VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS
DĖL PRITARIMO APIE 41,79 HA TERITORIJOS TARP DIEVENIŠKIŲ, P. JONIKO IR ŽIŪRŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO KONCEPCIJAI

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 250.3.4 papunkčiu ir 293 punktu, Vilniaus miesto savivaldybės mero 2024 m. sausio 4 d. potvarkio Nr. 955-30/24 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įgaliojimo“ 1.1.2 papunkčiu,

p r i t a r i u apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detaliojo plano (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-24-858) koncepcijai (pridedama).

Administracijos direktorius Adomas Bužinskas

SITUACIJOS SCHEMA

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

PLANUOJAMA TERITORIJA

ESAMA SKLYPO RIBA

NAIKINAMA SKLYPO RIBA

PLANUOJAMA SKLYPO RIBA

REGLAMENTINĖS TERITORIJOS RIBA

NUMATOMA GATVĖS RAUDONOJI LINIJA
PASTABA: Gatvės raudonoji linija sutampa su žemės sklypų arba reglamentinės teritorijos riboms

GATVĖS RAUDONOJI LINIJA UŽ DETALIOJO PLANO BENGIMO RIBOS

PĖSČIŲJŲ IR DVIRAČIŲJŲ JUNGČIŲ (NE GATVIŲ KORIDORIUOSE) ĄŠYS

TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAI:

GG GYVENAMOJI TERITORIJA

GM MIŠRI GYVENAMOJI TERITORIJA

ŽEMĖS PASKIRTIS:

KT KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ

ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI:

E ATSKIRIJĄ ŽELDYNĄ TERITORIJOS

I2 SUSISIEKIMO IR INŽINERINŲ TINKLŲ KORIDORIŲ TERITORIJOS

STATYBOS ZONA
PASTABA: statybos zona formuojama ki pat žemės sklypų arba reglamentinės teritorijos ribų

STATYBOS RIBA
PASTABA: Statybos riba sutampa su žemės sklypų arba reglamentinės teritorijos riboms

GAMTINIS KARKASAS (GK)
(pagal Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius):

Regioninis vidinio stabilizavimo arealas

Vietinis vidinio stabilizavimo arealas

Vietiniai migracijos koridoriai

26028 m² ŽEMĖS SKLYPO NR. ARBA REGLAMENTINĖS TERITORIJOS NR. / PLOTAS, M²

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

T - TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS (KODAS) AR ŽEMĖS PASKIRTIS (KODAS)

1 - žemės naudojimo būdas / būdai

2 - leidžiamasis pastatų aukštis (metrais)

3 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis (%)

4 - leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas

5 - užstatymo tipas

6 - prikiausomųjų želdynų ir želdinių teritorių dalys, %

MEDŽIŲ GRUPĖS ARBORISTINIO VERTINIMO ZONUJE

ARBORISTINIO VERTINIMO RIBA

Medžio būklės indeksai ir spalvinis žymėjimo paaiškinimai
1 - Geros būklės medis
2 - Vidutinės (patenkinamos) būklės medis
3 - Blogos (nepatenkinamos) būklės medis
4 - Žuvęs želdinys
5 - Šalinamas medis

PASTABOS:
* - Už galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą pardavimo ploną perduodant savivaldybės municipaliniu būstų fondui ir/arba socialinio ir/arba ekstrenio (laikino) apgyvendinimo tikslais ir neįdėjus lėšų pačiame pastate, taikoms nuolaidoms kaip 500 m atstumu nuo jo.
Už galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastato prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.
Už galima padidinti iki 10% aprėdmis, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminiose automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specialiosiudetam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Pirmo lapo eil. Nr.	mmap.	ARCHITEKTŪRINĖS ARCHITEKTŪRA IR PROJEKTAVIMAS UAB "Mmap" Ed. Ulmanio g. 1, Vilnius, Tel. +370 5 2 744 000	
LI.0001-MC	Arch.	M. Mikulski	2025.06
	Arch.	V. Marozaitė	2025.06
DP	TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DAMAINĖ PASKIRTIS: Vilniaus miesto savivaldybės administracija direktorius		
Pirmo lapo eil. Nr.	URBAN FORM, MB		
A1130	PV. arch.	G. Paškuvienė Grafikavimas	2025.06
DP	TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DAMAINĖ PASKIRTIS: Vilniaus miesto savivaldybės administracija direktorius		

DOKUMENTAS SKIRTAS PATVIRTINIMO: MAŽYLIS, Ieva

Gist Del redaktos rengė ann 17.TU ka teritorijos taip Dzerzinskiy, P. Jurdos ir Žirmūnų gatvių riboje esančio kvartalo projektinio sudarymo paprastoji.

Koncepcijos indėlis, M 1:500

LAPAS	VIRŠELIS
1	1

DOKUMENTAS SKIRTAS PATVIRTINIMO: MAŽYLIS, Ieva

Gist Del redaktos rengė ann 17.TU ka teritorijos taip Dzerzinskiy, P. Jurdos ir Žirmūnų gatvių riboje esančio kvartalo projektinio sudarymo paprastoji.

Koncepcijos indėlis, M 1:500

LAPAS	VIRŠELIS
1	1

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

DETALUSIS PLANAS / BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)

TURINYS

1. Įvadas....4
2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai....9
2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją....9
2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė....16
2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai....23
3. Koncepcija....30
3.1 Planuojamos teritorijos ir jos gretimybių vystymo principai ir strategija....31
3.2 Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros koncepcija....43
3.3. Gamtinės aplinkos vystymas....49
3.4. Susisiekimo sistemos konceptualieji sprendiniai....54
3.5. Inžinerinės infrastruktūros konceptualieji sprendiniai....59
3.6. Kiti sprendiniai....65
3.7. Kita koncepcijos sprendinius paaiškinanti informacija (nelaikoma koncepcijos sprendiniais)....66

Paveikslai

1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema....8
2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro....10
3 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS. NAUJININKŲ SENIŪNIJA “....17
4 pav. Vizijos vystymo etapai....30
5 pav. Gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius....31
6 pav. Gatvių hierarchija prioritetą teikiant pėstiesiems, žaliajai erdvei....31
7 pav. Žaliųjų erdvių tinklas papildo urbanizuojamą teritoriją....32
8 pav. Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas....32
9 pav. Skirtingi miesteliai teritorijoje....33
10 pav. Skirtingi viešųjų erdvių charakteriai....33
11 pav. Komercinė zona - barjeras nuo tranzitinės gatvės....34
12 pav. Pastatų tipologijų įvairovė....34
13 pav. Skirtingų teritorijos charakterių zonos....36
14 pav. Gamtinės struktūros schema....37
15 pav. Viešųjų erdvių struktūra teritorijoje....38
16 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai teritorijoje....39
17 pav. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos kvartalų principinė schema....43
18 pav. Funkcinių ryšių principinė schema....44
19 pav. Viešųjų erdvių principinė schema....45
20 pav. Sklypų arba reglamentinių teritorijų ribų schema....46
21 pav. Numatomo žemės naudojimo schema....47
22 pav. Želdynų sistema....50
23 pav. Želdynų bei rekomendaciniai* gatvių pjūviai....51
24 pav. Želdynų pasiekiamumas....53
25 pav. Gatvių tinklo schema....55
26 pav. 3-3 rekomendacinis* pjūvis....56

27 pav. 5-5 rekomendacinis* pjūvis..... 56
28 pav. 6-6 rekomendacinis* pjūvis..... 57
29 pav. Eišiškių plento rekomendaciniai* skersiniai pjūviai..... 58
30 pav. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimo etapai su 2 alternatyva..... 61
33 pav. Buitinių nuotekų tinklų vystymo schema..... 62
31 pav. Iškarpa iš AB "Vilniaus šilumos tinklai" 2024-09-02 planavimo sąlygose pateiktos schemos..... 64
32 pav. Konkurso nugalėtojų darbų koliažas..... 67
33 pav. Konkurso užduoties schema..... 68
34 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 68
35 pav. Konkurso užduoties schema..... 69
36 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 69
37 pav. Konkurso užduoties schema..... 70
38 pav. Konkurso pasiūlymas, „Sprik" biuras, darbas - „Išeik į kiemą"..... 70
39 pav. Konkurso užduoties schema..... 71
40 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 71
41 pav. Konkurso užduoties schema..... 72
42 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 72
43 pav. Konkurso užduoties schema..... 73
44 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 73
45 pav. Konkurso užduoties schema..... 74
46 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 74
47 pav. Konkurso užduoties schema..... 75
48 pav. Konkurso pasiūlymas, HEIMA biuras, darbas - „Daržų Group"..... 75
49 pav. Konkurso užduoties schema..... 76
50 pav. Konkurso pasiūlymas, Architektūros linija ir BAULAND, „Habits"..... 76
51 pav. Konkurso užduoties schema..... 77
52 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment" biuras, darbas - „Užusodis"..... 77

Lentelės

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai..... 16
2 lentelė. Teritorijos hipotetinis demografinis modelis..... 40
3 lentelė. Teritorijos gyventojų hipotetinis vartojimo išlaidų modelis..... 41

GRAFINĖ DALIS:

1. Koncepcijos brėžinys.

PRIEDAI

1. Medžių inventorizavimas ir arboristinis įvertinimas.
2. Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita.

1. Įvadas

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

savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai

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

Papildomi reglamentai

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos apsaugos reikalavimai; kraštovaizdžio savitumui išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, apžvalgos vietų ir iš jų atsiveriančių panoramų vizualinės apsaugos reikalavimai, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės; viešųjų erdvių išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; sporto, poilsio, kitos aikštelės, automobilių saugyklos (nurodant tipą) ar jų išdėstymo reikalavimai; atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ar jų išdėstymo reikalavimai; siūlomas pastatų išdėstymas, viešosios erdvės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.

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.

SPAV reikalingumas

Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.

Detaliojo planavimo etapai

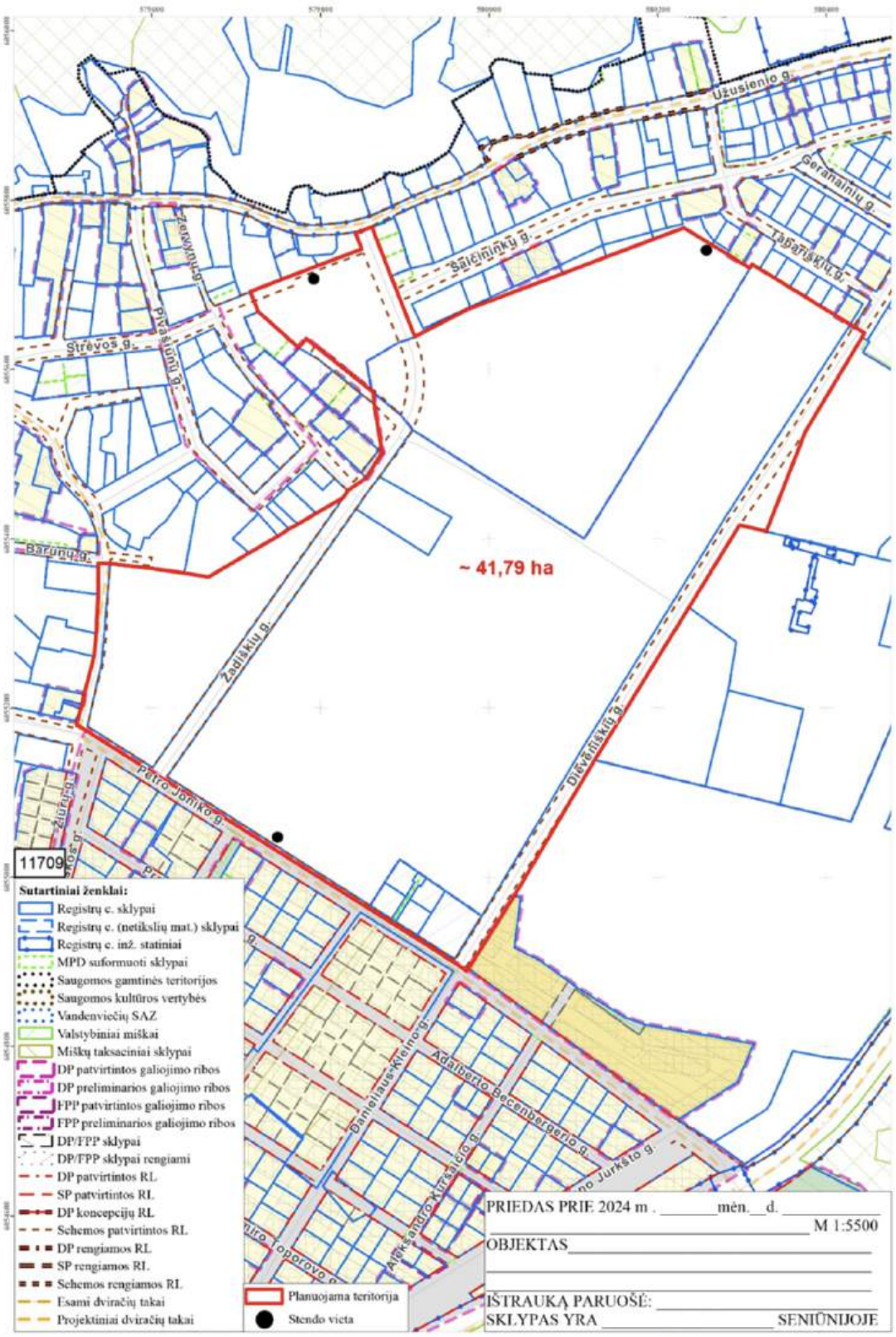
Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.

