

**Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškų gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškų gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu**

DETALUSIS PLANAS / SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS (SPRENDINIAI)

## Turinys

1. Įvadas.....	4
2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai.....	9
2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją.....	9
2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė.....	12
2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai.....	19
3. koncepcija.....	26
4. Sprendiniai.....	29
4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai.....	29
4.2. Susisiekimo infrastruktūra.....	35
4.3. Inžinerinė infrastruktūra.....	42
4.4. Kiti detaliojo plano sprendiniai.....	49

## Paveikslai

1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema.....	8
2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro.....	9
3 pav. 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detaliojo plano Pagrindinis brėžinys.....	14
4 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS. NAUJININKŲ SENIŪNIJA“.....	15
6 pav. koncepcija. Funkcinių ryšių principinė schema.....	27
7 pav. Sklypais formuojamų kvartalų tęstinumo už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribos schema.....	29
8 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai.....	36
9 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis pagal JUDU pateiktą informaciją 5.1-5.1.....	36
10 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 6-6.....	37
11 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 4-4.....	37
12 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 4.1-4.1.....	38
13 pav. Eišiškių plento rekomendaciniai skersiniai pjūviai.....	39
14 pav. JUDU pateikti planuojami viešojo transporto maršrutai detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje.....	40
15 pav. Modulinė mažo gabarito transformatorinė.....	45

## Lentelės

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai.....	13
2 lentelė. Planuojamos gatvės ir jų techniniai parametrai.....	36

## **Grafinė dalis:**

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

## 1. Įvadas

<b>Planavimo dokumento pavadinimas</b>	Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu (toliau - DP)
<b>Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas</b>	Kadastro Nr. 0101/0078:876; Nr. 0101/0078:100; Nr. 0101/0078:835
<b>Planuojamos teritorijos plotas</b>	apie 17,57 ha
<b>Planavimo organizatorius</b>	<b>Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius,</b> Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. +370 2112616, faks. +370 5 2112222
<b>Planavimo iniciatorius</b>	juridinis asmuo
<b>Plano rengėjas</b>	<b>Martyno Marozo architektūra ir planavimas, MB</b> Į. k.: 303091182 T. Ševčenkos g. 16K-101, LT-03111 Vilnius Projekto vadovė – Giedrė Ratkutė Skačkauskienė Tel.: +370 698 79972 El. paštas: giedre@urbanform.lt
<b>Planavimo pagrindas</b>	Iniciatoriaus prašymas, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymas Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-17 įsakymas Nr. 30-1859/24 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2544/24 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“

papildymo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-12-20 įsakymas Nr. 30-3148/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo.

**Planuojamos teritorijos kvartalo riba**

Kvartalas apibūdinamas, kaip iš keturių pusių visiškai apribota teritorija. Planuojama teritorija ribojama Eišiškių plentų, P. Joniko, Dieveniškių gatvėmis ir antropogeniniais komponentais (užstatymas).

**Planavimo tikslai ir Detaliojo plano uždaviniai**

Pertvarkyti žemės sklypų ribas, formuoti žemės sklypus, esant poreikiui nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus, planuoti inžinerinę susisiekimo infrastruktūrą, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

**Papildomi planavimo uždaviniai**

numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; numatyti teritorijas želdynams, nustatyti priemones želdynų apsaugai, nagrinėti esamų saugomų želdinių išsaugojimo galimybes; vertinti nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nagrinėti galimybes suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

**Papildomi reglamentai**

teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; viešųjų erdvių išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; sporto, poilsio, kitos aikštelės, automobilių saugyklos (nurodant tipą) ar jų išdėstymo reikalavimai; atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ar jų išdėstymo reikalavimai; siūlomas pastatų išdėstymas, viešosios erdvės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

**Tyrimai ir galimybių studijos**

Parengti planuojamos teritorijos topografiją; medžių inventorizaciją ir arboristinį vertinimą. Parengti planuojamos ir aplinkinės teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos analizę. Esant poreikiui detaliojo plano rengėjas turi pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų maketą ar kitą papildomą

	informaciją, reikalingą sprendimui dėl detaliojo plano tvirtinimo priimti, šio plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.
<b>SPAV reikalingumas</b>	Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.
<b>Detaliojo planavimo etapai</b>	Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
<b>Detaliojo plano koncepcijos rengimas</b>	Rengiama
<b>Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti</b>	Nereikalingas
<b>Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas</b>	Nereikalingas
<b>Viešumo užtikrinimas</b>	Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.
<b>Planavimo terminai</b>	Nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje
<b>Derinimo procedūra</b>	Detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
<b>Kiti reikalavimai</b>	Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti <a href="http://www.tpdr.lt">www.tpdr.lt</a> .
<b>Planas rengiamas vadovaujantis:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymas Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“,</li><li>▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-17 įsakymas Nr. 30-1859/24 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31</li></ul>

įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“,

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2544/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ papildymo“.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-08-19 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22224055;
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2024-08-26 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22520665
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-08-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22560097;
- AB „Telia Lietuva“ 2024-08-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22565220;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-08-29 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22670125;
- UAB „GRINDA“ 2024-09-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22678577;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-08-30 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22706711;
- Lietuvos kariuomenės 2024-09-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22764831;
- AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-09-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22776506;
- LITGRID AB 2024-09-04 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22868594;
- Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-09-05 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22928016;
- UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2024-09-06 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG22984141.

**Teritorijų  
planavimo sąlygų  
neišdavė**

- Aplinkos apsaugos agentūra
- Uždaroji akcinė bendrovė "ID Vilnius"
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos
- Lietuvos transporto saugos administracija



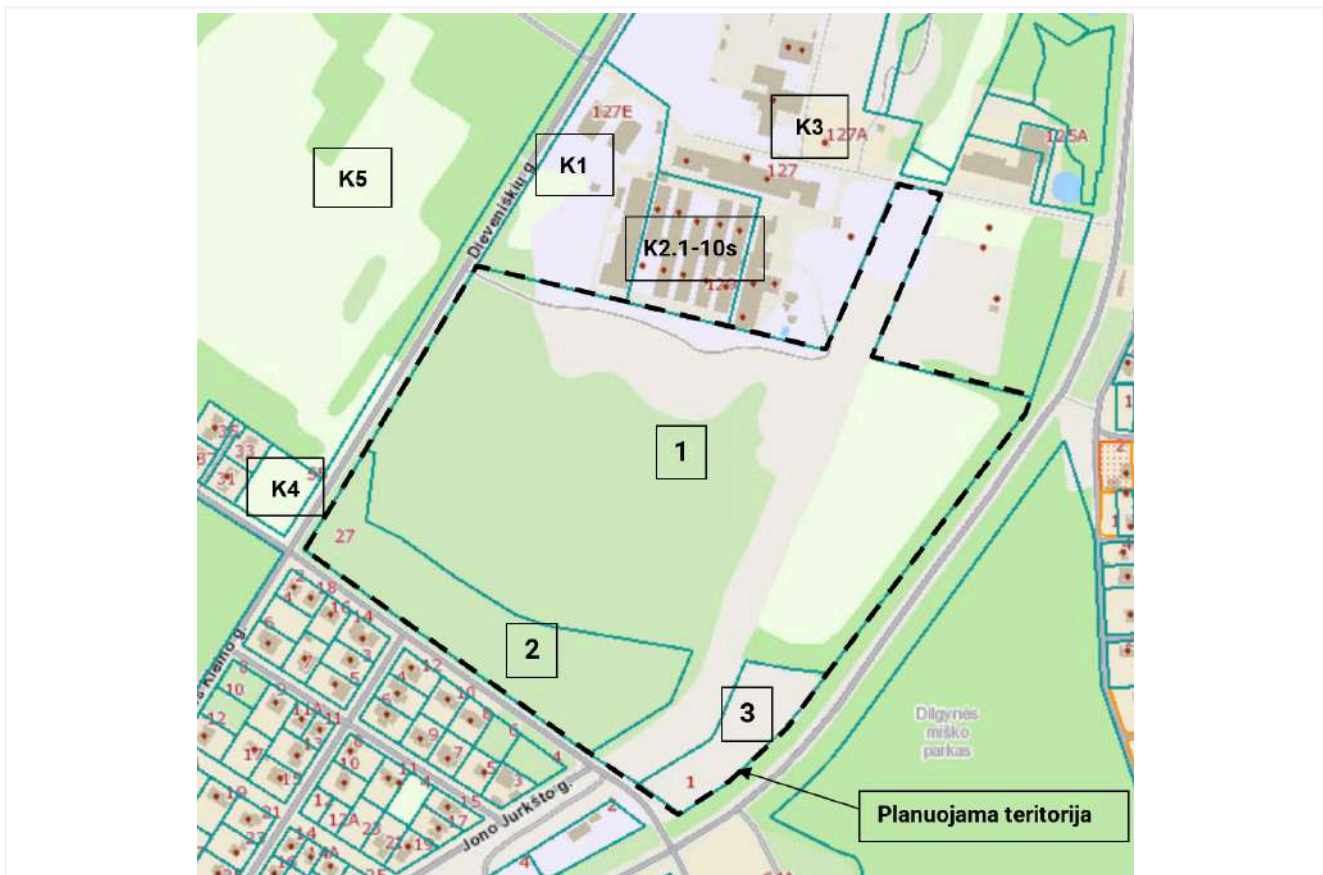
## 2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

### 2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojama teritorija yra Vilniaus mieste, kvartale, kurį riboja Eišiškių pl., Petro Joniko g., Dieveniškių g., gamybinės teritorijos.

**Planuojamą teritoriją sudaro:**

- Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-3904-3324 (kadastro Nr. 0101/0078:876) (2 pav. pažymėtas Nr.1);
- Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2607-5125 (kadastro Nr. 0101/0078:100) (2 pav. pažymėtas Nr.2);
- Žemės sklypas unikalus Nr. 4400-2608-0613 (kadastro Nr. 0101/0078:835) (2 pav. pažymėtas Nr.3);
- Valstybinės žemės ploto dalis prie Petro Joniko g.



2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro

## Nr. 1 Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-3904-3324:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	nenustatytas
<b>Žemės sklypo plotas</b>	14.3206 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Juridinis asmuo
<b>Servitutai</b>	1) teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas:14.3206 ha; 2) teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas:14.3206 ha; Apylinkės teismo nutartis Nr. e2-6206-1101/2023, patvirtinta taikos sutartis dėl servitutų pripažinimo pasibaigusiais
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 5.7344 ha; Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 0.3881 ha; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 0.0159 ha; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 1.1821 ha.
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 23240 kv. m; Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 653 kv. m; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 1166 kv. m; Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), 83 kv. m; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 143205 kv. m
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas

## Nr. 2 Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-2607-5125:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	2.4507 ha

<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Juridinis asmuo
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra
<b>Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 24507 kv. m,
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas

### Nr. 3. Nekilnojamojo turto registro informacija apie žemės sklypą unikalus Nr. 4400-2608-0613:

<b>Pagrindinė naudojimo paskirtis</b>	Kita
<b>Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Komercinės paskirties objektų teritorijos
<b>Žemės sklypo plotas</b>	0.7739 ha
<b>Žemės sklypo nuosavybės teisė</b>	Fiziniai asmenys
<b>Servitutai</b>	įrašų nėra
<b>Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 423.00 kv. m; Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 7739.00 kv. m
<b>Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos</b>	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 300 kv. m; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 7739 kv. m
<b>Kita informacija</b>	Žemės sklypas neužstatytas

### Planuojama teritorija ribojasi su:

- **K1** - Žemės sklypu unikalus Nr. 0101-0070-0135 (kadastro Nr. 0101/0078:74) (2 pav. pažymėtas Nr.K1), kita paskirtis, naudojimo būdas nenustatytas.
- **K2** – valstybinėje žemėje (žemės sklypas nesuformuotas) esančių 10 pastatų:
  - K2.1s - Unikalus numeris 4400-2042-1358;
  - K2.2s - Unikalus numeris 4400-2042-1425;
  - K2.3s - Unikalus numeris 4400-2042-1414;
  - K2.4s - Unikalus numeris 4400-2042-1458;
  - K2.5s - Unikalus numeris 4400-2042-1447;
  - K2.6s - Unikalus numeris 4400-2042-1390;
  - K2.7s - Unikalus numeris 4400-2042-1369;

