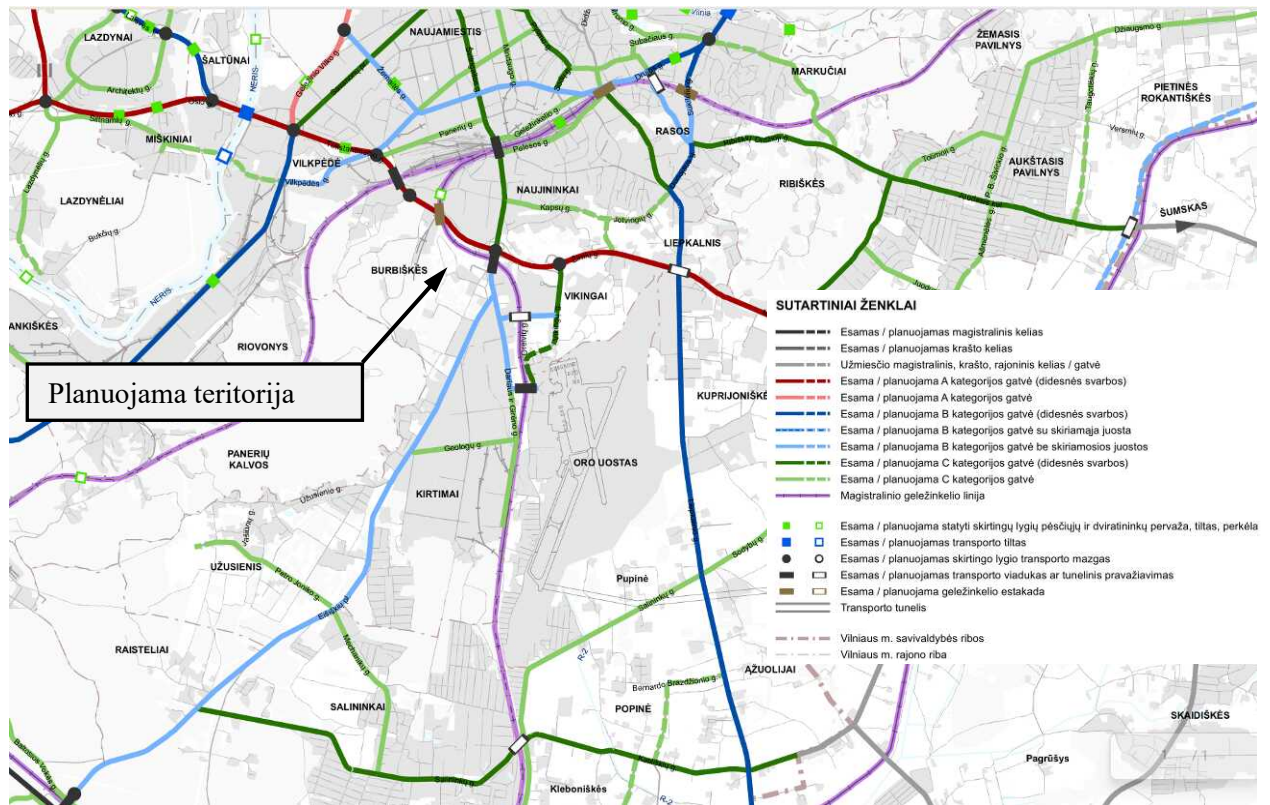
1. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:281 (sklypo unikalus Nr. 4400-3954-6731, Vilnius, Dariaus ir Girėno g. 19E, LT-02184).
2. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:304 (sklypo unikalus Nr. 4400-3906-9071, Vilnius, Dariaus ir Girėno g. 19D, LT-02184).
3. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:259 (sklypo unikalus Nr. 4400-3123-3280, Vilnius, Dariaus ir Girėno g. 19, LT-02184).
4. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:269 (sklypo unikalus Nr. 4400-3737-2395, Vilnius, Eišiškių pl. 5, LT-02184).
5. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:277 (sklypo unikalus Nr. 4400-3880-7782, Vilnius, Eišiškių pl. 5A, LT-02184).
6. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:439 (sklypo unikalus Nr. 4400-3103-1560, Vilnius, LT-02184).
7. Kaimyninio sklypo kadastro Nr. 0101/0070:302 (sklypo unikalus Nr. 4400-3949-6683, Vilnius, Eišiškių pl. 7A, LT-02184).

Vakarų planuojamos teritorijos pusėje yra laisva valstybinė žemė, nesuformuoti sklypai, šiek tiek toliau (maždaug 18 m atstumu) yra valstybinio miško sklypai.

### 2.3. Esama susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų būklė

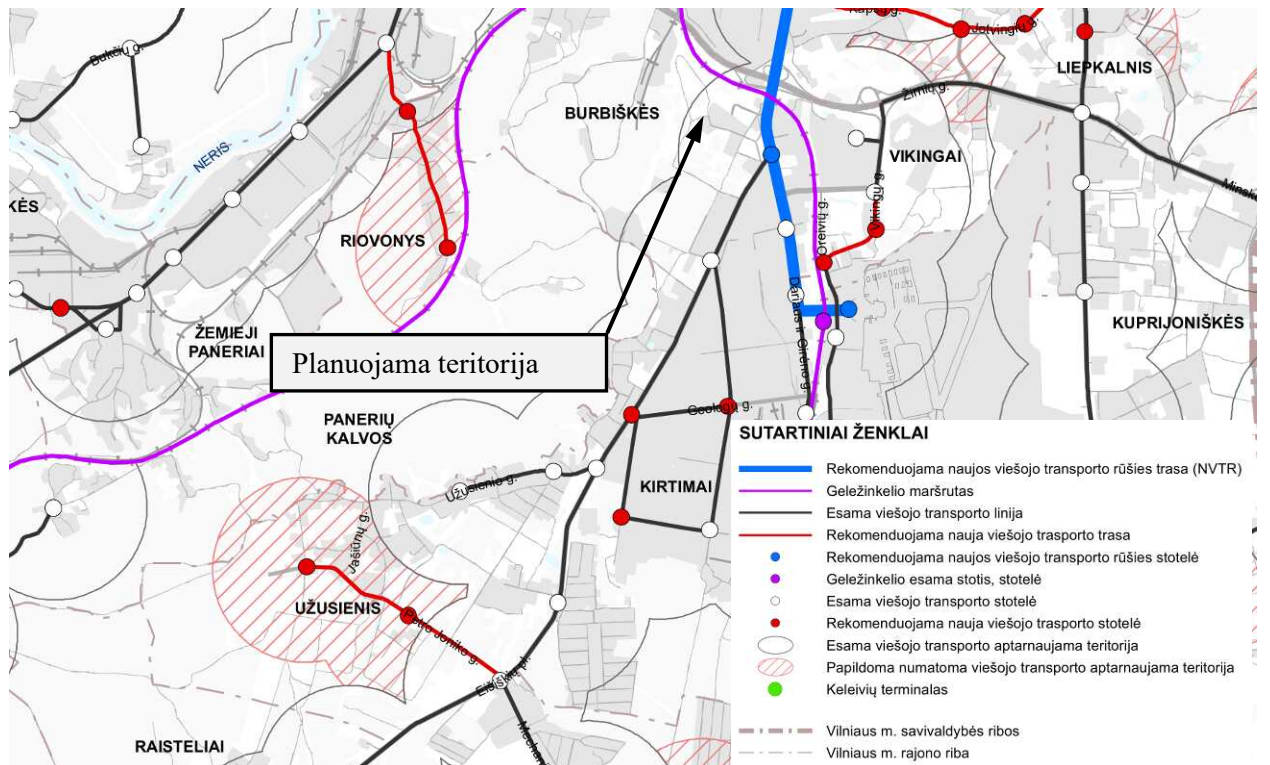
**Automobilių transportas.** Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose Dariaus ir Girėno gatvė bei Eišiškių pl. pažymėtas kaip esama B kategorijos gatvė (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema, šaltinis vilnius.lt):

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Į planuojamą teritoriją patekti galima Sklandytojų gatve, kurios raudonosios linijos nustatytos galiojančiame detalajame plane.

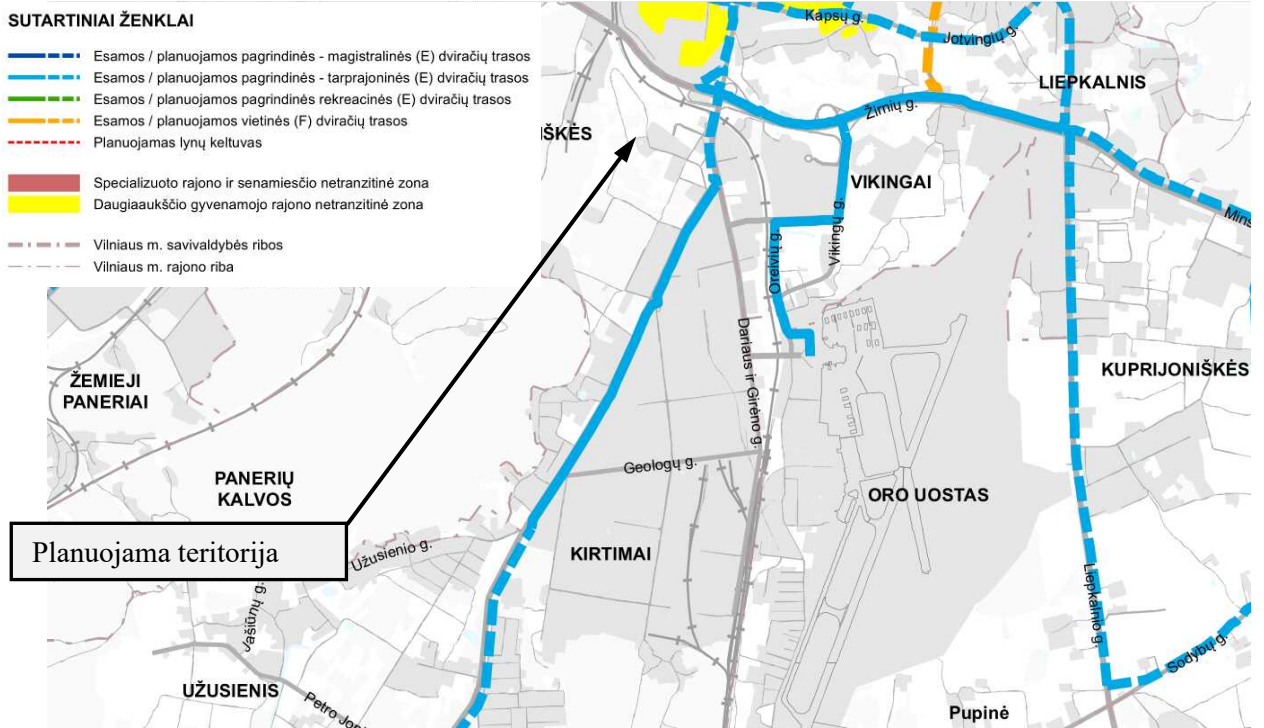
**Viešasis transportas ir dviračių, pėsčiųjų takai.** Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje pažymėtas esamas viešojo transporto tinklas (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema, šaltinis vilnius.lt):



Planuojama teritorija patenka į esamą viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją. Artimiausia stotelė Eišiškių plente yra maždaug už 800 m nuo planuojamos teritorijos.

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

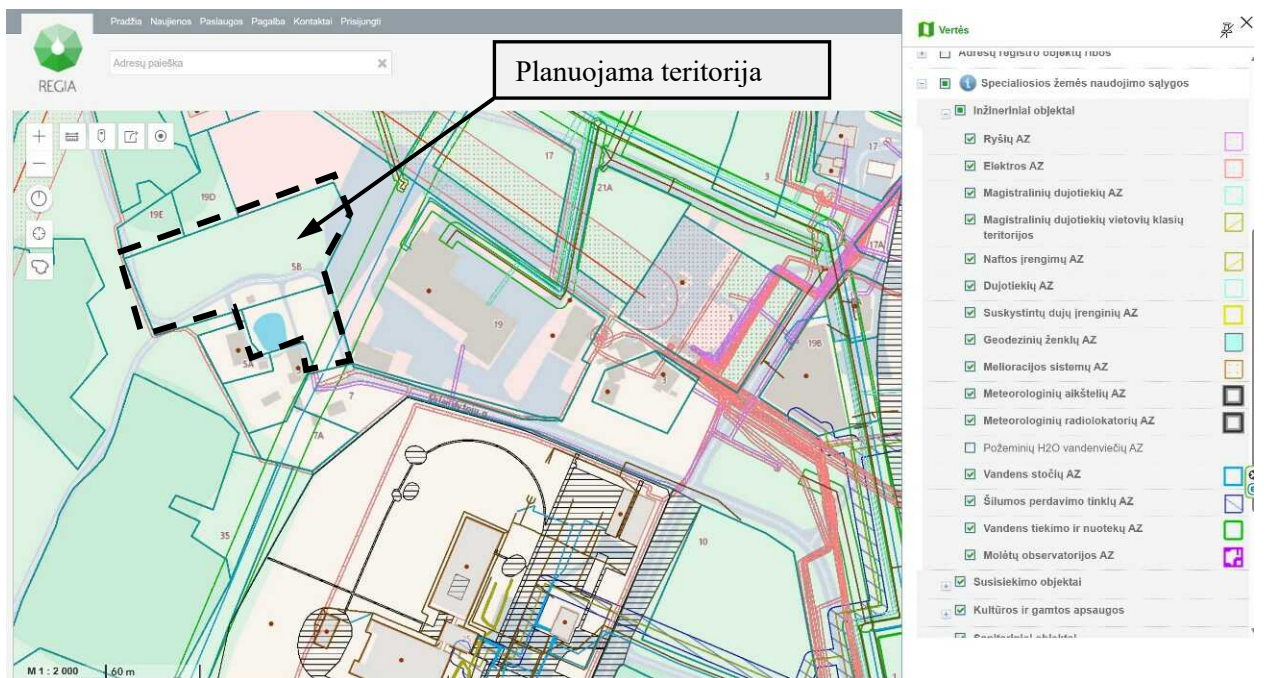
Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nei esamų, nei planuojamų dviračių trasų nenumatyta (žemiau ištrauka iš Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano brėžinio Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema, šaltinis vilnius.lt):



Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (reg. Nr. T00072197) sprendiniai planuojamoje teritorijoje aprašyti skyriuje 1.2.2.