Detaliojo plano koncepcijos rengimas

Rengiama

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti	Nereikalingas
Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas	Nereikalingas
Viešumo užtikrinimas	Detaliojo plano rengimo viešumo procedūros atliekamos teisės aktuose nustatyta tvarka. Jas užtikrina planavimo organizatorius ir jo įgaliotas asmuo.
Planavimo terminai	Nurodomi teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartyje
Derinimo procedūra	Detalųjį planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
Kiti reikalavimai	Trūkstamus planavimui pradinius duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti www.tpdr.lt.
Planas rengiamas vadovaujantis:	▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymas Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ ▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2546/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-08-14 įsakymo Nr. 30-2071/24 „Dėl leidimo rengti apie 41,79 ha teritorijos tarp Dieveniškių, P. Joniko ir Žiūrų gatvių detalųjį planą inicijavimo sutarties pagrindu“ papildymo“ ▪ AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-09-16 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23422520; ▪ AB „Telia Lietuva“ 2024-09-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23438675; ▪ UAB „GRINDA“ 2024-09-17 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23479580; ▪ Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23499367; ▪ Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2024-09-18 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23508449; ▪ Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūra 2024-09-23

	teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23593772 ▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2024-09-20 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23689751 ▪ Aplinkos apsaugos agentūros 2024-09-24 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23800002 ▪ Lietuvos kariuomenės 2024-09-23 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23836059; ▪ UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2024-09-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23951906. ▪ AB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2024-09-25 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG23971056; ▪ Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-09-27 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG24093655.
Teritorijų planavimo sąlygų neišdavė	▪ Uždaroji akcinė bendrovė "ID Vilnius" ▪ Lietuvos transporto saugos administracija



1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema

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

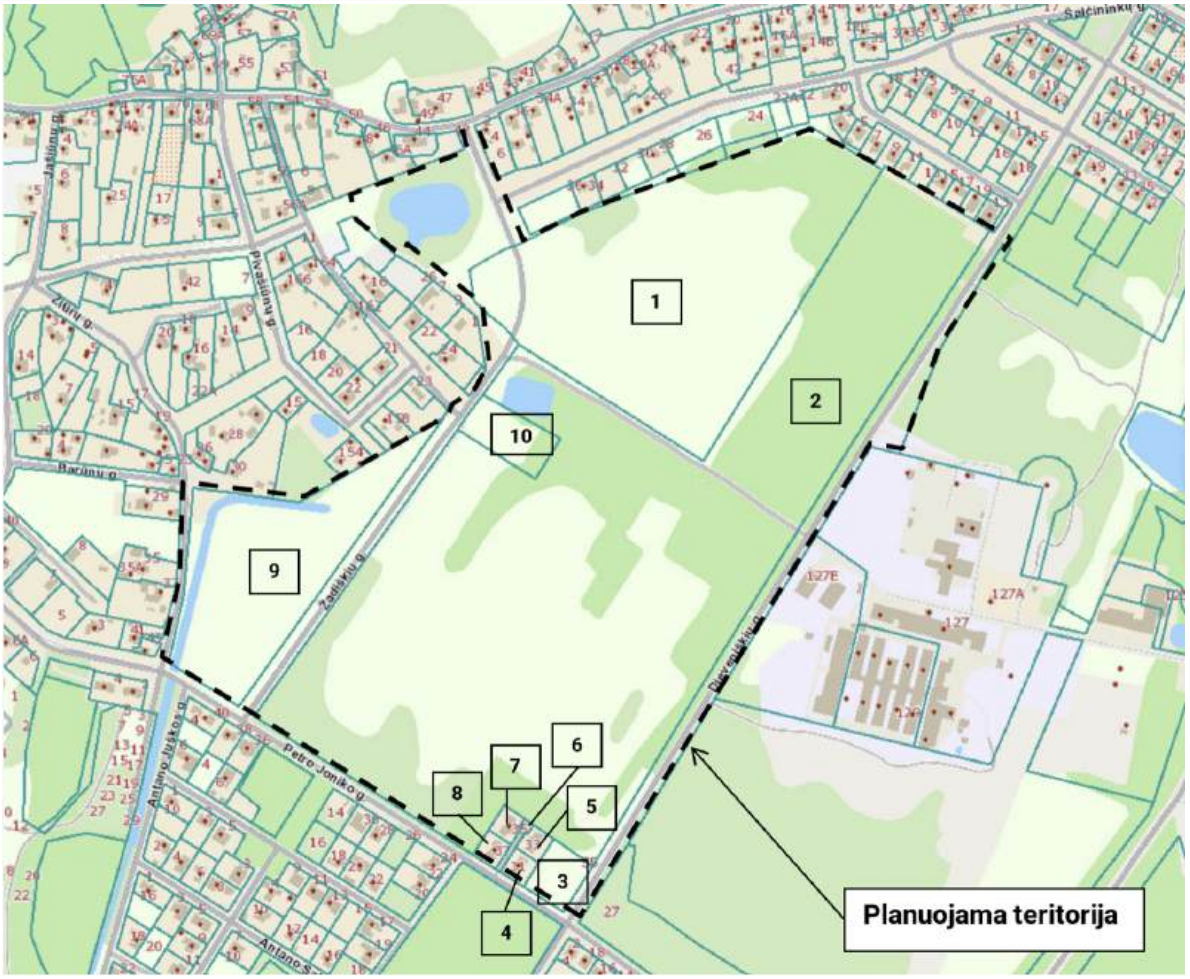
2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

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

Planuojamą teritoriją sudaro:

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



2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro

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

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

specialiosios žemės naudojimo sąlygos	
Kita informacija	Žemės sklypas neužstatytas

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

Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Nenustatytas
Žemės sklypo plotas	23.1835 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė	Juridinis asmuo
Servitutai	Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 23.1835 ha. 2023-07-21 Apylinkės teismo nutartis Nr. e2-6206-1101/2023, patvirtinta taikos sutartis dėl servitutų pripažinimo pasibaigusiais.
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas: 7.1928 ha. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 0.1062 ha
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 27 kv. m. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas - 5271 kv. m. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas - 231836 kv. m.
Kita informacija	Žemės sklype yra inžineriniai statiniai

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

Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
Žemės sklypo plotas	0.3218 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė	Fiziniai asmenys
Servitutai	įrašų nėra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	nenustatytas
Žemės sklypo plotas	3.6016 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė	Juridinis asmuo

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

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

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

2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

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

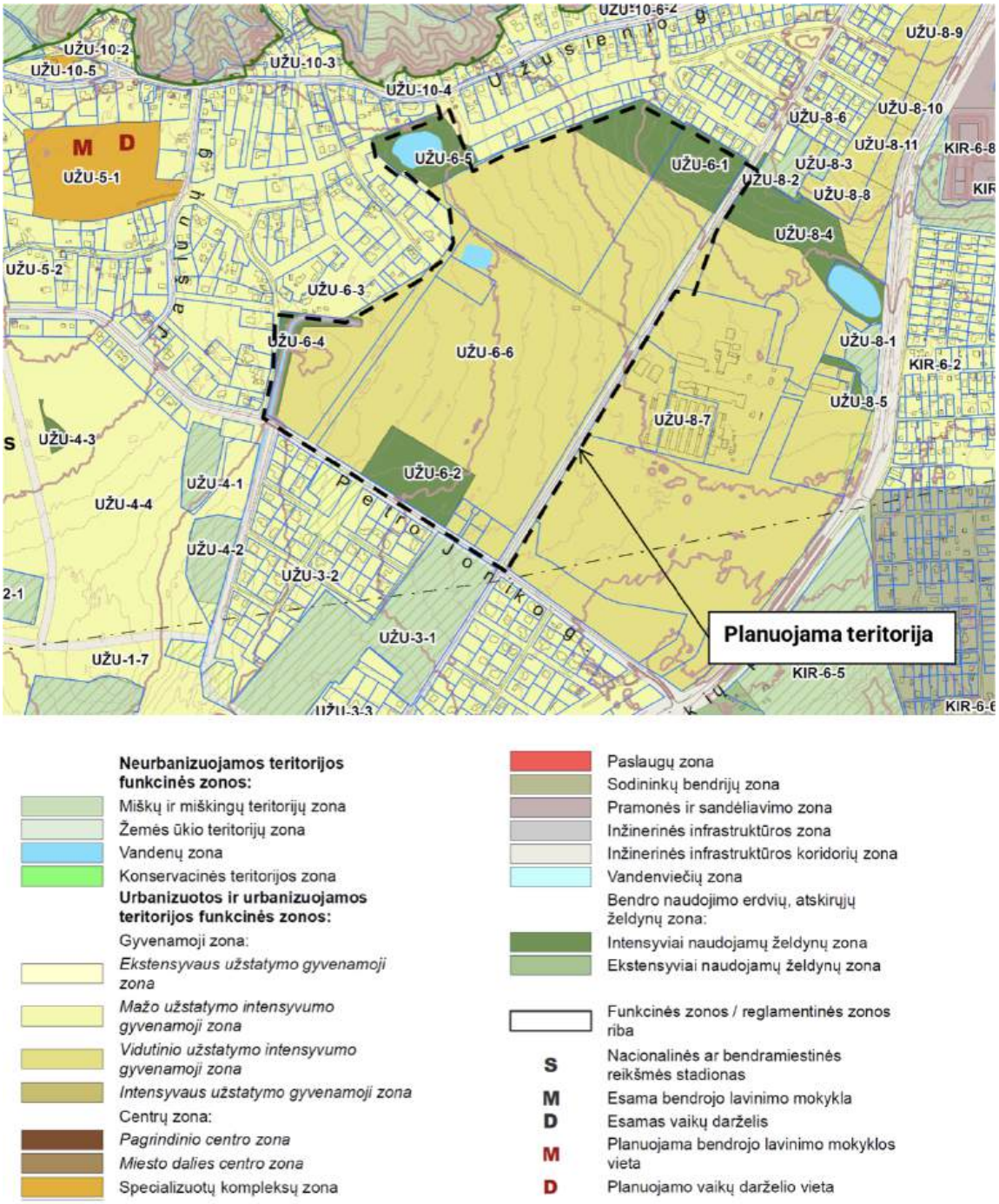
1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai

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

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

- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-1 reglamentas;
- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-2 reglamentas;
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną, kurioje taikomas UŽU-6-3 reglamentas;
- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-4 reglamentas;
- Intensyviai naudojamų želdynų zoną, kurioje taikomas UŽU-6-5 reglamentas.

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



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

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

Funkcinės zonos pavadinimas	**Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona**
Teritorijos naudojimo tipas	BZ;AI;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Galimi žemės naudojimo būdai	B;E;V;R;I2
Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	-
Užstatymo tipas	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	-
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	-
Didžiausiais būstų skaičius sklype	-
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	-
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	-
Tekstinio reglamento Nr.	32
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	-
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	-

UŽU-6-4 reglamentas:

Funkcinės zonos pavadinimas	**Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona**
Teritorijos naudojimo tipas	BZ;AI;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT

Galimi žemės naudojimo būdai	B;E;V;R;I2
Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	-
Užstatymo tipas	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	-
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	-
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	-
Didžiausiais būstų skaičius sklype	-
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	-
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	-
Tekstinio reglamento Nr.	32, 36
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	-
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	-

UŽU-6-3 reglamentas:

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

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.4
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	400
Didžiausiais būstų skaičius sklype	2
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	500
Tekstinio reglamento Nr.	32, 33, 36
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	11
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	2

UŽU-6-6 reglamentas:

Funkcinės zonos pavadinimas	**Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona**
Teritorijos naudojimo tipas	GV;GG;GM;PA;SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Galimi žemės naudojimo būdai	G1;G2;K;V;R;B;I2;E
Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	3
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	4
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	16
Užstatymo tipas	pr_u; pr_a; mv; vd
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.8
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	200
Didžiausiais būstų skaičius sklype	-
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	40

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	500
Tekstinio reglamento Nr.	01;02;03;05;08;32;36;39
Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos zona	9
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	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 intensyvų, 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 būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

Istorinė raida

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

Esama urbanistinė struktūra

Lokacija

Planuojama teritorija, kaip ir likusi Užusienio dalis turi didelį potencialą urbanizacijai dėl santykinai nedidelių atstumų iki Vilniaus miesto centrinės dalies (pasiekiama 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 didžiąją dalimi yra neužstatyta. Esamas užstatymas yra tik prie P. Joniko g., kurį sudaro 4 dvibučiai gyvenamieji namai. Planuojamą teritoriją šiaurinėje, vakarinėje, pietinėje pusėje supa sodybinio užstatymo teritorijos, rytinėje yra pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymas. Likusioje Užusienio dalyje taip pat dominuoja sodybinis užstatymo tipas. Sodybinio užstatymo teritorijose dominuoja vieno su mansarda, dviejų aukštų pastatai. Minėtą pramonės ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų užstatymą sudaro taip pat neaukšti – vieno, dviejų aukštų pastatai, kurių tarpe yra ir likę šiltnamiai.

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

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

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

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

socialinė infrastruktūra

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

Kraštovaizdis, gamtinė aplinka

Planuojama teritorija ir jos gretimybės šiai dienai yra labiau agrarinio urbanizuoto kraštovaizdžio nei 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). Aukščiausia vieta yra planuojamos teritorijos šiaurinėje dalyje ir žemėja į pietvakarių pusę – preliminariai 800 m ilgyje nužemėja apie 19 m.

