



# TERITORIJOS, ESANČIOS PUMPĖNŲ G., VILNIUJE ŪRBANISTINĖ ANALIZĖ IR GALIMYBIŲ STUDIJA

Rengėjas:  
Viešoji Įstaiga "Idėjos miestui"



## **1. Įvadas 3**

- 1.1. Urbanistinės galimybių studijos tikslas ir uždaviniai 3
- 1.2. Nagrinėjamos teritorijos ribos ir padėtis mieste 4

## **2. Esamos situacijos analizė 5**

- 2.2. Aktualių galiojančių planavimo dokumentų apžvalga 5
  - 2.2.1. Vilniaus bendrasis planas 5
  - 2.2.2. Teritorijos detalusis planas 6
- 2.3. Judėjimo srautų ir pasiekiamumo analizė 7
  - 2.3.1. Gatvių infrastruktūra 7
  - 2.3.2. Viešojo transporto susisiekimo sistema 8
  - 2.3.3. Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra 9
- 2.4. Demografinė situacija 10
- 2.5. Oro kokybė ir tarša 11
- 2.6. Gamtinė situacija ir medžių būklė 12

## **2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė 13**

- 2.7.1. Istorinė teritorijos raida 13
- 2.7.2. Kvartalinė struktūra 14
- 2.7.3. Gamtinis karkasas ir viešųjų erdvių sistema 15
- 2.7.4. Teritorijos funkciniai ryšiai 16
- 2.7.5. Švietimo įstaigų infrastruktūra 17
- 2.7.6. Aplink vystomi panašūs projektai 18

## **3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės 19**

- 3.1. Užstatymo formavimo principai 19
  - 3.1.1. Viešųjų erdvių sistemos ir susisiekimo formavimo principai 20
  - 3.1.2. Gatvių charakteriai 21
  - 3.1.3. Teritorijos funkcinė struktūra 22
  - 3.1.4. Užstatymo tipologija ir aukštingumas 23
- 3.2. Teritorijos vystymo galimybių detalizacija 25
- 3.3. Išvados ir rekomendacijos teritorijos vystymui 26

# 1. Įvadas

## 1.1. Urbanistinės galimybių studijos tikslas ir uždaviniai

Ši galimybių studija rengiama UAB CITUS užsakymu.

Šia galimybių studija siekiama išanalizuoti esamą urbanistinę situaciją apžvelgiant galiojančius planavimo dokumentus, įvertinant susisiekimo galimybes ir judėjimo srautus, įvertinant aplinkinę urbanistinę struktūrą, viešųjų ir žaliųjų erdvių sistemą, teritorijos funkcinis ryšius.

### Uždaviniai:

- Identifikuoti galimo užstatymo formavimo principus;
- Suformuoti galimus viešųjų erdvių sistemos formavimo principus;
- Pateikti išvadas ir rekomendacijas teritorijos vystymui



Teritorijos ortofoto

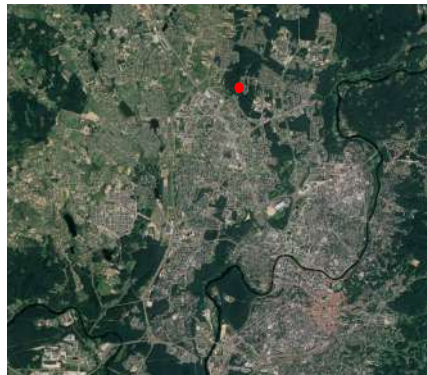
# 1. Įvadas

## 1.2. Nagrinėjamos teritorijos ribos ir padėtis mieste

Nagrinėjama teritorija yra Pašilaičių seniūnijoje.

Pašilaičiai – Vilniaus miesto dalis, esanti į šiaurės vakarus nuo miesto centro. Seniūnijos centras. Ribojasi rytuose su Fabijoniškėmis (skiria Ukmergės gatvė (A2 Vilnius–Panevėžys)), pietuose – su Šeškine, pietvakariuose su Justiniškėmis, vakaruose – su Gineitiškėmis ir Zujūnais (skiria Vilniaus vakarinis aplinkkelis), šiaurėje – su Pavilionimis. Gyvenvietės dalis Vilniaus rajone yra Pašilaičių kaimas.

Nagrinėjama teritorija yra buvusioje pramonės ir sandėlių teritorijoje, kurioje buvo metalinių garažų masyvai. Šiuo metu aplink esami sklypai pradedami vystyti, rengiami detalieji planai keičiant paskirtį į daugiabučių gyvenamųjų teritorijas.



Padėtis Vilniaus mieste



Nagrinėjamas urbanistinis kontekstas



Nagrinėjama teritorija

— Nagrinėjamos teritorijos riba

- - - - - Analizuojamo urbanistinio konteksto zona

## 2.2. Aktualių galiojančių planavimo dokumentų apžvalga

### 2.2.1. Vilniaus miesto bendrasis planas

Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą, nagrinėjama teritorija priskiriama intensyvaus užstatymo gyvenamosios ir mišrios gyvenamosios paslaugų ir socialinės infrastruktūros teritorijoms, yra prioritentinė plėtros teritorija.

Žemės naudojimo būdas: (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, komercinės teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos.

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius): 5  
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 9  
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35

Užstatymo tipas: perimetrisinis užstatymas (uždaras ir nepilnai uždaras kvartalo planas), miesto vilų, laisvo planavimo.

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 1.2

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 40

Minimalus sklypo dydis naujai statybai: 1000

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%): 40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>): 5000

#### 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;

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

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

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas:1

Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas: 8

Seniūnija: Pašilaičiai



Iškarpas iš galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano

## 2.2. Aktualių galiojančių planavimo dokumentų apžvalga

### 2.2.2. Teritorijos detalusis planas

Teritorijai galioja detalusis planas, kuris apima keturis žemės sklypus, kurių bendras plotas yra 1,9437 ha, esančius Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių sankirtoje, Pašilaičių seniūnijoje, Vilniuje.

Detalusis planas numato perimetrinį reguliarių (uždaro plano arba nepilnai uždaro) užstatymą, intensyvumas – 1,32, tankumas iki 40 %, maksimalus užstatymo aukštis: iki 35 m, iki 9 aukštų.

Detalioju planu yra išskirtos skirtingo aukštingumo zonos, kai didesnio aukštingumo zonos yra numatytos palei Grigalaukio gatvės perimetrą (iki 35 m), o likusiame plote numatomas foninis aukštingumas iki 20 m.