- o K2.8s - Unikalus numeris 4400-2042-1370;
  - o K2.9s - Unikalus numeris 4400-2042-1436;
  - o K2.10s - Unikalus numeris 4400-2042-1403.
- **K3** - Žemės sklypu unikalus Nr. 0101-0070-0133 (kadastro Nr. 0101/0078:75) (2 pav. pažymėtas Nr.K3), kita paskirtis, naudojimo būdas - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Žemės sklype yra šie pastatai:
  - o K3.1s - Unikalus numeris 1096-8003-1216;
  - o K3.2s - Unikalus numeris 1096-8003-1092;
  - o K3.3s - Unikalus numeris 1096-8003-1105;
  - o K3.4s - Unikalus numeris 4400-4503-3792;
  - o K3.5s - Unikalus numeris 4400-0605-0660;
  - o K3.6s - Unikalus numeris 4400-5396-6780;
  - o K3.7s - Unikalus numeris 1096-8003-1152;
  - o K3.8s - Unikalus numeris 1096-8003-1038;
  - o K3.9s - Unikalus numeris 4400-2033-3218;
  - o K3.10s - Unikalus numeris 1096-8003-1116;
  - o K3.11s - Unikalus numeris 4400-4333-9662;
  - o K3.12s - Unikalus numeris 4400-5131-7676;
  - o K3.13s - Unikalus numeris 4400-5131-6428;
  - o K3.14s - Unikalus numeris 4400-5131-7669;K3.15s - Unikalus numeris 1097-6015-6018;
  - o K3.16s - Unikalus numeris 4400-2043-4024;
  - o K3.17s - Unikalus numeris 4400-4503-3816;
  - o K3.18s - Unikalus numeris 4400-5231-3585;
- **Eišiškių pl.** (pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius B kategorijos gatvė) (pagal Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatus, už B kategorijos gatvės esantys žemės sklypai nėra laikomi kaimyniniais žemės sklypas).
- **Petro Joniko g.** (pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius C kategorijos gatvė) (pagal Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatus, už C kategorijos gatvės esantys žemės sklypai nėra laikomi kaimyniniais žemės sklypas).
- **Dieveniškių g.** (D kategorijos gatvė).
- **K4** - Žemės sklypu unikalus Nr. 4400-5517-1950 (kadastro Nr. 0101/0078:995).
- **K5** - Žemės sklypu unikalus Nr. 4400-3904-0516 (kadastro Nr. 0101/0078:875).

## 2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

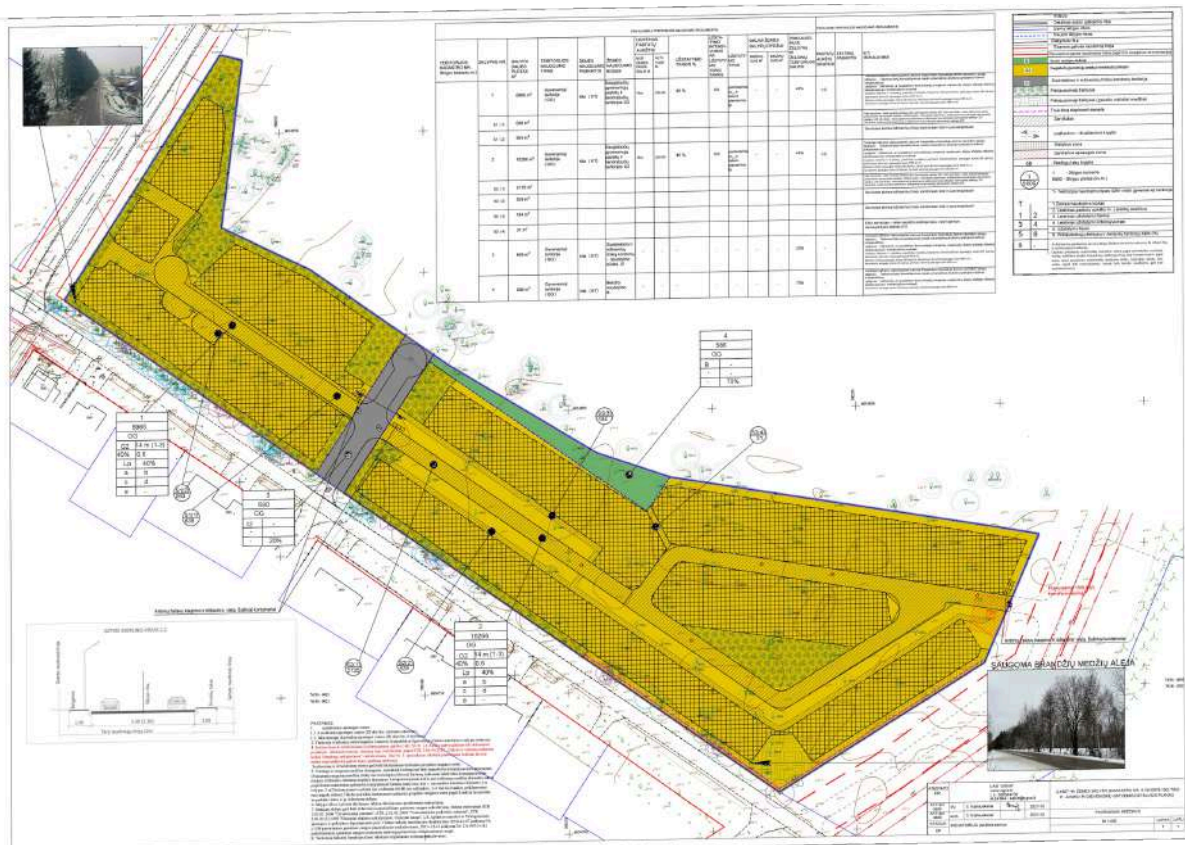
Vadovaujantis Teritorijų planavimo dokumentų registro informacija, planuojamoje teritorijoje galioja šie teritorijų planavimo dokumentai:

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai

Dokumento registravimo numeris	Pavadinimas	Planavimo porūšis
T00086338	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas	Savivaldybės bendrasis planas
T00087007	Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo	Valstybės teritorijos bendrasis planas
T00087821	2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalusis planas	Detalusis planas
T00074617	Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00082128	Vilniaus miesto Šilumos ūkio specialiojo plano atnaujinimas	Kiti specialiojo teritorijų planavimo dokumentai
T00072197	Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas	Inžinerinės infrastruktūros vystymo planai
T00071421	Vilniaus apskrities miškų tvarkymo schema	Miškų tvarkymo schemas
T00054279	Vilniaus apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema	Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos planavimo dokumentai
T00053907	Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)
T00053906	Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas	Turizmo ir rekreacijos schemas ir planai (projektai)

Šiame skyriuje detaliau aprašomi pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai, kurių sprendiniai lemia planuojamos teritorijos sprendinius.

**2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalusis planas** (toliau – galiojantis DP) patvirtintas 2022-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2327/22 „Dėl 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detaliojo plano tvirtinimo“. Galiojančio DP suplanuota teritorija apima tik dalį rengiamo detaliojo plano planuojamos teritorijos.



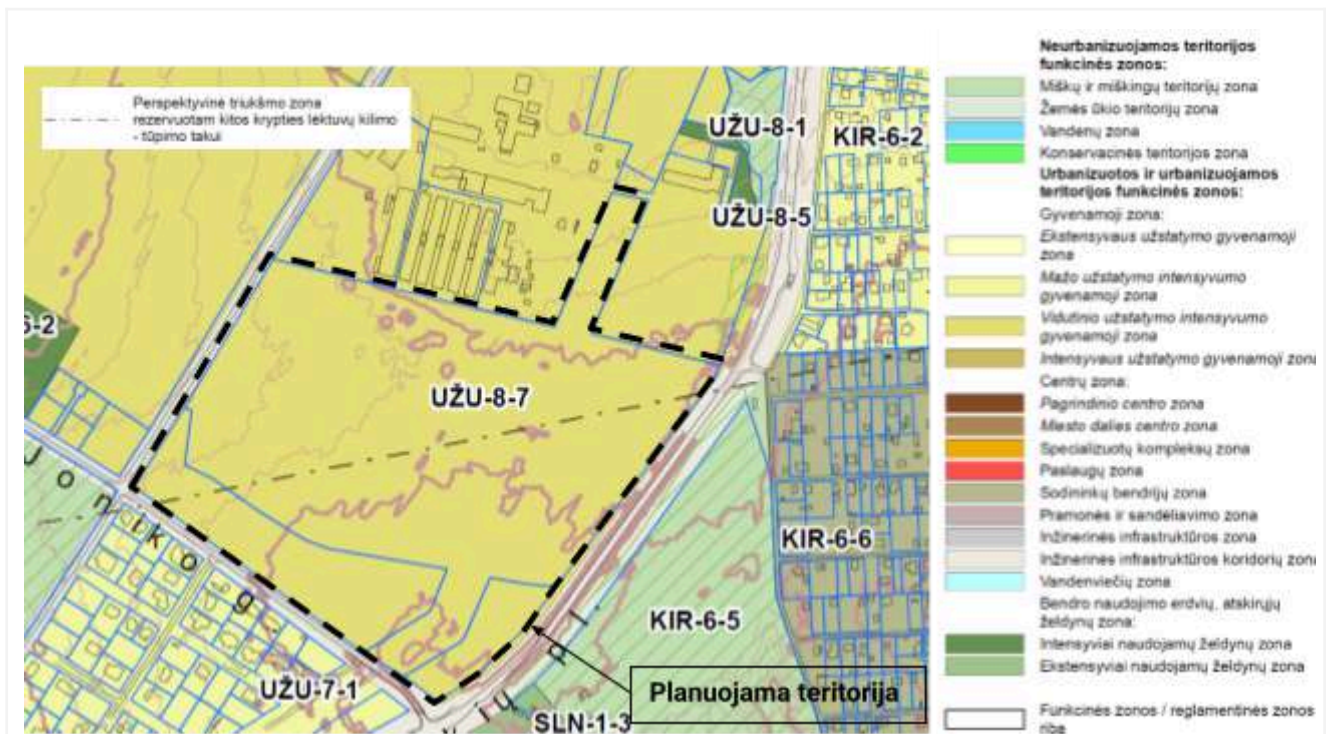
3 pav. 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detaliojo plano Pagrindinis brėžinys

Galiojančiame DP suformuoti:

- du žemės sklypai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), kur aukštis nuo žemės paviršiaus – 14 m, užstatymo tankis – 40%, užstatymo intensyvumas 0,6, pastatų aukštų skaičius 1-3;
- vienas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo (I2);
- vienas – bendro naudojimo (B).

Laikantis Teritorijų planavimo įstatyme įtvirtintos nuostatos, kad detalioju planu turi būti planuojamas ne mažiau kaip gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Galiojančio DP sprendiniai turi būti peržiūrėti kompleksiskai planuojant visą teritoriją. Galiojančio DP sprendiniai bus keičiami rengiamu detalioju planu.

**Planuojamai teritorijai taikomi aktualiausi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai.** Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (toliau – BP) sprendinius, planuojama teritorija patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje taikomas UŽU-8-7 reglamentas.



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

## UŽU-8-7 reglamentas:

<b>Funkcinės zonos pavadinimas</b>	<b>Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona</b>
<b>Teritorijos naudojimo tipas</b>	GV;GG;GM;PA;SI
<b>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</b>	KT
<b>Galimi žemės naudojimo būdai</b>	G1;G2;K;V;R;B;I2;E
<b>Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)</b>	3
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)</b>	4
<b>Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)</b>	16
<b>Užstatymo tipas</b>	pr_u; pr_a; mv; vd
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas</b>	0.8
<b>Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis</b>	40
<b>Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m<sup>2</sup></b>	200
<b>Didžiausiais būstų skaičius sklype</b>	-
<b>Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)</b>	40
<b>Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)</b>	500
<b>Tekstinio reglamento Nr.</b>	01;02;03;05;08;17;39
<b>Teritorijos įgyvendinimo prioritetas</b>	2
<b>Infrastruktūros plėtros įmokos zona</b>	9
<b>Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona</b>	2

*Paaiškinimai:*

### Užstatymo tipas

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

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

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

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

### **Tekstiniai reglamentai:**

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

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

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

**05** - Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.

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

**17** - Nauji gyvenamieji kvartalai teritorijose, kurios patenka į BP pažymėtą perspektyvinę triukšmo zoną rezervuotam kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo takui, galimi tik tuo atveju, jei LR teritorijos bendrajame plane bus atsisakyta perspektyvinio kitos krypties lėktuvų kilimo ir tūpimo tako.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> **Pastaba:** 17 reglamentas negalioja, nes rengiant Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą buvo nuspręsta atsisakyti II-ojo Vilniaus oro uosto kilimo-tūpimo tako.