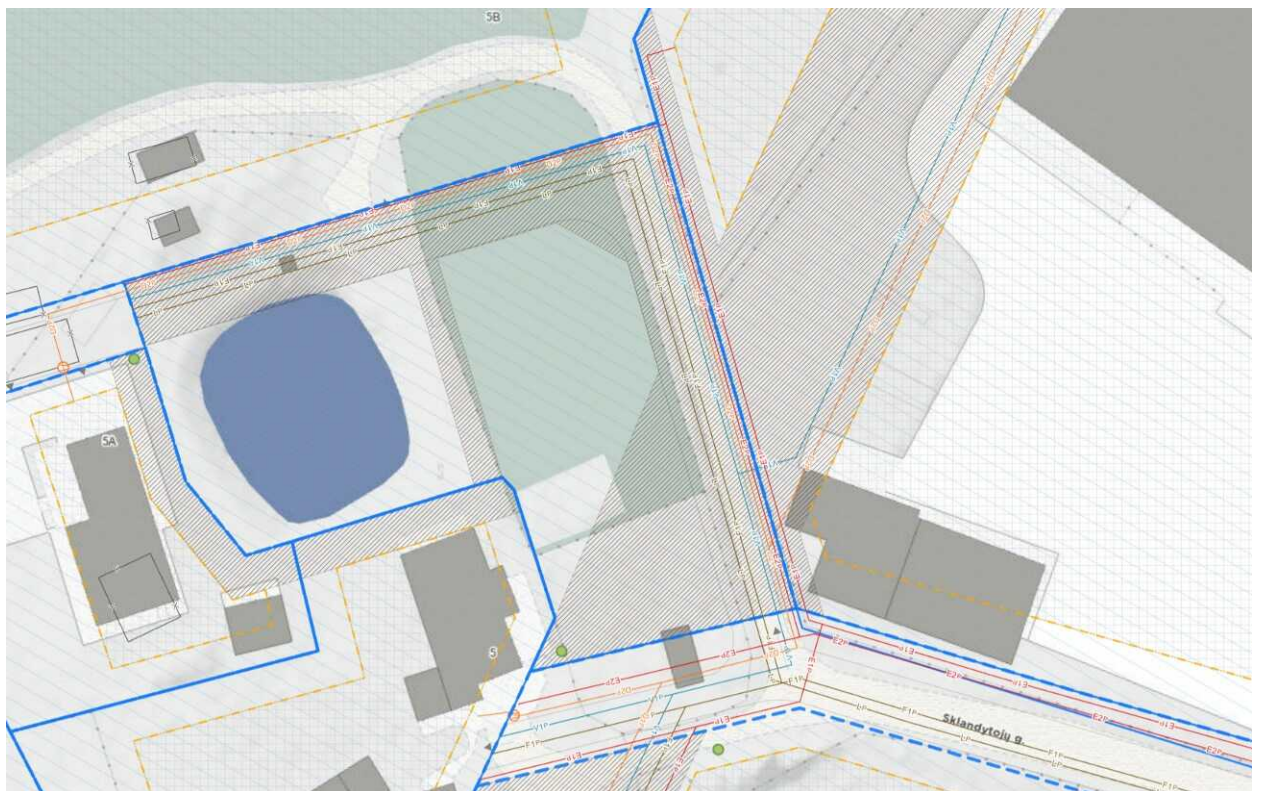
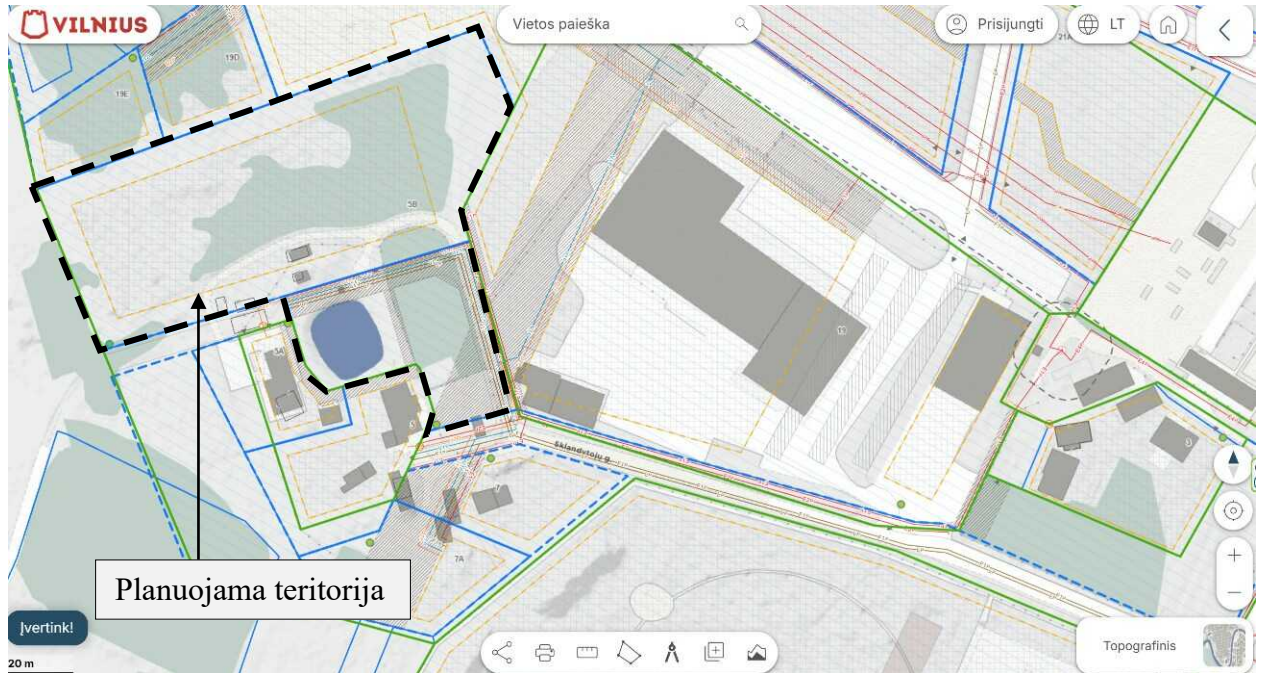
**Esami inžineriniai tinklai.**

Vandentiekio tinklas kerta planuojamą teritoriją, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai yra Sklandytojų gatvėje už maždaug 200 m, centralizuoto šilumos tiekimo tinklas taip pat yra Sklandytojų gatvėje už maždaug 320 m, žemiau ištrauka iš REGIA žemėlapiu su esamais tinklais ir jų apsaugos zonomis (šaltinis regia.lt):



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Planuojamoje teritorijoje nėra užstatymo, todėl esamų inžinerinių tinklų įvadų nėra. Tačiau visa inžinerinė infrastruktūra yra suplanuota galiojančiame detaliojame plane – numatoma planuojamą užstatymą prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų (žemiau ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapis, šaltinis vilnius.lt):



### 3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. gegužės 23 d. įsakymu Nr. 30-1342/25 ir juo patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2025 m. birželio 10 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. A615-57/25, išduotomis planavimo sąlygomis. Detaliojo plano sprendiniai atitinka nustatytus planavimo tikslus ir uždavinius:

**Detaliojo planavimo tikslas:** pakeisti sklypo Nr. 12 Eišiškių pl. 5B (kadastro Nr. 0101/0070:303) naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų (G/G1) į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2) ir žemės sklypo dalies, patenkančios į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu numatytą ekstensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną, naudojimo būdą pakeisti į atskirųjų želdynų teritorijų (E) ar kitą galimą naudojimo būdą, pakeisti atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdą (E/E1) sklypo Nr. 2 ribas, keičiant jame suplanuotą servitutą S3 vietoj jo numatant atskirą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdą (I2) žemės sklypą, esant poreikiui nustatyti kitą (-us) galimą (-us) teritorijos naudojimo būdą (-us), nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reikalavimus nepažeidžiant teisės aktų reikalavimų ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių.

**Papildomi planavimo uždaviniai:** numatyti funkcinis ir kompozicinius ryšius su gretimybėmis. Sukurti patrauklią urbanistinę aplinką ir visaveres gyvenimo sąlygas, numatyti buferinę zoną nuo vykdomos komercinės veiklos, suplanuoti racionalų infrastruktūros koridorių, siekti želdynų išsaugojimo. Numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą ir (ar) kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Nustatyti gatvių raudonųjų linijų ribas ir (ar) viešo intereso teritorijų poreikius. Nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus. Formuoti darnią urbanistinę struktūrą, sprendinius numatyti įvertinus su planuojama teritorija besiribojančias ar artimas teritorijas, jų parengtus, rengiamus detaliuosius planus ir kt. Prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

**Papildomi reglamentai:** Viešųjų erdvių (gatvių, pėsčiųjų takų, bendro naudojimo teritorijų ir pan.) išdėstymas. Numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas. Poilsio, sporto, kitų aikštelių išdėstymas. Automobilių saugyklų išdėstymas (būdas ir (ar) vietos). Planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai. Saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, ir (ar) pastatų tūrių formavimo reikalavimai.

Planuojamoje teritorijoje užstatymas formuojamas urbanistinio integralumo, kraštovaizdžio (miestovaizdžio) saugojimo principais, išdėstant viešąsias ir privačias erdves, numatant funkcinis ryšius.

**Urbanistinis integralumas** - pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą - teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius, tobulinant esamus funkcinis ryšius teritorijoje, kuriant mišrias funkcijas.

Urbanistinis kontekstas. Planuojamo užstatymo sklypas šiaurėje ribojasi su vienbučių dvibučių sklypais, pietų pusėje yra atskirųjų želdynų sklypas ir už pravažiavimo, kurio plotis 7 m, yra vienbučių dvibučių sklypas, rytų pusėje – intensyviai užstatoma (UI – 3 ir pastatų leidžiamasis aukštis iki 28 m, 9 aukštų) komercinio naudojimo būdo sklypo teritorija, vakarų – ekstensyviai naudojami želdynai. Gretimybėse esamas vienbutis dvibutis užstatymas suplanuotas iki 3 aukštų, plačiau žiūrėti skyriuje 1.2.3.

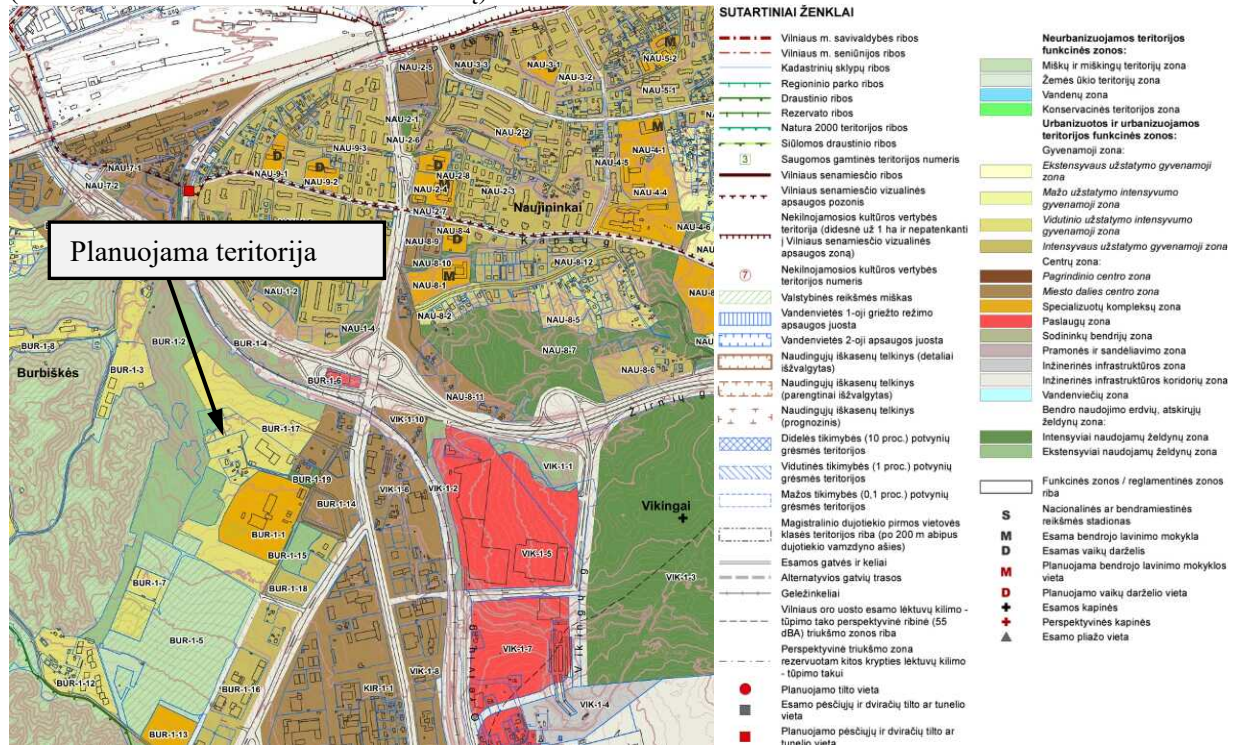
Numatoma užstatymą sklype skaidyti atskirais mažo aukštingumo (3 ar iki 20 % 4 aukštai) pastatų tūriais, tūrius išdėstant pagal pasirinktą tūrinę erdvinę kompoziciją, formuojant patrauklias vidines žaliąsias erdves, išdėstant vaikų žaidimo, sporto ar poilsio aikšteles, plačiau žiūrėti aiškinamojo rašto **Priedą 2 Sklypo Vilniuje Eišiškių g. 5B urbanistinė vystymo studija ir plėtros rekomendacijos**. Viešoji erdvė – atskirųjų želdynų sklypas pasiekiamas planuojamu susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių sklypu.

**Kraštovaizdžio, miestovaizdžio saugojimas ir želdynų plėtojimas.** Mažo aukštingumo ir nedidelio intensyvumo planuojamos teritorijos užstatymas numatomas įvertinus ir gamtinę aplinką. Planuojamo užstatymo sklypo dalis, patenkanti į ekstensyviai naudojamų želdynų teritoriją pagal bendrojo plano sprendinius atskiriama skirtingų reglamentų riba ir joje nustatomas rekreacinių teritorijų naudojimo būdas, užstatymas neplanuojamas. Plačiau urbanistinio konteksto ir pveikio miestovaizdžiui vertinimą žiūrėti aiškinamojo rašto skyriuje 3.3.

### 3.1. ATITIKIMAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO IR KITŲ GALIOJANČIŲ PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS

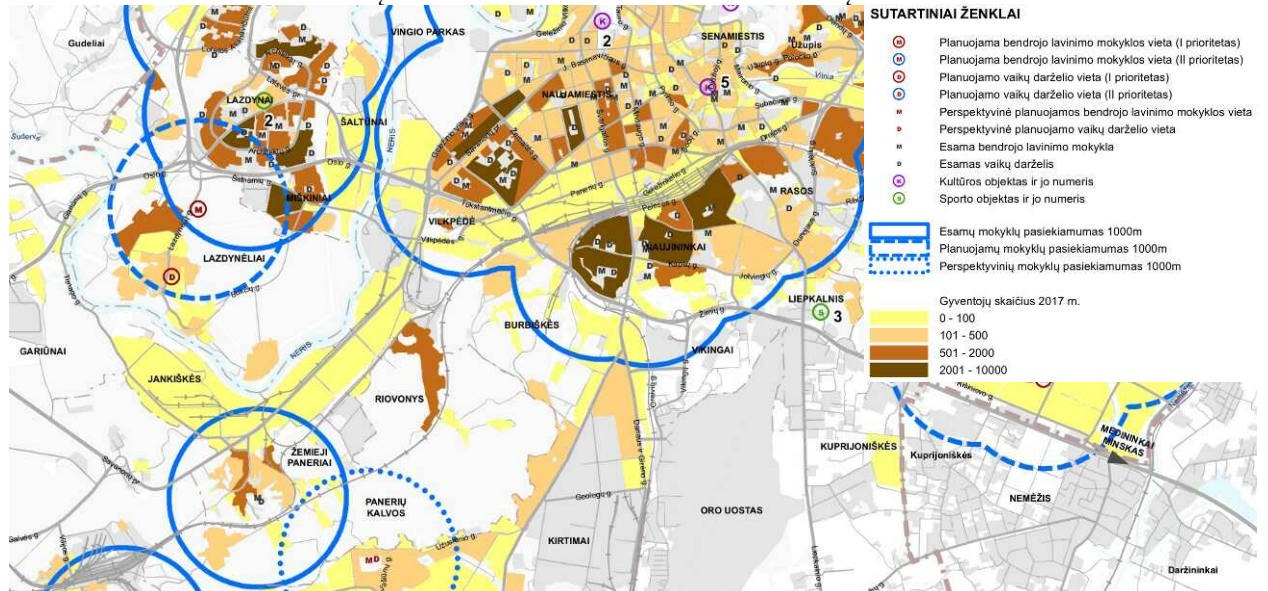
Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (T00086338, 2021-06-08) sprendinius. Aiškinamojo rašto Esamos būklės analizėje detalizuojamas atitikimas Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (T00072197, 2014-07-11), Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano (TPDR registracijos Nr. T00075982) ir kitų aukštesnio lygmens planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje nustatytų funkcinį zonų ribas: vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną BUR-1-17, ir labai nedidelis vakarinis pakraštys į BUR-1-2 ekstensyviai naudojamų želdynų zoną (žiūrėti ištraukos iš Vilniaus BP schema):

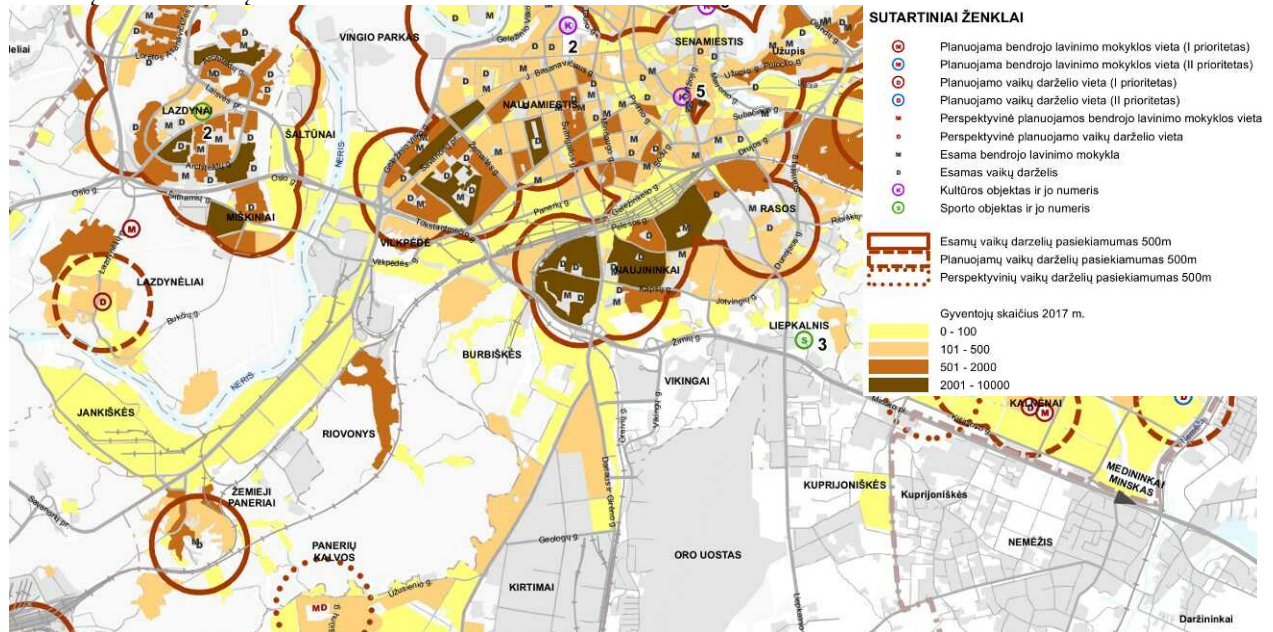


Plačiau BP reikalavimai išdėstyti aiškinamojo rašto 1.2.1. punkte.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vystyti gyvenamųjų daugiabučių namų statybą, todėl vadovaujantis miesto bendrojo plano sprendiniais patikrinamas socialinės infrastruktūros pakankamumas. Žemiau ištraukos iš BP brėžinių BENDROJO LAVINIMO MOKYKLŲ PASIEKIAMUMO SCHEMA:



### VAIKŲ DARŽELIŲ PASIEKIAMUMO SCHEMA:



Planuojama teritorija patenka į esamų mokyklų pasiekiamumo 1000 m zoną, iki artimiausios mokyklos ir vaikų darželio yra apie 600 m. Planuojama teritorija nepatenka į bendrajame plane pažymėtą esamų, planuojamų, perspektyvinių vaikų darželių pasiekiamumo 500m zoną).