Teritorijos detaliojo plano pagrindinis sprendinių brėžinys

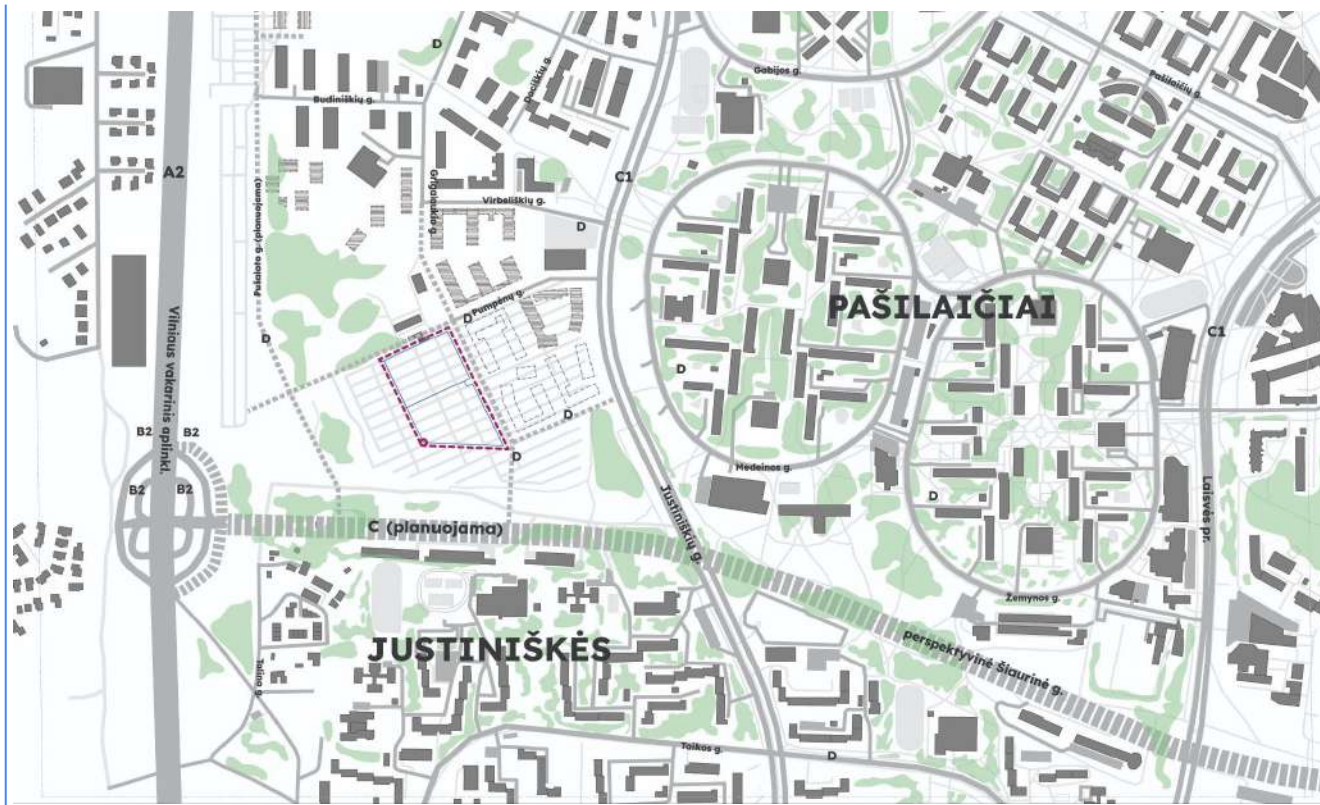
## 2.3. Judėjimo srautų ir pasiekiamumo analizė

### 2.3.1. Gatvių infrastruktūra

Sklypą riboja nedidelio intensyvumo D kategorijos Pumpėnų ir Grigalaukio (perspektyvinė esamos gatvės trąša) gatvės, kurios jungiasi su rytuose esančia C1 kategorijos Justiniškių gatve. Vakaruose yra tranzitinė vakarinio aplinkkelio A2 kategorijos gatvė. Taip pat, vakarinėje dalyje numatoma D kategorijos Pušaloto gatvės trąša, kuri jungs šiaurėje esančią Pavilonių gatvę ir perspektyvinę Šiaurinę gatvę. Be to, pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, tarp Vilniaus aplinkkelio ir Pušaloto gatvių yra numatoma gana intensyvi paslaugų paskirties zona, todėl tikėtina, kad Pušaloto gatve eismas bus gana intensyvus, ji veiks kaip aplinkkelio dublis.

Pietuose planuojama C kategorijos Šiaurinė g., kuri pirmuoju etapu jungs Vakarinį aplinkkelį ir S. Stanevičiaus gatvę.

Pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą numatoma, jog Grigalaukio gatvė taps centrine besiformuojančio rajono vertikalia ašimi, jungiančia Pavilonių ir Šiaurinę gatvę, todėl planuojant užstatymą nagrinėjamoje teritorijoje reikia įvertinti būsimos Grigalaukio gatvės profilį, charakterį ir galimybes planuoti komercinės paskirties funkcijas pirmuosiuose aukštuose.



Gatvių kategorijos

## 2.3. Judėjimo srautų ir pasiekiamumo analizė

Nagrinėjamos teritorijos susisiekimas su kitomis Vilniaus miesto dalimis yra pakankamai gerai išvystytas – kursuoja 5 troleibusai, 5 paprasti bei 2 greitieji autobusų maršrutai. Iš Pašilaičių galima tiesiogiai nuvykti į Santariškes, Jeruzalę, Žvėryną, Antakalnį, Šnipiškės, Žirmūnus, Zujūnus, Lazdynus, Karoliniškes, Naujamiestį, Šeškinę, Viršuliškės, Žemuosius Panerius bei stotį.

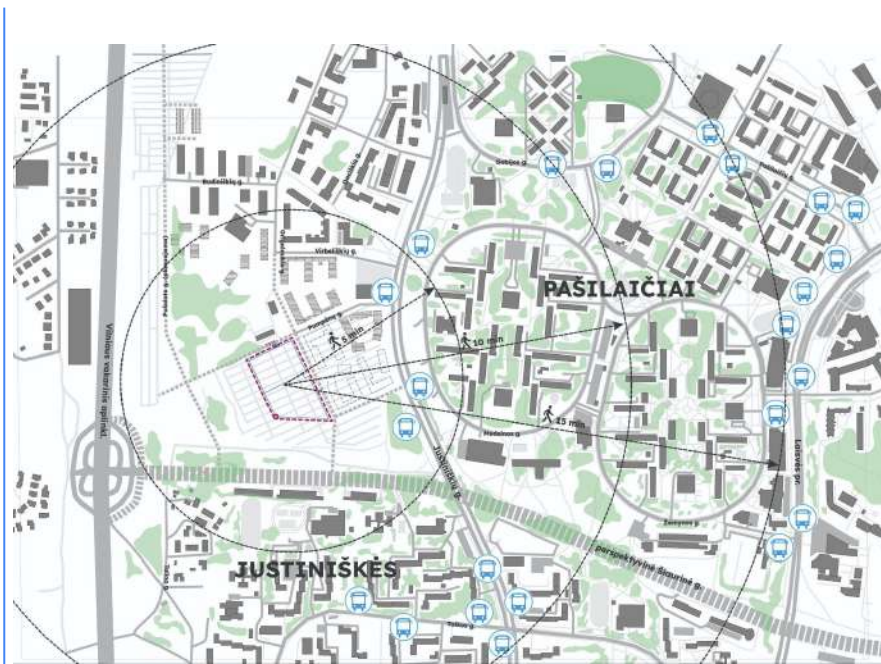
Pagrindinės stotelės: Pašilaičių žiedas, Skalvių žiedas, Medeinos st., Jurgio Baltrušaičio st., Deivių st., Žemynos st., Vilniaus rajono poliklinika.

Iš nagrinėjamos teritorijos pėstute per 5 min pasiekiamos kelios stotelės:

Sūduvių stotelė  
105N (Pašilaičiai-Šeškinė-Konstitucijos pr.-Polocko st.)  
T18 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žemieji Paneriai-Titnago)  
T13 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žemieji Paneriai)  
T7 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žvėrynas-Stotis)

Medeinos st.  
105N (Pašilaičiai-Šeškinė-Konstitucijos pr.-Polocko st.)  
T18 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žemieji Paneriai-Titnago)  
T13 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žemieji Paneriai)  
T7 (Pašilaičiai-Justiniškės-Žvėrynas-Stotis)  
5G (Pašilaičiai-Ozo g.-Saulėtekis)

### 2.3.2. Viešojo transporto susisiekimo infrastruktūra



Viešojo transporto pasiekiamumo pėsčiomis schema

## 2.3. Judėjimo srautų ir pasiekiamumo analizė

### 2.3.3. Pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūra

Dviračių takų sistema kol kas nėra išvystyta nagrinėjamoje teritorijoje ir aplink ją, tačiau iki 2030 metų, Grigalaukio gatvės perspektyvinėje tąsoje numatomas tarprajoninis dviračių takas, kuris susijungs su palei planuojamą Šiaurinę gatvę numatomu tarprajoniniu dviračių taku.

Pėsčiųjų takų infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje taip pat kol kas nėra išvystyta, artimiausioje perspektyvoje teritoriją su esama Pašilaičių pėsčiųjų infrastruktūra jungsis per Pumpėnų gatvės pėsčiųjų takų jungtį. Justiniškių mikrorajonas kol kas patogiai pasiekiamas tik Justiniškių gatve, tačiau įrengus Šiaurinę gatvę, pėsčiųjų ir dviračių jungčių padaugės.



Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema

## 2.4. Demografinė situacija

Apžvelgus Vilniaus miesto statistinius duomenis matosi, kad aplink nagrinėjamą teritoriją, naujai besiformuojančiame gyvenamajame rajone, dominuoja jaunos šeimos su vaikais iki 5 metų. Tuo tarpu paauglių ir vyresnio darbingo amžiaus žmonių praktiškai nėra.

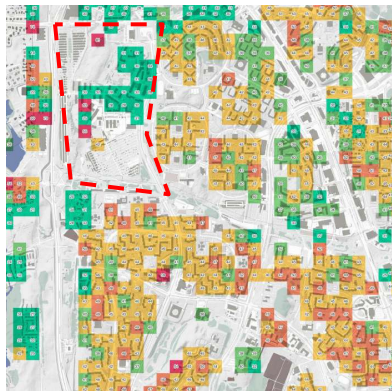
Aplink esantys senieji mikrorajonai yra tankiai apgyvendinti, dominuoja 41,5-46,4 metų amžiaus gyventojai, tuo tarpu jaunų šeimų ir mažamečių vaikų trūksta. Taip pat pastebimas Justiniškių mikrorajono gyventojų senėjimas.

Vertinant esamą žemėvaldos (sklypų) ir užstatymo struktūrą, teritorijų planavimo dokumentų sprendinius (galiojantį bendrąjį planą, parengtus arba rengiamus detaliuosius planus), prognozuojama, jog naujai

besiformuojančiame rajone iki 2050 metų gyventojų skaičius galimai bus 6167 žmogus (SĮ Vilniaus plano atliktas modeliavimo duomenimis).

Prognozuojama, jog 2050 ikimokyklinio amžiaus bus 463 vaikai, 393 mokyklinio amžiaus vaikai, 682 pagrindinio ugdymo amžiaus vaikai.

Atsižvelgiant į besiklostančią demografinę situaciją, formuojant naują užstatymą nagrinėjamoje teritorijoje pravartu pasiūlyti įvairesnės tipologijos būstų, kurie pritrauktų darbingo amžiaus šeimas su paaugliais.



### Statistika

Gyventojų vidutinis amžius

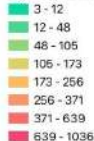


0 250 500m

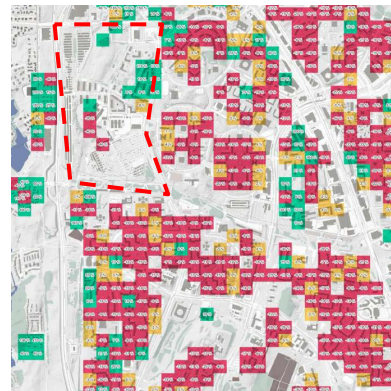


### Statistika

Gyventojų skaičius

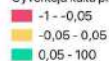


0 250 500m



### Statistika

Gyventojų kaita proc.



0 250 500m

Šaltinis: atviri Vilniaus miesto savivaldybės duomenys

## 2.5. Oro kokybė ir tarša

Nagrinėjama teritorija yra buvusioje pramonės ir sandėliavimo teritorijoje. Vilniaus bendrajame plane numatyta, jog šios buvusios pramoninės paskirties teritorijos konvertuojamos į gyvenamąją paskirtį.

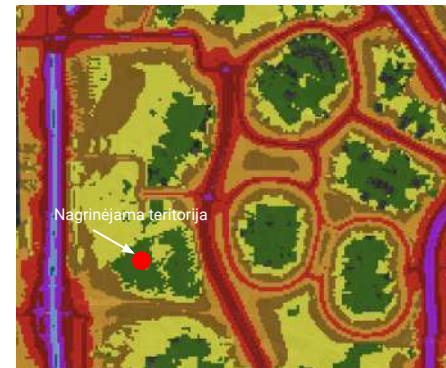
Netoliese yra mažos taršos langų gamykla, stambiagabaričių atliekų surinkimo stotelė.

Palei vakarinį aplinkkelį numatyta paslaugų paskirties zona, kurioje galima ir pramonės bei sandėliavimo funkcija.

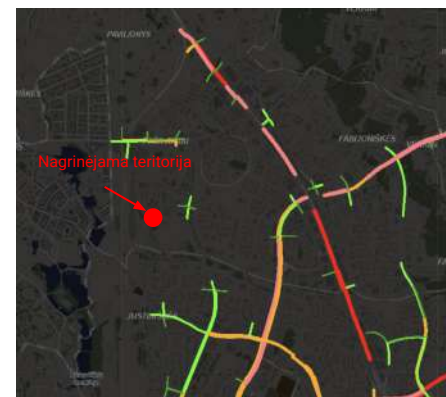
Ateityje atsirasianti Šiaurinė gatvė turės įtakos oro ir garso taršai, visgi, pagal UAB "DGE Baltic Soil and Environment" 2022 m. atliktą oro kokybės vertinimo ataskaitą prognozuojama, kad anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>), kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5) koncentracijos planuojamos teritorijos gyvenamoje aplinkoje Pašilaičių komunalinės zonos sklypuose (kadastro Nr. 0101/0015:216 ir Nr. 0101/0015:206) neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“.



Pėsčiųjų ir dviračių takų sistema



Transporto keliamo triukšmo schema



Transporto keliamo oro tarša, 2023 m. gruodis, aut./parą

## 2.6. Gamtinė situacija ir medžių būklė

Nagrinėjama teritorija yra stipriai antropogeniškai performuota iš esmės pakeičiant pirminį reljefo paviršių, sunaikinant prigimtinius jo bruožus. Gamtiniu-ekologiniu požiūriu teritorija yra skurdi. Teritorija nepatenka į saugomų teritorijų ar gamtinio karkaso zoną.

Pagal 2023 m. rugpjūtį atliktą medžių inventorizacijos ir arboristinio vertinimo tyrimą, bendra medžių augančių sklype Nr. 4400-0777-5366, Pumpėnų gatvėje Vilniuje būklė yra bloga, nes 2 vienetų iš 4 teritorijoje esamų vertinamų medžių būklė yra bloga ir juos siūloma šalinti kaip neperspektyvius, todėl, kad jie yra išaugę iš po buvusio garažo pamato ir aplaužyti garažo nukėlimo metu.

Tvarkant teritoriją siūloma pagal galimybes apželdinti ją ilgamečiais augalais ir vertingais medžiais, kurti bioįvairovę didinančias žaliąsias zonas.



Esamas vaizdas į nagrinėjamą teritoriją nuo Pumpėnų gatvės

## 2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė

### 2.7.1. Istorinė teritorijos raida

Nagrinėjama teritorija yra dabartinėje Pašilaičių seniūnijoje, rytinėje pusėje yra Pašilaičių mikrorajonas, o pietinėje - Justiniškių mikrorajonas.

Pašilaičiai – buvęs kaimas netoli Vilniaus. Istoriniuose šaltiniuose minimas nuo XVIII a. XIX a. pabaigoje čia gyveno 89 gyventojai, 1953 m. – virš 200. XIX a. pab. Pašilaičiai pateko į Riešės valsčių, Bukišio apylinkę, buvo Gineitiškių dvaro valda. Tarybiniais laikais įėjo į Avižienių apylinkę. Plečiant Vilnių, 1980 m. patvirtintas naujas Generalinis planas, pagal kurį 1985 m. buvo suformuotas naujas Pašilaičių gyvenamasis rajonas, o 1987 m. mikrorajonas pastatytas. Projekto autorius – architektas Kazimieras Rimantas Balėnas. Rajoną sudaro kelios pagrindinės gatvės – Žemynos, Medeinos, Gabijos ir Pašilaičių. Gatvių planas sudaro 3 žiedus, kurių viduryje – ramios, automobilių nepasiekiamos pėsčiųjų erdvės.