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

Kiti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai pateikiami integruotai kituose esamos būklės įvertinimo skyriuose.

### 2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

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

#### Esama urbanistinė struktūra

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

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

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

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

**Užstatymas** Planuojama teritorija yra neužstatyta. Planuojamos teritorijos šiaurinėje pusėje yra pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas, o pietinėje – sodybinio užstatymo tipo kvartalai. Kitoje Užsienio dalyje taip pat dominuoja sodybinis užstatymo tipas. Sodybinio užstatymo teritorijose dominuoja vieno su mansarda, dviejų aukštų pastatai. Minėtą pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymą sudaro taip pat neaukšti – vieno, dviejų aukštų pastatai, kurių tarpe yra ir likę šiltnamiai. Planuojamos teritorijos rytinėje pusėje (už Eišiškių pl.) yra sodininkų bendrijų teritorijos, kuriose dominuoja vieno aukšto su mansarda pastatai.

**Viešųjų erdvių tinklas** Planuojamos teritorijos gretimybėje viešų erdvių tinklą sudaro tik esami gatvių koridoriai. Nors pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą Užusienyje yra numatyta ir kitų viešųjų erdvių – želdynų, tačiau šiai dienai jie nėra suformuoti, įrengti

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

**Funkcija** Vadovaujantis viešai prieinama informacija apie žemės sklypus ([www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt)) planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse dominuoja kitos paskirties žemės žemės sklypai, kurių didžioji dalis yra gyvenamosios funkcijos. Kitapus planuojamos teritorijos ties Eišiškių pl. išsiskiria žemės ūkio paskirties sklypų masyvai - sodininkų bendrijų teritorijos. Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su gamybinėmis teritorijomis (kurių daliai nustatyti naudojimo būdai - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos).

**Gyventojų pasiskirstymas ir socialinė infrastruktūra** Nagrinėjant Užsienio gyvenamuosius kvartalus pagal 2021 m. Gyventojų ir būstų surašymo duomenis, identifikuojama, kad gyventojų skaičius didžiaja dalimi nesiekia Teritorijų planavimo normose rekomenduojamo minimalaus vystomo gyvenamojo kvartalo ar rajono gyventojų tankio - 30 gyventojų/ha. Esant tokiam santykinai mažam gyventojų tankiui, pilnaverčiam gyvenamojo

rajono aptarnavimui reikalinga infrastruktūra būtų neatsiperkanti. Jei inžinerinės infrastruktūros pavieniai elementai Užusienyje yra, tai socialinės infrastruktūros objektų – mokyklų, darželių – nėra. Artimiausia mokykla ir darželis - yra Salininkuose. Teikiant planuojamos teritorijos sprendinius, bus reikalinga įvertinti ir atsirandantį ne tik inžinerinės infrastruktūros, bet ir socialinės infrastruktūros bei kitų paslaugų poreikį.

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

**Reljefas** Planuojama teritorija, kaip ir jos gretimybės yra molingoje banguotoje pakilumoje (plynaukštėje). Nors pati planuojama teritorija yra santykinai lygi (reljefas peraukštėja nuo vakarų į rytų pusę apie 2 metrus), tačiau apie 1 km atstumu nuo planuojamos teritorijos yra raiškios reljefo formos, šlaitai, kurie priskirti Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustiniui.

**Paviršiniai vandens telkiniai** Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje nėra vandens telkinių ar tėkmių registruotų Upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė. Artimiausias planuojamai teritorijai minėtame kadastrė esantis objektas yra apytiksliai už daugiau nei 2 km – upė R-2 (6,22 km ilgio), priklausanti Neries mažųjų intakų (su Nerimi) upių pabaseiniui.

**Miškai** Vadovaujantis Miškų valstybės kadastro duomenimis planuojamoje teritorijoje miškų nėra, tačiau identifikuojami valstybinės reikšmės II grupės rekreacinių miškų plotai (miestų miškai) artimoje gretimybėje ir apie 1 km atstumu – II grupės ekosistemų apsaugos miškai (draustinių miškai).

**Saugomos teritorijos** Planuojamoje teritorijoje saugomų teritorijų nėra, ji tiesiogiai su saugomomis teritorijomis nesiriboja. Kaip jau minėta, artimiausia saugoma teritorija yra apie 1 km atstumu - Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinis. Šis draustinis yra kraštovaizdžio, savivaldybės reikšmės, jo steigimo tikslas išsaugoti Neries paslėnio zonoje esantį erozinį kalvyną, gausias retųjų augalų (tamsialapio skiautalūpio, žaliosios plateivės, dirvinio česnako) augimvietes, kultūros ir istorijos objektus (Vilniaus - Kauno geležinkelio tunelį ir senojo Vilniaus - Kauno kelio atkarpą su valstybinės reikšmės istorijos paminklu).

**Gamtinis karkasas** Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, į planuojamą teritoriją nepatenka gamtinio karkaso elementai. Su

planuojama teritorija ribojasi struktūrinė žaliaji jungtis Eišiškių pl. koridoriuje – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė, formuojanti GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą. O gretimose teritorijose yra vidinio stabilizavimo arealų šiaurinėje pusėje – regioninės bei vietinės svarbos, rytinėje – rajoninės, pietvakariuose – vietinės, mikroregioninės.

**Viešųjų atskirųjų želdynų plotai ir jų pasiekiamumas.** Pagal Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą dalis planuojamos teritorijos nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

**Priklausomųjų želdynų plotai** Planuojamoje teritorijoje yra medžių grupės, kurios išsiskiria charakteringu dėstymu - didžiąją dalimi sudaro lyg eiles lygiagrečias Dieveniškių gatvei. Detaliau su informacija apie medžius galima susipažinti ataskaitoje „Žemės sklypų esančių tarp Joniko g., Dieveniškių g. ir Eišiškių pl. (kad. Nr. 01010078:876, 01010078:100 ir 01010078:835) Vilniuje., grafinis/inventorizacinis medžių žymėjimas plane, medžių inventorizacijos lentelės bei vertinimo ataskaita“.

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

**Susisiekimo infrastruktūra** Planuojama teritorija yra greta vienos pagrindinių susisiekimo arterijų – Eišiškių pl., kuriuo vyksta pagrindinis susisiekimas su Vilniaus miesto centru, kitomis Vilniaus miesto dalimis. Eišiškių pl. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatyta B kategorijos gatve. Taip pat planuojama teritorija ribojasi su dar viena struktūriškai svarbia Užusieniui gatve – Petro Joniko g. (numatyta C kategorijos gatvė). Jos tęsinyje esanti Mechanikų gatvė sudaro sąlygas susisiekimo ryšiams su Salininkais. Planuojama teritorija vakarinėje pusėje ribojasi su vietos ryšiams užtikrinti reikalinga Dieveniškių g.

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

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

16:30 iki 17:30 val., vakarinio piko metu, gatvių tinkle pravažiuoja ~20 % viso per parą pravažiuojančio eismo srauto.

Planuojama teritorija yra aptarnaujama viešuoju transportu (visu plotu patenka į esamo viešojo transporto aptarnaujamą teritoriją). Prie Petro Joniko gatvės ir Eišiškių pl. sankirtos yra dvi stotelės (skirtingų krypčių) „Ažuolijai“ (kodai: 5117, 2704). Preliminarus vidutinis atstumas iki šių stotelių apie 50 m. Kiek šiauriau planuojamos teritorijos (iki 300 metrų atstumu) yra kitos dvi stotelės (skirtingų krypčių) „Eišiškių sodai“ (kodai: 2702, 2703). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius numatyta plėsti viešojo transporto tinklą ir pietinėje planuojamos teritorijos pusėje.

Planuojamoje teritorijoje pėsčiųjų, dviračių takų nėra. Su planuojama teritorija besiribojančiose gatvėse Petro Joniko, Dieveniškių gatvėse bei Eišiškių pl. nėra. Tačiau pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius Eišiškių pl. yra numatoma tarprajoninė dviračių trasa, kuri eis iki Salininkų, bei susijungs su esama dviračių trasa, pasibaigiančia ties Eišiškių pl. ir Užusienio g. sankirta.

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

Nuo planuojamos teritorijos tarptautinis Vilniaus oro uostas pasiekiamas preliminariai per 10 min., o Vilniaus geležinkelio bei autobusų stotis preliminariai per 15 min. automobiliu ir vidutiniškai per 20 min. viešuoju transportu (ne piko valandomis). Kaip jau buvo minėta ankstesniame skyriuje, rengiant Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą buvo nuspręsta atsisakyti II-ojo Vilniaus oro uosto kilimo-tūpimo tako, dėl to papildomų apribojimų planuojamai teritorijai dėl oro uosto veiklos neatsiranda.

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

#### **Inžinerinė infrastruktūra**

Planuojamą teritoriją šiaurės – pietų kryptimi kerta dvigrandė elektros perdavimo 110 kV oro linija. Planuojamoje teritorijoje yra dvi jos atramos. Lygiagrečiai šiai linijai eina ir ESO elektros tinklai – 10 kV požeminė elektros linija, kuri ateina iš Mechanikų gatvės ir eina iki transformatorių pastotės,

esančios žemės sklype adresu Vilnius, Eišiškių pl. 127. Laisvų elektros galios rezervų naujai numatomai vystyti teritorijai nėra.

Planuojamoje teritorijoje nėra išvystytų centralizuotų vandentiekio tinklų, tačiau Užusienio šiaurinėje dalyje yra esamų vandens tiekimo tinklų. Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų buitinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros. Planuojamos teritorijos gretimybėje, Užusienyje buitinių nuotekų tvarkymo infrastruktūra išvystyta nevienodai. Lietaus nuotekų planuojamoje teritorijoje nėra. Lietaus nuotekų tvarkymo infrastruktūra Užusienio teritorijoje yra gana ribota. Šiuo metu veikiantys lietaus nuotekų tinklai yra išsidėstę Motorų gatvėje (DN450) ir Meistrų gatvėje (DN500).

Planuojamą teritoriją kerta dujotiekio tinklas, šiaurės - pietų lygiagrečiai 110 kV elektros oro linijai. Taip pat dujotiekio tinklas tęsiasi Petro Joniko gatvės koridoriuje.

Planuojama teritorija neaprūpinta šilumos tinklais.

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

Planuojamoje teritorijoje elektroninių ryšių tinklų nėra. Šalia planuojamos teritorijos Eišiškių pl. koridoriuje bei Petro Joniko gatvės koridoriuje pakloti RAIN (plačiajuosčio interneto tinklai), Eišiškių pl. koridoriuje yra ryšių kabelių kanalizacijos kanalas (vamzdis). Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano duomenis, planuojamos teritorijos gretimybėje (netoli Eišiškių pl. ir Mechanikų g.) yra esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis.

Kadangi planuojama teritorija neurbanizuota, atliekų surinkimo infrastruktūros nėra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimoje gretimybėje gaisrinių hidrantų nėra.

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

Siekiant nuoseklios urbanistinės struktūros formavimo, tikėtina bus reikalingas elektros perdavimo tinklų - 110 kV oro linijos iškėlimas, bei greta paklotų dujotiekio ir kabelinės elektros linijos iškėlimas.

**Aplinkos vertinimas** Planuojamos teritorijos aplinkos oro kokybė, didžiąja dalimi priklauso nuo autotransporto Eišiškių pl. Informacija apie oro kokybę teikiama vadovaujantis Taršos skaidos žemėlapiams:

<https://experience.arcgis.com/experience/c7d16712c5ab4c6087a1eede67491329/page/%C5%BDem%C4%97lapiai/>. Jie parengti atlikus modeliavimą ADMS-Urban programiniais paketais, Aplinkos apsaugos agentūros modeliavimo darbus. Planuojamoje teritorijoje, 2023 m. duomenimis oro kokybės rodikliai neviršija ribinių reikšmių.

Informacija apie triukšmo taršą teikiama vadovaujantis LR triukšmo valdymo įstatymo nustatyta tvarka atnaujintais ir 2023 m. vasario 8 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1767 patvirtintais Vilniaus aglomeracijos triukšmo strateginiais žemėlapiams. Triukšmo sklaida nuo autotransporto planuojamos teritorijos atžvilgiu santykinai labiausiai pasireiškia prie Eišiškių pl.

Pažymėtina, kad vadovaujantis Vilniaus aglomeracijos geležinkelio kelių strateginio triukšmo žemėlapiu Paros triukšmo lygis (Ldvn) 2021 m. triukšmo tarša nuo geležinkelio kelių planuojamos teritorijos nesiekia, kaip ir nėra triukšmo nuo pramonės veiklos (pagal Vilniaus aglomeracijos pramonės veiklos zonų strateginio triukšmo žemėlapiu Paros triukšmo lygis (Ldvn) 2021 m. duomenis).