### 3.2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS TVARKYMAS IR NAUDOJIMAS

Planuojamo sklypo teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje ir brėžinyje reglamentų aprašomojoje lentelėje. Detaliojo plano sprendiniai rengiami vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau BP) sprendiniuose nustatytais reglamentais, įgyvendinant išduotose planavimo sąlygose išdėstytus reikalavimus. Pagal numatytus planavimo tikslus esami sklypai pertvarkomi, nustatomas teritorijos naudojimo tipas, žemės sklypo paskirtis (nekeičiama), nustatomas (paliekamas esamas) žemės naudojimo būdas ir, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano bei kitų teritorijai taikomų specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimais, numatomas, tvarkomas sklypo užstatymas, nustatomas užstatymo tankis, intensyvumas, leidžiamasis statinių aukštis, numatomi papildomi reikalavimai.

#### Žemės sklypų formavimas.

Žemės sklypas Nr. 1, kadastro Nr. 0101/0070:303, paliekamas esamas, plotas 7393 m<sup>2</sup>.

Žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0070:590, ribos keičiamos, keičiant jame suplanuotą servitutą vietoj jo numatant atskirą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypą. Formuojami du žemės sklypai - sklypas Nr. 2 atskirųjų želdynų teritorijų ir sklypas Nr. 3 susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų. Formuojamų žemės sklypų plotas: **sklypas Nr. 2 - 1767 m<sup>2</sup> ir sklypas Nr. 3 - 522 m<sup>2</sup> ploto.**

Detaliojo plano sprendiniuose nustatomi (paliekami galiojantys ar keičiami) **konkretūs teritorijos, sklypo naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai.**

#### Sklypas Nr. 1 – plotas 7393 m<sup>2</sup>:

- konkretus teritorijos naudojimo tipas –;
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2); Bendro naudojimo teritorija (B);
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis – 39%;
- leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 0,86\*\*;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 ir 16,00\* m;
- statinio aukščio altitudė – 188,7 ir 192,70\* m;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 30%;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 ir 4\* aukštai;

- **užstatymo tipas** – perimetrinis, miesto vilų;
- **statinių paskirtys** – gyvenamieji daugiabučiai ir įvairių socialinių grupių pastatai.

Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - 40%. 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 pajėgumo didinimą). Viršijus nurodytą kiekį – sekančiose projektavimo stadijose projektavimo sąlygose nustatomos kompensacinės priemonės.

#### **Nustatomos reglamentinės zonos sklype:**

##### **Nr.1A sklypo dalies plotas 7206 m<sup>2</sup>:**

- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija (G2);
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo tankis – 40%;
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas – 0,88\*\*;
- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 ir 16,00\* m;
- statinio aukščio altitudė – 188,7 ir 192,7\* m;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 30%;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 ir 4\* aukštai;
- užstatymo tipas – perimetrinis, miesto vilų;
- statinių paskirtys – gyvenamieji daugiabučiai ir įvairių socialinių grupių pastatai.

##### **Nr.1A.1 sklypo dalies plotas 2569 m<sup>2</sup>:**

- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 188,7 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštų.

##### **Nr.1A.2 sklypo dalies plotas 2955 m<sup>2</sup>:**

- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 m;
- statinio aukščio altitudė – 188,7 m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 aukštų.

##### **Nr.1A.3 sklypo dalies plotas 1682 m<sup>2</sup>:**

- leidžiamasis pastatų aukštis – 12,00 ir 16,00\* m;
- statinio aukščio altitudė – 188,7 ir 192,7\* m;
- pastatų aukštų skaičius – 1-3 ir 4\* aukštų.

\* Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano tekstiniais reglamentais, iki 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto gali būti 4 aukštų, iki 16 m nuo žemės paviršiaus, 192,7 m maksimalios altitudės pastatų.

\*\* Bendrajame plane numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (0,80) yra didinamas 10%, vadovaujantis Bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 03 reikalavimais, kai automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas). Automobilių stovėjimą numatant ir antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse, sklypo leidžiamasis užstatymo intensyvumas – 0,80.

##### **Nr.1B sklypo dalies plotas 187 m<sup>2</sup>:**

- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdas – Bendro naudojimo teritorija (B);
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo tankis –;
- leidžiamasis žemės sklypo dalies užstatymo intensyvumas –;
- leidžiamasis pastatų aukštis –;
- statinio aukščio altitudė –;
- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorija – 15%;
- pastatų aukštų skaičius –;
- užstatymo tipas –;
- statinių paskirtys –.

Nustatomi servitutai sklype:

SI servitutas - teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantysis daiktas) - 211, (viešpataujantis daiktas - viešojo erdvė visuomenės bendriems interesams), plotas 187 m<sup>2</sup>.

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

S1.1 servitutas – kelio servitutas – 215, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantysis), plotas 142 m<sup>2</sup>.

**Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:**

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Ketvirtas skirsnis);
- 3) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 2 – plotas 1767 m<sup>2</sup>:**

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai – Atskirųjų želdynų teritorija (E).

Tai neužstatoma atskirųjų želdynų teritorija, užstatymo reglamentai nenustatomi.

Nustatomi servitutai sklype:

Detalioju planu planuojamame žemės sklype Nr. 2 (kadastro Nr. 0101/0070:059) pagal galiojančio Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sprendinius yra suplanuoti ir Nacionalinės žemės tarnybos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo 2025-04-22 sprendimu Nr. 1SK-11546-(10.1E.) nustatyti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai S3:

1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 1101 kv. m ploto;
2. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, (tarnaujantis), 1101 kv. m ploto.

Vienas iš detaliojo plano koregavimo rengimo tikslų: *pakeisti atskirųjų želdynų teritorijų naudojimo būdo (E/E1) sklypo Nr. 2 ribas, keičiant jame suplanuotą servitutą S3 vietoje jo numatant atskirą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo (I2) žemės sklypą, esant poreikiui nustatyti kitą (-us) galimą (-us) teritorijos naudojimo būdą (-us).*

Įgyvendinant detaliojo plano koregavimo tikslus, yra suplanuojamas atskiras susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo (I2) žemės sklypas Nr. 3, dėl šių priežasčių yra reikalinga keisti servitutų S3 ribas ir plotą. Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatos reglamentuoja servituto nustatymo ir panaikinimo atvejus bei tvarką. Civilinio kodekso normos numato galimybę keisti servituto turinį, tačiau Civilinio kodekso nuostatose nenumatyta, kad tuo atveju, jeigu siekiama patikslinti nustatyto servituto parametrus (ribas ir plotą), tai gali būti atliekama priimant sprendimą dėl nustatyto servituto pakeitimo / tikslinimo, todėl detaliojo plano koregavimu gali būti tik suplanuojamas tik esamų servitutų panaikinimas ir naujų servitutų nustatymas.

Nors nagrinėjamu atveju Detaliojo plano koregavimo sprendiniais siekiama ne panaikinti esamus nustatytus ir suprojektuoti naujus nustatomus servitutus, o tik patikslinti esamų servitutų ribas ir plotą, nes patikslintų turinio, ribų ir ploto servitutai S2 ir S3 – tai tiems patiems viešpataujantiems daiktams tinkamai naudoti (tam pačiam tikslui) jau nustatyti servitutai, tačiau vadovaujantis teisės aktų reikalavimais šių servitutų parametrų patikslinimas negali būti įforminamas kitaip, kaip tik administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos sprendimu - priimant sprendimą panaikinti servitutus S3 ir iš karto vietoje šių servitutų nustatyti patikslintų parametrų servitutus S2 ir S3, t.y. Detaliojo plano koregavimu suplanuota žemės sklype Nr. 2:

- A. **panaikinti** Kelio servitutą – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis), 1101 kv. m ploto, nustatytą Žemės sklypui administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo 2025-04-22 sprendimu Nr. 1SK-11546-(10.1E.), ir vietoje šio servituto iš karto **nustatyti** tam pačiam tikslui suprojektuotą servitutą S3 - Kelio servitutą – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis), 185 kv. m ploto, viešpataujantis daiktas – žemės sklypas, kadastro Nr. Nr. 0101/0070:277;
- B. **panaikinti** servitutą - Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, (tarnaujantis), 1101 kv. m ploto, nustatytą žemės sklypui administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo 2025-04-22 sprendimu Nr. 1SK-11546-(10.1E.), ir vietoje šio servituto iš karto **nustatyti** tam pačiam tikslui suprojektuotus servitutus S2 ir S3 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas, (tarnaujantis), S2 214 kv. m ploto ir S3 185 kv. m ploto.

Kadangi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti Detalioju planu planuojamame žemės sklype Nr. 2 (kadastro Nr. 0101/0070:059) taikomi servitutai S3 nustatyti administraciniu aktu – Nacionalinės žemės tarnybos Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyresniojo patarėjo 2025-04-22 sprendimu Nr. 1SK-11546-(10.1E.), pagal galiojančio Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sprendinius, todėl nagrinėjamu atveju servitutų S2 ir S3 tikslinimas (turinio, ribų ir ploto koregavimas) įforminamas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku servitutai buvo nustatyti formuojant žemės sklypą), t.y. po Detaliojo plano koregavimo patvirtinimo priimant sprendimą dėl Žemės sklypui nustatytų servitutų panaikinimo išnykus jų būtinumui ir naujų servitutų nustatymo.

**Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:**

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 4) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 5) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Sklypas Nr. 3 – plotas 522 m<sup>2</sup>:**

- konkretus teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GG);
- žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai – Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija (I2).  
Tai neužstatoma susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorija, užstatymo reglamentai nenustatomi.

**Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatomos apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos jose:**

- 1) Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- 2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- 4) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 5) Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- 6) Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

**Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos:**

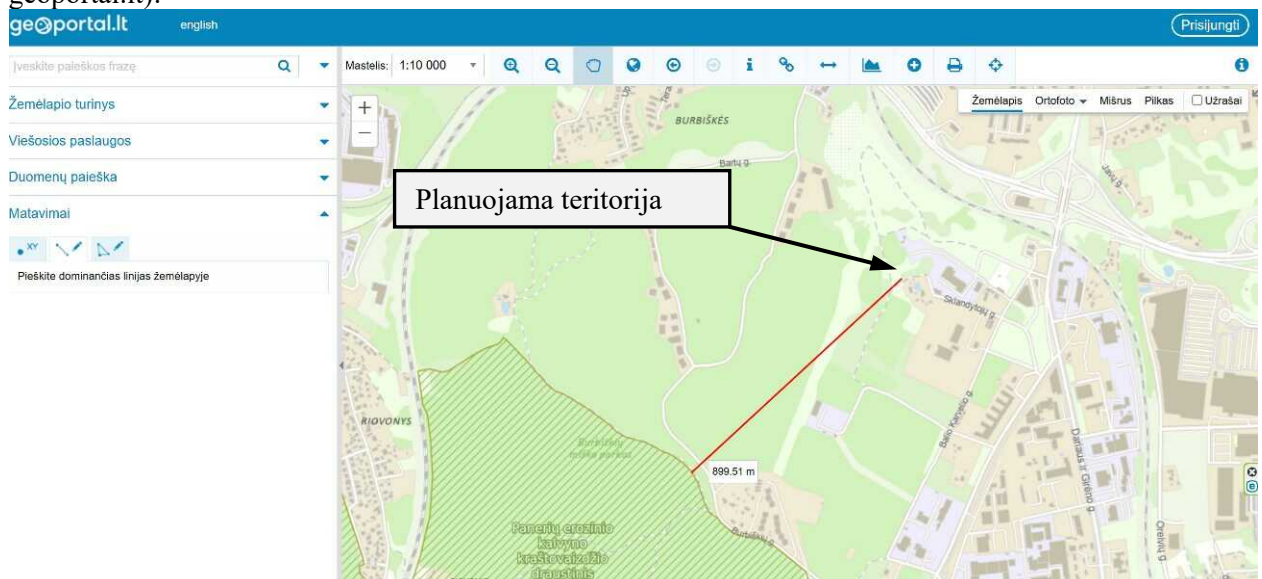
1. Rengiant statybos projektą, vadovaujantis STR "Gyvenamieji pastatai", gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Vadovaujantis STR statybos projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstomi sklype statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai bei galiojantys teisės aktai. Nuo gretimų besiribojančių sklypų ribų iki projektuojamų pastatų išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
2. Esamų medžių sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną ar infrastruktūros teritoriją šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai per se (lot. - savaime, pats vienas) nesprendžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui. Numatant pastatų statybą statybos zonos dalyje, esančioje greta planuojamos teritorijos esamo ažuolo šaknų apsaugos zonoje, šaknų apsaugos

- zona tikslinama ir atitinkami arboristiniai sprendimai dėl medžio saugojimo priimami statybos projekto rengimo metu
- Įvažiavimų / išvažiavimų vietos gali būti tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo požeminio parkavimo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų, vaikų žaidimų aikštelių. Pėsčiųjų praėjimai sklype, jų konkreti vieta ir techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje.
  - Požeminis užstatymas galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.
  - Rengiant statybos projektą 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".
  - Inžinerinių tinklų iškėlimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas statybos projekto stadijoje. Kol neiškelti esami inžineriniai tinklai, galioja apsaugos zonos, nustatytos LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatyme.
  - Projektuojant statybos projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių statybos projektus. Projektuojami pastatai I atsparumo ugniai laipsnio.
  - Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (reg. Nr. T00095476), patvirtintą Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis ir atitinka Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto 2025-10-16 patvirtintų Teritorijų planavimo sąlygų Nr. REG43088447 reikalavimus.