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

Paviršiniai vandens telkiniai

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

Artimiausias planuojamai teritorijai minėtame kadastre 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 pietinėje planuojamos teritorijos pusėje ir apie 150-200 m atstumu – II grupės ekosistemų apsaugos miškai (draustinių miškai) šiaurinėje planuojamos teritorijos pusėje.

Saugomos teritorijos

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

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

Gamtinis karkasas

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

Viešųjų atskirųjų želdynų plotai ir jų pasiekiamumas.

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

Priklausomųjų želdynų plotai

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

Nekilnojamasis kultūros paveldas

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

Susisiekimo infrastruktūra

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

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

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

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

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

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

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

Inžinerinė infrastruktūra

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

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

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

Planuojama teritorija neaprūpinta šilumos tinklais.

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

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

Kadangi planuojama teritorija neurbanizuota, atliekų surinkimo infrastruktūros nėra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimoje gretimybėje gaisrinių hidrantų nėra.

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

Aplinkos vertinimas

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

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

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

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

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

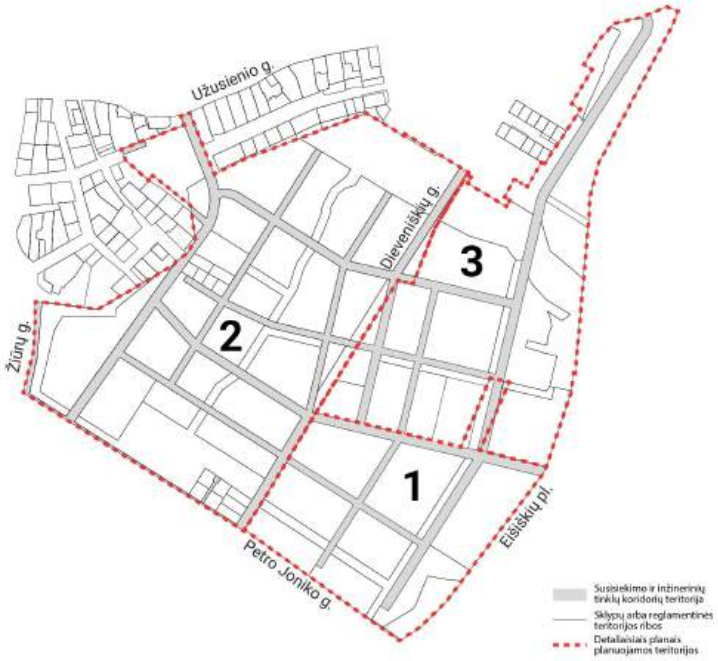
Vadovaujantis Žemės gelmių registro informacija naudingųjų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra.

3. Koncepcija

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių bei kitų, teritorijų planavimą reglamentuojančių, teisės aktų nuostatomis šio detaliojo plano koncepcijoje, atsižvelgiant į planuojamą teritoriją ir jai taikomų planavimo dokumentų nuostatas, nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys. Kitoje stadijoje - sprendinių konkretizavimo - bus parengti detaliojo plano konkretūs sprendiniai, kurie patikslins, detalizuos šiuos koncepcijos sprendinius (formuojant sprendinius pakeitimai gali būti atliekami tokioje apimtyje, kiek nekeičiama koncepcijos esmė).

Detaliuoju planu planuojama teritorija yra Vilniaus miesto dalyje, Užusienyje, kur šiai dienai urbanistinė struktūra nėra išvystyta, atitinkamai yra poreikis planuoti teritoriją kompleksiškai. Koncepcijos sprendiniais siekiama sudaryti sąlygas visavertei gyvenamajai aplinkai, gyvybingai urbanizuotai struktūrai formuoti.

Detaliuoju planu planuojama teritorija užima dalį vystomo Užusienio, tačiau siekiant kompleksiškumo ir kontekstualumo, toliau pristatoma didesnės teritorijos (nei planuojama detaliuoju planu) vizija. Pažymima, kad bendros vizijos (toliau - Vizija) sprendiniai laikomi šio detaliojo plano koncepcijos dalimi tik tiek, kiek yra šio detaliojo plano planuojamos teritorijos ribose. Teikiama informacija už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribų yra tik informacinio pobūdžio, kontekstui suvokti. Toliau pateikta bendra vizija įgyvendinama etapais: rengiamais procesais Nr.K-VT-13-24-718 (4 pav. zona Nr. 1) ir Nr.K-VT-13-24-858 (4 pav. zona Nr. 2, šis detalusis planas), taip pat šios vizijos bus laikomasi rengiant likusios teritorijos detaliuosius planus (4 pav. zona Nr. 3).



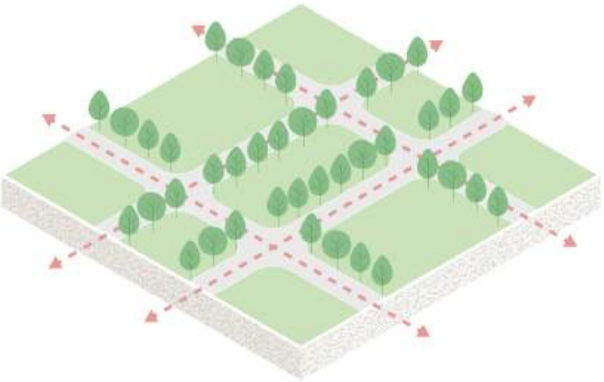
4 pav. Vizijos vystymo etapai

3.1 Planuojamos teritorijos ir jos gretimybių vystymo principai ir strategija

Teritorijos vystymo principai. Principai, kurių laikomasi kuriant Viziją teritorijai, daugiausiai orientuojasi į žaliąjį vietos charakterį ir daugiafunkciškumą. Gatvių tinklas, pėsčiųjų alėjos, viešosios erdvės taikosi prie esamos medžių situacijos ir bioįvairovės. Svarbiausi judumo dalyviai – pėstieji. Efektyviai bei tikslingai yra skirstomos funkcijos, paslaugos, gyvenamieji kvartalai. Kiekvienas jų atlieka savitą paskirtį ir simbolizuoja tam tikras vertybes. Pavyzdžiui, skirtingi miesteliai atliepia skirtingus žmonių poreikius.

Gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius

Medžiui pirmenybė, tad esami medžiai, kiek įmanoma, yra išsaugomi, prie jų derinami sprendiniai. Nauji medžiai yra sodinami atsižvelgiant į esamą kontekstą, kuriama vientisa ir aiški struktūra.



5 pav. Gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius.

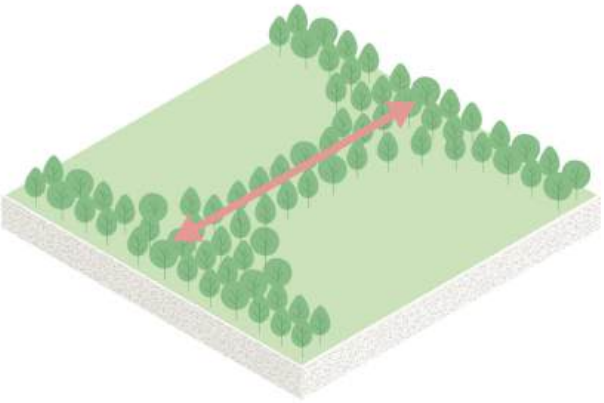
Gatvių hierarchija prioritetą teikiant pėstiesiems, žaliai erdvei

Gatvių tinklas yra efektyviai išvystytas tiek pėstiesiems, tiek dviračiams, tiek automobiliams. Pėsčiųjų takai yra esminė sveikos ir gyvybingos teritorijos dalis. Kvartalus jungiantys takai turi atsižvelgti į tvarius sprendinius, saugumą, apželdinimą. Eišiškių alėjoje įrengtas dviračių takas jungia Eišiškių plentą su likusiais kvartalais. Kitose gatvėse dviračiai ir automobiliai dalinasi gatve. Teritorijoje įrengiamos ramaus eismo gatvės, jų sprendiniai atsižvelgia į naujausius Vilniaus gatvių standardo reikalavimus: vengiama perteklinio gatvių pločio, laikomasi mažų sankryžų ir posūkių spindulių, tankinamas apželdinimas ir t.t.

6 pav. Gatvių hierarchija prioritetą teikiant pėstiesiems, žaliajai erdvei.

Formuojamas žaliųjų erdvių tinklas

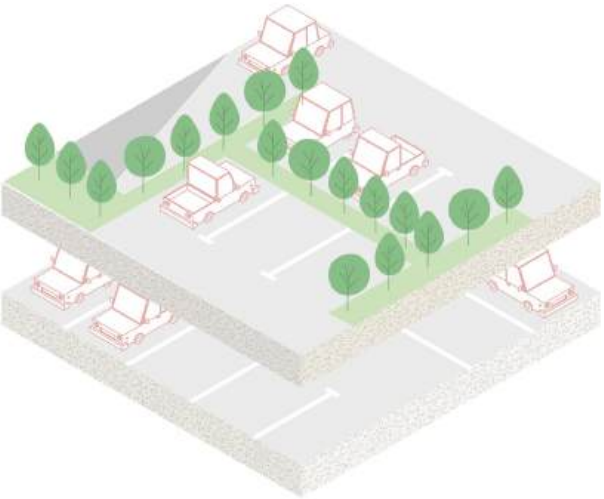
Stiprinamos žaliosios jungtys tarp kvartalų. Gamta pagrįsti sprendimai yra esminis teritorijos vystymo orientyras. Svarbu atsižvelgti į esamus medžius, formuoti aiškią atskirųjų želdynų struktūrą. Žaliosiomis jungtimis siekiama kurti želdynų tinklą teritorijos viduje. Be to, žaluma daro netiesioginę įtaką gyventojų gyvenimo kokybei: skatina bemotorį judumą, mažina oro ir garso taršą, kuria aktyvaus laisvalaikio, poilsio ir susitikimų erdves.



7 pav. Žaliųjų erdvių tinklas papildo urbanizuojamą teritoriją.

Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas

Automobilių stovėjimo vietų klausimas turi būti išspręstas sistemingai bei atsižvelgiant į žaliąjį teritorijos charakterį. Automobilių statymo vietos numatytos tiek antžeminėse, tiek požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Antžeminiam automobilių stovėjimui kuriamos stovėjimo aikštelės, atskirtos nuo gatvės ir gyvenamųjų namų. Aikštelės yra apželdintos perimetru ir taip įsilieja į žalią kvartalo vaizdą. Taip pat yra automobilių stovėjimo vietų išdėstčiusių palei gatvę. Visgi teritorijoje vyrauja vieno aukšto požeminės automobilių stovėjimo vietos.



8 pav. Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas.

Skirtingi miesteliai teritorijoje

Išlaikoma keturių skirtingų miestelių idėja. Kiekvienas jų atspindi savitą charakterį – sodininkų, parko, centro, bendruomenių. Teritorijos kvartalų charakteriai atliepia ir skirtingų visuomenės dalyvių poreikius. Pavyzdžiui, sodininkų kvartalas tiks tiems, kurie nori turėti nuosavą žemės plotą sodininkystei ir yra pasiryžę investuoti į papildomus žemės kvadratinius metrus, o centro – tiems, kurie nori gyventi arčiau nesibaigiančio žmonių šurmulio. Toks teritorijos skaidymas į skirtingus charakterius yra parankus formuojant vietos demografiją.

9 pav. Skirtingi miesteliai teritorijoje.

Skirtingi viešųjų erdvių charakteriai

Viešųjų erdvių charakteriai stipriai priklauso nuo kvartalo identiteto. Viešosios erdvės yra pritaikytos skirtingoms amžiaus grupėms – vietos ras ir vaikai žaidimams su bendraamžiais, ir senjorai pokalbiams su kaimynais. Pagrindinės viešosios erdvės teritorijoje: centrinis parkas, gamtinis parkas su vandens telkiniais, žaliosios alėjos, pėsčiųjų takai, komercinės ir kultūros erdvės. Sutvarkyti gyvenamųjų namų kiemai prisideda prie kokybiškesnės gyvenimo kokybės – kiemuose renkasi vietos bendruomenė, užsiima sodininkyste, ilsisi pavėsyje vasaros metu, kuria ryšius su kaimynais.

10 pav. Skirtingi viešųjų erdvių charakteriai.

Komercinė zona – barjeras nuo tranzitinės gatvės

Komercija yra patogiai pasiekiama atvykstantiems Eišiškių plentu, o vietos gyventojams – ašis jungianti teritoriją su likusiu miestu. Komercinė zona nuo gyvenamųjų kvartalų skiriama "žaliuoju barjeru", todėl už komercinės zonos esantis kvartalas išlieka ramaus pobūdžio.

11 pav. Komercinė zona - barjeras nuo tranzitinės gatvės.

Pastatų tipologijų įvairovė

Tipologijų įvairovė pasiekia didesnį kiekį būsto ieškančių miestiečių. Pavyzdžiui, kompaktiškesnė tipologija tinka pirmus namus įsigyti ieškantiems jauniems žmonėms su kiek apribotais finansais, o "užmiesčio vilos" pobūdžio tipologija tinka ieškantiems privatumo ir erdvės nuosavam sodui. Tad norint turėti įvairią demografiją – statyba turi būti įvairi. Socialinių bei kultūrinių paslaugų prieinamumas taip pat kuria vietos pridėtinę vertę. Paslaugos turi atliepti ir vaikų, ir senjorų, ir bevaikių jaunų profesionalų poreikius. Demografinė įvairovė kuria skirtingų paslaugų poreikį, gerina vietos ekonomiką, įveiklina viešąjį transportą, viešosios erdvės bei gatvės nepraranda nuolatinės priežiūros.