Santykinai netoli planuojamos teritorijos esantis oro uostas bei jo veikla taip pat nesukuria reikšmingos triukšmo taršos.

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

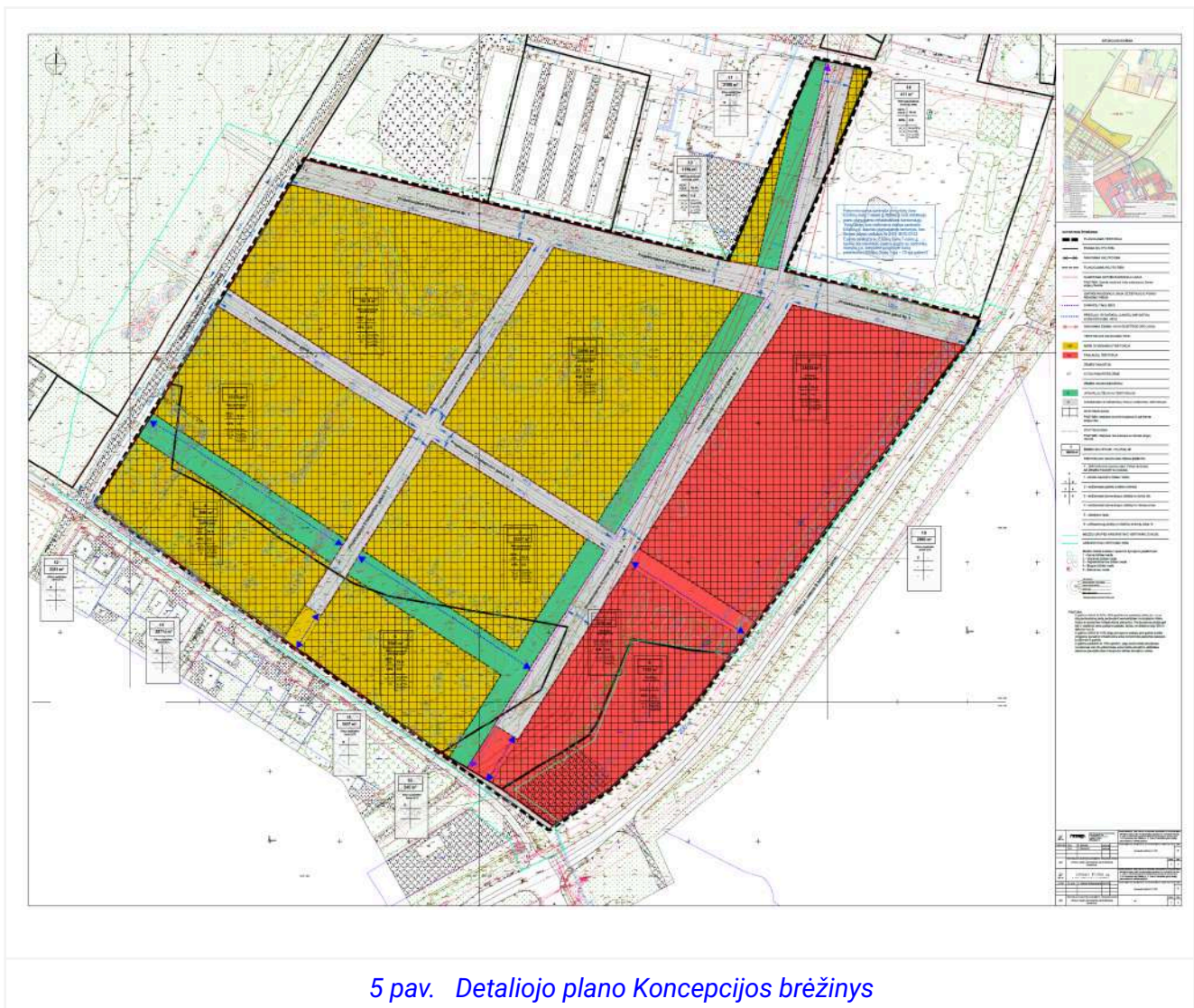
Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka į penkių vandenviečių - Vilniaus (A. Panerių), Vilniaus (Bukčių), Vilniaus (Jankiškių), Vilniaus (Vingio), Vilniaus (Žemųjų Panerių)) Vilniaus pietvakarinę 3B\_JUOSTA (1). Atitinkamai planuojamai teritorijai taikomos specialiosios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

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

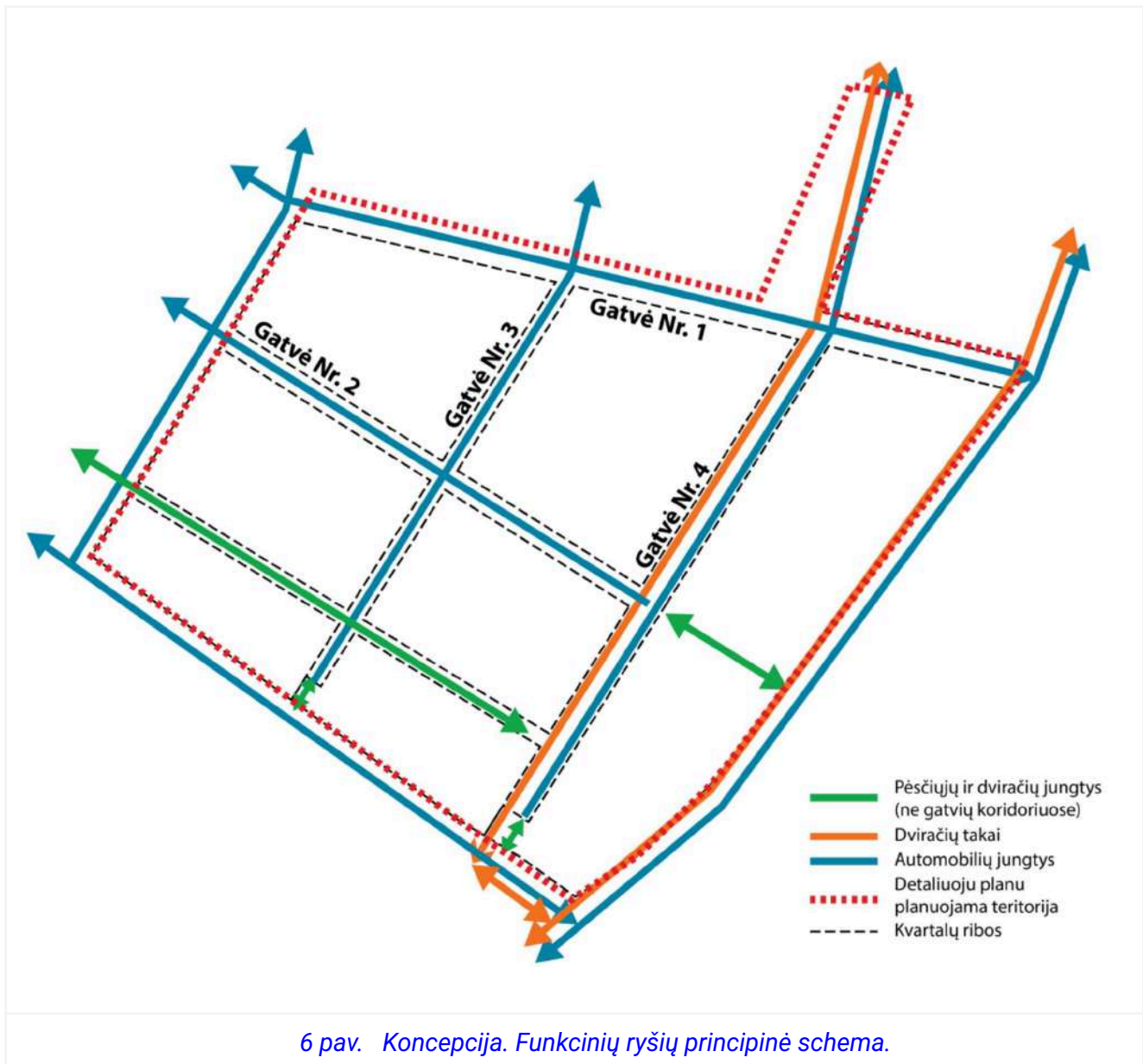
### 3. Konceptija

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius pritarė šio detaliojo plano - Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu - koncepcijai (toliau - Konceptija) 2025-06-20 raštu Nr. 30-1638/25 "Dėl pritarimo apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detaliojo plano koncepcijai".

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



5 pav. Detaliojo plano Konceptijos brėžinys



Koncepcija buvo formuojama vadovaujantis šiais principais: gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius; numatoma gatvių hierarchija prioriteta teikiant pėstiesiems, želdynams; formuojamas žaliųjų erdvių tinklas; skirtingi viešųjų erdvių charakteriai; komercinė zona – barjeras nuo tranzitinės gatvės; pastatų tipologijų įvairovė. Taip pat planuojamoje teritorijoje numatomas “Bendruomenių miestelis” atspindintis bendruomeniško ir liberalaus gyventojų požiūrį į gyvenamąją aplinką, kur kuriamas viešųjų ir privačių erdvių balansas. Zonos tarp pastatų fasadų, orientuotų į gatves, yra viešos, tuo tarpu likusios erdvės, esančios tarp pastatų, yra privacios (t.y. skirtos to kvartalo gyventojams). Siekiama perimetrinio (uždaro ar nepilnai uždaro) užstatymo, viešojo erdvė planuojama taip, kad įgalintų stiprius kaimynystės ryšius.

Koncepcijoje numatyta, kad planuojamoje teritorijoje, dominuoja stačiakampės kvartalų formos. Planuojamos teritorijos naują funkcinę struktūrą sudaro iš esmės dvi dalys: mažesnė rytuose su vyraujančia komercine veikla bei didesnė vakaruose su vyraujančia gyvenamąja funkcija. Taip pat numatytas gatvių tinklas, jungiantis planuojamus kvartalus su kitais teritorijos objektais. Teritorijoje šiaurės - pietų kryptimi numatomas dviračių takas, palei jį - pėsčiųjų takas ir želdyno ruožas, jungiantys detaliuoju planu planuojamą teritoriją su šiaurinėje pusėje planuojamu parku (už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribų). Teritorijoje suplanuoti papildomi želdynai (vakarų - rytų kryptimi), kuriuose numatomi pėsčiųjų takai - žaliosios alėjos, jungiančios kvartalų žaliąsias erdves su kitomis, už detaliojo plano teritorijos ribų esančiomis žaliosiomis erdvėmis.

Koncepcijoje numatyta, kad išlaikomas 1 esamas žemės sklypas, 1 žemės sklypas suformuojamas valstybinėje žemėje P. Joniko g. koridoriui, o kiti performuojami ir dalinami.

Koncepcijoje numatyta, kad planuojamoje teritorijoje 11-oje sklypų galima statyti pastatus. Planuojamos teritorijos kontekstas suponuoja, kad užstatymas turi būti santykinai neintensyvus, žemesnis, kurti miesto periferinės dalies urbanizaciją.

Detaliojo plano koncepcijoje buvo pateikti preliminarūs socialinės ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai ir tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje. Konceptualūs inžinerinės infrastruktūros sprendiniai buvo parengti įvertinant gautas planavimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai bus nustatyti sprendinių konkretizavimo stadijoje.

## 4. Sprendiniai

Šiuo detaliuoju planu keičiamas 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalusis planas (T00087821), patvirtintas 2022-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2327/22 „Dėl 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detaliojo plano tvirtinimo“.