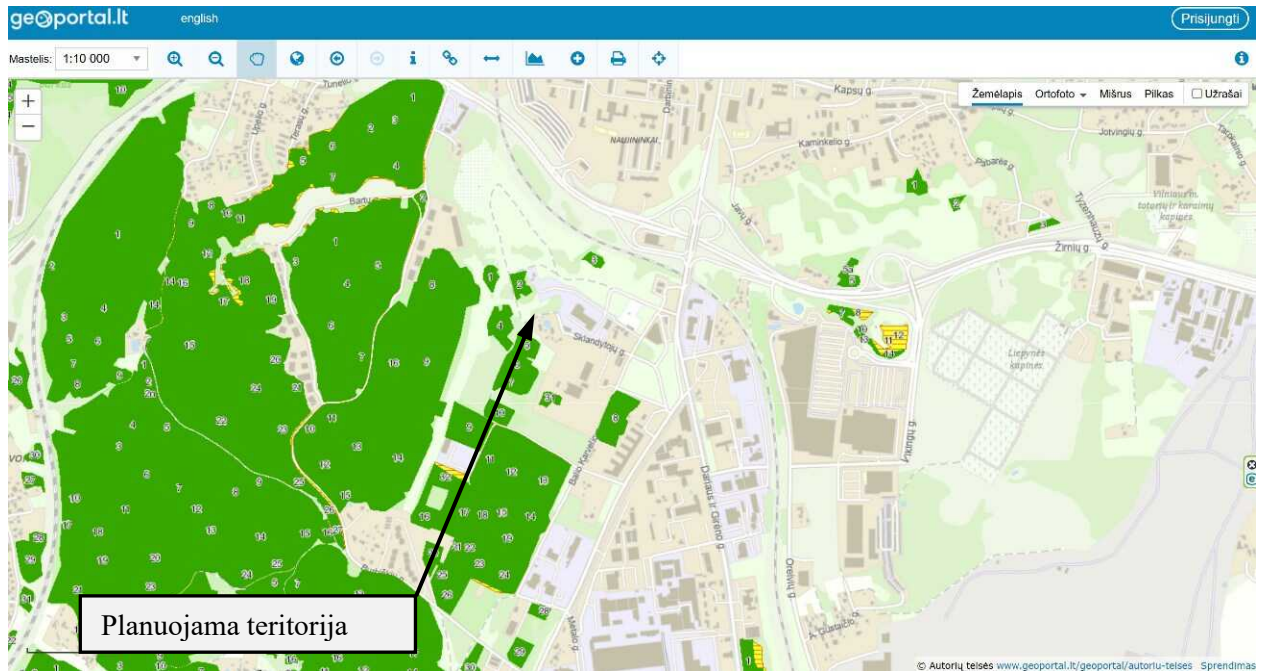
### 3.3. APLINKOS APSAUGA, ŽELDYNAI

Planuojama teritorija neturi gamtinės saugomos teritorijos apsaugos statuso. Saugomų registruotų gamtinių teritorijų planuojamoje teritorijoje nėra ir su planuojama teritorija nesiriboja. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR saugomų teritorijų valstybės kadastro žemėlapyje su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis geoportal.lt):

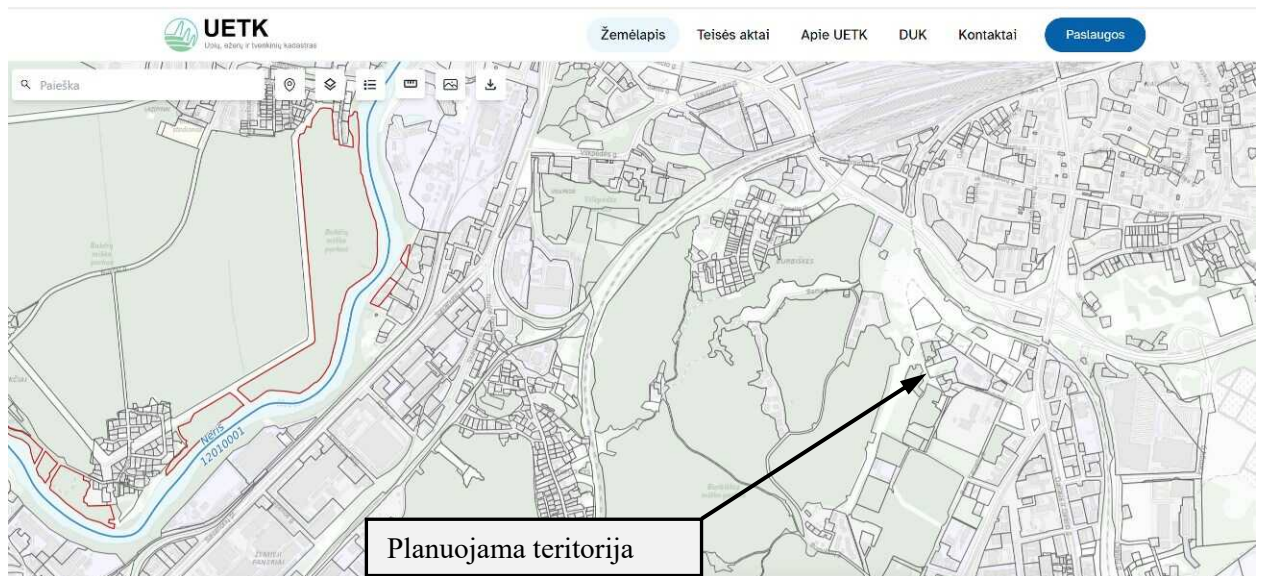


Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Artimiausia saugoma teritorija, už maždaug 900 m – Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinis. Planuojamoje teritorijoje miškų nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės miškų kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis geoportal.lt):

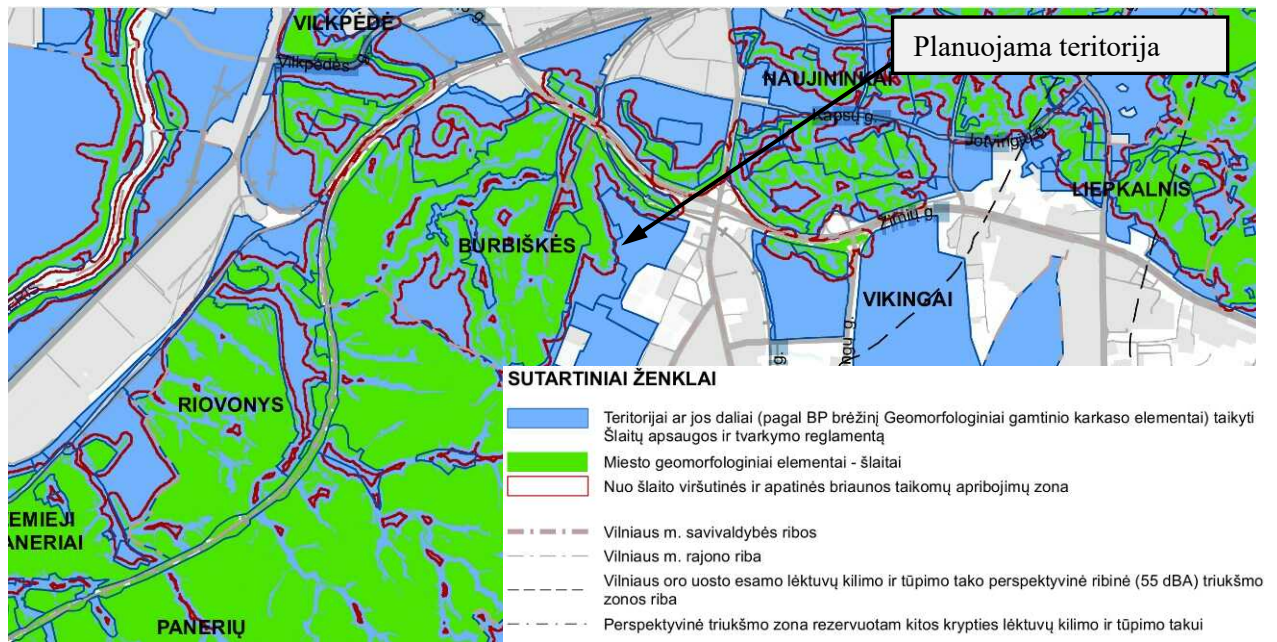


Artimoje aplinkoje jokio paviršinio vandens telkinio nėra. Žemiau pateikiama ištrauka iš LR valstybės upių, ežerų ir tvenkinių kadastro žemėlapis su pažymėta planuojama teritorija (šaltinis uetk.biip.lt):



**Gamtinis karkasas ir geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai.** Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano Gamtinio karkaso schemoje planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritorijas, tačiau yra greta geomorfologinių gamtinio karkaso elementų – šlaitų. Gamtinio karkaso teritorijos yra pažymėtos greta planuojamos teritorijos. Situacija dėl gamtinio karkaso ir geomorfologinių gamtinio karkaso elementų aprašyta aiškinamojo rašto skyriuje 1.2.1.

Pagal miesto BP sprendinių brėžinio „Tekstinio reglamento Nr.33 schemą“ planuojamai teritorijai taikomas šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas (žiūrėti ištrauka, šaltinis vilnius.lt):



Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reikalavimai nustatyti miesto bendrajame plane:

„71.5. Rengiant BP sprendinius konkretizuojančius vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, šlaituose, esančiuose urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose bei jų priegose, taikomi šie apribojimai:

71.5.1. Šlaitų ir jų viršutinės bei apatinės briaunos ribos pagal šiame reglamente pateiktą apibūdinimą tikslinamos masteliu, ne smulkesniu nei 1:1000;

71.5.2. Naujų pastatų statybą šlaituose ir jų 25 m pločio viršutinių ir apatinių paribių juostose galima numatyti tik jeigu sklype yra esamas užstatymas – jį griauinant ar rekonstruojant. Paribių juostos plotį, išskyrus paslėnčių šlaitus (PS) ir tarpterasinius šlaitus (TS), pažymėtus BP brėžinyje Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai, galima siaurinti, išlaikant ne mažesnę nei 15 m plotį, jeigu tai pagrindžiama esama urbanistine situacija, inžinerinių geologinių tyrimų išvadomis ir planuojamo užstatymo vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu.

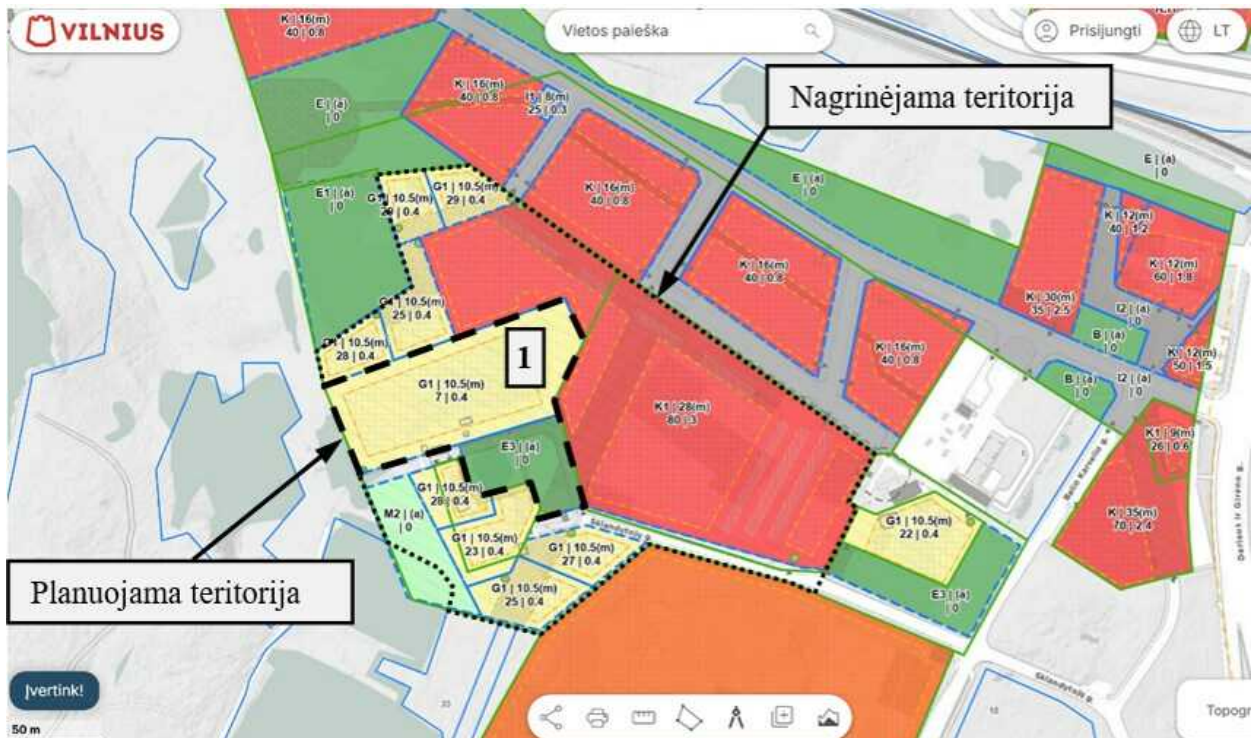
71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą.“

Greta planuojamos teritorijos esančio šlaito viršutinė riba yra už apie 18 – 30 m nuo planuojamos teritorijos, todėl nustatoma viršutinės šlaito ribos 25 m paribio juosta, o taip pat 50 m paribio zona (žiūrėti aiškinamojo rašto Priedą 2 Sklypo Vilniuje Eišiškių g. 5B urbanistinė vystymo studija ir plėtros rekomendacijos, detaliojo plano pagrindinį brėžinį). Vadovaujantis BP punkto 71.5.2. reikalavimais, 25 m paribio juostoje planuojamoje teritorijoje joks užstatymas nenumatomas, visi numatomi pastatai yra už 25 m nuo šlaito viršutinės ribos.

Vadovaujantis BP punkto 71.5.3. reikalavimais 50 m šlaito paribio zonoje (planuojamame sklype Nr.1) užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) nustatomi pagal urbanistinio konteksto parametrus, o taip pat įvertinus vizualinį poveikį miestovaizdžiui (žiūrėti aiškinamojo rašto Priedą 2). Pagrindiniai urbanistinio konteksto – gretimoje teritorijoje esančių sklypų parametrai:

- Žemės sklypuose Dariaus ir Girėno g. 19E, 19D, 19F, 19H, Eišiškių pl. 5, 5A, 7, 7A yra suplanuoti užstatymo reglamentai UI – 0,4, UT nuo 23 iki 29%, pastatų aukštis 3 aukštai, 10,5 m. Kai kurie sklypai jau yra užstatyti.
- Žemės sklype Dariaus ir Girėno g. 19 suplanuotas UI – 3, UT - 80%, pastatų aukštis 9 aukštai, 28 m. Žemės sklype yra esamas užstatymas, tačiau suplanuoti reglamentai kol kas nepilnai realizuoti.
- Žemės sklypuose Balio Karvelio g. 9, 15, 17, 21A suplanuotas UI – 0,8, UT - 40%, pastatų aukštis 4 aukštai, 16 m.
- Šiek tiek toliau žemės sklype Balio Karvelio g. 3 suplanuotas UI – 2,5, UT - 35%, pastatų aukštis 9 aukštai, 30 m.

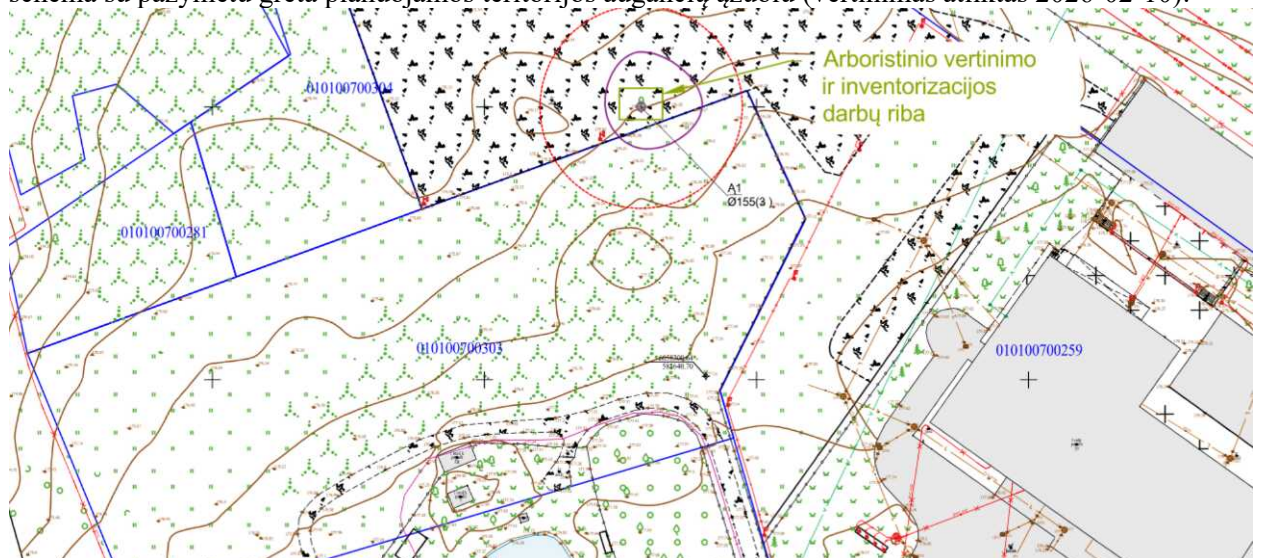
Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



**Išvada:** Planuojamoje teritorijoje nustatomi žemės sklypo Nr.1 reglamentai atitinka urbanistinį kontekstą - nustatomas UI – 0,8, UT - 40%, pastatų aukštis 3 aukštai, 12 m (50 m šlaito paribio zonoje) ir 4 aukštai, 16 m (centrinėje sklypo dalyje, siekiant raiškesnės pastatų tūrinės erdvinės kompozicijos).