12 pav. Pastatų tipologijų įvairovė.

“Miestelių” koncepcija. Viziją apimanti teritorija (kurios sudėtyje yra ir planuojama teritorija) skaidoma į penkis “miestelius” – keturis gyvenamuosius bei verslui ir komercijai skirtą miestelį palei Eišiškių plentą. Kiekvienas jų remiasi skirtingais vystymo principais ir turi savitą identitetą:

1. Sodininkų miestelis. Šis miestelis orientuotas į santykinai individualesnę aplinką. Užtikrinamas minimalus viešosios infrastruktūros ir viešųjų erdvių kiekis, o kitas neužstatytas plotas yra privatus bei naudojamas produktyviai rekreacinei veiklai (pavyzdžiui, sodininkystei). Ši zona skirta žmonėms, siekiantiems būti arčiau gamtos, užsiimti augalininkyste, daržininkyste. Šio kvartalo kraštovaizdis – primenantis miesto sodo principais kuriamą gyvenamąją aplinką.

2. Miestelis parke. Šis miestelis taip pat atspindi konservatyvų požiūrį į aplinką – kiemuose ir gatvėse formuojama aiški struktūra, tačiau jo skiriamasis bruožas - didelis viešųjų erdvių kiekis. Tik santykinai nedidelė dalis erdvių yra privačios. Viešųjų erdvių tinklas remiasi gamtine struktūra, jame projektuojami vietos kontekstui pritaikyti gausūs želdiniai. Šio kvartalo kraštovaizdis šiek tiek artimas modernizmo principams, vyrauja perimetrinio užstatymo (nepilnai uždaro) kvartalų struktūra, bendro naudojimo viešosios erdvės, tačiau formuojamas aiškesnis bei gyventojų poreikius atitinkantis viešųjų ir privačių erdvių santykis.

3. Bendruomenių miestelis. Šis miestelis atspindi bendruomeniško ir liberalaus gyventojo požiūrį į gyvenamąją aplinką. Miestelyje kuriamas viešųjų ir privačių erdvių balansas. Zonos tarp pastatų fasadų, orientuotų į gatves, yra viešos, tuo tarpu likusios erdvės, esančios tarp pastatų, yra privačios (t.y. skirtos to kvartalo gyventojams). Siekiama perimetrinio (uždaro ar nepilnai uždaro) užstatymo, viešoji erdvė projektuojama taip, kad įgalintų stiprius kaimynytės ryšius. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos didžioji dalis patenka į šį tipą.

4. Naujamiestis. Miestelio pavadinimas sufleruoja, jog ši teritorijos dalis vystoma kaip mišri gyvenamoji teritorija su visais būdingais miesto kvartalo bruožais: nuoseklesniu gatvės perimetro formavimu, paslaugų ir pramogų įvairove, aktyviais pirmaisiais aukštais judriausiose gatvėse, didesniu kietųjų dangų kiekiu viešosiose erdvėse. Perimetrinis užstatymas (uždaro ar nepilnai uždaro) formuoja aiškiai išreikštas viešąsias (gatvės) ir pusiau privačias erdves (kiemai). Naujamiesčio miestelyje kiemai gali būti tiek skirti konkretaus kvartalo gyventojams, tiek pratęsti kvartalo viešąsias erdves.

5. Verslo ir paslaugų bulvaras. Čia išsidėstę komercijos, biurų, edukacinės paskirties pastatai. Kuriama sinergija tarp paslaugų, pabrėžiamas inovatyvus požiūris į aplinką. Projektuojamos startuoliams, technologijomis grįstoms, novatoriškoms įmonėms patrauklios kvartalo erdvės bei bendradarbystės patalpos. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos dalis (ruožas palei Eišiškių pl.) patenka į šį tipą.

Kiekvienas kvartalas yra savitas, tačiau bendras teritorijos identitetas remiasi tvariu požiūriu į aplinką ir kuriama aukšta gyvenimo bei paslaugų kokybė.

13 pav. Skirtingų teritorijos charakterių zonos

Gamtinė struktūra. Formuojamos gamtinės teritorijos viduje stiprina esamus bei kuria naujus ekologinius koridorius. Gamtinės struktūros schemoje paryškintas „vakarinio pasivaikščiojimo takas“ juosia visą teritoriją ir jungia skirtingus joje esančius gamtinius elementus bei viešąsias erdves. Žaliąjį vietos charakterį formuoja ir du dideli, šiaurinėje bei pietinėje dalyse esantys parkai. Želdynų juosta numatoma ir tarp komercinės zonos bei gyvenamųjų kvartalų, papildomai apsauganti gyvenamuosius kvartalus nuo santykinai kiek intensyvesnių veiklų komercinėje zonoje bei Eišiškių pl. skleidžiamo triukšmo. Taip pat svarbus vietos leitmotyvas – vanduo kaip rekreacinio kraštovaizdžio dalis. Teritorijoje esantys vandenys išsaugomi bei integruojami į viešųjų erdvių tinklą.

14 pav. Gamtinės struktūros schema.
Geltonai paryškinta formuojama, teritoriją juosianti, gamtinė jungtis - „vakarinio pasivaikščiojimo takas“.

Viešosios erdvės. Kiekviename iš penkių anksčiau išvardintų miestelių formuojamos skirtingos viešosios erdvės, pritaikytos ten gyvenančios bendruomenės poreikiams. Tokios viešosios erdvės kaip centrinis parkas, parkas su tvenkiniais, skverai, žalieji pėsčiųjų koridoriai, bemotorės gatvės, yra neatsiejamos nuo šioje vietovėje formuojamo žaliojo identiteto. Šiaurinėje teritorijos dalyje kuriama pasyvaus laisvalaikio zona - Sveikalingumo parkas, pietinėje aktyvesnė – Šeimos parkas su vaikų žaidimų aikštelėmis. Verslo ir paslaugų bulvare kuriamos aktyvesniam naudojimui skirtos viešosios erdvės. Viena esminių teritorijos viešųjų erdvių, o taip pat traukos taškų, tampa teritorijos centre esantis visuomeninės paskirties objektas su jį supančia viešąja erdve, pavyzdžiui, muziejus su įveiklinta aikšte.

15 pav. Viešųjų erdvių struktūra teritorijoje.

Susisiekimo sprendiniai. Teritorijoje formuojamas nuoseklus stačiakampis gatvių tinklas. Gatvių profiliai projektuojami remiantis Vilniaus gatvių standartu bei esančiomis ar planuojamomis ekologinėmis jungtimis. Šiuo metu teritorijoje esančios gatvės: Užusienio g. (D kategorija), Eišiškių pl. (B kategorija), P. Joniko g. (C kategorija), likusios vidinės gatvės – D kategorijos.

Vizijoje numatomos naujos gatvės, kurios sujungia esamas gatves į vientisą tinklą. Tai – Eišiškių alėja ir Pagrindinė gatvė (gatvė Nr. 1). Eišiškių alėja yra intensyviausia atkarpa. Ji eina lygiagrečiai Eišiškių plento. Tai intensyvaus judumo gatvė, kuri taip pat turi vienintelį teritorijoje išvystytą dviračių taką, jungiantį teritoriją su likusiu miestu.

16 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai teritorijoje.

Dieveniškių g. trajektorija yra išlaikoma, tačiau siekiant saugumo - ties gatvės viduriu siūloma ją pritaikyti tik pėsčiųjų ir dviratininkų eismui, o automobilių judėjimą pakreipti kitomis naujai formuojamomis gretimomis gatvėmis. Reaguojant į šį sprendinį, atitinkamai planuojamas gatvių tinklas. Tuo atveju jei būtų išlaikomas esamas automobilių judėjimas Dieveniškių g., t.y. tiesia ilga gatve, susidarytų sąlygos didesniam tranzitui formuotis bei neatsakingiems vairuotojams išvystyti didelį greitį - o tai keltų pavojų teritorijoje gyvenantiems ar kitą veiklą vykdantiems asmenims.

Dieveniškių g. viduriniąją dalį (kur eliminuojamas automobilių eismas) siūloma integruoti į kvartaluose numatomas atskirųjų želdynų juostas (taip išsaugant esamas medžių eiles prie Dieveniškių g.), taip pat numatoma prie šios gatvės atkarpos dėstyti visuomenines funkcijas (tokiu atveju asmenų judėjimas tarp visuomenei skirtų objektų būtų kur kas saugesnis). Gyvenamajame rajone tiesi ir ilga automobilių judėjimo gatvė turi mažiau patrauklumo ir gyvybingumo nei gatvė su kintančiu charakteriu ir atitinkamai lokalesnėmis jos erdvėmis (humaniško mastelio erdvių dydžiai taip pat formuoja gyvenimo kokybę, pasitenkinimą gyvenamąja aplinka). Įgyvendinant minėtus sprendimus, atveriamos galimybės projektą įgyvendinti etapais ir prisitaikyti prie esamos žemės nuosavybės struktūros ir esamo užstatymo.

Būsimų gyventojų demografija. Prognozuojamas gyventojų skaičius visą Viziją apimančioje teritorijoje - nuo 14.200 iki 15.300 gyventojų (vidurkis 14.750). Atlikus naujos statybos rajonų Vilniuje demografinę analizę parengtas hipotetinis demografinis modelis (lentelė žemiau). Naujos statybos rajonų gyventojų skaičius viename namų ūkyje yra apie 2.45 gyventojo. Prognozuojama, jog teritorijoje didžiausią gyventojų dalį sudarys 30-50 metų amžiaus asmenys, vaikai (0-15 m) sudarys apie 27 proc. visų gyventojų. Prognozujamas gyventojų skaičius Vizijos teritorijoje bus nuo 14.200 iki 15.300 gyventojų (vidurkis 14.750), iš jų - apie 7000 gyventojų gyvens šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje.

2 lentelė. Teritorijos hipotetinis demografinis modelis

Amžius	Vyrai	Moterys	Viso
>85	16	55	71
80-85	62	109	171
75-80	62	117	178
70-75	133	202	335
65-70	78	164	242
60-65	86	178	264
55-60	133	102	235
50-55	264	233	497
45-50	561	475	1035
40-45	965	739	1704
35-40	1183	1214	2397
30-35	974	1004	1978
25-30	591	553	1145
20-25	109	133	242
15-20	133	133	266
10-15	530	459	988
5-10	693	670	1363
0-5	794	848	1642

Mėnesinės vartojimo išlaidos. Namų ūkių biudžetų tyrimo regresinė analizė rodo, jog didžiausią įtaką vartojimui turi gyvenamoji vietovė (didmiestis, miestas ar kaimas), pajamų kilmė (darbo užmokestis, pajamos iš verslo, pensija ar pašalpa) bei išsilavinimas (aukštasis, aukštesnysis, pagrindinis arba

vidurinis). Išanalizavus kartu Lietuvos statistiko departamento teikiamus 2021 gyventojų surašymo duomenis skirtingomis gardelėmis, 2021 gyventojų surašymo duomenis 1km x 1km gardele bei Namų ūkių biudžetų tyrimo 2008, 2012, 2016 m. ir 2020 m viešąsias rinkmenas, kuriose analizuojama virš 3000 namų ūkių ir daugiau kaip 9000 individų vartojimo išlaidos, suformuotas teritorijos gyventojų hipotetinis vartojimo išlaidų modelis 2023.01 mėn. kainomis.

3 lentelė. Teritorijos gyventojų hipotetinis vartojimo išlaidų modelis

Išlaidų kategorijos	Vartojimo išlaidos EUR 1 asm.	Proc	Vartojimo potencialas per 12 mėn teritorijoje (100% rinkos)	Vartojimo potencialas (30% rinkos)	Vienam gyventojui per metus (30% rinkos)	Vienam namų ūkiui (2.45)
	601.79	**100.00%**	**€134,374,370.88**	**€40,312,311.26**	**€1,778.76**	**€4,357.96**
Maistas ir nealkoholiniai gėrimai	172.02	27.57%	€38,410,923.59	€11,523,277.08	€619.27	€1,517.22
Alkoholiniai gėrimai. tabakas ir narkotikai	16.43	3.04%	€3,667,580.63	€1,100,274.19	€59.13	€144.87
Apranga ir avalynė	28.98	5.67%	€6,471,018.97	€1,941,305.69	€104.33	€255.60
Būstas. vanduo. elektra. dujos ir kitas kuras	113.54	15.40%	€25,352,907.48	€7,605,872.25	€408.75	€1,001.43
Būsto apstatymo. namų ūkio įranga ir kasdienė namų priežiūra	28.24	5.08%	€6,305,224.23	€1,891,567.27	€101.66	€249.05
Sveikata	40.60	7.63%	€9,066,326.30	€2,719,897.89	€146.17	€358.12
Transportas	71.59	11.80%	€15,986,051.70	€4,795,815.51	€257.73	€631.44
Informacija ir ryšiai	28.28	5.53%	€6,315,339.38	€1,894,601.81	€101.82	€249.45
Poilsis. sportas ir kultūra	22.69	4.19%	€5,065,883.42	€1,519,765.03	€81.67	€200.10
Švietimo paslaugos	5.27	0.99%	€1,176,193.67	€352,858.10	€18.96	€46.46
Restoranai ir apgyvendinimo paslaugos	42.74	7.49%	€9,542,408.41	€2,862,722.52	€153.85	€376.92
Draudimas ir finansinės paslaugos	8.14	1.46%	€1,816,708.43	€545,012.53	€29.29	€71.76
Asmens priežiūra. socialinė apsauga ir įvairios prekės ir paslaugos	23.28	4.17%	€5,197,804.68	€1,559,341.40	€83.80	€205.31

Funkcinės programos poreikis (t.t. socialinė infrastruktūra). Teritorijai reikalingas minimalus funkcinės programos poreikis skaičiuojamas konservatyviai – socialinės funkcijos, komercinės funkcijos ir paslaugos, turi patenkinti mažiausiai 30% planuojamo poreikio.