Vietovė kalvota, namai pastatyti netankiai, daug žalumos. Vietomis išlikusi buvusio seno kelio medžių alėja, senųjų kaimo sodybų sodų medžiai. Rajono viduryje 1987 m. pastatytas tam laikui labai modernus pagrindinis prekybos centras „Pašilaičiai“ (architektas St. Garuckas).

Rytinėje Laisvės prospekto pusėje įsikūrusios komercinės įmonės. Šiuo metu rajonas sparčiai plečiasi Ukmergės kryptimi.

Pašilaičiams būdingi laiptuoti stambiaplokščiai namai: į mikrorajonų centrus nukreipti devynaukščiai, o pakraščiuose namų laiptinės žemėja iki penkių ar net trijų aukštų. Trys mikrorajonai išdėstyti žiedinių gatvių viduje (pirmasis – Žemynos g., antrasis – Medeinos g., trečiasis – Gabijos g.), o ketvirtasis monolitinis (Pašilaičių g.) – lygesnėje perimetriniu principu užstatytoje teritorijoje.

Kiek nuošaliau nuo šių 1985–1990 m. statytų pastatų yra po 1993 m. užstatyta Pašilaičių teritorija tarp Laisvės pr. ir Ukmergės g. Joje iškilo pirmasis „vakarietiškas“ prekybos centras „Pas Juozapą“.

Keli gretimi kvartalai – 1993–2003 m.

Mažesnioji dalis teritorijos paskirta monolitiniam namui (aut. A. Lėckienė, D. Ruseckas, J. Maknienė, J. Šeibokas ir kt. Namai išdėstyti šachmatine tvarka.

Justiniškių mikrorajonas pastatytas čia buvusių kelių kaimų vietoje: Justiniškių ir Lūžių, kurie XX a. buvo prijungti prie sostinės.

Gyvenamasis rajonas pradėtas statyti 1982 m. Projektuotojai - arch. Dr. Vytautas Balčiūnas, arch. Mindaugas Adomaitis ir arch. Stasys Čereškevičius. Projekto vyr. arch. - Algirdas Juozas Bražinskas.

Gyvenamajame rajone vyrauja 5 ir 9 aukštų 120V serijos stambiaplokščiai namai, išsiskiriantys reljefiniais fasadais. Palei magistralines rajono gatves suprojektuoti namai-ekranai, kiek apsaugantys rajoną nuo gatvių keliamo triukšmo.

Šaltinis: Pasižvalgymai po Vilnių: miesto mikrorajonai/ sudarė Zita Tiukšienė, Nijolė Sisaitė. - Vilnius: Vilniaus apskrities Adomo Mickevičiaus viešoji biblioteka, 2015

## 2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė

### 2.7.2. Kvartalinė struktūra

Šiuo metu naujai besiformuojančiame gyvenamajame rajone dominuoja 0,7ha-1,5ha dydžių sklypai.

Atsižvelgdami į galiojantį bendrąjį planą, parengtus arba rengiamus detaliuosius planus SJ Vilniaus planas atlikto teritorijos vystymosi modeliavimą, kurio metu suformavo tikėtinus kvartalus arba užstatymo grupes, kurių vidutinis dydis 0.52 ha.

#### EKSPLIKACIJA

-  Esami kvartalai
-  Formuojami kvartalai
-  Želdynų teritorijos
-  Visuomeninės teritorijos
-  Sklypų ribos
-  Besiformuojantis gyvenamasis rajonas
-  Nagrinėjama teritorija



Esamo sklypų ribos



Galimas kvartalų formavimas, SJ Vilniaus planas

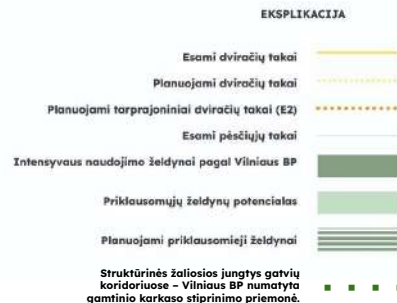
## 2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė

Šiuo metu nagrinėjama teritorija nėra integruota į viešųjų erdvių sistemą, tačiau aplink esantys želdiniai turi potencialo ateityje formuoti gana gerai išplėtotą žaliųjų ir viešųjų erdvių sistemą. Nagrinėjama teritorija pietuose ribojasi su intensyvaus naudojimo želdynų teritorija. Šiaurėje Vilniaus miesto savivaldybė planuoja įkurti Pavilnionių parką. Pietvakarinėje dalyje, ties Vilniaus vakarinio aplinkkelio ir perspektyvinės Šiaurinės gatvės sankirta numatyta intensyvaus naudojimo želdynų teritorija.

Rytinėje dalyje esančiame Pašilaičių mikrorajone gausu želdinių, šiaurinėje dalyje yra Pašilaičių miško parkas, Tautų vienybės parkas, Žemynos g. žiede tvarkomas Pašilaičių skveras.

Netoliese, į rytus nuo vakarinio aplinkkelio yra Buivydiškių dvaro teritorija su tvenkiniais, kurių rekreacinį potencialą bus galima išnaudoti nutiesus Šiaurinę gatvę.

Zonuojant nagrinėjamą teritoriją svarbu užtikrinti ryšius su aplinkinėmis žaliosiomis ir viešosiomis erdvėmis, ypač atsižvelgiant į Vilniaus BP numatytą struktūrinę žaliąją jungtį išilgai perspektyvinės Grigalaukio gatvės.



### 2.7.3. Gamtinis karkasas ir viešųjų erdvių sistema



Viešųjų ir žaliųjų erdvių pasiekiamumo schema

## 2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė

### 2.7.4. Teritorijos funkciniai ryšiai

Nagrinėjama teritorija yra strategiškai patogioje vietoje, 2 km spinduliu yra pasiekiamos įvairios paslaugos, prekybos centrai, medicinos paslaugos. Ukmergės plento ašyje yra didžiausia komercinių paslaugų koncentracija visame mieste.

Be to, pagal Vilniaus bendrąjį planą išilgai Vilniaus aplinkkelio numatoma paslaugų zona, o palei perspektyvinę Šiaurinę gatvę - mišrios paskirties teritorijos, tad, tikėtina, įvairių komercinių, socialinių ir visuomeninių paslaugų tik daugės.

Tikėtina, kad besiformuojančiame rajone bus sukurta iki 8400 darbo vietų ploto.