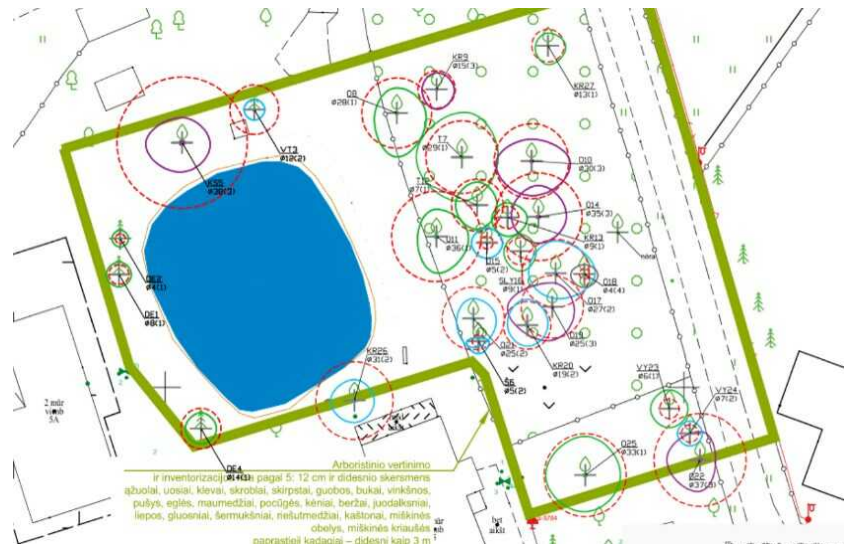
Vertinant planuojamo užstatymo poveikį miestovaizdžiui konstatuojame, kad planuojamos teritorijos užstatymas nematomas iš svarbių miesto apžvalgos taškų. Vakarų planuojamos teritorijos pusėje yra neužstatoma ekstensyviai naudojamų želdynų ir dar toliau miškų ir miškinga teritorija. Tai gausiai medžiais apaugusi teritorija. Planuojamas užstatymas tikėtina labiausiai atsiskleisdžia nuo Dariaus ir Girėno g., nuo Iešmininko g. link pėsčiųjų tilto, nuo Eišiškių pl. Priede 2 pateikiami parengti 3D vaizdai iš minėtų taškų, kuriuose planuojamas užstatymas dėl atstumų, esamo užstatymo ir esamos augalijos matomas mažai, arba visai nematomas. Todėl konstatuojame, kad planuojamo užstatymo poveikis miestovaizdžiui bus neutralus.

Planuojamoje teritorijoje yra esamų medžių. 2025 m. rugsėjo mėn. buvo atlikta esamų medžių inventorizacija ir parengta vertinimo ataskaita (ataskaita pateikiama kaip aiškinamojo rašto **Priedas 1**). Inventorizuoti esami medžiai planuojamoje teritorijoje, o taip pat papildomai vertinti greta prie planuojamos teritorijos ribos esami medžiai. Toliau nuo planuojamos teritorijos esančių medžių tvarkymas nenumatomas, neplanuojant užstatymo arčiau kaip 3 m atstumu iki sklypo ribos. Žemiau schema su pažymėtu greta planuojamos teritorijos augančių ažuolu (vertinimas atliktas 2026-02-10):



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

bei schemos su pažymėtais esamais medžiais sklype Nr.1 ir sklype Nr.2:



Sklypas Nr.2

Planuojamoje teritorijoje esami medžiai įvardinti “Želdinių inventurizavimo ir įvertinimo lentelėje” (pagal Esamų medžių inventurizaciją ir vertinimo ataskaitą žemiau pateikiami tik įvardinti saugotinais, žiūrėti **Priedas 1**):

Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1.30 m aukštyje(cm)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5 (vertinimo išvada)
<b>Greta planuojamos teritorijos</b>				
1	Ažuolas (A1)	Quercus robur	155	3 (Žaibo pažeida. Didelis kamieno plotas be žievės. Praeityje prastai atlikti genėjimo pjūviai)
<b>Sklypas Nr.1</b>				
1	Karpotasis beržas (B2)	Betula pendula	62	1
2	Karpotasis beržas (B3)	Betula pendula	45	3 (Vakarinėje pusėje išlūžęs kodominantinis kamienas. Žaizda užpilta cementu. Medis pasviręs rytų kryptimi.)
3	Paprastasis klevas (K4)	Acer platanoides	26, 25	3 (Pašalintas kodominantinis kamienas. Blogai suaugę kodominantiniai kamienai.)

4	Paprastasis uosis (U8)	Fraxinus excelsior	28	3 (Nupjauta kodominantinė viršūnė. 1,5m ilgio trūkis nuo kamieno apačios. Polajyje kitų medžių savaiminukai.)
<b>Sklypas Nr.2</b>				
5	Dygioji eglė (E4)	Picea pungens	14, 8	1 (Kodominantiniai kamieniai.)

#### Medžio būklės indekso paaiškinimai:

- 1 - Geros būklės medis
- 2 - Vidutinės būklės medis
- 3 - Nepatenkinamos būklės medis
- 4 - Blogos būklės medis
- 5 - Šalinamas medis

2 paprastiesiems klevams ir 1 karpotajam beržui nustatyta nepatenkinama būklė, siūloma kasmetinė medžių apžiūra.

Detaliojo plano sprendiniuose visi saugotini medžiai žymimi kaip esami medžiai, kurių tvarkymas vykdomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo, Kriterijų, pagal kuriose medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206, Vilniaus miesto savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklių, patvirtintų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-10-27 sprendimu Nr. 1-1211, reikalavimais. Esamų medžių sklype tvarkymas konkretizuojamas statybos projekto stadijoje. Planuojamoje teritorijoje esančių medžių, patenkančių į statybos zoną ar infrastruktūros teritoriją šalinimas ar persodinimas galimas rengiant statybos projektą, įvertinus planuojamų statinių išdėstymą ir atlikus medžių būklės vertinimą. Detaliajame plane nustatyti sprendiniai per se (lot. - savaime, pats vienas) nesprenžia želdinių ir/ar jų šalinimo klausimų bei nėra planavimo organizatoriaus pritarimas želdinių šalinimui.

Detaliojo plano sprendiniuose pažymėtas greta planuojamos teritorijos augantis saugomas ažuolas, nurodyta ažuolo šaknų apsaugos zona. Statybos riba ir statybos zona numatyta atitraukiant nuo medžio apie 13,5 m atstumą. Bendruosiuose reikalavimuose yra nurodoma, kad numatyti pastatų statybą statybos zonos dalyje, esančioje greta planuojamos teritorijos esamo ažuolo šaknų apsaugos zonoje, galima tik arboristui atlikus šaknų apsaugos zonos patikslinimą ir atitinkamai priėmus arboristinius sprendimus dėl medžio saugojimo statybos projekto rengimo metu.

Planuojama teritorija patenka į miesto požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų teritoriją.

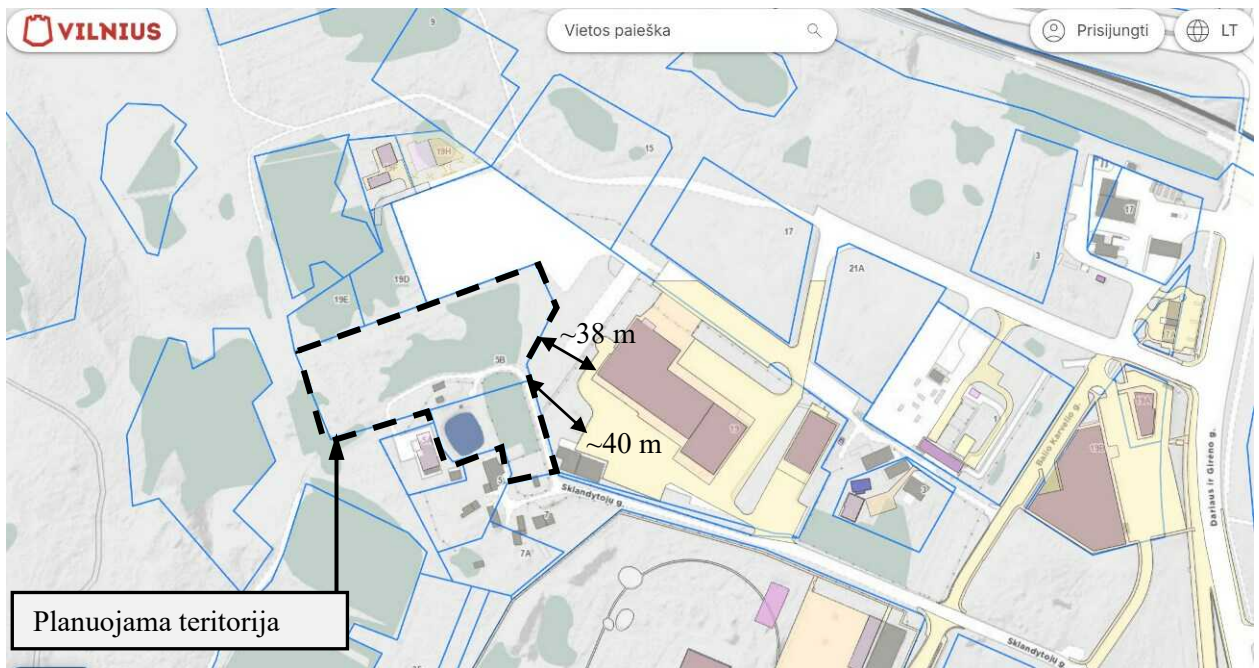
Planuojamos teritorijos užstatymas – gyvenamieji pastatai numatomi prijungti prie centralizuotų inžinerinių tinklų, taršos aplinkai nenumatoma.

Detaliojo plano sprendiniai numato, kad atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus (gali būti požeminius ar pusiau požeminius įleidžiamus) konteinerius. Rengiant statybos projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą planuojamame 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.

### 3.4. VISUOMENĖS SVEIKATOS APSAUGA

Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenvietės SAZ 3-iosios juostos 3b sektorių.

Kitokio pobūdžio sanitarinių apsaugos zonų planuojamoje teritorijoje nenustatyta. Greta planuojamos teritorijos komercinės paskirties žemės sklype yra esami pastatai – du pastatai sandėliai, esantys rytinėje sklypo dalyje, toliausiai nuo planuojamos teritorijos (nuo planuojamo gyvenamajai statybai sklypo ribos yra mažiausiai 38 m atstumu) pastatas - automobilių aptarnavimo centras. Ši komercinė veikla neturi nustatytos sanitarinės apsaugos zonos ir tokio pobūdžio veiklai tokia zona nenustatoma. Greta planuojamos teritorijos teisėtai įrengtos automobilių stovėjimo vietos yra ne mažesniu nei 40 m atstumu (STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reglamentuojami atstumai iki gyvenamųjų pastatų išlaikomi). Žemiau pateikiama ištrauka iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapis su pažymėtais objektais, kuriems statyti yra išduoti leidimai (šaltinis vilnius.lt):



Numatoma, kad sekančiose projektavimo stadijose – rengiant statinių statybos projektus bus įvertintas buferinės zonos (nuo kaimyninėje teritorijoje vykdomos komercinės veiklos) poreikis ir priemonės tam įgyvendinti.

2025-09-10 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotose planavimo sąlygose Nr. REG41292823 pateikti reikalavimai:

- 1) Užtikrinti, kad planuojamoje teritorijoje gyvenamieji pastatai nepatektų į apsaugos zonas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais;
- 2) Įvertinti poreikius ir užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimą bei numatyti saugius buitinių nuotekų ir buitinių atliekų tvarkymo būdus;
- 3) Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtinta 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“, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams;
- 4) Įvertinti transporto srautų poveikį (triukšmo, oro taršos, oro taršos kvapais) planuojamoms gyvenamosioms teritorijoms. Nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių galimus normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti ir realizuoti skaičiavimais pagrįstas kompensacines priemones;
- 5) Užtikrinti, kad planuojamų objektų veikla nepažeistų kitų visuomenės sveikatos saugos reglamentų (higienos normų) ir visuomenės sveikatos saugą reglamentuojančių teisės aktų.

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro išduotomis planavimo sąlygomis detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose pateikti reikalavimai:

- Numatoma, kad planuojamoje teritorijoje vykdoma veikla nepatenka į ūkinės veiklos rūšių, kurioms nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais. Planuojamiems sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių **3.2. Planuojamos teritorijos tvarkymas ir naudojimas**, sprendinių pagrindinį brėžinį).

- Planuojamas užstatymas numatomas pajungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų (vandentiekio, buitinių, šildymo ir kt.), todėl bus užtikrinti saugaus geriamojo vandens tiekimas, buitinių nuotekų, o taip pat ir buitinių atliekų tvarkymo būdai.
- Numatoma, kad planuojami objektai išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų natūralaus apšvietimo bei insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų (žiūrėti aiškinamojo rašto skyrių **3.2.** paragrafą **Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Automobilių parkavimas numatomas antžeminėse ir / ar požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Sekančioje projektavimo stadijoje, rengiant statybos projektus, projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles, būtina vadovautis detaliojo plano sprendiniuose nurodytais reikalavimais (žiūrėti aiškinamojo rašto **3.2.** skyrių paragrafą **Bendrieji ir kiti reikalavimai ir pastabos**, sprendinių pagrindinį brėžinį).
- Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra jokio stacionaraus triukšmo ar taršos šaltinio. Vertintas transporto srautų poveikis (triukšmo ir oro taršos) nagrinėjama teritorijai (žiūrėti aiškinamąjį raštą žemiau). Didžiąją oro taršos dalį sudaro iš autotransporto išsiskiriantys teršalai: anglies monoksidas, azoto oksidai, kietosios dalelės (dulkės, suodžiai), sieros dioksidas, todėl vertintas transporto srautų poveikis - triukšmo ir oro taršos. Nustatyta, jog triukšmo lygis atitinka HN 33:2011 nurodytas normas, kurios taikomos dėl transporto sukeliama triukšmo. Vertinant oro taršą, nustatyta kad teršalų ribinės vertės aplinkos ore nėra ir nebus viršytos.
- Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels. Planuojamoje teritorijoje ir artimiausioje aplinkoje radiotechninių objektų nėra.
- Planuojama teritorija nepatenka į radijo ir mobilus ryšio stočių, esančių arčiausiai planuojamai teritorijai objektų, sukuriama SAZ ir RUZ (ribinio užstatymo zona).

**Transporto triukšmo tarša** vertinama, remiantis Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“. Vertinant autotransporto sukeltą triukšmą viešo naudojimo gatvėse ir keliuose, taikytas HN 33:2011 1 lentelės 3 punktas, planuojamos veiklos sukeltą triukšmą - HN 33:2011 1 lentelės 4 punktas. HN 33:2011 1 lentelės 3 ir 4 punktai pateikti lentelėje.