Darželiai. Skaičiuojama, kad kvartale gyvens apie 1580 vaikų nuo 2 iki 6m. Minimalus vietų darželyje poreikis yra apie 526 vt. pagal plotą tai yra 5 vidutinio dydžio (po 1000 kv. m) vaikų darželiai. Bendras planuojamas mažiausias vaikų darželių grupių plotas – 2260 kv. m

Mokyklos. Skaičiuojama, kad kvartale gyvens apie 2300 mokyklinio amžiaus vaikų. Konservatyviais skaičiavimais, kvartalui reikės vienos vidutinio dydžio (apie 700 vietų) mokyklos. Jei būtų nuspręsta patenkintį didesnį poreikį – tai būtų viena didžiausių mokyklų mieste.

Neformalus švietimas. Pagal skaičiuojamą gyventojų skaičų būtina numatyti papildomas erdves popamokinėms veiklos ir būreliams. Bendrai skaičiuojama, kad šioje tertorija galėtų būti suplanuota nuo 1000 iki 3000 kv. m popamokinėms veiklos ir būreliams skirto ploto. Šis plotas gali dubliuotis su mokymo įstaigų plotu.

Medicinos paslaugos. Pagal gyventojų skaičių teritorijai reikia mažiausiai 20 praktikuojančių gydytojų, 4 odontologų ir 30 pagalbinio med. personalo (med. seserys, slaugytojai ir kt.). Miesto ligoninėse šiam skaičiui gyventojų tektų 90 lovų miesto ligoninėse.

Komercinių paslaugų poreikis. Pagal maisto ir nealkoholinių gėrimų vartojimo potencialą, teritorijoje galėtų veikti mažiausiai 2 standartinio dydžio maisto prekių parduotuvės (iki 2000 kv. m su lydinčiais nuomininkais (vaistinė, kepyklėlė, gėlės, mob. telefonų operatorius, pašto arba pašto automatas, bankomatas, ir kt.).

Pagal apskaičiuotą vartojimo potencialą, čia galėtų įsikurti:

- mažiausiai 6 restoranai po 100 -120 kv. m salės ploto;
- 1 sporto klubas 1000 kv. m; - 1500 kv. m;
- 10 - 20 Drabužių ir avalynės parduotuvių.

Kultūros paslaugos. Gyventojų vartojimo duomenys rodo, kad teritorijoje yra nemažas kultūros paslaugų potencialas. Esant tinkamai funkcijų kombinacijai galima būtų svarstyti apie nedidelį kino teatrą, koncertų ar renginių erdvę ar kitas kultūros paslaugas.

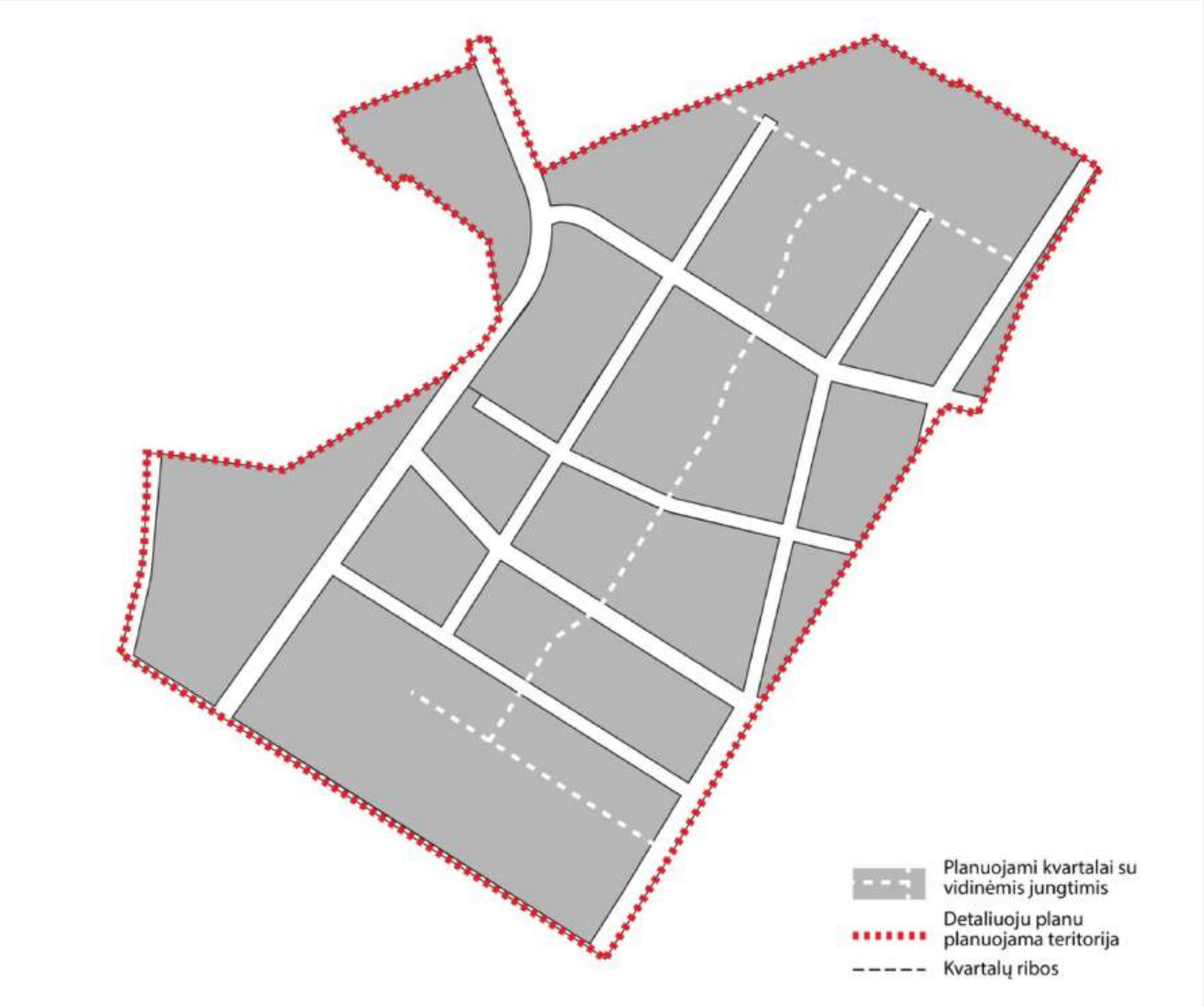
Administracinių patalpų poreikis. Administracinėms patalpoms gali būti numatomas plotas, kuris yra mažiau gyvenimui tinkamose sklypo dalyse, kaip taisyklė šalia transporto arterijų. Atskiri biurų pastatai šioje teritorijoje turėtų būti numatomi pagal poreikį. Kita vertus jei bent 1 proc kvartale esančių darbingo amžiaus žmonių pagal šiandienines nuotolinio darbo tendencijas pasirinktų nevykti į biurą, o likti dirbti teritorijoje– tam reikėtų apie 70 co-working tipo vietų arba apie 700 - 1000 kv. m.

Kitos paslaugos. Siekiama kurti lengvai transformuojamą bei prie nuolat besikeičiančių poreikių prisitaikančią teritorijos urbanistinę struktūrą ir pastatus. Būtina planuoti bazinę infrastruktūrą, o kitos paslaugos dažniausiai vystosi organiškai ir taip prisideda prie kvartalo miestiškumo ir gyvybingumo.

3.2 Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros koncepcija

3.2.1. Kvartalų struktūra

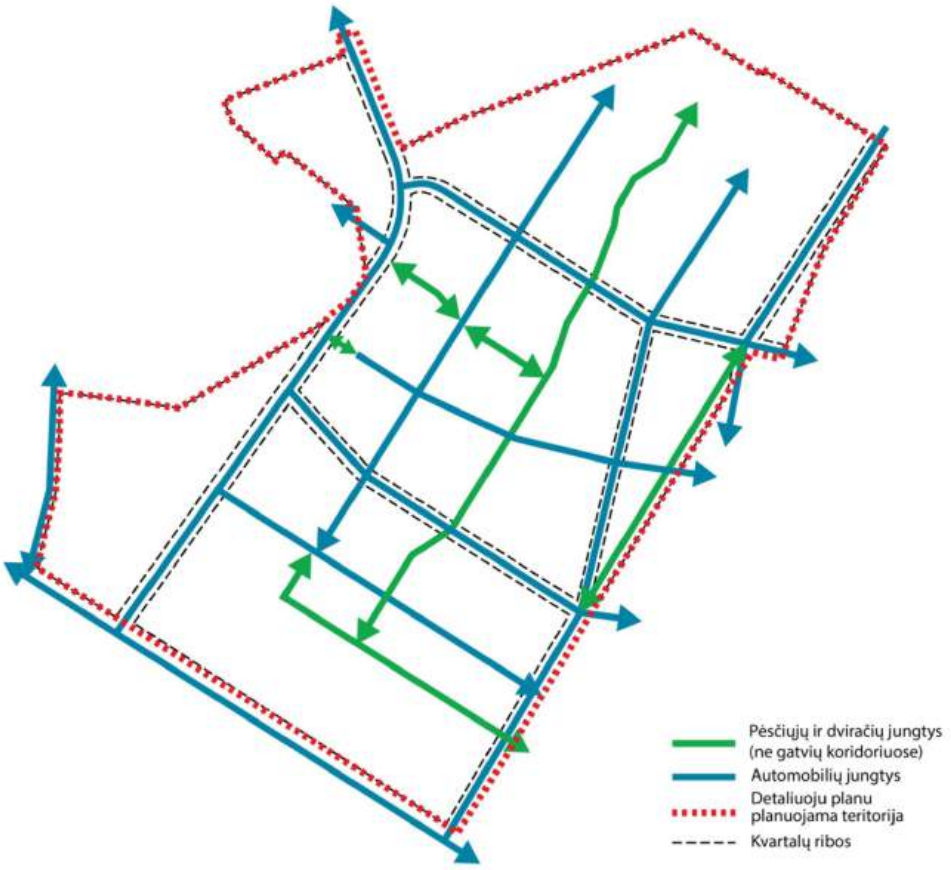
Detaliuoju planu planuojama teritorija gatvių tinklu skaidoma į mažesnius kvartalus, kur vyrauja gyvenamoji paskirtis, atskirųjų želdynų teritorijos. Dalis teritorijos sudaro kvartalus su kitu detaliuoju planu planuojamos teritorijos dalimi.



17 pav. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos kvartalų principinė schema.

3.2.2. Funkciniai ryšiai

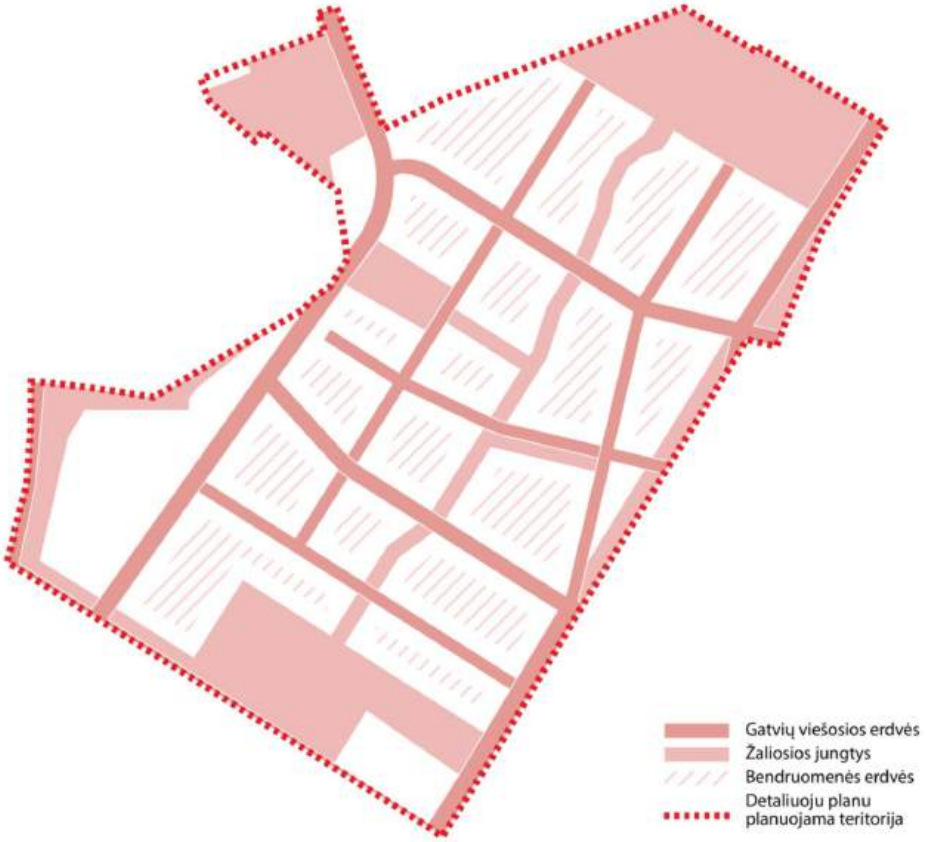
Vystomas gatvių tinklas, jungiantis planuojamus kvartalus su kitais teritorijos objektais. Teritorijoje planuojamos žaliosios jungtys (atskirųjų želdynų sklypai), kuriose numatomi pėsčiųjų takai, besijungiantys su kitu detaliuoju planu planuojamais pėsčiųjų ryšiais.