Paslaugų pasiekiamumo schema

## 2.7. Aplinginės urbanistinės struktūros analizė

### 2.7.5. Švietimo įstaigų infrastruktūra

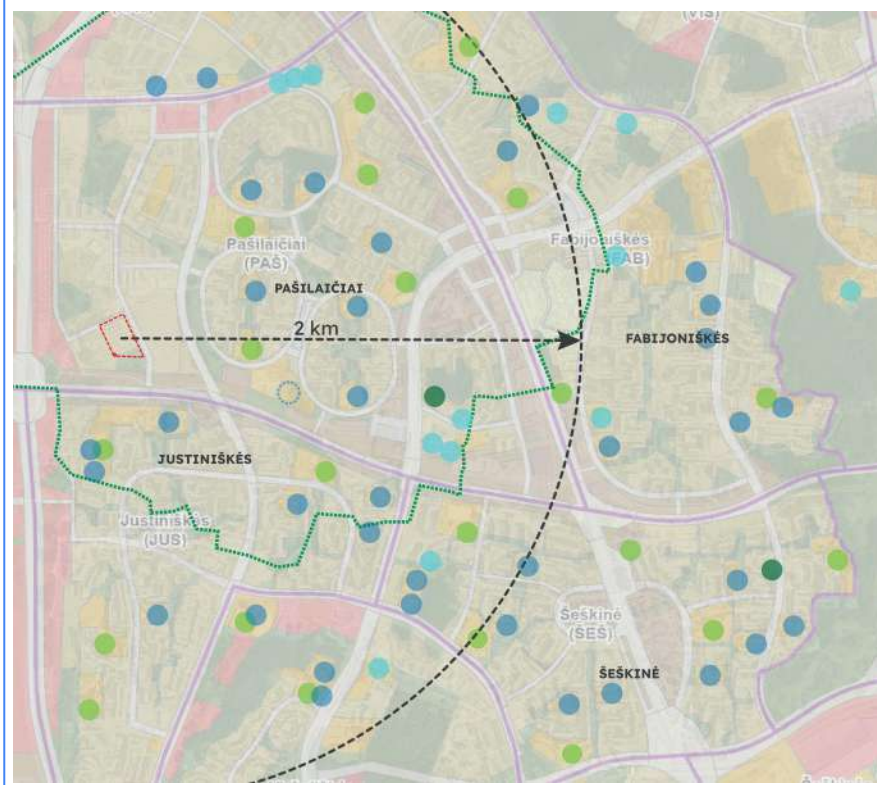
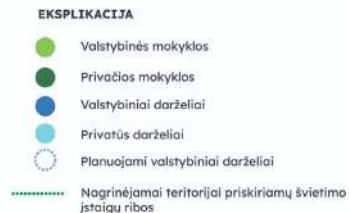
Pagal adresą nagrinėjamai teritorijai priskiriamos 9 mokyklos: Vilniaus Leno Karsavino mokykla, Vilniaus Vasilijaus Kačialovo gimnazija, Vilniaus "Atgajos" specialioji mokykla, Vilniaus Jono Pauliaus II progimnazija, Vilniaus Žemynos gimnazija, Vilniaus Medeinos pradinė mokykla, Vilniaus "Sietuvos" progimnazija, Vilniaus Pranciškaus Storinos gimnazija, Vilniaus Jono Pauliaus II gimnazija.

Taip pat, 2 km spinduliu aplink yra 23 darželiai ir kitos ikimokyklinio ugdymo įstaigos.

Šiuo metu aplink planuojamą teritoriją plėtojami ir kiti gyvenamųjų daugiabučių projektai, artimiausiu metu naujai besiformuojančiame gyvenamajame rajone atsiras apie 500 naujų butų.

Vilniaus miesto savivaldybė planuoja naujo darželio statybą, taip pat, pagal Vilniaus bendrąjį planą netoliese numatyta visuomenės paskirties teritorija, kurioje pagal poreikį gali atsirasti naujos švietimo ir ugdymo įstaigos.

Visgi, atsižvelgiant į besiklostančią demografinę situaciją, pravartu pirmuosiuose planuojamo užstatymo aukštuose numatyti galimybę įsikurti privatiems darželiams ir vaikų priežiūros paslaugoms.



Mokyklų ir darželių pasiekiamumo schema

## 2.7. Aplinkinės urbanistinės struktūros analizė

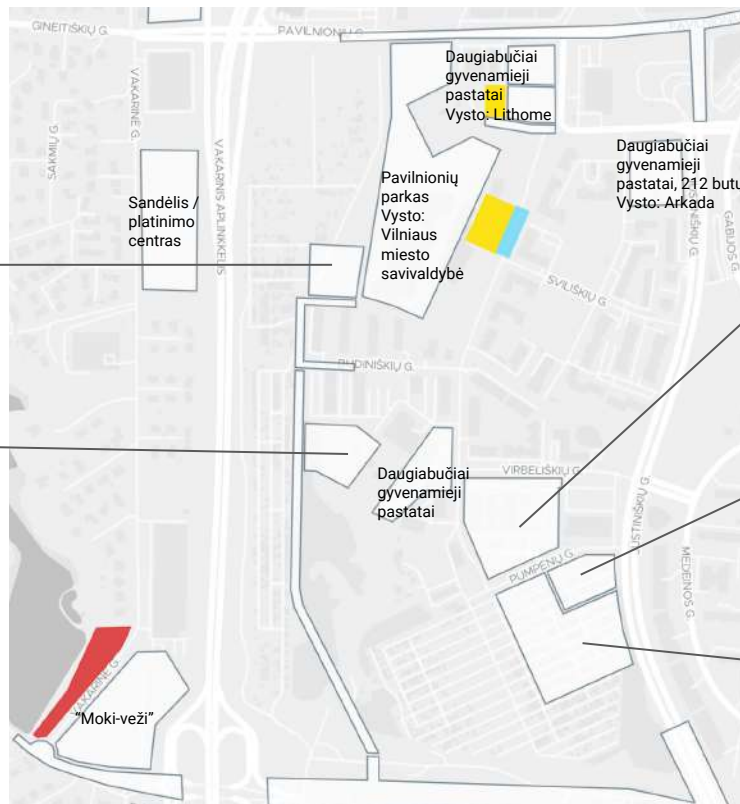
### 2.7.6. Aplink vystomi panašūs projektai