### 4.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

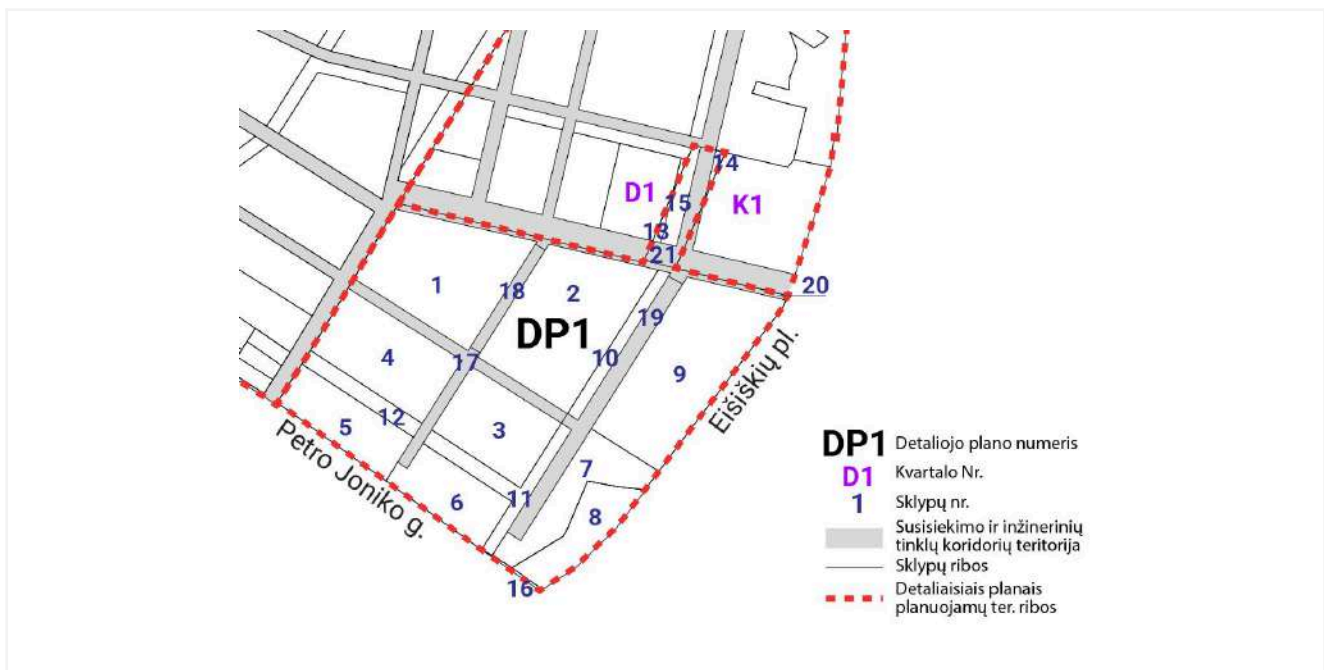
DP sprendiniai reglamentuojami vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, savivaldybės lygmens teritorijų planavimo dokumentais, patvirtinta DP koncepcija.

**Sklypų struktūra.** DP sprendiniuose išlaikoma Koncepcijoje numatyta sklypų struktūra. Išlaikomas 1 esamas žemės sklypas, 1 žemės sklypas suformuojamas valstybinėje žemėje P. Joniko g. koridoriui, o kiti performuojami ir dalinami. Viso numatoma 21 žemės sklypas.

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

Planuojami sklypų Nr. 13 ir Nr. 14 formą lemia esamos sklypų ribos ir detaliųjų planų ribos, jie sudarys kvartalą su tolimesnio etapo planuojamos teritorijos sklypais.

Žemės sklypuose Nr.13 ir Nr.14 (kai šiems žemės sklypams nustatytas naudojimo būdas R ar G2, ar K, ar V) statomiems statiniams statybą leidžiantis dokumentas gali būti išduodamas tik tuomet, kai gretimai teritorijai parengtas bei yra įsigaliojęs detalusis planas.



**7 pav. Sklypais formuojamų kvartalų tęstinumo už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribos schema.**

**Teritorijų naudojimo tipai, pagrindinės žemės naudojimo paskirtys, žemės naudojimo būdai.** Išlaikant DP koncepcijos sprendinius numatoma:

Žemės sklypo Nr.	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas (būdai)
1, 2, 3, 4, 5, 6	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kitos paskirties žemė (KT)	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos
13, 14	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kitos paskirties žemė (KT)	R - Rekreacinės teritorijos, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, E - Atskirųjų želdynų teritorijos
7, 8, 9	Paslaugų teritorija (PA)	Kitos paskirties žemė (KT)	K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos,
10, 11, 12, 15	-	Kitos paskirties žemė (KT)	E - Atskirųjų želdynų teritorijos
16-21	-	Kitos paskirties žemė (KT)	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

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

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

- Perimetrisinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (**pr\_u**) - savo išorės perimetru pilnai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.
- Perimetrisinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (**pr\_a**) - savo išorės perimetru dalinai uždara reguliaraus plano užstatymo struktūra, kai užstatymas formuojamas blokuojant pastatus ant sklypo ribų palei gatvę. Pastatų ilgiesiems fasadams formuojant gatvės išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.
- Miesto vilų (**mv**) - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratumo artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvią, gausiai apželdintą užstatymą.

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

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

Dėl aukščiau išvardintų aspektų, laisvo planavimo užstatymo taikymas planuojamoje teritorijoje neprieštarauja urbanistinio integralumo principui. Planuojamoje teritorijoje perimetrinio užstatymo ir

laisvo planavimo užstatymo dėmė sudaro sąlygas racionaliai formuoti naują urbanistinę struktūrą, atsižvelgiant į dabartinius socialinius, ekonominius ir aplinkosauginius poreikius. Tokiu būdu periferija tampa ne atsitiktine plėtros zona, o apgalvotai suformuota aukštos gyvenimo kokybės aplinka.

Numatomi užstatymo tipai žemės sklypuose:

Užstatymo tipas	Žemės sklypo Nr.
Perimetrinis (pr_u, pr_a) (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima - per)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14
Miesto vilų (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima kitu užstatymo tipu - kt)	1, 2, 3, 4, 5, 6,
Laisvo planavimo planavimo užstatymas (pagal Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikaciją žymima - lp)	1, 2, 3, 4, 9 (laisvo planavimo užstatymo tipas gali užimti <50% žemės sklypo Nr. 9 ploto)

Pastatų aukštų skaičius. Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 1-6, 7-9, 13, 14 numatomi iki 3 aukštų pastatai, iki 20% pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto gali būti 4 aukštai.

Nustatoma, kad projektuojant pastatus turi būti laikomasi principo - pagal reglamentus galimas aukštesnis užstatymas formuojamas prie gatvių koridorių, jų sankirtų.

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais). Kadangi išskiriama, jog vietomis gali būti 4 aukštų pastatai - atitinkamai galimas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus nustatomas iki 16 m imtinai.

Leidžiamas pastatų aukštis - altitudė, m. Ši reikšmė skaičiuojama įvertinant esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę ir galimą aukštį metrais. Tais atvejais, kai žemės sklype yra santykinai didesni skirtumai esamo žemės paviršiaus altitudžių, žemės sklypams nustatoma skirtingo reglamento riba ir nustatomos skirtingos leidžiamo pastatų aukščio altitudės reikšmės. Dėl šių priežasčių skirtingo reglamento ribos numatytos žemės sklypams Nr.1 ir 4.

Leidžiamasis užstatymo tankis (UT) ir leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI). Vadovaujantis DP koncepcija, nustatomos šios UT ir UI reikšmės:

Žemės sklypo Nr.	Žemės naudojimo būdas (būdai)	Leidžiamasis užstatymo tankis (UT)	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI)
------------------	-------------------------------	------------------------------------	--

1, 2, 3, 4, 5, 6	G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos	G2- ≤40 K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	G2- ≤0,8* K- ≤0,8* V- ≤0,8* R- ≤0,8*
13, 14	R - Rekreacinės teritorijos, G2- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, E - Atskirųjų želdynų teritorijos	R- ≤40 G2- ≤40 K- ≤40 V- ≤40 E - -	R- ≤0,8* G2- ≤0,8* K- ≤0,8* V- ≤0,8* E - -
7, 8, 9	K - Komeracinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos,	K- ≤40 V- ≤40 R- ≤40	K- ≤0,8* V- ≤0,8* R- ≤0,8*
10, 11, 12, 15	E - Atskirųjų želdynų teritorijos	E - -	E - -
16-21	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	I2 - -	I2 - -

Pastabos:

\*- *UI galima didinti:*

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

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

Galimos statinių paskirtys nurodytos Pagrindinio brėžinio Reglamentų aprašomojoje lentelėje.

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

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

Žemės sklypuose Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14 statybos zona formuojama iki statybos ribos, o pastaroji sutampa su žemės sklypo ribomis jei Pagrindiniame brėžinyje nenurodyta kitaip.

Planuoti statybos zoną kuo arčiau žemės sklypo ribų įpareigoja ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai, kurie nusako, kad funkcinėje zonoje UŽU-8-7 galimi užstatymo tipai: perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai), perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai). Tam, kad formuoti perimetrą, turi būti sudarytos sąlygos numatyti pastato kraštinę/kraštinės kuo arčiau žemės sklypo ribos, tiek, kiek tai leidžia normos, insoliacijos reikalavimai, reikalinga infrastruktūra. Įvertinant statybos techninių reikalavimų nuostatas dėl pastatų bei statinių atstumų iki žemės sklypo ribų.

Nustatoma, kad žemės sklypuose požeminio užstatymo zona sutampa su statybos zona ir dėl to atskirai nėra vaizduojama, išskyrus žemės sklypus Nr. 5 ir 6. Žemės sklypuose Nr. 5 ir 6 požeminis užstatymas gali būti numatomas statybos zonos ir požeminio užstatymo zonos ribose.

#### Kiti reikalavimai dėl formuojamo užstatymo

Žemės sklypuose Nr. 5 ir 6 prie P. Joniko, gatvių užstatymą planuoti įvertinant kitapus P. Joniko gatvės esamą vienbučių gyvenamųjų pastatų užstatymą - nesudaryti P. Joniko g. erdviniame koridoriuje disonansuojančio užstatymo.

Žemės sklypų Nr. 1, 3, 4, 5, 6 kraštinėse, kurios ribojasi su atskirųjų želdynų sklypais, užstatymas formuojamas fragmentuotu perimetru atskiriant šiuo užstatymu želdyną nuo vidinių kiemų.

Žemės sklype Nr. 7 prioritetu užstatymą formuoti perimetru (fragmentuotu ar ištisiniu) pagal planuojamą gatvę Nr.4.

Žemės sklype Nr. 8 prioritetu numatyti užstatymą formuojantį Eišiškių pl. erdvinį koridorių.

Žemės sklype Nr. 9 prioritetu numatyti užstatymą formuojantį gatvės Nr.4 erdvinį koridorių ir po to pagal galimybes vertinti Eišiškių pl. erdvinio koridoriaus formavimo galimybes.

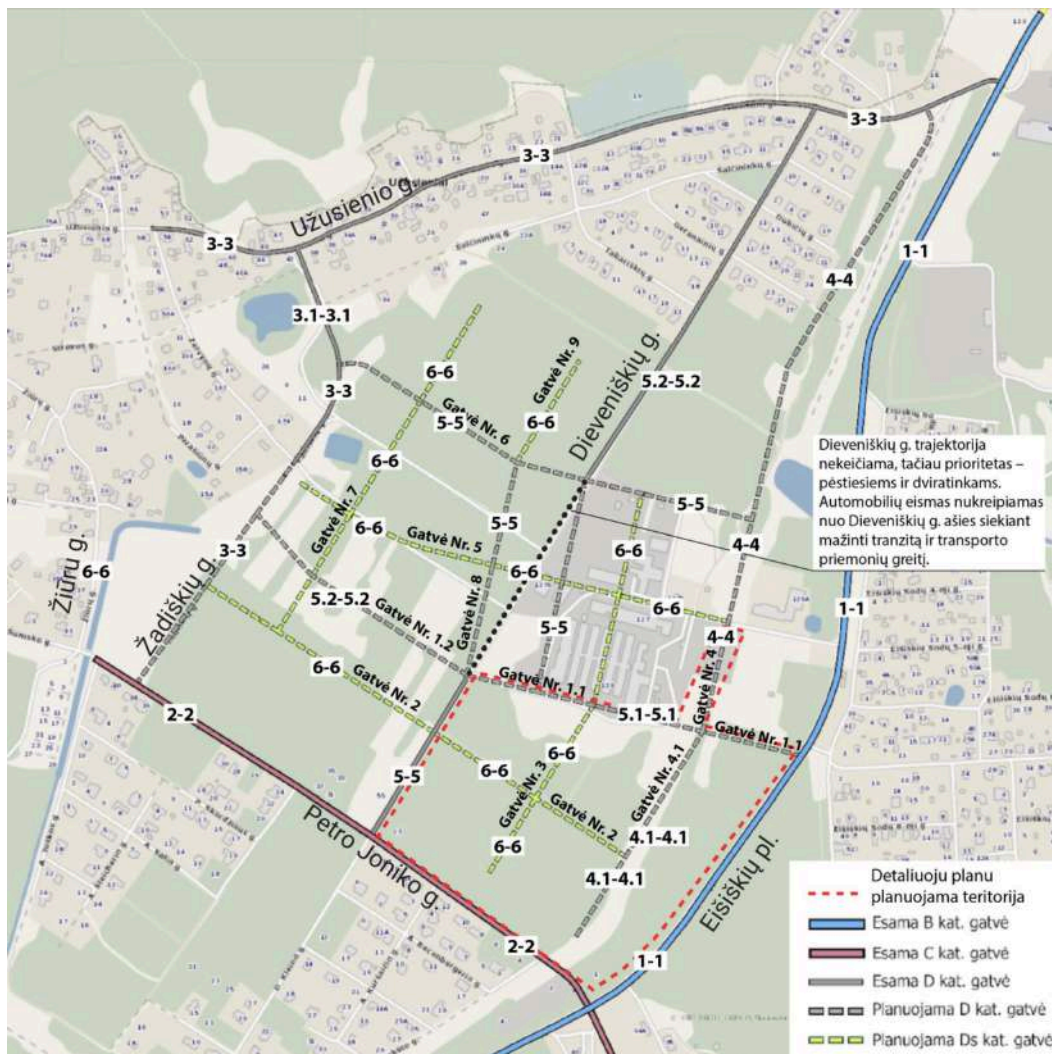
Žemės sklypuose Nr. 13, 14 užstatymą formuoti įvertinant gretimų teritorijų vystymo galimybes.