18 pav. Funkcinių ryšių principinė schema.

3.2.3. Viešosios erdvės

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje planuojami du viešųjų erdvių tipai gatvių viešosios erdvės ir žaliosios jungtys. Kvartalų viduje bus formuojamos erdvės kvartalo bendruomenei.



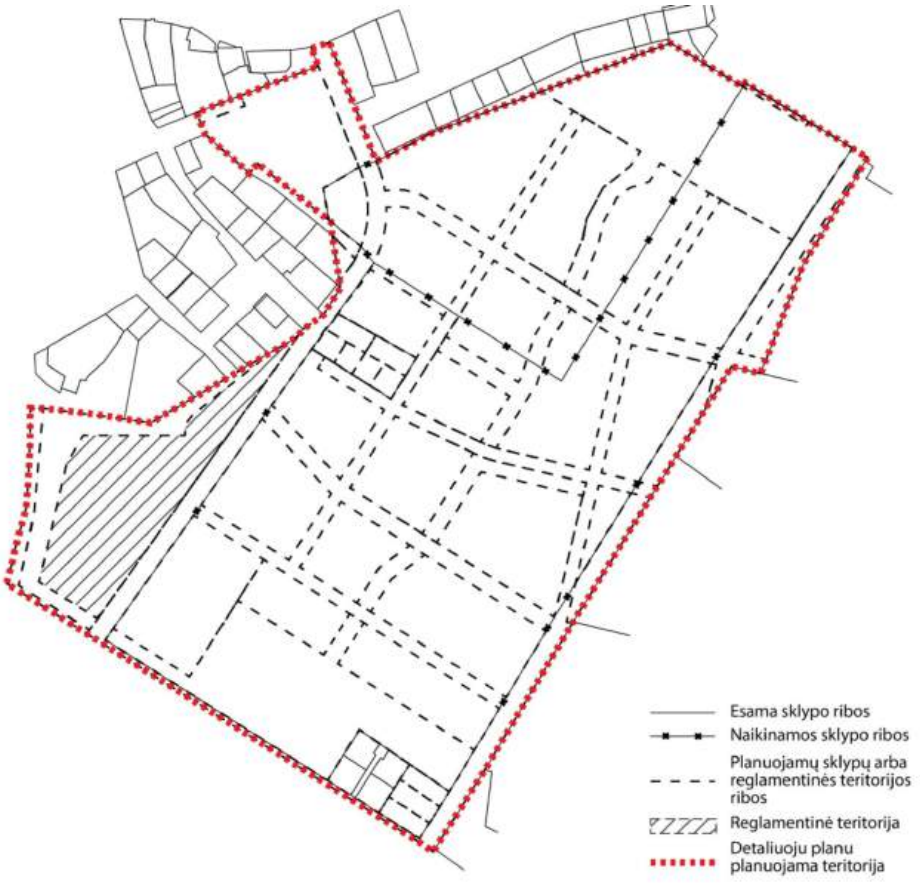
19 pav. Viešųjų erdvių principinė schema.

3.2.4. Funkcinis zonavimas

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis bei kitais teisės aktais planuojamos teritorijos žemės sklypams bei reglamentinėms teritorijoms yra nustatomi: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdai.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 2 priedo 1 ir 2 punktais, žemės sklypams ir reglamentinėms teritorijoms, kur numatomas ne vienas galimas žemės naudojimo būdas, nurodomas teritorijos naudojimo tipas ir Koncepcijos brėžinyje jis žymimas Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva, galimi žemės sklypų naudojimo būdai – tik erdvinio objekto kodu. Tiems sklypams, kur yra nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas - Koncepcijos brėžinyje žemės naudojimo būdai žymimi Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijoje nurodomu erdvinio objekto kodu ir spalva.

Žemės sklypų, reglamentinių teritorijų numeracija ir plotai pateikiami koncepcijos brėžinyje. Žemės sklypų ribos gali būti tikslinamos bei kiti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje.



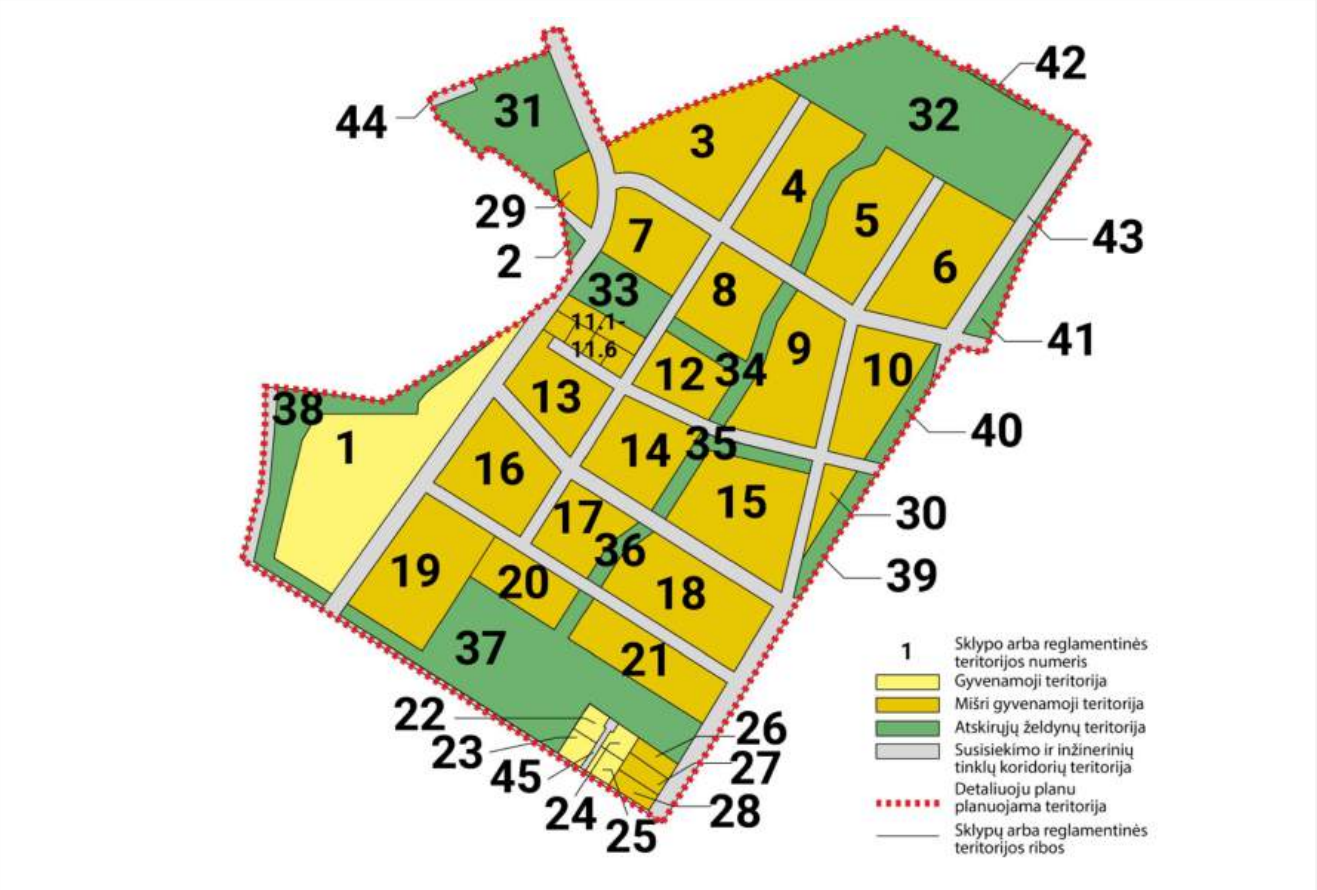
20 pav. Sklypų arba reglamentinių teritorijų ribų schema.

Numatoma:

- reglamentinėje teritorijoje 1 bei sklypuose Nr. 22-25: teritorijos naudojimo tipas - gyvenamoji teritorija (GG) žemės naudojimo būdai: G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos;
- sklypuose Nr. 3-10, 12-21 teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo būdai: G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos;
- sklypuose Nr. 11.1-11.6 teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo būdai: G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos;
- sklypuose Nr. 26-28 teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo būdai: G1 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos;
- sklypuose Nr. 29-30 teritorijos naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (GM), žemės naudojimo būdai: V - Visuomeninės paskirties teritorijos, K - Komercinės paskirties objektų

teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos, G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;

- sklypuose Nr. 2, 31-42: kitos paskirties žemė (KT), žemės naudojimo būdas: E - Atskirųjų želdynų teritorijos;
- sklypuose 43-45 - kitos paskirties žemė (KT), žemės naudojimo būdas: I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.



21 pav. Numatomo žemės naudojimo schema.

3.2.5. Užstatomos teritorijos

Planuojamos teritorijos kontekstas suponuoja, kad užstatymas turi būti santykinai neintensyvus, žemesnis, kurti miesto periferinės dalies urbanizaciją. Tokia vystymo kryptis planuojamai teritorijai yra užkoduota ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane.

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

- Perimetrinis 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 išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.

- Perimetrinis 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 išklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.
- Miesto vilų (**mv)** - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvų, gausiai apželdintą užstatymą.
- Vienbutis ir dvibutis užstatymas (**vd)** - 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

Galimi užstatymo tipai konkrečiam žemės sklypui nustatyti šio detaliojo plano Koncepcijos brėžinyje.

Pastatų aukštis.

- Reglamentinėje teritorijoje Nr. 1, planuojamuose žemės sklypuose Nr. 11.1-11.6 ir esamuose Nr. 22-25 nustatomas didžiausias leistinas aukštų skaičius - 3, didžiausias leistinas statinių aukštis - 12 m;
- Planuojamuose žemės sklypuose Nr. 3-21 ir Nr. 26-30 numatomi iki 3 aukštų pastatai, o 4 aukštų pastatai užims ne daugiau kaip 20 procentų pastatais numatomo užstatyti ploto kvartale. Atitinkamai galimas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus nustatomas iki 16 m.

Užstatymo tankis (UT) ir intensyvumas (UI). Vadovaujantis Teritorijų planavimo normomis mišrios gyvenamosios teritorijos naudojimo tipui nustatytas rekomenduojamas didžiausias leistinas užstatymo tankis kai nustatomi 1-3 ir 4 aukštų pastatai - 60%, o užstatymo intensyvumas kai nustatomi 1-3 aukštų pastatai - 1,4, kai numatomi 4 aukštų pastatai - 1,5. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose detaliuoju planu planuojamai teritorijai numatyti mažesni rodikliai: UT - 40 %, UI - 0,8. Siekiant suformuoti kompaktiškesnes urbanizuojamas teritorijas, kas yra nurodoma ir Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendiniuose, bei suformuoti kritinę masę gyventojų, kad būtų racionalu išlaikyti įvairaus tipo paslaugas - detaliojo plano koncepcijoje išlaikomi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nustatyti rodikliai: UT - 40 %, UI - 0,8. Teritorijos dalyje, kuri patenka į gamtinio karkaso teritoriją - UT - 30% (gamtinio karkaso teritorijose užstatymo rodikliai negali būti didinami pagal žemiau nurodytas sąlygas).

Taip pat numatoma, kad 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.

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

UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

3.3. Gamtinės aplinkos vystymas

Gamtinis karkasas. Planuojamos teritorijos dalyje (sklypuose arba reglamentinėje teritorijoje Nr. 1, 31-32, 37-38, 41-44) pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius yra gamtinio karkaso teritorijos (vietinių vidinio stabilizavimo arealai, vietinis migracijos koridorius). Gamtinio karkaso vietinių vidinio stabilizavimo arealų plotams detaliojo plano koncepcijoje išskirti atskirųjų želdynų plotai (sklypai Nr. 31-32, 37-38, 41-42). Reglamentinės teritorijos Nr.1 daliai, kuri patenka į gamtinį karkasą yra taikomi ribojimai dėl užstatymo tankio - iki 30 proc.