Omber Pušaloto, 180 butų,  
Vysto: Šiaurės Europos investicinis fondas



Justiniškių g. 136, 234 butai,  
Vysto: UAB Groupinvest



Just-in. 499 butai,  
Vysto: UAB Realco



Green wave, I etapas. 141 butai,  
Vysto: UAB Bonava



Green wave, II etapas.  
Vysto: UAB Bonava

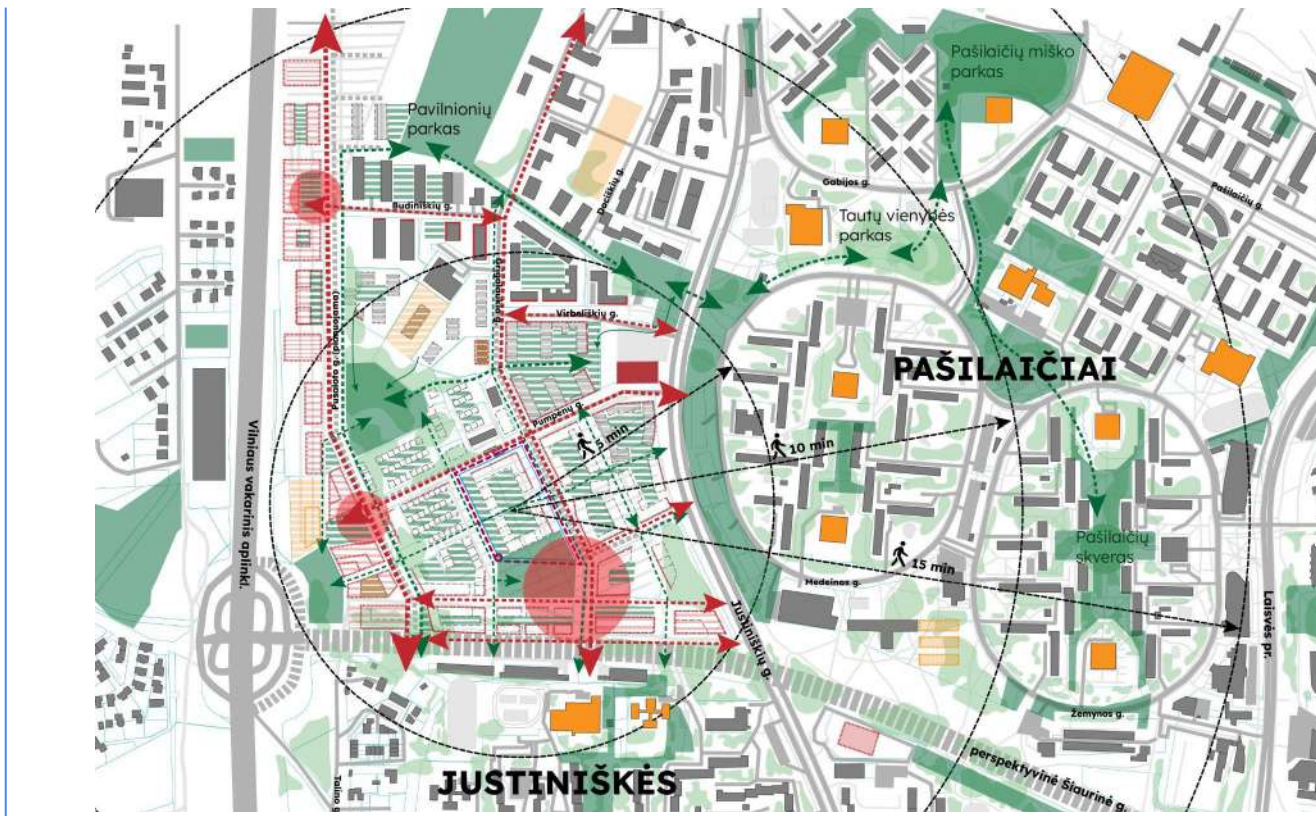
Iškarpą iš Citify platformos

# 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

## 3.1. Užstatymo formavimo principai

**EKSPLIKACIJA**

Intensyvaus naudojimo želdynai pagal Vilniaus BP	
Priklausomųjų želdynų potencialas	
Planuojami priklausomieji želdynai/ viešosios erdvės	
Esamas užstatymas	
Planuojamas užstatymas	
Siūlomas užstatymas	
Paslaugų paskirties zona pagal Vilniaus BP	
Planuojamas komercinis užstatymas	
Numatyta visuomeninės paskirties zona pagal Vilniaus BP	
Siūloma visuomeninės/ socialinės infrastruktūros zona	
Esamos švietimo įstaigos	
Siūloma lokalių centrų zona	
Komercija pirmuosiuose aukštuose	
Komercinė/ paslaugų ašis	
Pėsčiųjų srautai/ žaliosios ašys	
Esami dviračių takai	
Planuojami dviračių takai	
Planuojami tarprajoniniai dviračių takai (E2)	
Esami pėsčiųjų taka	



Urbanistinė koncepcija

# 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

## 3.1.1. Viešųjų erdvių sistemos ir susisiekimo formavimo principai

### Žalias rajono charakteris

Šiuo metu šios miesto dalies gamtinis karkasas yra stipriai pažeistas, todėl konvertuojamos buvusių sandėlių teritorijos turi didžiulį potencialią prisidėti atkuriant biovairovę ir kuriant žalią vietos charakterį.

Rekomenduojama kvartalų užstatymą formuoti sąmoningai paliekant erdvės papildomam perimetro želdinimui palei gatvių raudonąsias linijas formuojant medžių alėjas ir daugiamečių augalų juostas, kuriose integruojamos viešos poilsio ir vaikų zonos.

### Viešųjų erdvių sistema

Viešųjų erdvių sistemą siūloma formuoti atskirųjų želdynų pagrindu, kurie jungiami pėstiesiems ir dviratininkams pritaikytomis žaliosiomis jungtimis. Tokiu pačiu principu rajono želdynai sujungiami su kvartalų viduje esančiomis kiemų žaliosiomis erdvėmis, ir aplinkinių rajonų želdynų sistema. Pagrindinis traukos centras formuojamas palei Šiaurinę gatvę.

### Susisiekimas

Rajono gatvių karkasą sudaro Grigalaukio, Pumpėnų, ir Pušaloto gatvės bei jas papildančios gatvių atkarpos. Visos esamos ir planuojamos rajono gatvės yra D kategorijos.

### Viešasis transportas

Esamas viešojo susisiekimo tinklas bus papildytas Šiaurinės gatvės atkarpoje atsirasiančiomis autobusų stotelėmis.

### Pėsčiųjų ir dviračių takai

Pagal galiojančius teritorijos planavimo dokumentus, tarprajoninis dviračių takas numatomas palei Grigalaukio ir Šiaurinę gatvę. Vietiniai dviračių takai turi būti numatyti kiekvienoje planuojamoje gatvėje (atskiri arba integruoti). Siekiant kurti kokybišką ir tvarią aplinką rekomenduojama riboti tranzitinį automobilių judėjimą teritorijos viduje taikant įvairias gatvių humanizavimo priemones.



Ryšių schema

### 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

#### 3.1.2. Gatvių charakteriai

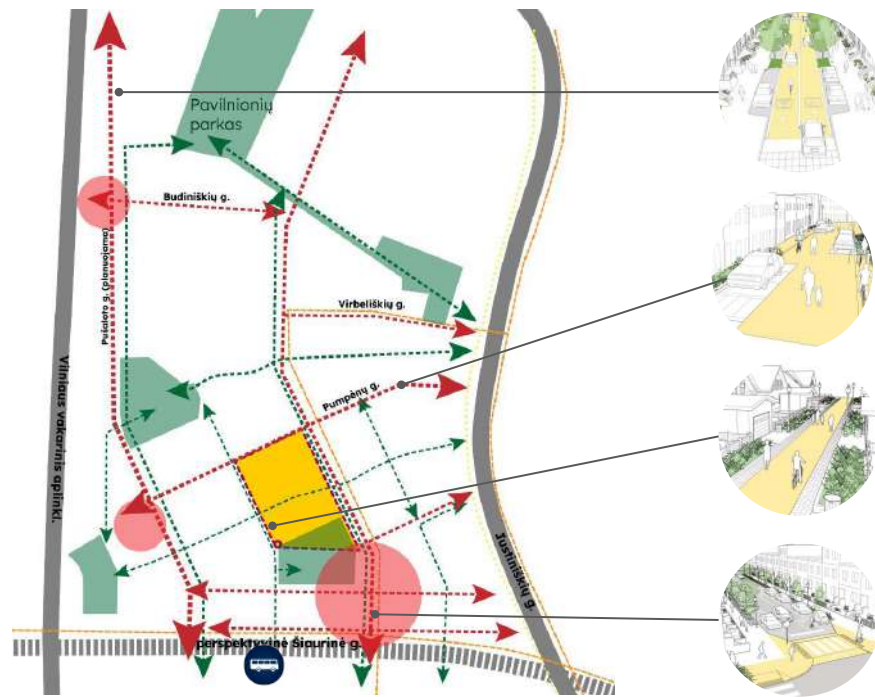
**Grigalaukio gatvė** formuojama perimetriniu užstatymu. Pirmuosius aukštus siūloma dedikuoti komercinei, socialinei ir visuomeninei funkcijai taip sukiant gyvos gatvės charakterį.

Gatvės profilį sudaro dviejų eismo juostų važiuojamoji dalis, kuri dalinasi erdve su tarpajoniniu dviračių taku (numatyta perspektyvinė trasa), pėsčiųjų takai, išilginis parkavimas, kuris derinamas su žaliaja juosta, gatvės želdinimas.

**Pušaloto gatvė** veiks kaip Vakarinį aplinkkelį dubliuojanti gatvė. Kairįjį perimetrą formuos perimetrinio ir laisvo planavimo paslaugų paskirties užstatymas, o dešinįjį perimetrą - gyvenamosios paskirties užstatymas. Gatvės raudonųjų linijų ribose derinamas išilginis parkavimas su želdinių juosta, integruojami dviračių takai.

**Pumpėnų gatvė** jungs Pušalotų gatvę su Justiniškių gatve, gatvę formuojančio perimetro pirmuosiuose aukštuose siūloma planuoti komercinę funkciją, kurti gyvos gatvės charakterį.

**Vidinės kvartalų gatvės** prioritetą teikia pėstiesiems ir bemotoriam transportui, parkavimas derinamas su žaliaja juosta. Ten, kur gatvės bendroju planu nenumatytos, siūloma kvartalus tarpusavyje jungti pėsčiųjų alėjomis, kurios kurtų saugų, ramų ir žalią aplinkos charakterį, tarnautų kaip patogios žaliosios jungtys su aplinkinėmis viešosiomis erdvėmis.