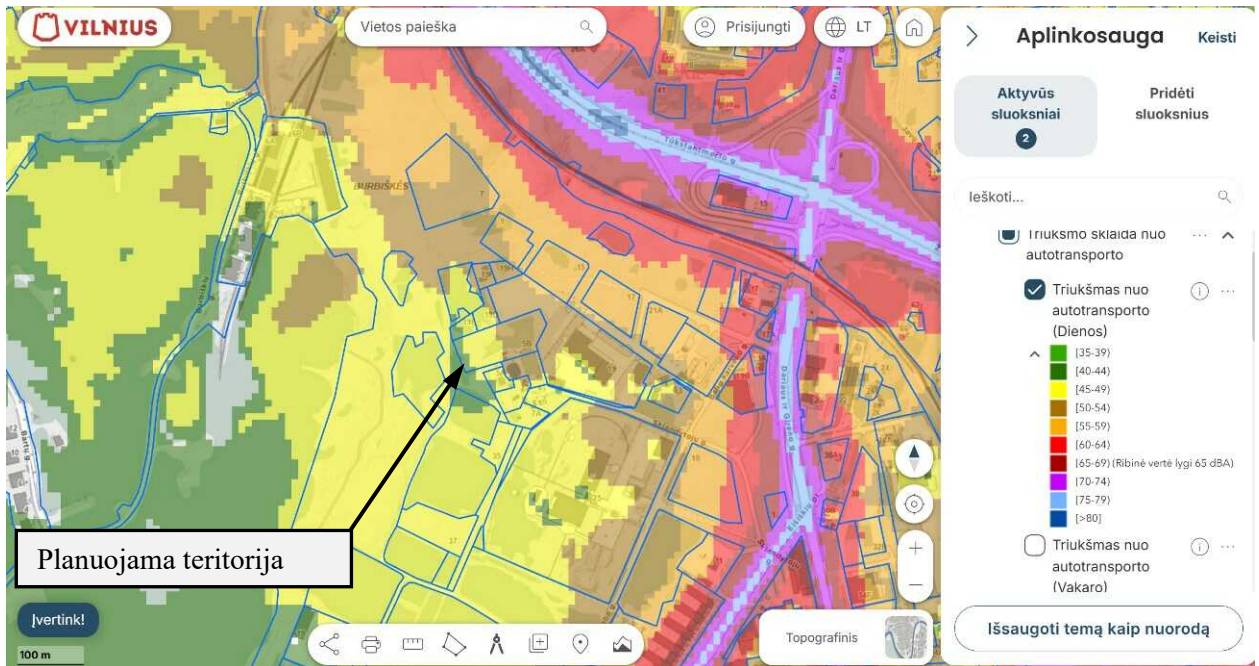
*Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje:*

Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (LAeqT), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (LAFmax), dBA
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje <b>transporto sukeliama triukšmo</b> (3 punktas)	7–19	65	70
	19–22	60	65
	22–7	55	60
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje ūkinės komercinės veiklos (4 punktas)	7–19	55	60
	19–22	50	55
	22–7	45	50

*Pastaba. Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (Ldienes), vakaro triukšmo rodiklio (Lvakaro) ir nakties triukšmo rodiklio (Lnakties) apibrėžtyse.*

Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapis“ dienos duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50-54 (šiaurės rytų dalis), 45-49 dbA (pietvakarinė dalis) lygio zonas, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio ekvivalentinio triukšmo lygio bei maksimalaus galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų garso lygio šiam paros laikotarpiui:

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ vakaro duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50-54 (šiaurės rytų dalis), 45-49 dbA (pietvakarinė dalis) lygio zonas, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui:

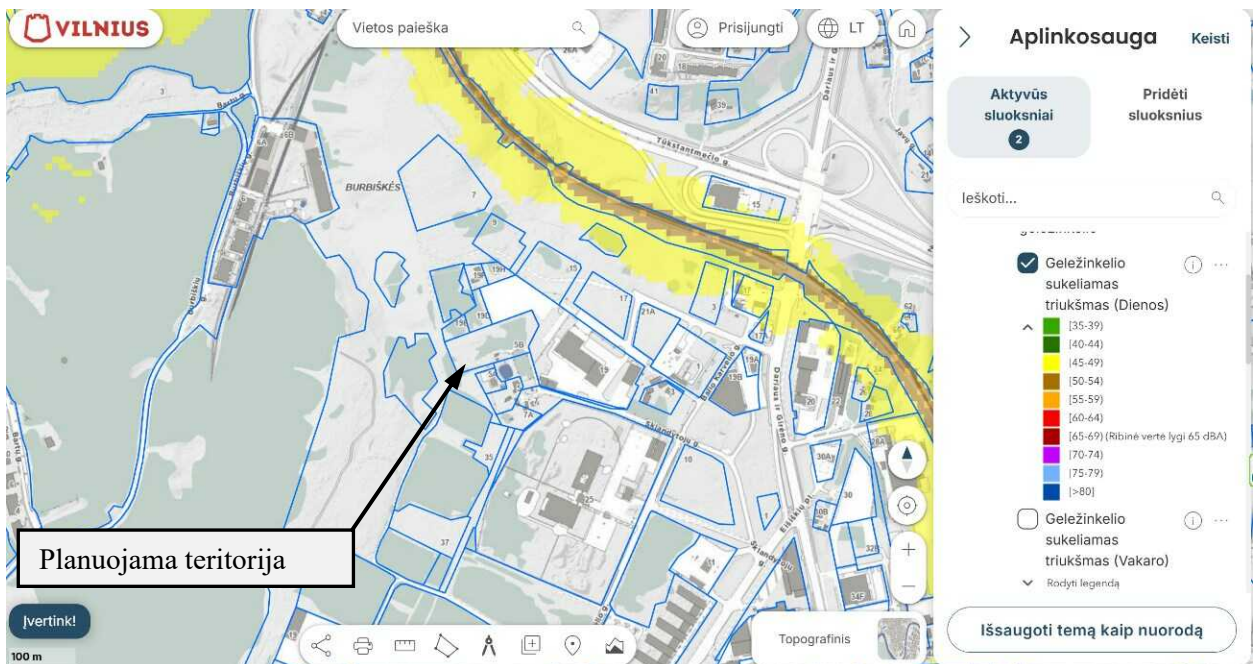


Remiantis „Triukšmo sklaidos nuo autotransporto žemėlapiu“ nakties duomenimis (<https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga>), planuojama teritorija patenka į 50-54 (šiaurės rytų dalis), 45-49 dbA (pietvakarinė dalis) lygio zonas, tokie rodikliai neviršija gyvenamųjų pastatų aplinkai nustatyto ribinio triukšmo lygio bei galimo gyvenamųjų pastatų gyvenamųjų patalpų maksimalaus garso lygio šiam paros laikotarpiui:

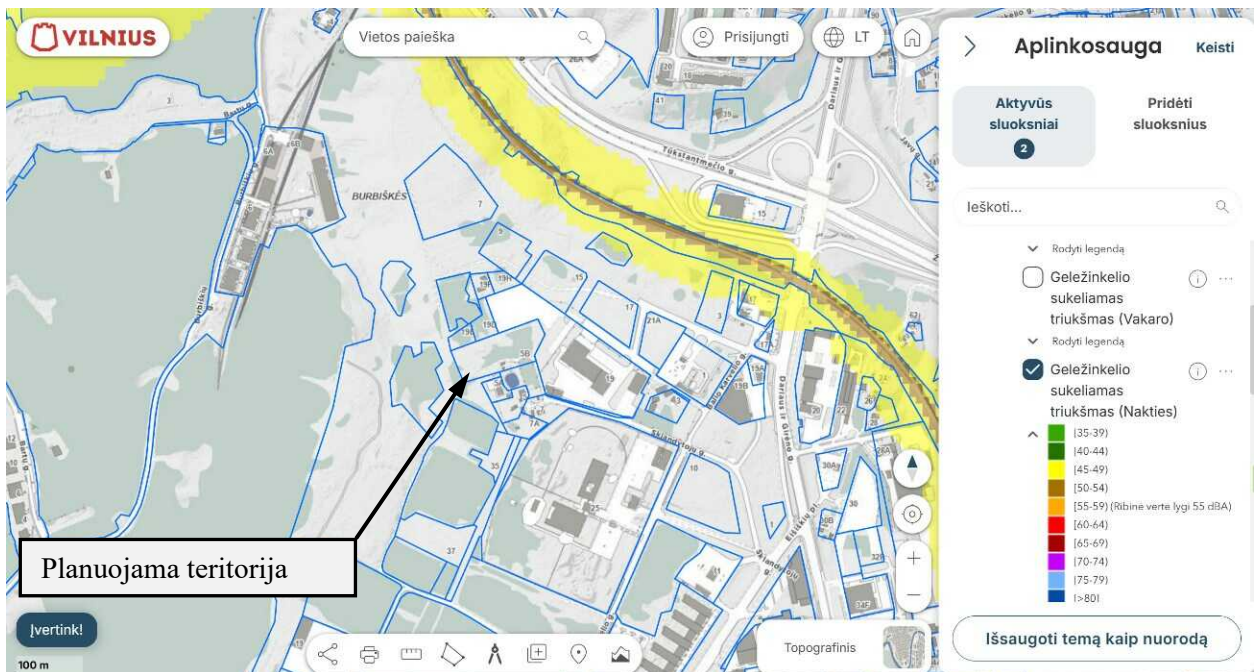
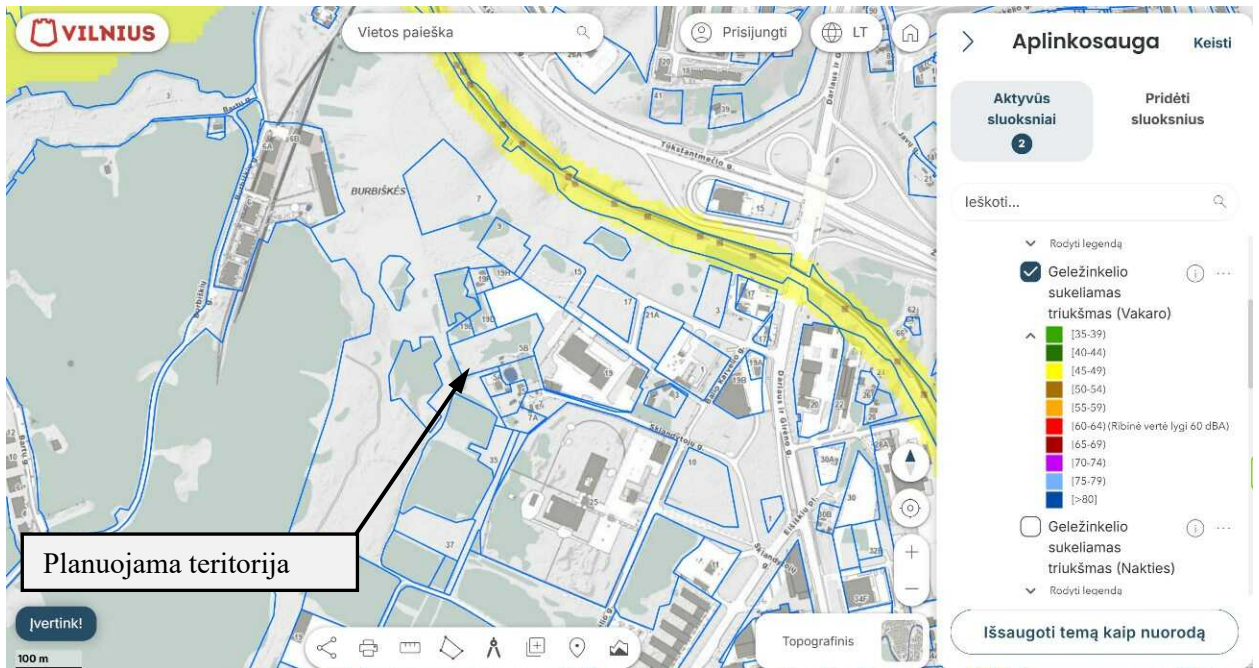
Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Planuojamoje teritorijoje numatoma tik daugiabučių gyvenamųjų pastatų statyba, numatoma pastatyti apie 130 butų. Remiantis prielaida, jog automobiliu į planuojamą teritoriją ir iš jos gyventojai vyks du kartus per dieną – bendras transporto priemonių srautas per parą dėl planuojamoje teritorijoje vykdomos plėtros padidėtų daugiausiai 130-čia automobilių. Remiantis LR aplinkos ministro įsakymu Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.07:2003 "Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo" patvirtinimo (galiojanti suvestinė redakcija nuo) naujai projektuojamų daugiabučių, vidaus aplinkos garso klasė turi būti ne žemesnė kaip C (C garso klasių langai yra pakankamos akustinės varžos). Kadangi dėl planuojamo naujo užstatymo didelio automobilių srauto padidėjimo nenumatoma, tai realizuojant detaliojo plano sprendinius triukšmo ribiniai dydžiai nebus viršijami nei planuojamuose gyvenamuosiuose pastatuose, nei gyvenamojoje aplinkoje. Parengus galutinius nagrinėjamos teritorijos užstatymo sprendinius sekančiose projektavimo stadijose, pagal patikslintus transporto srautus esant poreikiui turėtų būti atliktas akustinis triukšmo modeliavimas. Esant poreikiui, turi būti numatytos konkrečios kompensacinės priemonės.



Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



Triukšmo nuo geležinkelio atšakos, praeinančios šiaurinėje pusėje už planuojamos teritorijos daugiau kaip 200 m atstumu, planuojamoje teritorijoje nefiksuojama. Šiuo metu yra parengtas, viešai apsvaistytas, suderintas ir VTPSI patikrintas, Projekto „Rail Baltica“ geležinkelio linijos Kaunas–Vilnius susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas (S-NC-00-19-10). Specialiojo plano aiškinamajame rašte rašoma:

327. IVP sprendinių įgyvendinimas ir objekto eksploatacija bus susiję su triukšmo generacija ir sklaida. Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo – reglamentuoti veiklos, kurią vykdant skleidžiamas triukšmas, valdymą, siekiant išvengti klausos sutrikimų ar netekimo, apsaugoti žmogaus gyvybę ir sveikatą bei aplinką nuo neigiamo triukšmo poveikio. Remiantis Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo (toliau – Triukšmo valdymo įstatymas) 14 straipsnio 3 dalimi triukšmo šaltinių valdytojai privalo laikytis nustatytų triukšmo ribinių dydžių ir užtikrinti, kad naudojamų įrenginių, inžinerinių statinių ir sistemų, vykdomos ūkinės veiklos ir jos lemiamo triukšmo lygis neviršytų vietai, kurioje naudojami triukšmo šaltiniai, nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

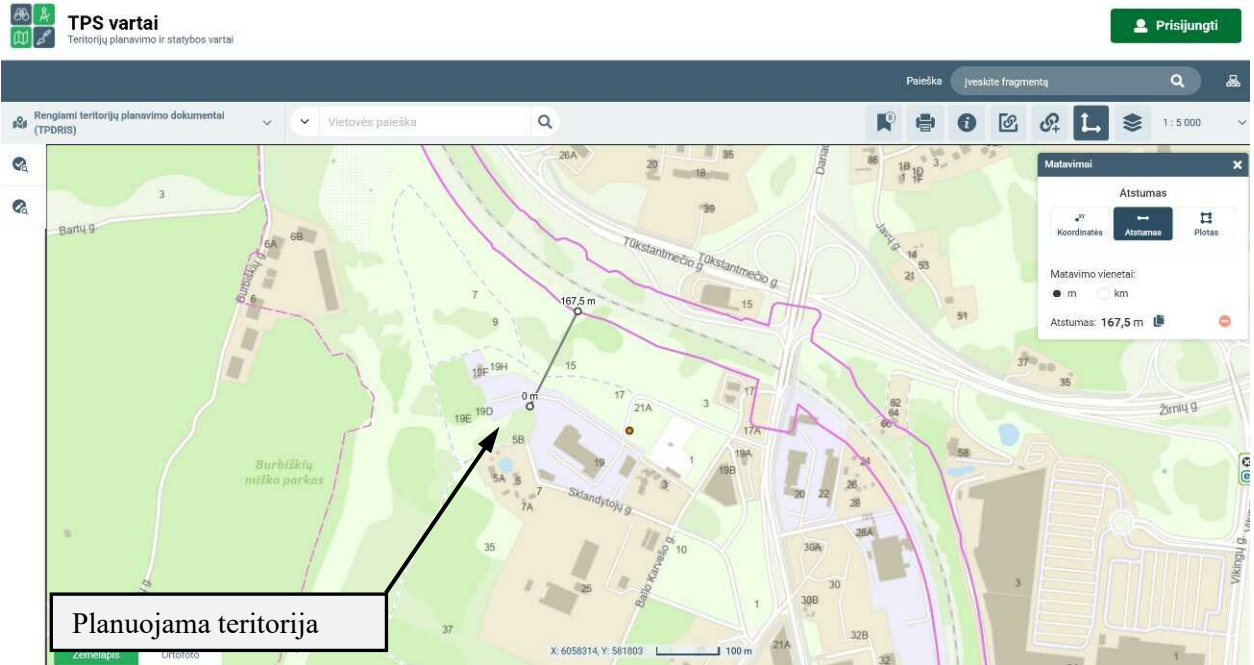
Esant poreikiui specialiajame plane numatyta:

„336.2. Triukšmą slopinančių užtvarų įrengimas. IVP sprendiniuose preliminariai numatytos triukšmą slopinančių užtvarų įrengimo vietos, kurios turi būti tikslinamos planuojamos ūkinės veiklos

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

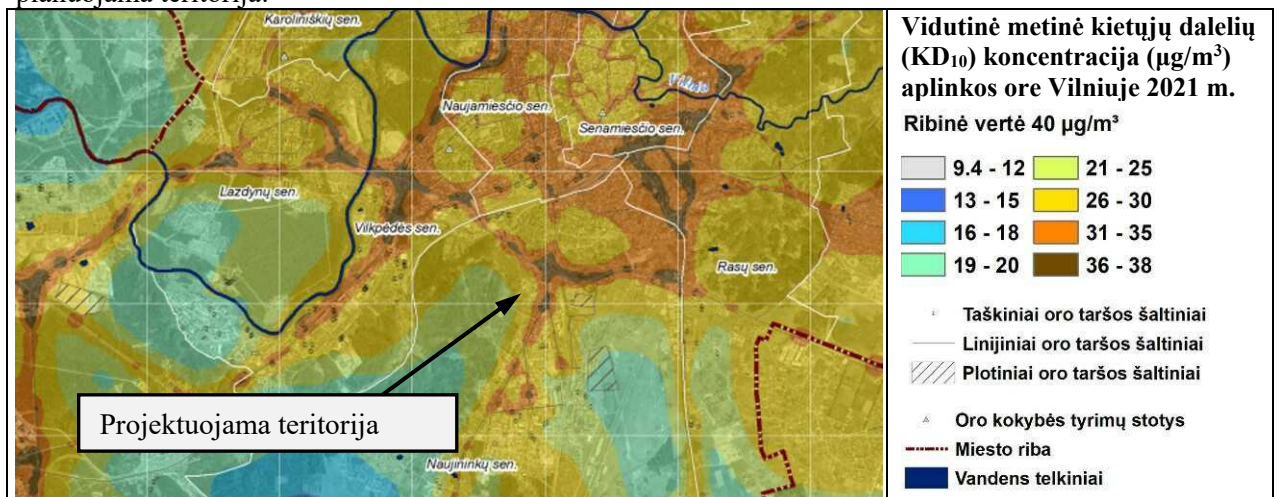
PAV ir statinių techninio projektų rengimo metu, papildomai nustatant triukšmą slopinančių užtvary parametrus, medžiagiškumą ir kt. Parenkant užtvaro spalvą, medžiagą, konstrukcijas svarbu atsižvelgti į esamą kraštovaizdį. Triukšmą slopinančių užtvary aukštis, ilgis, storis, medžiagos ir konstrukcijos turi būti parenkamos pagal konkrečią situaciją, siekiant užtikrinti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimus.“