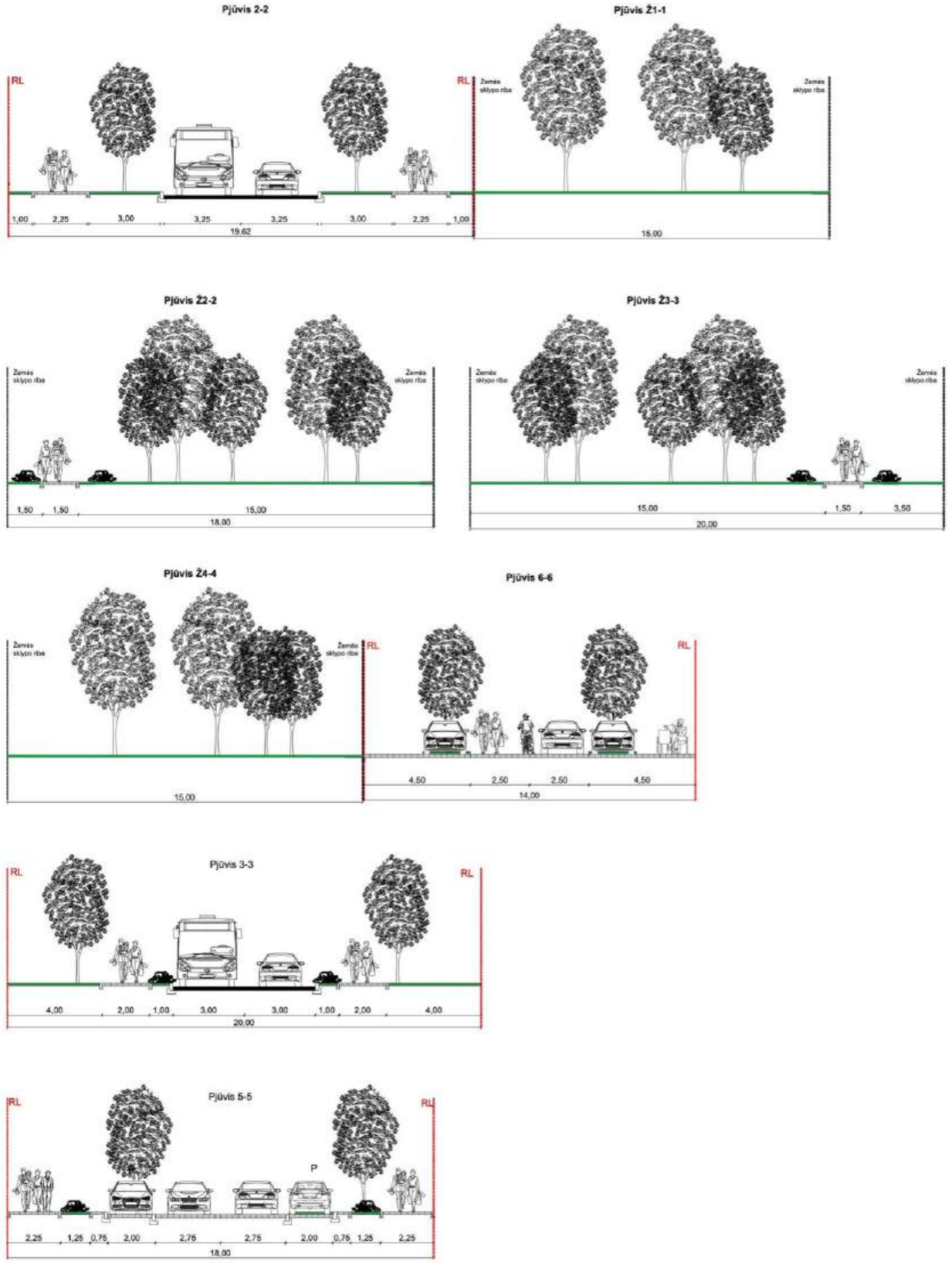
Gamtinio karkaso teritorijos dalis, kuri pagal šio detaliojo plano sprendinius nepatenka į atskirųjų želdynų teritorijas bei pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendinius yra numatyta kaip galima urbanizuoti, taikant ribojimus dėl užstatymo tankio pagal Gamtinio karkaso nuostatus - nebus intensyviai urbanizuojama, atitinkamai gamtinio karkaso stipriai nepažeis.

Viešieji atskirieji želdynai. Planuojamoje teritorijoje suformuotos kelios žaliosios jungtys vakarų - rytų ir šiaurės - pietų kryptimis. Šioms žaliosioms jungtims išskirti atskirųjų želdynų žemės sklypai. Žaliosios jungtys formuotos tiek saugiam gyventojų judėjimui, tiek biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti. Pažymima, kad žaliosioms jungtims skirtuose atskirųjų želdynų žemės sklypuose sudaromos sąlygos užtikrinti 15 m plotį želdiniams.

Žaliosios jungtys formuojamos 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.

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje yra vandens telkiniai, kurie tampa viešųjų atskirųjų želdynų sudėtine dalimi. Vandens telkinių sklypai (Nr. 31, 33, 38) jungiami Žadiškių D kategorijos gatve su medžių eilėmis jiems skirtose želdinių juostose. Prie jos jungiamos kitos D kategorijos gatvės (žemiau esančioje schemoje pjūvis 5-5), su medžių juostomis. Likusiose gatvėse planuojamoje teritorijoje numatomas gatvių apželdinimas medžiais tarp automobilių stovėjimo vietų.

22 pav. Želdynų sistema.



23 pav. Želdynų bei rekomendaciniai gatvių pjūviai.*

*(konkrečiai nustatomi sprendinių konkretizavimo stadijoje).

Minimalus bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m2), tenkantis vienam miesto gyventojui miestuose, kai gyventojų skaičius > daugiau kaip 100 tūkst. gyventojų - 25 m² , 300 m atstumu - 10 m², 1000 m. atstumu - 12 m².

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

- bendras minimalus atskirųjų želdynų reikalingas plotas - 17,5 ha;
- skaičiuojant viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumą 300 metrų atstumu, planuojamam gyventojų skaičiui turi būti numatyti 7 ha atskirųjų želdynų;
- skaičiuojant viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumą 1000 metrų atstumu, planuojamam gyventojų skaičiui normą tenkintų 8,4 ha atskirųjų želdynų;

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

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

Detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribose bendras atskirųjų želdynų žemės sklypų plotas yra viso 11,21 ha.

Viešųjų atskirųjų želdynų plotas (neskaičiuojant žaliųjų jungčių) planuojamoje teritorijoje - 8,35 ha - t.y. tenkina viešųjų atskirųjų želdynų normą kai pasiekiamumas yra 300 m. ne tik planuojamos teritorijos planuojamus gyventojus, bet ir greta planuojamos teritorijos esančius.

Taip pat pažymėtina, kad 1000 m atstume nuo planuojamų kvartalų, be jau minėtų 8,35 ha planuojamų atskirųjų želdynų (11,21 ha skaičiuojant žaliąsias jungtis), vadovaujantis Miškų kadastro duomenimis, yra valstybei priklausantys II grupės miškų plotai (miškų ūkio, rekreacinių miškų sklypai: unikalus Nr. 4400-3993-6117, plotas 17.6188 ha; unikalus Nr. 4400-4718-3248, plotas 9.5002 ha; unikalus Nr. 4400-3343-4178 plotas 6.4335 ha, unikalus Nr. 4400-3196-9109 plotas 13.7871 ha, unikalus Nr. 4400-3974-6199, plotas 1,2976; unikalus Nr. 4400-3307-2187 plotas 1.4900 ha) - 50,12 ha - t.y. tenkina tiek normas skaičiuojant 1000 metrų atstumui, tiek bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotų normas ne tik planuojamos teritorijos perspektyviniam gyventojų skaičiui, bet ir kitų gretimų teritorijų.

24 pav. Želdynų pasiekiamumas.

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

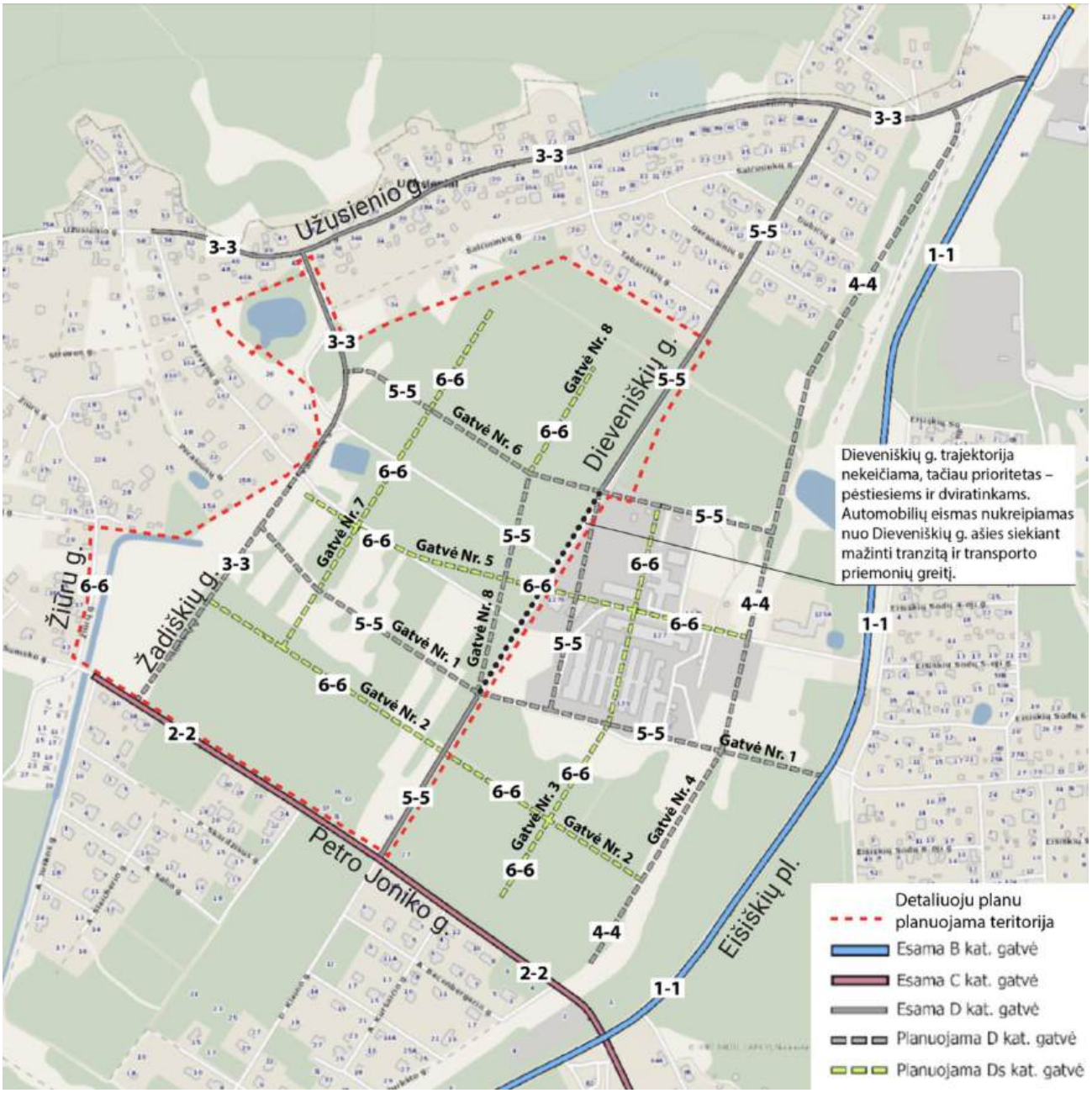
- Vienbučių ir dvibučių- ≥25% nuo viso žemės sklypo ploto (vienbučių ir dvibučių teritorijos, patenkančios į gamtinio karkaso teritoriją, nesudarys stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijų, dėl to netaikoma Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo priede nurodyta norma stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo teritorijose);

- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – ≥30% nuo viso žemės sklypo ploto;
- Komercinės paskirties objektų teritorijos - ≥10% nuo viso žemės sklypo ploto;
- Visuomeninės paskirties teritorijos - ≥30% nuo viso žemės sklypo ploto;
- Rekreacinės teritorijos - ≥40% nuo viso žemės sklypo ploto.

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

3.4. Susisiekimo sistemos konceptualieji sprendiniai

Gatvių tinklas. Planuojamoje teritorijoje kuriamas vientisas ir aiškus ramaus eismo gatvių tinklas. Visi gatvių profiliai prioritetizuoja pėsčiuosius, dviratininkus ir žaliąsias zonas. Gatvių plačiai optimalūs, automobilių stovėjimo vietos palei gatvę apželdintos, likusi gatvės profilio dalis skiriama pėsčiųjų takams ir žalioms zonoms. Siekiant išlaikyti gatvės aplinkos *atpažįstamumo* principą, gatves numatoma planuoti homogeniškais segmentais, kurių skersiniai pjūviai, jų elementai ir dangos identifikuotų gatvės aplinką, leistiną greitį ir atitinkamą eismo dalyvių elgseną.