Gatvių charakteriai

# 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

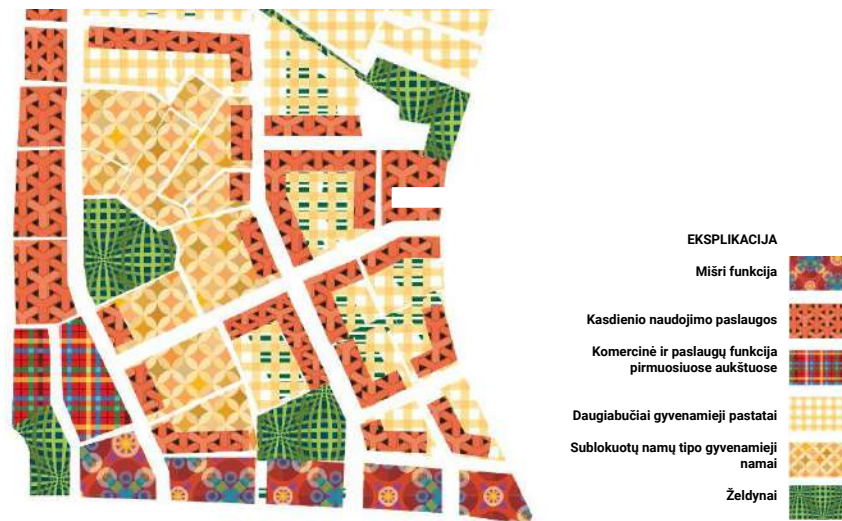
## 3.1.3. Teritorijos funkcinė struktūra

### Funkcinė struktūra

Pagrindiniu traukos centru tampa Grigalaukio ir Šiaurinės gatvės sankirtoje formuojamas parkas- viešoji erdvė ir jos perimetrą įprasminantis daigafunkcinis užstatymas.

Rekomenduojama pastatuose palei Grigalaukio gatvę, Pumpėnų gatvę ir Šiaurinę gatvę dubliuojančią gatvę pirmuosiuose aukštuose planuoti komercines, visuomenines ir socialines funkcijas.

Šiaurinės gatvės užstatymo perimetras turėtų būti maksimaliai daigafunkcis. Rekomenduojama, jog Pušaloto gatvės atkarpoje iki sankirtos su Pumpėnų gatve prioritetas būtų teikiamas administracinei, rekreacinei, prekybos ir kitokių kasdinių paslaugų funkcijai.



Funkcinė struktūra

# 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

## 3.1.4. Užstatymo tipologija ir aukštingumas

### Užstatymo tipologija

Naujai besiformuojantis gyvenamasis rajonas turi potencialo tapti gyvybina ir patrauklia kokybiška gyvenamąja aplinka.

Rekomenduojama palei Justiniškių g. ir Šiaurinę gatvę formuoti didesnio aukštingumo užstatymą, kuris veiktų kaip ekranas nuo esamo foninio triukšmo.

Kvartalai formuojami perimetriniu užstatymu išlaikant galimybę turėti funkcinius ryšius su išorine viešųjų erdvių sistema.

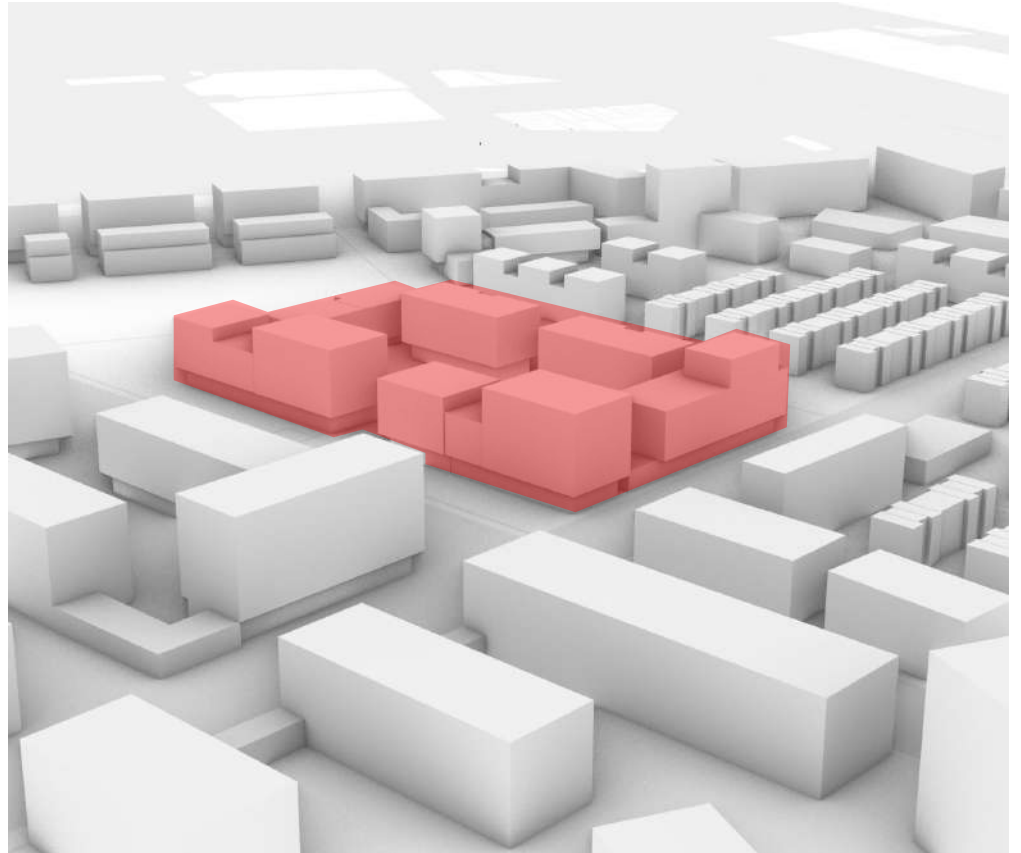
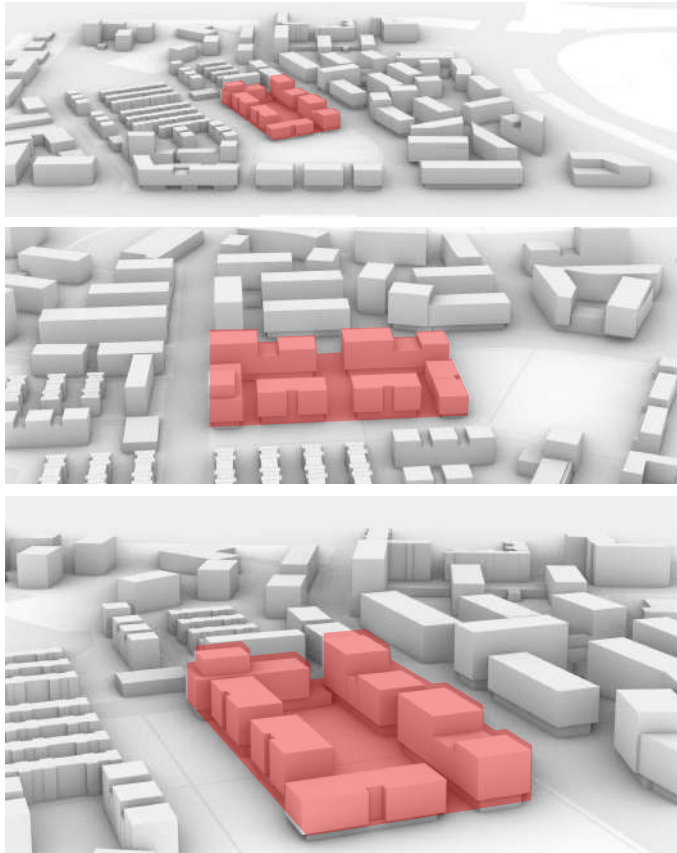
Rajono viduje siūloma derinti įvairias užstatymo tipologijas ir planuoti įvairaus dydžio būstus taip sukuriant galimybę turėti subalansuotą demografinę situaciją ir teritorijos naudotojų įvairovę.