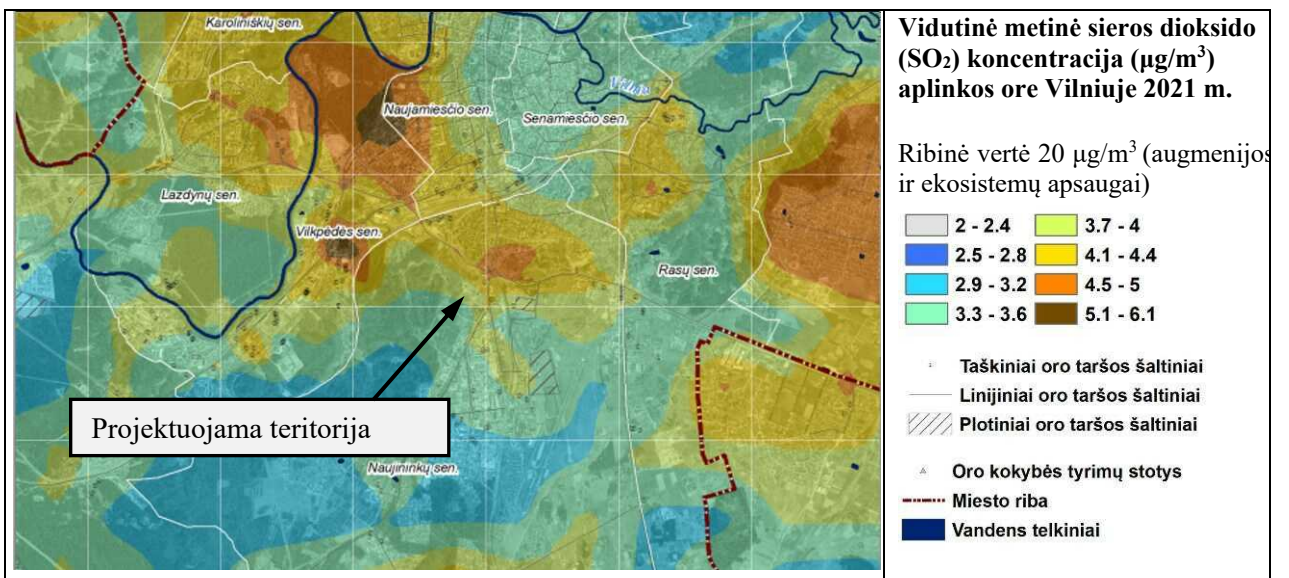
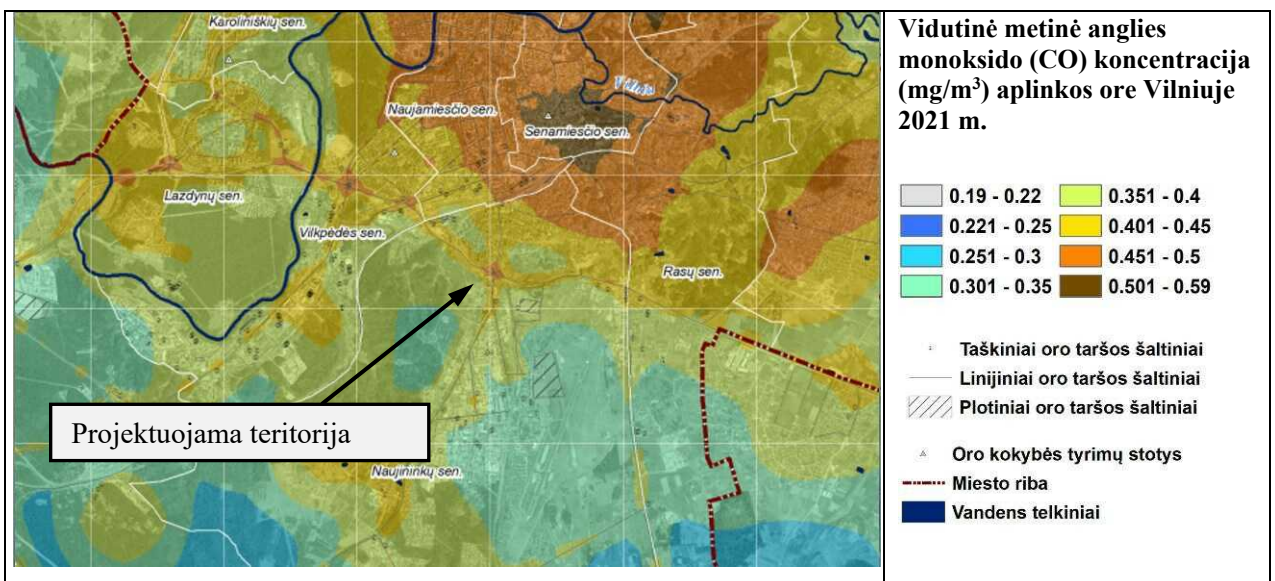
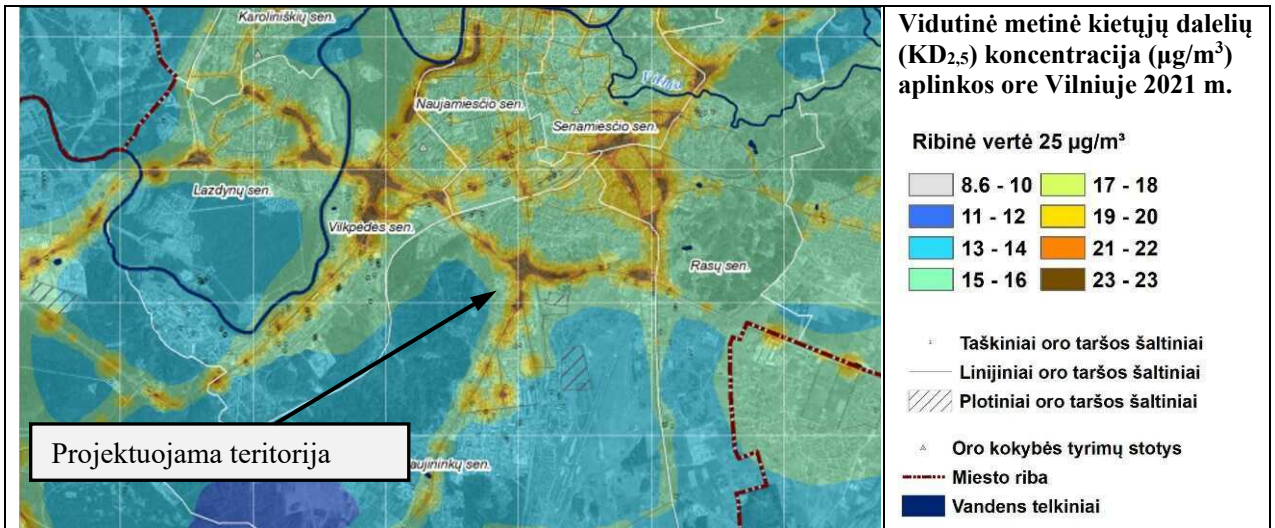
Planuojama teritorija nepatenka ir nesiriboja su specialiojo plano planuojama teritorija, yra už maždaug 167 m (žemiau ištrauka iš TPDRIS žemėlapiu, šaltinis tpdris.lt):



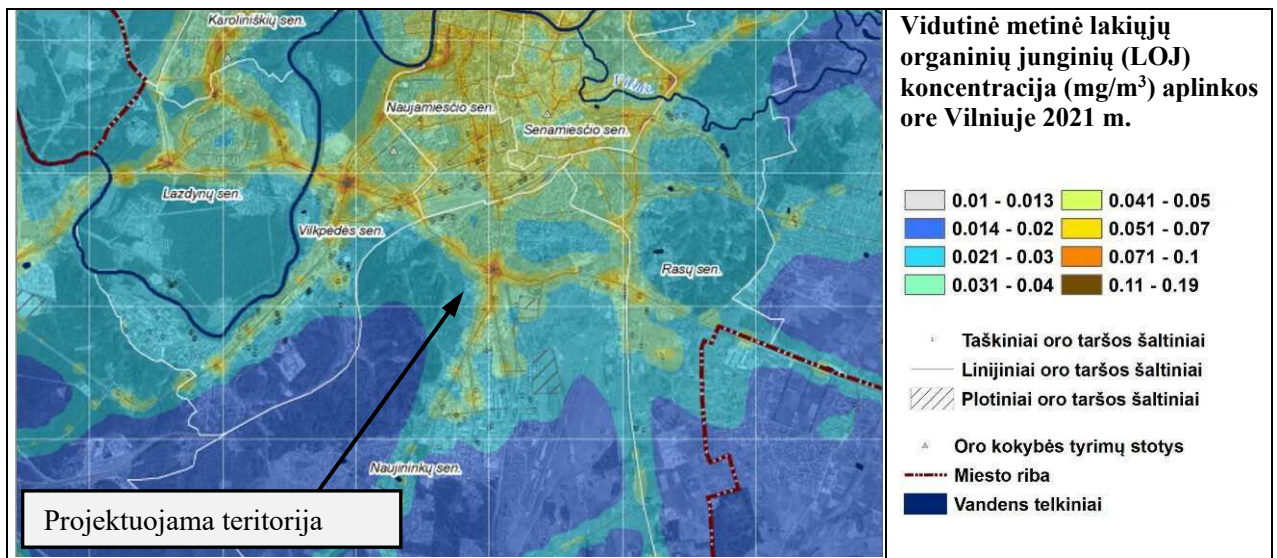
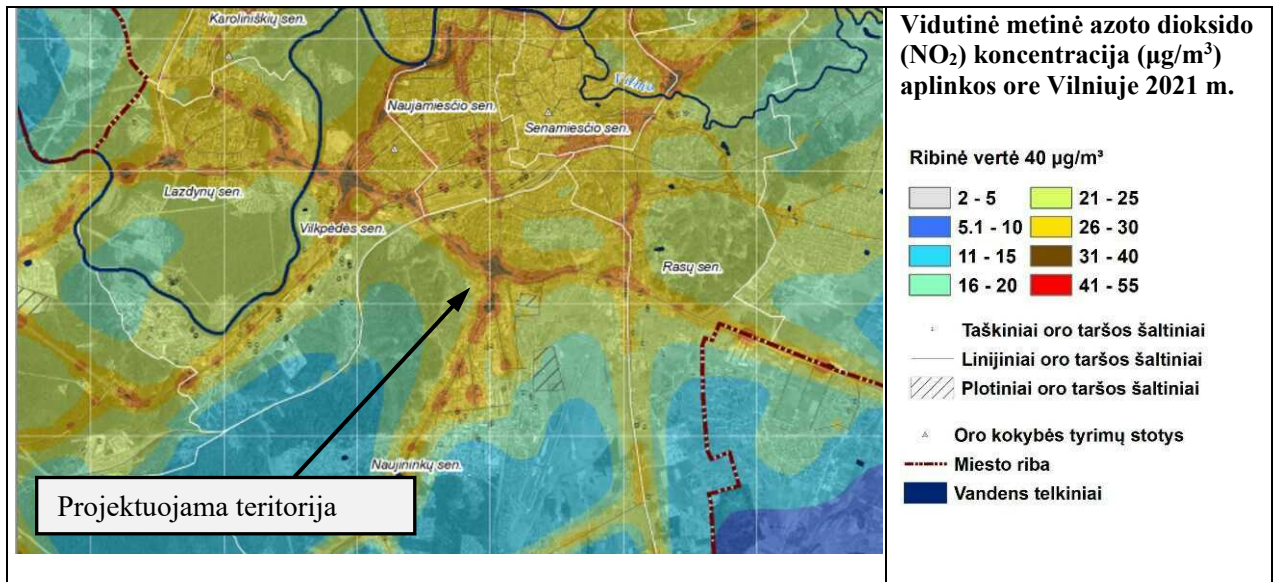
**Aplinkos oro užterštumas** vertinamas pagal Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytus aplinkos oro užterštumo žemėlapius (ADMS-Urban 3.4, Didžioji Britanija). Remiantis Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo būdu 2020 metais sudarytų oro užterštumo žemėlapių duomenimis, planuojamoje teritorijoje prie Elių g. aplinkoje, nagrinėtų aplinkos oro teršalų: kietųjų dalelių ( $KD_{10}$  ir  $KD_{2,5}$ ), anglies monoksido (CO), sieros dioksido ( $SO_2$ ), azoto dioksido ( $NO_2$ ), lakiųjų organinių junginių (LOJ) ir benz(a)pireno (BaP) koncentracijos neviršijo atitinkamo laikotarpio ribinių aplinkos oro užterštumo verčių, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“ (Žin., 2010, Nr.82-4364) ir 2006 m. balandžio 3 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. D1-153/V-246 „Dėl aplinkos oro užterštumo arsenu, kadmiu, nikelium ir benzo(a)pirenu siektinų verčių patvirtinimo“ (Žin., 2006-04-13, Nr. 41-1486).

Žemiau pateikiamos ištraukos iš Aplinkos apsaugos agentūros parengtų teminių žemėlapių (<http://oras.gamta.lt/cms/index?rubricId=07c2cc60-2f42-4afb-8f3b-1e1f6452800f>) su pažymėta planuojama teritorija:





Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu



**Išvados.** Aplinkos oro teršalų koncentracijos, nustatytos oro tyrimų stotelės duomenų rinkimo bei kompiuterinio modeliavimo būdu, planuojamos teritorijos prie Sklandytojų g., Vilniaus mieste aplinkoje bei gretimoje gyvenamojoje ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje neviršija ir dėl planuojamos ūkinės veiklos (neesminio gyventojų automobilių skaičiaus padidėjimo) prognozuojama neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo sieros dioksidu, azoto dioksidu, azoto oksidais, benzeno, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normų patvirtinimo“ (Žin., 2001, Nr. 106-3827; TAR, 2017, Nr.12015).

Planuojamos teritorijos artimoje aplinkoje nėra esamų taršių objektų, planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla nesukels dirbtinių veiksnių, dėl kurių poveikio atsirastų rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

### 3.5. GAISRINĖ SAUGA

Priešgaisrinė sauga detaliojo plano sprendiniuose numatoma vadovaujantis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“ (patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

**Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.**

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Numatomiems pastatams parenkamas I atsparumo ugniai laipsnis. Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių statybos projektus.

### **Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai.**

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių statybos projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinio ir gaisrinio hidranto. Detaliojo plano sprendiniai šioje stadijoje nenumato konkrečių pastatų gabaritų. Rengiant statybos konkrečių statinių projektus turi būti numatomi gaisrinės technikos privažiavimai prie pastatų. Esant poreikiui būtina numatyti aikšteles gaisrinės technikos manevravimui vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (Valstybės žinios, 2010-12-14, Nr.146-7510; 2011, Nr. 23-1137).

Privažiavimas iki planuojamo užstatymo numatomas privažiavimu nuo Sklandytojų gatvės.