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

## 4.2. Susisiekimo infrastruktūra

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

Konceptualus planuojamos teritorijos ir greta jos esančių kitų teritorijų gatvių tinklas pateikiamas žemiau esančiame pav. Pagrindinis pateikimas į teritoriją numatomas per gatvę Nr. 1.1 ir Dieveniškių gatvę suformuojant sankryžas su Eišiškių plentu ir Petro Joniko gatve. Sankryžų įrengimas turėtų būti sprendžiamas kartu su Eišiškių plento rekonstravimo sprendiniais, jų techniniai parametrai detalajame plane nėra detalizuojami. Gatvės Nr. 3 ir Nr. 4.1 formuojamos akligatvių principu dėl STR 2.06.04:2014 reikalavimų.



8 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai

Gatvių tinklo schemoje pažymėtos esamos (B, C bei D kategorijų) ir planuojamos (D bei Ds kategorijų) gatvės. Ds kategorijų gatvėse eismą numatoma planuoti *shared space* principu. Schemoje taip pat nurodyta gatvių numeracija, naudojama detalajame plane (gatvės Nr. 1-4). Detalioju planu planuojamoje teritorijoje numatomos gatvės, kurių pobūdį atspindi šie tipiniai pjūviai:

- Pjūvis 4.1-4.1 - komercinio tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūvis 4-4 - komercinio tipo D kategorijos gatvė su VT
- Pjūvis 5.1-5.1 - gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė su VT;
- Pjūvis 6-6 - Ds kategorijos *shared space* tipo gatvė.

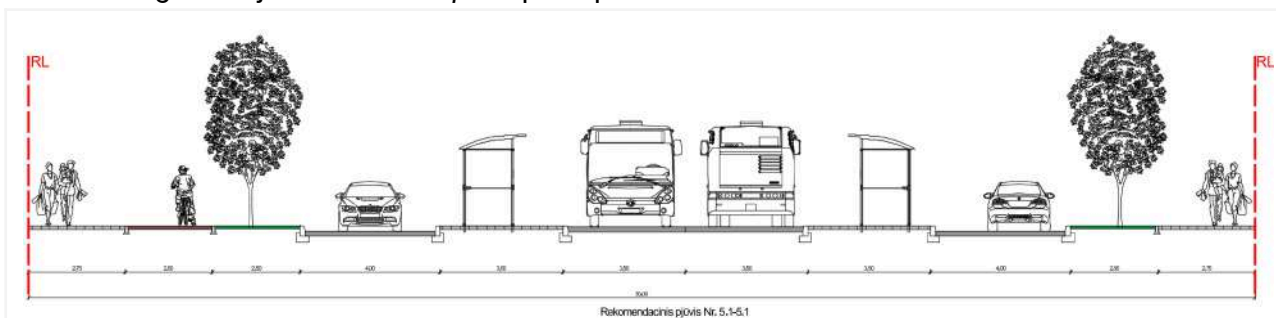
Pastaba: schemoje 2-2 pjūviu pažymėta C kategorijos Petro Joniko gatvė bei 5-5 pjūviu pažymėta Dieveniškių gatvė šiuo detalioju planu neplanuojamos, atitinkamai jų pjūviai nepateikiami. B kategorijos Eišiškių plento principinis pjūvis 1-1 pateikiamas toliau esančioje potemėje „**Transporto srautų pokyčiai**“. Gatvė Nr. 1.1 (pjūvis 5.1-5.1) planuojama per du detaliosius planus - šį bei ateityje

numatomą rengti trečiąjį detalų planą (Žr. koncepcijos aiškinamąjį raštą, skyrių 3. Koncepcija, 26 psl.). Toliau pateikiamas šios gatvės pjūvis, apimantis abiejų detalijų planų teritorijas.

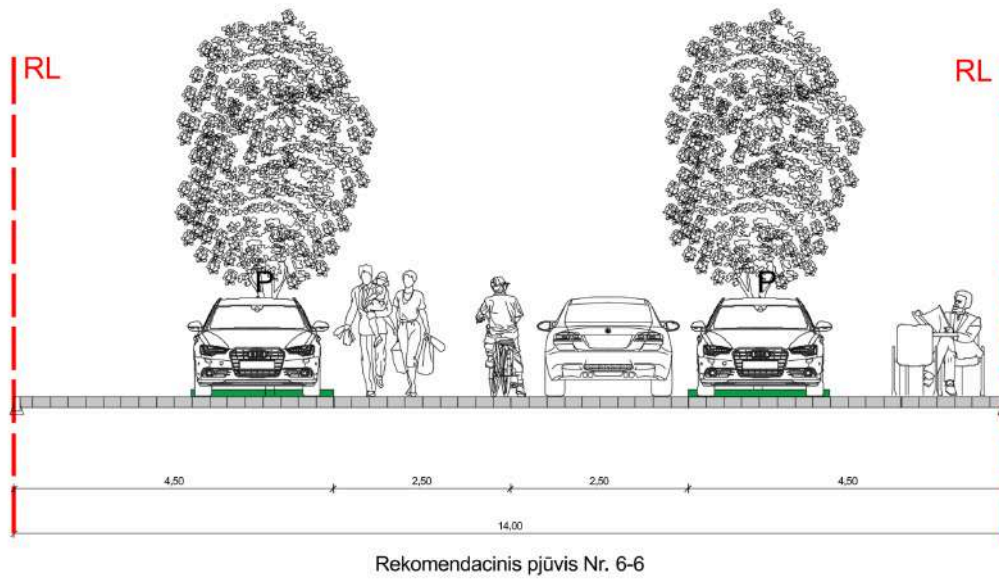
2 lentelė. Planuojamos gatvės ir jų techniniai parametrai

Nr.	Gatvės pavadinimas	Ilgis, km	Skersinis pjūvis	Atstumas tarp RL, m	Eismo juostų plotis, m	Preliminarus eismo intensyvumo lygis, aut./h
1.	Gatvė Nr. 1.1	0,52	5.1-5.1	35,0	2,75 ir 3,25	161-519
2.	Gatvė Nr. 2	0,35	6-6	14,0	2,50*	25-34
3.	Gatvė Nr. 3	0,32	6-6	14,0	2,50*	19-65
4.	Gatvė Nr. 4	0.14	4-4	24,0	3,25	161-519
5.	Gatvė Nr. 4.1	0,4	4.1-4.1	20,0	3,00	134-340

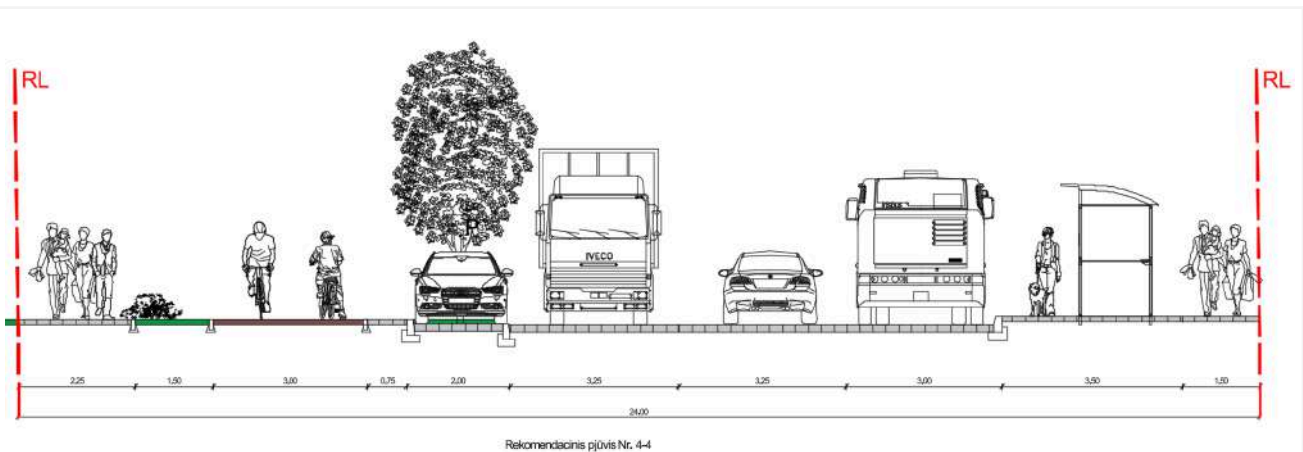
\* Eismas organizuojamas *shared space* principu



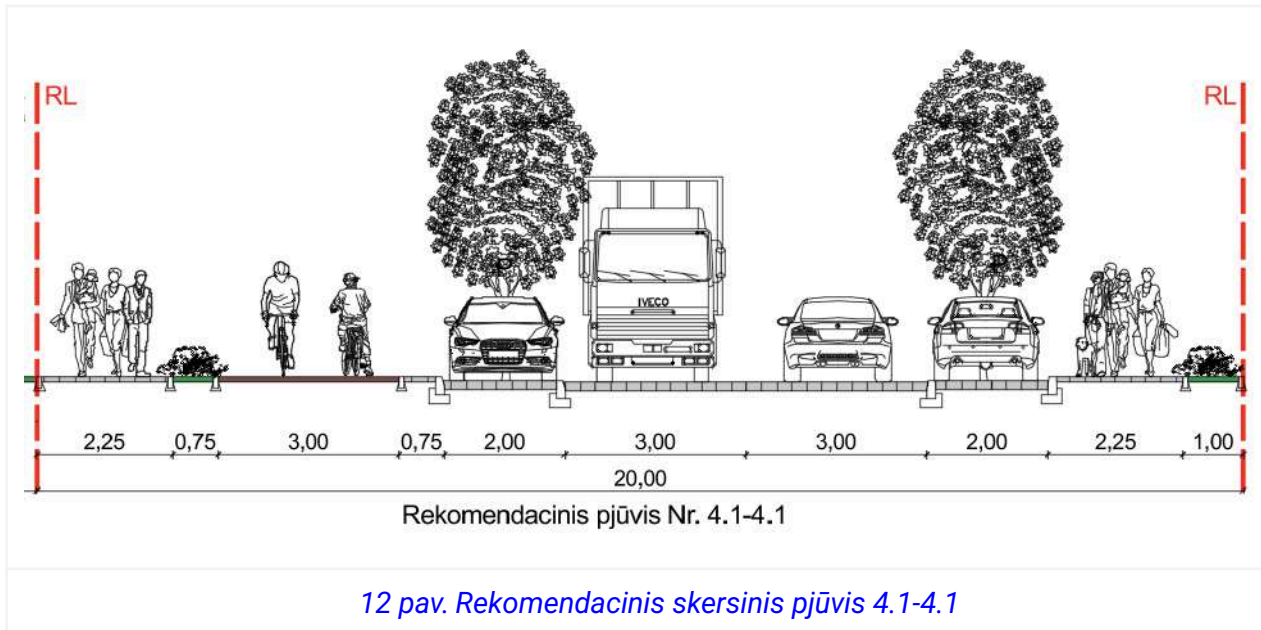
9 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis pagal JUDU pateiktą informaciją 5.1-5.1



10 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 6-6



11 pav. Rekomendacinis skersinis pjūvis 4-4



Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius turės būti rekonstruojama esama Eišiškių plento sankryža su Eišiškių sodų 7-osios gatve. Sankryžos tipas ir eismo juostų išdėstymas turi būti numatytas kartu su Eišiškių pl. rekonstravimo projektu.