Užstatymo tipologija ir aukštingumas

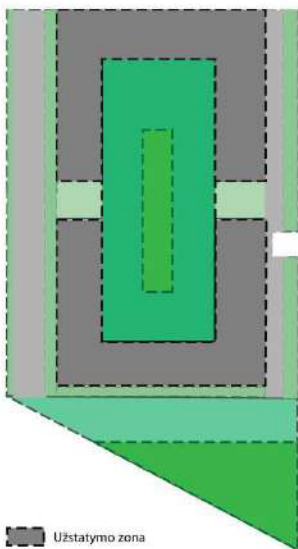
### 3. Nagrinėjamos teritorijos urbanistinio formavimo galimybės

#### 3.1.4. Užstatymo tipologija ir aukštingumas



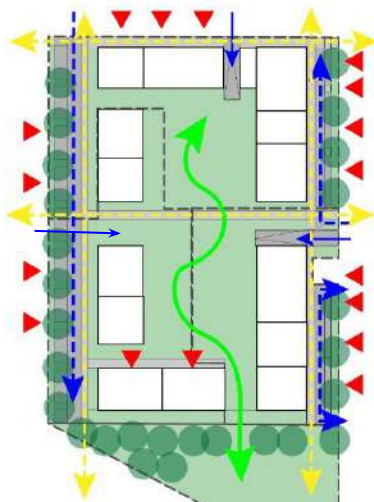
## 3.2. Teritorijos vystymo galimybių detalizacija

Teritorijos zonavimas



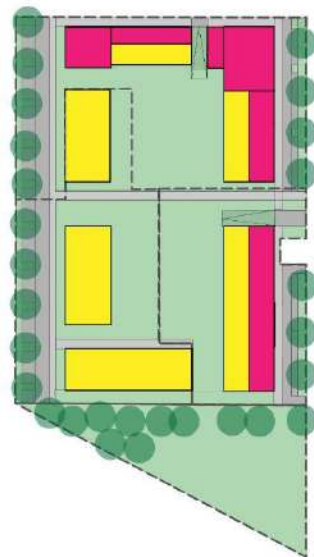
- Užstatymo zona
- Parkavimo zona
- Žalioji zona
- Pasyvaus naudojimo žalioji zona
- Aktyvaus naudojimo žalioji zona

Srautai



- Patekimo į požeminį parkingą galimybės
- Parkavimo zonos
- Pėsčiųjų srautai
- Automobilių judėjimas
- Žalioji jungtis
- Patekimas į pastatus

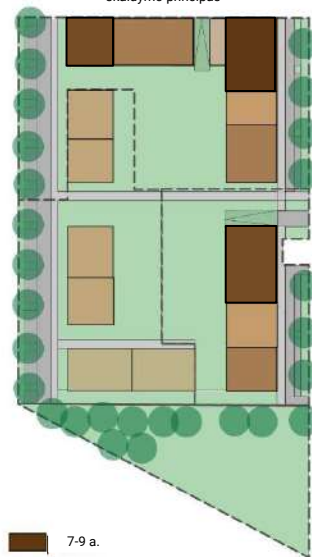
Pirmo aukšto funkcija



- Zona, kurioje rekomenduojama kurti aktyvius fasadus (pvz. komercinę funkciją)
- Gyvenamoji funkcija

Aukštingumas

Rekomenduojamas tūrių skaidymo principas



- 7-9 a.
- 6-8 a.
- 5-7 a.
- 3-4 a.
- 4-6 a.
- 4-5 a.
- 1-2 a.

### 3.3. Išvados ir rekomendacijos teritorijos vystymui

#### Teritorijos zonavimas

Rekomenduojama formuoti perimetrinį teritorijos užstatymą, kuriant du mažesnius kvartalus, kurie apjungiami bendra žaliąją kiemo erdve.

Rekomenduojama patekimus į pastatus orientuoti išoriniame perimetre, išskyrus pietinėje teritorijoje esančius pastatus - į juos siūloma patekti iš kiemo vidinės pusės.

Rekomenduojama didžiąją dalį parkavimo planuoti po žeme, o antžeminį parkavimą derinti su žaliosios juostos formavimu ir/ar planuoti parkavimą gatvių raudonosiose linijose.

Žaliąją poilsio zoną rekomenduojama skaidyti į ramaus ir aktyvaus poilsio zonas, mažiems vaikams skirtas žaidimo zonas formuoti atokiau nuo gatvių ar automobiliams skirtų zonų.

#### Srantai ir ryšiai

Rekomenduojama automobilių judėjimą teritorijos ribose orientuoti išilgai Grigalaukio gatvės ir palei vakarinę teritorijos perimetrą.

Formuojant skersinį ryšį ties teritorijos viduriu rekomenduojama prioritetą teikti pėstiesiems ir bemotoriam judėjimui, o esant poreikiui, būtinus automobilių privažiavimus/ zonas spręsti humaniško gatvės dizaino principais (pvz. dangų pasirinkimu, ženkliniu, mažosios architektūros priemonėmis, taikyti erdvės dalinimosi principus ir pan.).

Rekomenduojama užtikrinti nenutrūkstamą pėsčiųjų srautą palei išorinį užstatymo perimetrą, išskyrus pietinę teritorijos kraštinę, užtikrinti pėsčiųjų jungtis su greta formuojamu želdynu.

Kadangi Grigalaukio gatvės trąša galiojančio Vilniaus bendrojo plano dokumentuose žymima kaip struktūrinė gamtinio karkaso jungtis, rekomenduojama parkavimą ir pėsčiųjų takus derinti su bioįvairovę skatinančia apželdinta žaliąja juosta. Taip pat, šia gatve yra numatoma tarpajoninio dviračių tako įrengimas, todėl detalizuojant sklypo sutvarkymo sprendinius, pagal galimybes derinti juos su gatvės sprendiniais, ieškoti konsoliduotų sprendimų, kurti humaniškus gatvės erdvės formavimo sprendimus.

#### Funkcinis pasiskirstymas pastatuose ir pagrindiniai rodikliai

Pirmuosiuose aukštuose palei Pumpėnų ir Grigalaukio gatvę siūloma gyvenamąją funkciją derinti su komercine funkcija taip sukuriant gyvos gatvės charakterį.

Preliminariai siūlomas potencialus komercinės paskirties plotas - iki 1500 kv.m.

Preliminarus parkavimo poreikis komercinei veiklai apie 50 vt.

Preliminarus sukuriamas bendras antžeminis plotas - apie 25 000 kv.m.

Preliminarus plotas skiriamas gyvenamajai funkcijai - apie 23000 kv.m.

Preliminarus butų skaičius: 430 vnt.

Parkavimo poreikis gyvenamajai funkcijai : apie 430 vt.

Preliminarus požeminio parkingo plotas: apie 1300 kv.m.

Preliminarus vietų sk. požeminiame parkinge: apie 420 vt.

Preliminarus antžeminio parkavimo vietų skaičius: apie 60 vt.

#### Tūriai ir aukštingumas

Siūloma skaidyti užstatymą į mažesnius skirtingo aukščio tūrius, kurie bendrose perspektyvose kurtų daugiaplanes panoramas ir vizualinius ryšius su aplinkiniu užstatymu.

Akcentinius daugiaaukščius\* pastatus rekomenduojama formuoti ties Pumpėnų ir Grigalaukio gatvės sankirta ir/ ar šiaurės rytinėje teritorijos dalyje, o pietvakarine kryptimi kurti žemėjantį užstatymą.

Rekomenduojamas foninis aukštingumas - 4-6 a.

#### Architektūros tipologija

Rekomenduojama kurti miestiško tipo šiuolaikinę gyvenamąją architektūrą, kuriančią patrauklios ir draugiškos kaimynystės įvaizdį.

Rekomenduojama kurti įvairaus dydžio ir tipų būstų pasiūlą tokiu būdu skatinant rajono demografinę įvairovę bei pasiūlant įvairesnes architektūrinės raiškos formas.

\*pagal galiojančią detalų planą išskirtos zonos, kuriose galimas aukštingumas- iki 9 a., žr. 6 psl.