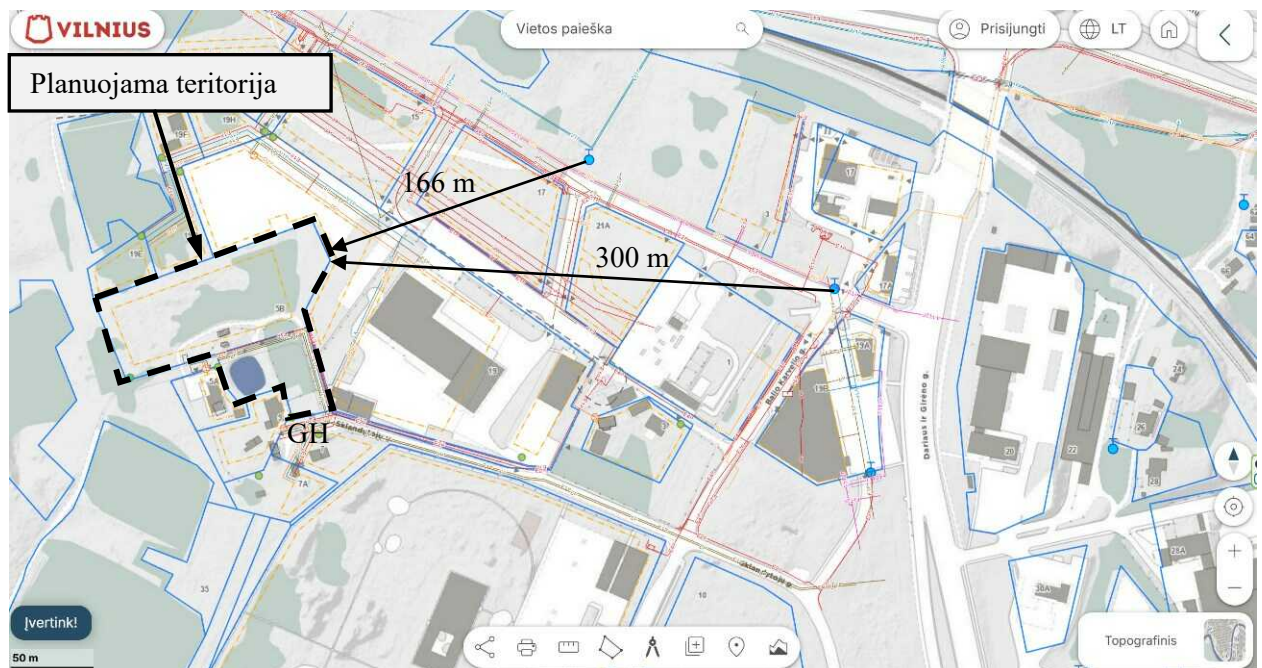
### **Vandentiekio tinklai ir statiniai skirti gaisrams gesinti.**

Detaliojo plane konstatuojama, kad teritorija aprūpinama vandentiekio tinklais ir statiniais pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas (Valstybės žinios, 2007-02-27, Nr. 25-953; 2009-05-30, Nr. 63-2538).

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių statybos projektus.

Planuojant užstatymą yra numatoma įrengti gaisrinį hidrantą ant esamo žiedinio vandentiekio tinklo Sklandytojų gatvėje. Nesant galimybės įrengti gaisrinio hidranto, statybos projekto rengimo metu turi būti suprojektuotos ir įrengtos priešgaisrinės talpos.

Artimiausias planuojamai teritorijai esamas gaisrinis hidrantas yra šiaurės rytų kryptimi maždaug už 166 m. Prie Balio Karvelio g. esantis hidrantas nutolęs nuo planuojamos teritorijos apie 300 m (žemiau iškarpa iš Vilniaus interaktyvaus žemėlapio, šaltinis vilnius.lt):



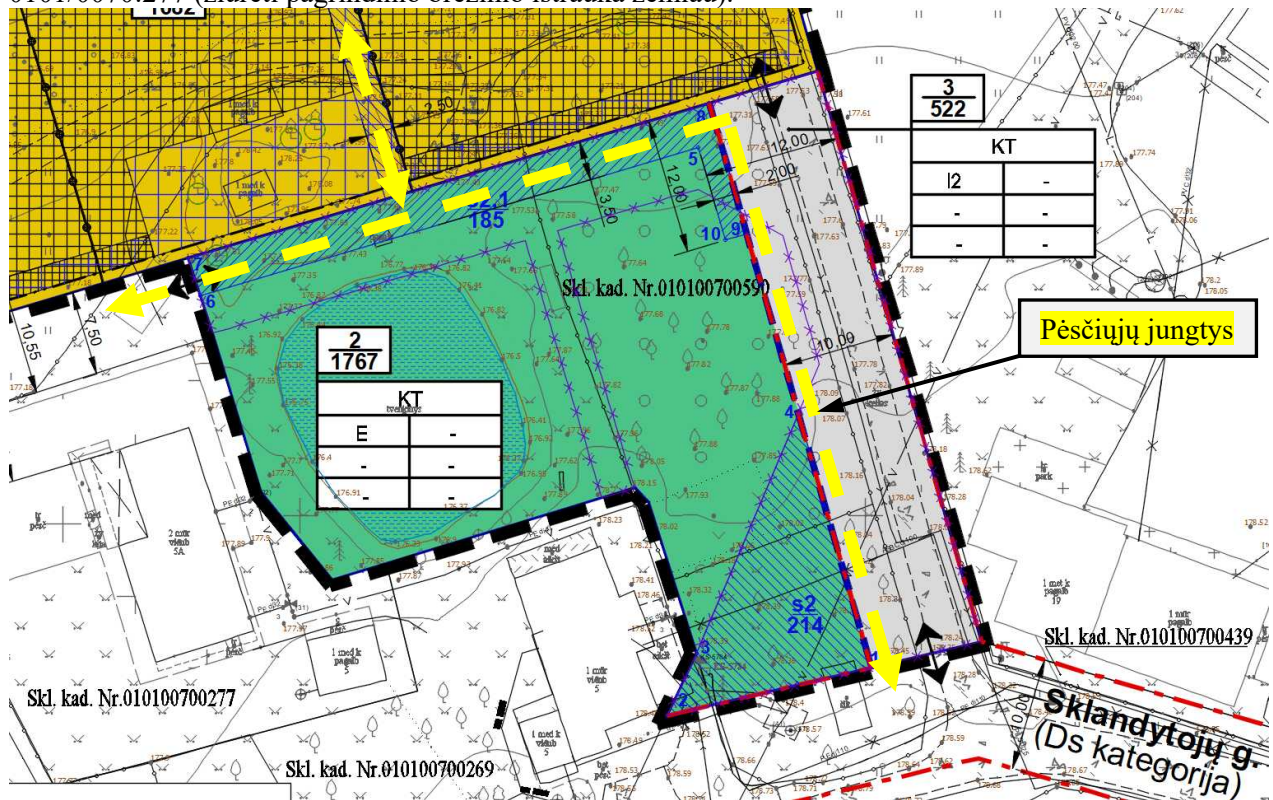
Rengiant statybos projektus esant poreikiui turi būti numatomos visos reikalingos priemonės gaisrinės saugos reikalavimams užtikrinti. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba yra Vilniaus m. priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 2-oji komanda Švitrigailos g. 18, LT-03223, Vilnius.

### 3.6. SUSISIEKIMO DALIS

Patekimas į detalioju planu Planuojamą teritoriją numatomas iš esamos, galiojančiu detalioju planu suplanuotos Sklandytojų gatvės (Ds kategorija). Sklandytojų gatvė prie planuojamos teritorijos užsibaigia akligatviu. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų yra 10 m. Sklandytojų gatvės akligatviu privažiuojama tik į tris vienbučių dvibučių gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo sklypus – Eišiškių pl. 5, 7 ir 7A.

Iki toliau esančių žemės sklypų Eišiškių pl. 5A ir 5B privažiuojamas anksčiau suplanuotu servitutu atskirųjų želdynų sklype.

Pagal detaliojo plano tikslus yra nurodyta vietoj esamo servituto formuoti atskirą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo (I2) žemės sklypą, kuris tarnautų privažiuoti į planuojamą daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių naudojimo būdo sklypą Eišiškių g. 5B, o taip pat į greta planuojamos teritorijos esantį žemės sklypą Eišiškių pl. 5A. Detaliojo plano sprendiniuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypas Nr. 3 formuojamas vietoje esamo kelio servituto tik rytinėje atskirųjų želdynų naudojimo būdo sklypo dalyje, tokiu būdu nemažinant planuojamo atskirųjų želdynų naudojimo būdo žemės sklypo Nr. 2 šiaurinėje dalyje ir čia numatant (paliekant) kelio servitutą S3 skirtą prieiti, privažiuoti iki esamo žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0070:277 (žiūrėti pagrindinio brėžinio ištrauka žemiau).



Šiuo pravažiuoimu ir toliau Sklandytojų gatve realizuojami funkciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis. Numatoma, kad bus įrengiami ir pėsčiųjų takai, konkretūs sprendimai parenkami statybos projekto rengimo metu.

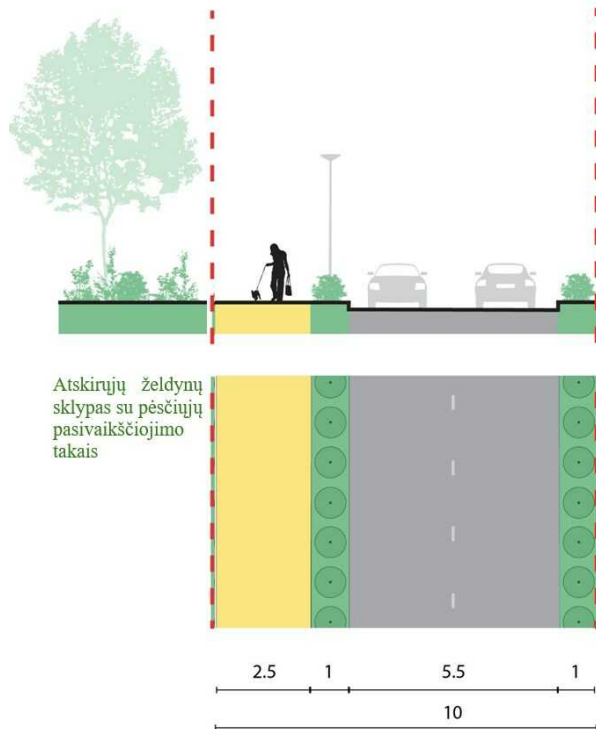
#### Įvažiuojamieji. Eismo organizavimas.

Į detalioju planu planuojamą gyvenamųjų teritorijų sklypą planuojamas 1 įvažiuojamasis iš privažiuojimo nuo Sklandytojų gatvės. Privažiuojamasis sprendiniai ir techniniai parametrai, kartu su įvažiuojamais į detalioju planu planuojamą teritoriją, tikslinami statybos projekto metu. Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės 2016 m. birželio 15 d. tarybos sprendimu Nr. 1-518 „Dėl susisiekimo dviračiais projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2) „Dėl susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijų tvirtinimo“ ir kitais teisės aktais ir rekomendacijomis. Visi techninio projekto susisiekimo sprendiniai turi atitikti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus. Įvažiuojamųjų / išvažiuojamųjų vietos gali būti

Apie 7,8 ha teritorijos prie Eišiškių pl. 3A (kadastro Nr. 0101/0070:173), Naujininkų seniūnijoje detaliojo plano sklypų Nr. 2 ir Nr. 12 sprendinių koregavimas teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu

tikslinamos (pastumiamos), išlaikant atstumus bei reikalavimus, nustatytus statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Pateikiamas preliminarus gatvės pjūvis, pagrindžiant planuojamą raudonųjų linijų plotį, įvertinus daugiabučių aptarnavimui reikalingus gatvių elementus, t. t. pėsčiųjų takus, eismo, želdynų juostas ar pan.:



Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje. Išlaikomi saugūs atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo požeminio parkavimo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventilacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų pastatų, vaikų žaidimų aikštelių. Pėsčiųjų praėjimai sklype, jų konkreti vieta ir techniniai parametrai konkretizuojami statybos projekto stadijoje.

Automobilių stovėjimo vietas išdėstomos požeminėse aikštelėse, konkretus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas statybos projekto stadijoje, konstatuojama, kad visos automobilių stovėjimo vietas turi būti įrengiamos atsižvelgiant į STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Preliminariai planuojamoje teritorijoje numatoma įrengti požemines automobilių stovėjimo vietas. Požeminis užstatymas galimas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo, STR 2.02.01:2004 X skirsnio ir STR 1.05.01:2017 7 priedo reikalavimais.

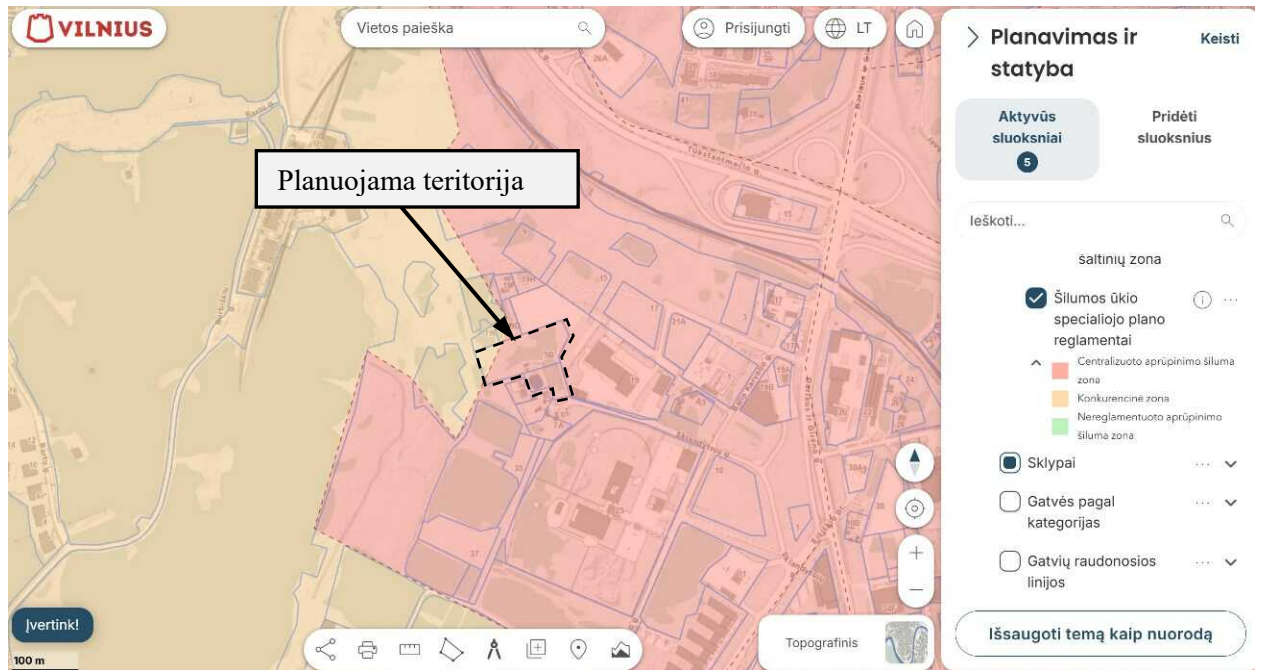
Minimalus antžeminis automobilių parkavimas, skirtas specialiajam transportui, planuojamas sklypo teritorijoje.

Gali būti projektuojamos ir kitos antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės, tačiau šiuo atveju leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas 0,80.

### 3.7. INŽINERINIAI TINKLAI

Projektuojamas užstatymas bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurių dalis yra čia pat gretimybėse. Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose centralizuoti inžineriniai tinklai buvo suplanuoti, koreguojant detaliojo plano sprendinius inžinerinių tinklų išdėstymo sprendiniai nekeičiami.

Šildymo reglamentas - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai pagal Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitimą (reg. Nr. T00095476), patvirtintą Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2025 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. 1-922 (žiūrėti ištrauka žemiau, šaltinis vilnius.lt).



Statybos projekto metu inžineriniai tinklai bus projektuojami pagal išduotas technines sąlygas. Statybos projektas bus derinamas su sąlygas išdavusiomis institucijomis. Suplanuoti lauko inžineriniai tinklai:

- Vandentiekis;
- Buitinės nuotekos;
- Lietaus nuotekos;
- Šilumos tinklai;
- Elektros tinklai;
- Ryšių tinklai.

**Pastabos:**

1. Visiems tinklams numatomi servitutai ir/ar apsaugos zonos.
2. Visi inžinerinių tinklų sprendiniai bus tikslinami tolimesnėse projektavimo stadijose – rengiant statybos projektą pagal konkrečius statybos objektus ir tinklus eksploatuojančių organizacijų pateiktas sąlygas ir kitus techninius reikalavimus.
3. Pertvarkant inžinerinius tinklus būtina nepažeisti kaimyninių sklypų visų inžinerinių tinklų įvadų, apskaitos prietaisų, nepabloginti jų vartojimo sąlygų.
4. Projektuojamame sklype statant statinius ir pastatus, ypač požeminį garažą, būtina užtikrinti visas saugos priemones, kad nepablogintų kaimyninių sklypų pastatų konstrukcijų ir inžinerinės įrangos techninės būklės buvusios iki statybų pradžios.