Atstumai tarp planuojamų sankryžų pateikiami šio detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje.

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

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

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

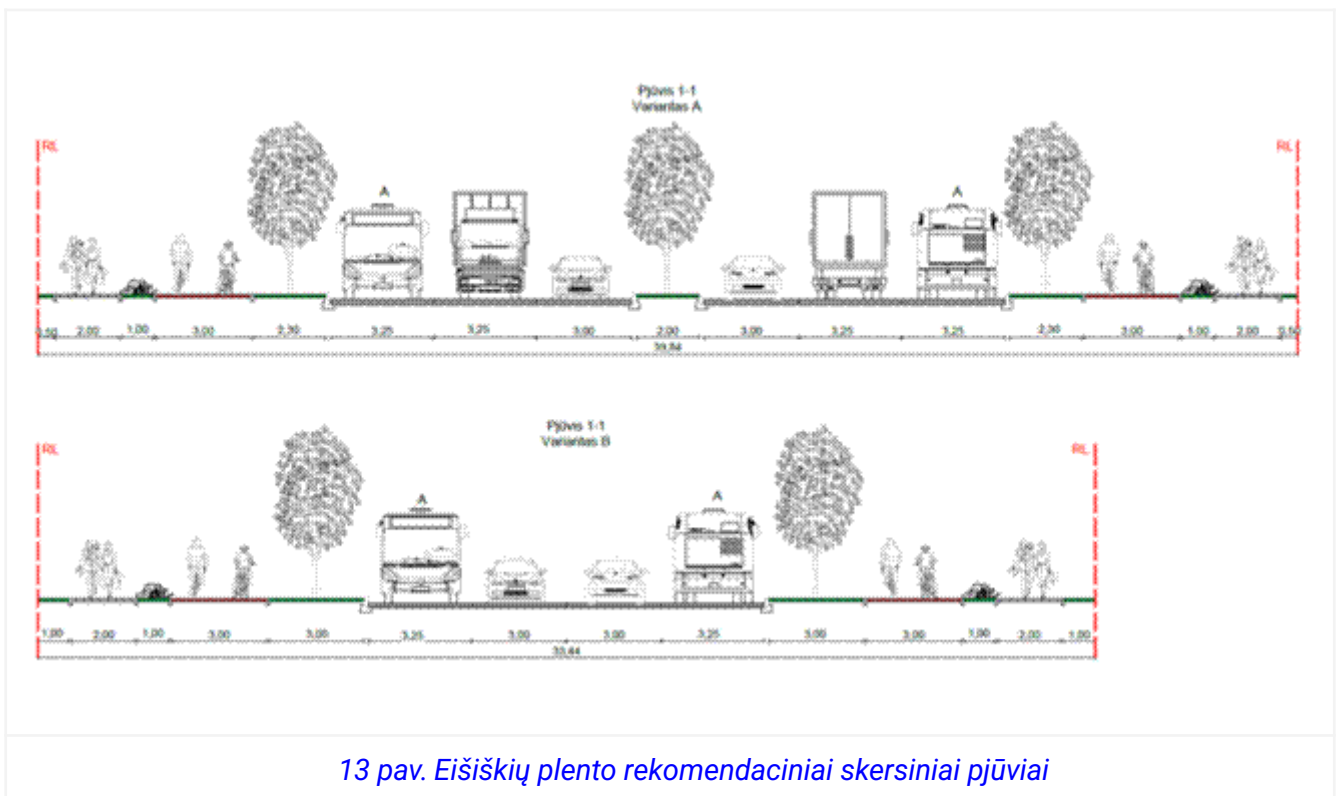
Transporto srautų skaičiavimai buvo atliekami 2034 metams, darant prielaidą, kad vystant teritoriją pagal Vilniaus miesto darnaus judumo plano principus planuojamoje teritorijoje automobiliais bus atliekama 35 % visų kelionių. Šio tikslo įgyvendinimui numatomos tokios priemonės:

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

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

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

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



Išsamesnė informacija apie perspektyvinius transporto srautus pateikiama "Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita", 2024, Eismo inžinerija, MB.

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

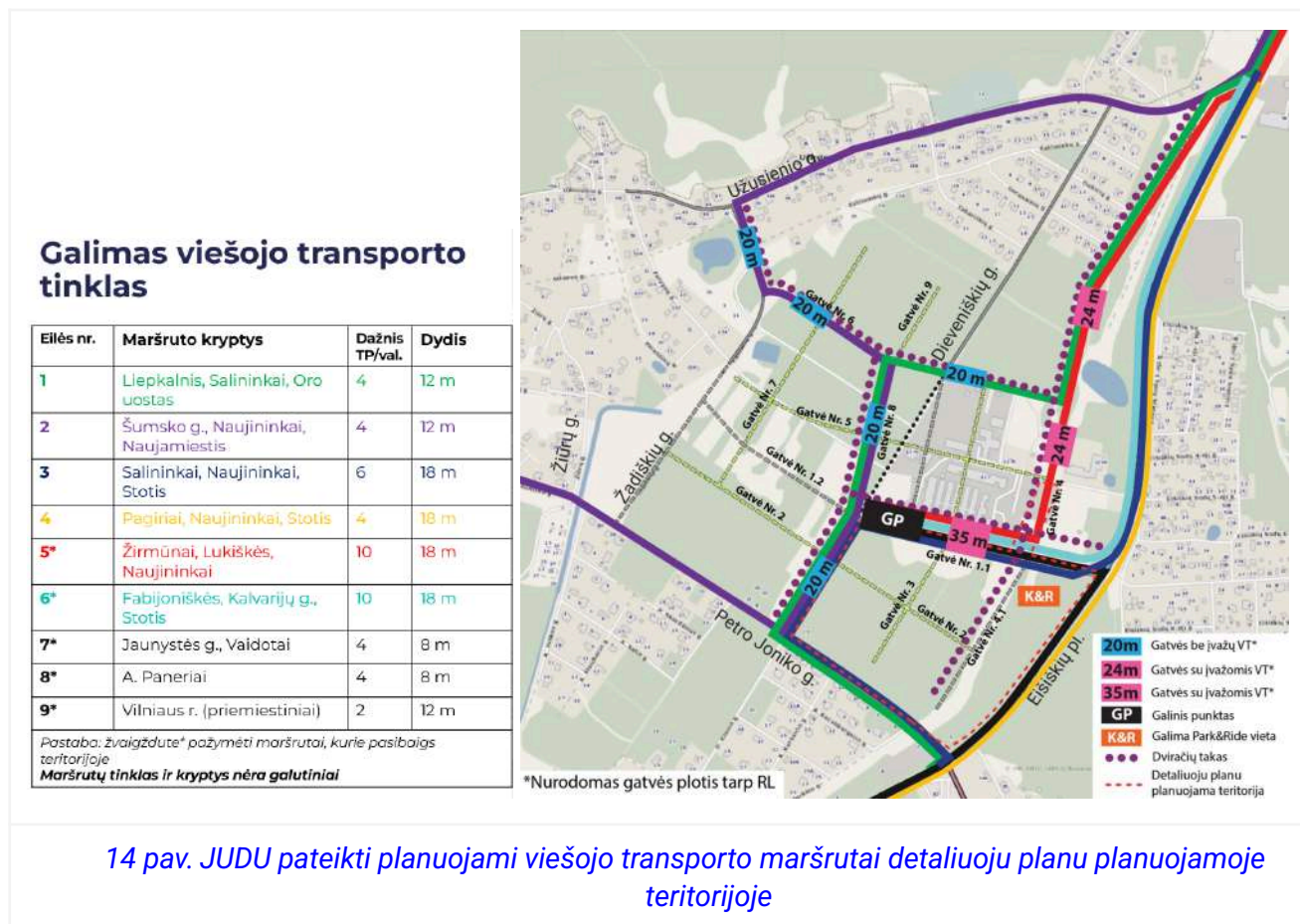
**Dviračių takai.** Atskiri dviračių takai detaliojo plano ribose numatomi visose gatvėse, kuriose planuojamas viešojo transporto eismas, bei gatvėje Nr. 4.1, einančiose lygiagrečiai Eišiškių plentui.

Dviračių takas gatvėje Nr. 5.1 įrengiamas vėlesniame etape (būsimo 3-iojo detaliojo plano teritorijoje). Likusiose gatvėse dviratininkai juda bendrame sraute su automobiliais.

**Viešasis transportas.** Šiuo metu viešasis transportas kursuoja Eišiškių plente (maršrutai Nr. 3, 42, 78). Planuojama teritorija yra aptarnaujama iš stotelių Ažuolijai ir Eišiškių sodai, nuo kurių 600 m atstumu užtikrinamas teritorijų norminis padengiamumas.

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

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



Taip pat siekiant realizuoti kelionių modalinių pasiskirstymo tikslus, urbanizavus planuojamą teritoriją būtina didinti maršrutų Eišiškių plente dažnį, kad ji funkcionuotų kaip magistralinė viešojo transporto

linija, bei apsvarstyti viešojo transporto eismo juostų įrengimą, kurios ženkliai prisidėtų prie kelionės greičio padidėjimo. Teritorijos viduje siūloma numatyti vakarų šalyse pasiteisinusias kombinuotų kelionių aikšteles (*mobility hub su Park&Ride vietomis*) integruojant įvairias susisiekimo rūšis į bendrą sistemą. Šią aikštelę planuojama numatyti greta viešojo transporto stotelių, įrengiant dviračių ir paspirtukų nuomos punktus bei jų parkavimo vietas. Esant poreikiui šią sistemą būtų galima papildyti ir automobilių nuomos sistema. Tai leistų lengvai keisti susisiekimo būdus ir pasirinkti patį patogiausią konkrečiai kelionei atlikti. Preliminariai Park&Ride vietos formuojamos žemės sklypo Nr.9 teritorijoje, kur prioritetas teikiamas komercinėms veikloms. Atkreipiame dėmesį, kad planuojamas žemės sklypas Nr.9, ribojasi ir su Eišiškių pl., kur jau vyksta viešasis transportas, ir planuojama gatvė Nr. 1.1 - kur numatoma galimybė ateityje numatyti viešąjį transportą. Dėl to, siūloma Park&Ride vieta sudarys palankias sąlygas sklandžiai naudotis kombinuotomis kelionėmis.

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

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

**Įvažiavimai/išvažiavimai.** Įvažiavimai/išvažiavimai bei jų nustatymo reikalavimai yra pavaizduoti DP sprendinių Pagrindiniame brėžinyje ir gali būti įgyvendinami pagal poreikį. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami atliekant statinio projektus. Rengiant statinių projektus, įvažiavimus, išvažiavimus planuoti juos atskiriant infrastruktūrinėmis eismo saugumo priemonėmis.

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

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

### 4.3. Inžinerinė infrastruktūra

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

Šis detalusis planas yra dalis teritorijos tarp Eišiškių pl., Petro Joniko g., Žiūrų g. ir Žadiškių g., kuriai parengti bendri inžinerinės infrastruktūros vystymo sprendiniai. Ši teritorija suskirstyta į tris etapus - I etapas atitinka šį detalų planą, II etapas atitinka detalų planą TPD numeris K-VT-13-24-858, III etapas atitinkantis detalusis planas šiuo metu nepradėtas rengti (žr. koncepcijos aiškinamąjį raštą, 5 pav. Vizijos vystymo etapai).

#### 4.3.1. Vandentiekio ir nuotekų šalinimo dalis

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinant gautas UAB „Vilniaus vandenys“ 2025-07-18 Nr. REG38595436 planavimo sąlygas. Pagal poreikį inžinerinė infrastruktūra, trukdanti statinių statybai, gali būti iškeliamas.

Šiuo DP planuojamos teritorijos (I-ojo etapo) preliminarus planuojamas vandens poreikis - 524m<sup>3</sup>/d.; 46,0 m<sup>3</sup>/h max.

Detaliojo plano sprendiniais numatoma rekonstruoti esamą Kirtimų II slėgio kėlimo stotį VS2-0017 (prelim. koord. x=6055680, y=580901) didinant jų našumą, t.y. įrengiant galingesnius siurblius, išplėsti esamus Kirtimų vandens gerinimo įrenginius VGE-0017 ir rekonstruoti vidaus vamzdyną. Numatoma pakloti magistralinį vandentiekio tinklą, ne mažesnio skersmens nei d355 mm, nuo esamos slėgio kėlimo stotelės Kirtimų II VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Taip pat numatoma esamą d200 mm vandentiekio tinklą rekonstruoti į ne mažesni nei d355 mm vandentiekio vamzdyną, nuo esamos Kirtimų II slėgio kėlimo stotelės VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Taip pat numatoma suprojektuoti šalia d355 mm magistralinį vandentiekio tinklą, nuo esamos Kirtimų II slėgio kėlimo stotelės VS2-0017 iki esamo vandentiekio tinklo taške A (prelim. koord. x=6055744, y=580786). Prisijungimo vietoje suprojektuoti ir pastatyti vandentiekio šulinį / kamerą, numatant visas reikalingas fasonines ir atjungimo dalis. Vandens tiekimas į planuojamą kvartalą numatomas 2 d355mm vamzdynais. Vamzdynas turi sudaryti žiedinį vandentiekio tinklą nuo projektuojamų / rekonstruojamų d355mm vandentiekio tinklų taške A (prelim. koord. x=6055744, y=580786).

Įvertinus DP sprendinius preliminarus planuojamas buitinių nuotekų kiekis 562 m<sup>3</sup>/d.; 50m<sup>3</sup>/h max.

Išanalizavus vystomą teritoriją, nustatyta, kad reljefas žemėja link Žiūrų g ir P. Joniko g. sankirtos (pietvakarinė nagrinėjamos teritorijos dalis). Į šią vietą būtų galima nutekinti visas teritorijos nuotekas. Visai teritorijai numatoma įrengti vieną nuotekų siurblinę (I etapu). Šiame etape numatoma išplėsti kvartalinio nuotekų tinklą I etapu planuojamai teritorijai nuvedant į bendrą sistemą, o nuo nuotekų siurblinės slėginiu vamzdynu nuvesti nuotekas į esamus d450 mm nuotekų tinklus (prelim. koord. x=6055616,y=58063).

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

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

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

#### 4.3.2. Lietaus surinkimas, nelaidžios dangos

Detaliojo plano sprendiniai parengti įvertinant gautas UAB „Grinda“ 2024-08-29 Nr. REG22678577 planavimo sąlygas. DP planuojamoje teritorijoje nėra galimybių nuvesti nuotekų į esamus lietaus nuotekų tinklus. Dėl to numatomas lietaus nuotekų tvarkymas vietoje, naudojant infiltracinius įrenginius, šlapbales, kūdras ir žalias zonas. Esamas kūdras išnaudoti lietaus vandens kaupimui, atitinkamai įrengiant pylimelius ir reguliuojamus vandens ištekejimus.

Vystant teritoriją reikėtų teikti pirmenybę šioms alternatyvoms:

- Planuoti žalias teritorijas, kurios bus apsemtos lietaus metu;
- Planuojamos teritorijos gretimybėje esamus tvenkinius naudoti lietaus vandens kaupimui;
- Papildomai įrengti vandens sukaupimo rezervuarus;
- Įrengti infiltracinius įrenginius;
- Dalį lietaus vandens nuleidimo numatyti į Žiūrų g. natūralų griovį.

Preliminarus lietaus nuotekų kiekio prie 50 mm liūtis per 12 val. analizuojamoje teritorijoje - 17,57 ha yra 62 000 m<sup>3</sup> lietaus vandens kiekis kurį reikia sukaupti (vertinama, kad 30 proc. lietaus įsigers ir papildomas surinkimas nevertinamas). II etapo teritorijoje yra 2 esamos kūdras, kurios gali būti išnaudojamos tiek I, tiek II etapo lietaus nuotekų kaupimui ir išgarinimui. Likusį kiekį numatoma laikinai sukaupti specialiai tam formuojamose įdubose, kaupimo/filtravimo talpose, žaliuose teritorijose, aikštelėse. Vamzdynas gatvėje numatomas tik avariniam/dozuotam persipylimui iš talpų. Koks kiekis galimas išleisti iš talpos į kvartalinį tinklą numatomas techninio darbo projekto rengimo metu, tačiau vertinant priimtovo galimybes ir vamzdyno pralaidumą jis galėtų būti 2-5 l/s. Projekto

rengimo metu privaloma atlikti geologinius tyrinėjimus su filtracijos koeficiento nustatymu laboratorijoje ir įvertinti detaliai grunto galimybes priimti lietaus nuotekas.

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

Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis žemės sklypuose Nr.1-6, 7-9, 13, 14, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%. Viršijus nurodytą kiekį turi būti nustatomos kompensacinės priemonės (lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas (tame tarpe – požeminis) ir pan.).

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

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

### 4.3.3. Elektrotechnikos dalis

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

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

Kartu su oro linijos iškelimu bus statoma nauja 110/10kV pastotė (2 transformatoriai po 16MW) elektros poreikių užtikrinimui. Bendra visai teritorijai (visų DP etapų) reikalinga elektrinė galia – 20MW (1 etapas: ~5,0 MW, 2 etapas: ~8,5 MW, 3 etapas: ~7,0 MW). Nuo pastotės į planuojamą teritoriją bus numatytas 10kV kabelių tinklas. Naujai pastotei bus reikalingas ne mažesnis kaip 28 arų plotas, ją galima numatyti vystomuose sklypuose arba netoliese, valstybinėje žemėje (už planuojamos teritorijos ribų).

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

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

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



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

Elektros galios poreikis šiam etapui 5MW. Jam užtikrinti numatomos 2 transformatorinės (10/0,4 2x1600kVA).

Kabelių žemėje klojimui - įrengimui taikomi šie pagrindiniai reikalavimai:

- požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta;
- kabelių linijas reikia tiesti tranšėjose, nevažiuojamoje gatvės dalyje, kiemuose ir žaliose vejose;

- kertant pagerintos dangos ir intensyvaus transporto eismo gatves ir aikštes, kabeliai turi būti klojami blokuose arba vamzdžiuose;
- kabelių linijų gylis nuo išlyginto žemės paviršiaus iki 10 kV kabelio turi būti ne mažesnis kaip 0,7m. 0,40–10 kV įtampos kabeliai tiesiogiai žemėje neturi būti tiesiami giliau kaip 1,5m.
- Per gatves, aikštes ir kelius iki 35 kV įtampos kabeliai turi būti tiesiami ne mažesniame kaip 1 m gylyje;
- iki 1kV įtampos kabeliai, nutiesti 0,35–0,7 m gylyje ir tuose trasų ruožuose, kur yra galimybė juos pažeisti turi būti apsaugoti plokštėmis, gaubtais, pilnavidurėmis degto molio plytomis arba nutiesti vamzdžiuose. Kitais atvejais mieste, taip pat po šaligatvio danga ir nedirbamose žemėse 0,3 m gylyje nuo žemės paviršiaus, o ariamose žemėse 0,5 m gylyje nuo žemės paviršiaus pakanka nutiesti tik signalinę juostą;
- tiesiant kabelius turi būti išlaikomi atstumai iki kitų inžinerinių tinklų ir statinių, minimalūs norminiai atstumai (pateikti STR2.03.02:2005).

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

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

#### 4.3.4. Dujotiekio dalis

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

#### 4.3.5. Elektroninių ryšių dalis

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

Numatomi pagrindiniai techniniai rodikliai:

- Preliminarus trasos nuo TELIA Lietuva tinklo prisijungimo taško iki teritorijos – 300 m;

- I DP etapo ryšių kanalizacijos tinklų ilgis apie 2,2 km.

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

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

Magistralinę RKKKS planuojama įrengti vidinių gatvių inžinerinių tinklų koridoriuose.

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

#### 4.3.6. Šilumos tiekimo tinklai

Planuojama detaliuoju planu planuojamą teritoriją šiluma aprūpinti centralizuotai. Šiam detaliajam planui 2025-01-16 išduotos AB Vilniaus šilumos tinklai Nr. REG28825012 planavimo sąlygos.

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

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

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

Detaliuoju planu planuojamo užstatymo šildomą plotą sudaro apie 106 tūkst. m<sup>2</sup>, šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje gyvens apie 3000 gyventojų. Šilumos galios poreikis sudaro apie 7 MW.

#### 4.3.7. Priešgaisriniai reikalavimai

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

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

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

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

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

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

#### **4.3.8. Atliekų surinkimas**

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

#### **4.3.9. Kiti inžinerinės infrastruktūros sprendiniai**

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

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

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

#### 4.4. Kiti detaliojo plano sprendiniai

**Viešieji atskirieji želdynai.** Planuojamoje teritorijoje suformuoti keli želdynų plotai (atskirųjų želdynų žemės sklypai) vakarų - rytų ir šiaurės - pietų kryptimis. Želdynų plotai formuoti tiek saugiam gyventojų judėjimui, tiek biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti. Želdyno plotas šiaurės - pietų kryptimi papildomai veikia kaip žalioji barjeras tarp formuojamų gyvenamųjų kvartalų bei verslo ir paslaugų kvartalų, suteikiantis privatumo ir apsaugantis nuo triukšmo.

Esamos būklės įvertinime buvo identifikuota, kad planuojamos teritorijos dalis nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. DP sprendiniuose numatyti želdynų plotai iš formuojamų kvartalų pasiekiami arčiau nei 300 m atstumu.

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

**Priklausomieji želdynai.** Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, nustatoma priklausomųjų želdynų norma pagal žemės naudojimą:

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

Dėl planuojamoje teritorijoje esamų medžių tvarkymo bus sprendžiama statybos projekto rengimo metu. Rengiant statinių projektus, turi būti siekiama išsaugoti saugotinus medžius ir krūmus. Nesant galimybės jų išsaugoti, taikoma nustatyta tvarka dėl saugotinių medžių ar krūmų kirtimo.

Pastaba: Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra atlikta medžių inventorizacija bei vertinimo ataskaita (su šia medžiaga galima viešai susipažinti Teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje [www.planuojustatau.lt](http://www.planuojustatau.lt), TPD Nr. K-VT-13-24-718, esamos būklės įvertinimo priede).

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

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

Įgyvendinant DP sprendinius turi būti nepažeistos trečiųjų asmenų pagrįstos teisės, turi būti užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos planuojamuose objektuose. Planuojant statinius turi būti

išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti natūralaus apšvietimo reikalavimai.

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

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano duomenis, planuojamos teritorijos gretimybėje (netoli Eišiškių pl. ir Mechanikų g.) yra esama skaitmeninio ryšio bazinė stotis. Parenkant konkrečias statinių vietas, rengiant statinių projektus, vadovaujantis Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz dažnių juostose“, patvirtintos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2011 m. kovo 2 d. įsakymu Nr. V-199 „Dėl Lietuvos higienos normos HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“ patvirtinimo“ reikalavimais, įvertinti šalia planuojamos teritorijos išdėstytų radiotechninių objektų galimą neigiamą poveikį planuojamiems objektams.

Rengiant tolesnius projektinius sprendinius reikalinga įvertinti esamą bei perspektyvinę galimą triukšmo ir oro taršą bei atitinkamai numatyti apsaugos priemonės, rekomenduojama numatyti ir įvertinti pastatų fasadų, langų bei kitų konstrukcinių elementų sprendinius, kurie galėtų padėti sumažinti neigiamą poveikį ir užtikrinti gyvenamosios aplinkos kokybę

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

Prieš rengiant statinių projektus siūloma įsivertinti inžinerines geologines sąlygas.

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

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

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

Šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje nauji darželiai neprojektuojami. Darželiai privataus verslo iniciatyva gali įsikurti pastatų pirmuose aukštuose, projektuojamose komercinėse patalpose.

Naujas darželis projektuojamas greta esančioje teritorijoje, planuojamoje kitu detaliuoju planu (TPD numeris K-VT-13-24-858).

Artimiausios švietimo įstaigos yra Salininkuose - Salininkų gimnazija, taip pat greta esančiame Naujininkų rajone yra Vilniaus Juventos gimnazija, Vilniaus Naujininkų progimnazija, B. Jonušo muzikos mokykla. Nauja mokykla teritorijoje numatoma vėlesniame etape - Verslo ir paslaugų bulvaro antroje dalyje.

### **Viešpataujantys servitutai.**

Detaliuoju planu žemės sklypams Nr. 1 - 15 nustatomas viešpataujantis servitutas 115 – Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis) per tarnaujančius sklypus Nr. 16 - 21.

Detaliuoju planu žemės sklypams Nr. 1 - 15 nustatomas viešpataujantis servitutas 221 - Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis) per tarnaujančius sklypus Nr. 16 - 21.