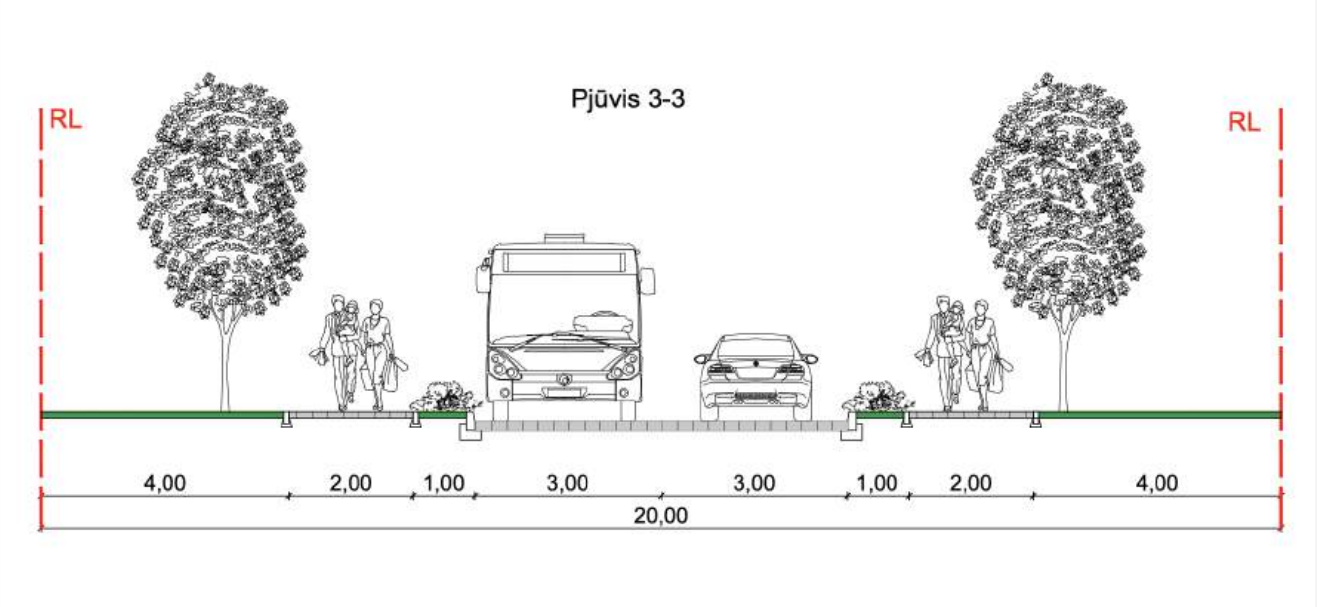


25 pav. Gatvių tinklo schema.

Gatvių tinklo schemoje pažymėtos esamos (B, C bei D kategorijų) ir planuojamos (D bei Ds kategorijų) gatvės. Schemoje taip pat nurodyta gatvių numeracija, naudojama detaliojo plano koncepcijos brėžinyje (gatvės Nr. 1-2, Nr. 5-8). Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomos gatvės, kurių pobūdį atspindi šie tipiniai pjūviai (šie pjūviai yra rekomendaciniai ir bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje):

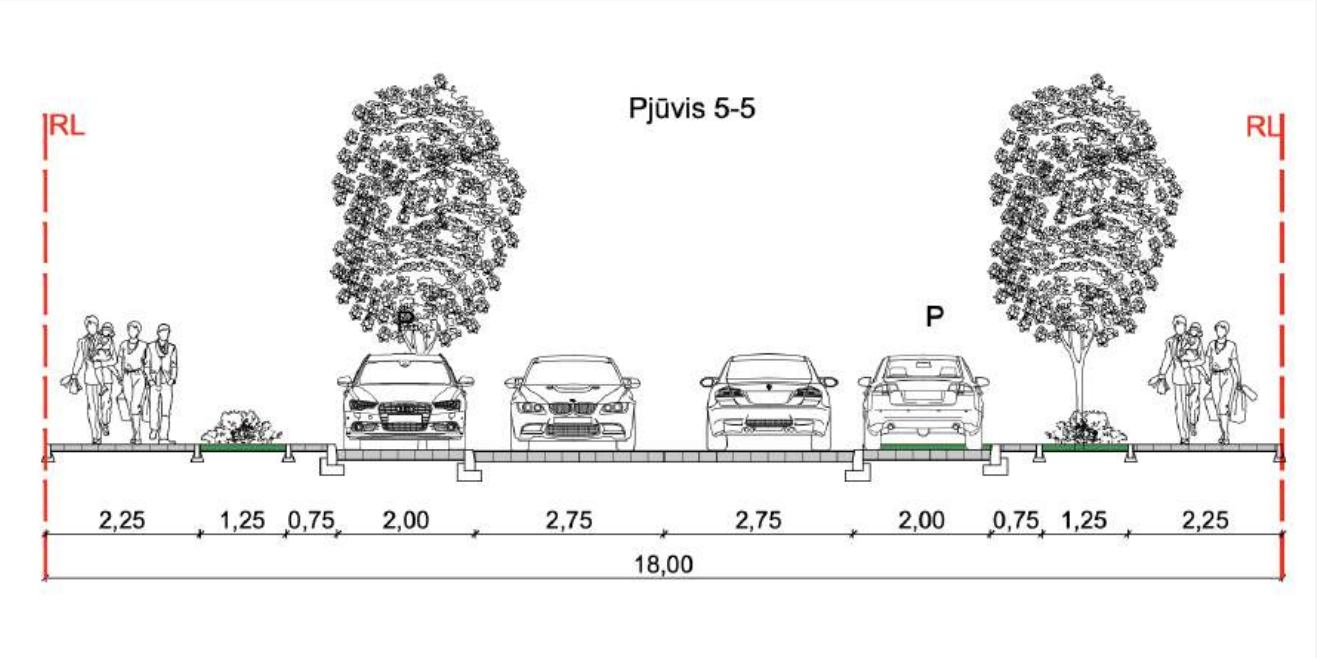
- Pjūvis 3-3 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė
- Pjūvis 5-5 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūvis 6-6 – Ds kategorijos „*shared space*“ gatvė.

Pastaba: schemoje 2-2 ir 4-4 pjūviais pažymėtos gatvės šiuo detaliuoju planu neprojektuojamos, atitinkamai jų pjūviai nepateikiami. Pjūvis 1-1 pateikiamas toliau esančioje potemėje **„Transporto srautų pokyčiai“**.



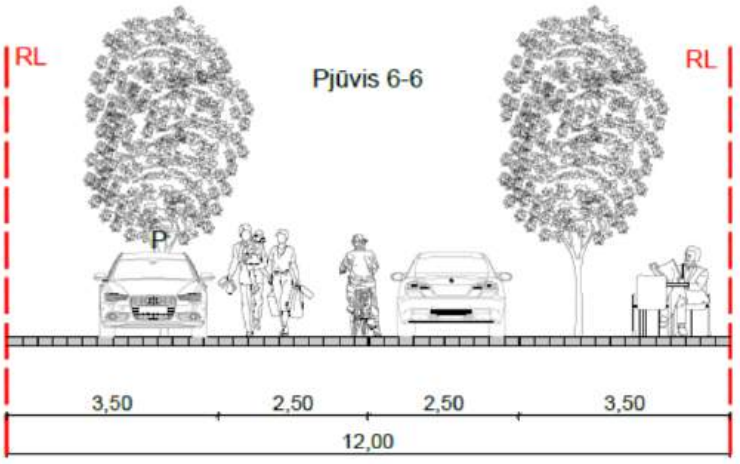
26 pav. 3-3 rekomendacinis pjūvis.*

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).



27 pav. 5-5 rekomendacinis pjūvis.*

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).



28 pav. 6-6 rekomendacinis pjūvis.*

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).

Atskiri dviračių takai detaliono plano ribose nenumatomi. Artimiausias planuojamas dviračių takas - greta planuojamoje teritorijoje, projektuojamoje Eisiškių aleėjoje, einančioje lygiagrečiai Eisiškių plentui. Likusiose gatvėse dviratininkai juda bendrame sraute su automobiliais.

Detaliojo plano teritorijoje numatoma rekonstruoti esamą Dieveniškių ir Petro Joniko gatvių sankryžą bei Žadiškių ir Petro Joniko gatvių sankryžą.

Atstumai tarp planuojamų sankryžų pateikiami šio detaliojo plano Koncepcijos brėžinyje.

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 atliktas kelionių generavimas Viziją apinčiai teritorijai.

Atliekant transporto srautų skaičiavimus, perspektyviniais 2034 metais, buvo daroma prielaida, kad sugeneruotos kelionės lengvaisiais automobiliais sudarys 35 proc. visų keliavimo būdų, įgyvendinus žemiau pateikiamas priemones:

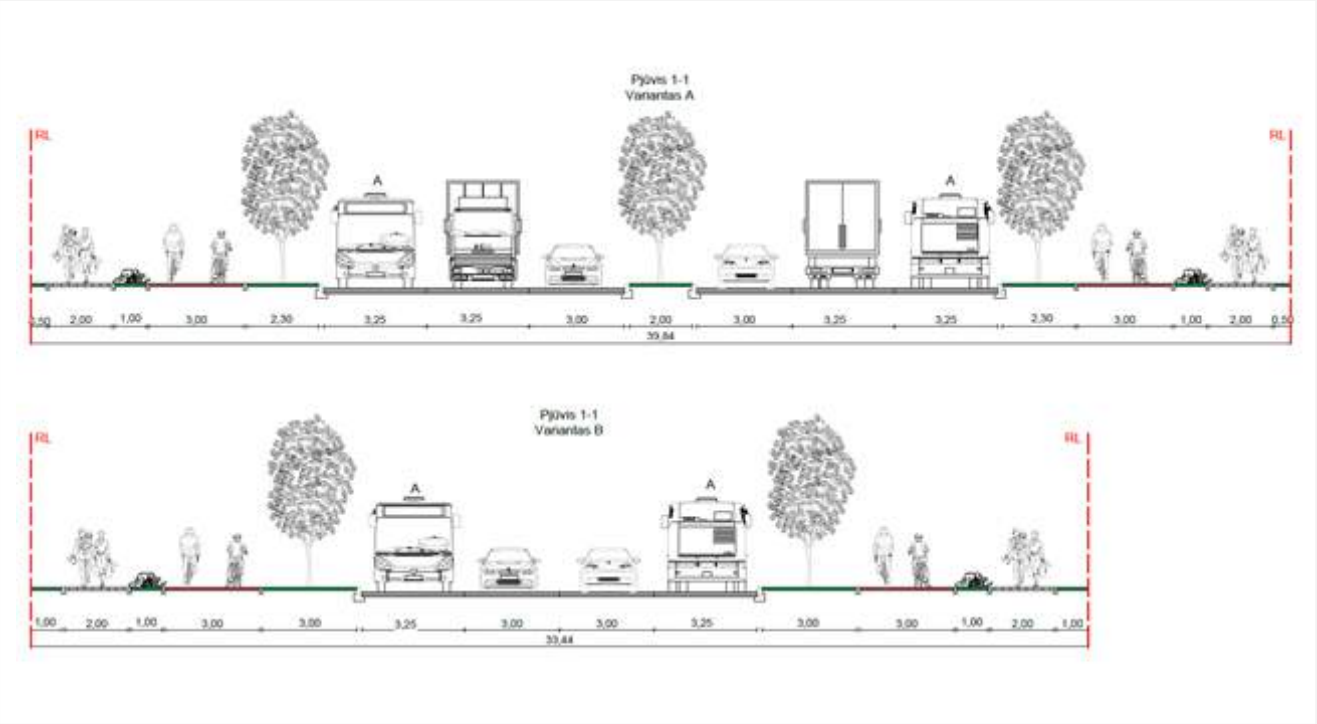
- Keliones viešuoju transportu skatins nauji viešojo transporto maršrutai;
- Keliones dviračiais skatins išvystytas dviračių takų tinklas;
- Keliones pėsčiomis skatins esantis mišrus užstatymas ir šalia esančios pramoninės teritorijos;
- Keliones viešaisiais automobiliais (automobilių dalijimosi paslaugas) skatins įrengtos tokio tipo aikštelės.

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.



29 pav. Eišiškių plento rekomendaciniai skersiniai pjūviai*

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).

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

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

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

Nepaisant to šiek tiek toliau esančių teritorijų (už detaliojo plano ribų) padengiamumas nėra pakankamas, todėl reikalingas kompleksinis viešojo transporto įvertinimas ir plėtra apimanti kur kas didesnę analizės teritoriją.

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";
- 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 siūloma išplėsti viešojo transporto tinklą jį numatant P. Joniko ir Žadiškių arba kaip alternatyvą (Šumsko, Mančiagirės) gatvėse. Papildomai siūloma įrengti papildomus autobusų sustojimus.

Taip pat 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 ir kelionių modalinio pasiskirstymo tikslų.

Automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo aikštelės projektuojamos vadovaujantis tvaraus vystymo principais. Didžioji dalis automobių stovėjimo vietų aikštelių yra planuojamos požeminės. Antžeminės automobių stovėjimo vietos gatvėse bei vidiniuose kiemuose projektuojamas taip, kad išvengtų didelių kietų dangų plotų, kas kelias automobių stovėjimo vietas projektuojami želdiniai ir/ar medžiai.

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

Įvažiavimai/išvažiavimai į žemės sklypus numatomi iš P. Joniko, Dieveniškių ir kitų esamų bei planuojamų kvartalinių gatvių. Įvažiavimai/išvažiavimai tikslinami bei konkretizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

PASTABA: Detaliojo plano susisiekimo infrastruktūros koncepcijos sprendiniai sprendinių konkretizavimo stadijoje gali būti tikslinami/koreguojami/nustatomi pagal pasikeitusį teisinį reglamentavimą.

3.5. Inžinerinės infrastruktūros konceptualieji sprendiniai

Detaliojo plano koncepcijoje inžinerinės infrastruktūros sprendiniai yra preliminarūs ir gali būti tikslinami bei esant poreikiui keičiami sprendinių konkretizavimo stadijoje. Konceptualūs sprendiniai parengti įvertinant gautas planavimo sąlygas. Esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir jose

taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutai bus nustatyti sprendinių konkretizavimo stadijoje. Pagal poreikį inžinerinė infrastruktūra, trukdanti statinių statybai, gali būti iškeliama.

Vandentiekio tinklai. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimas visoje Vizijos teritorijoje numatytas trimis etapais:

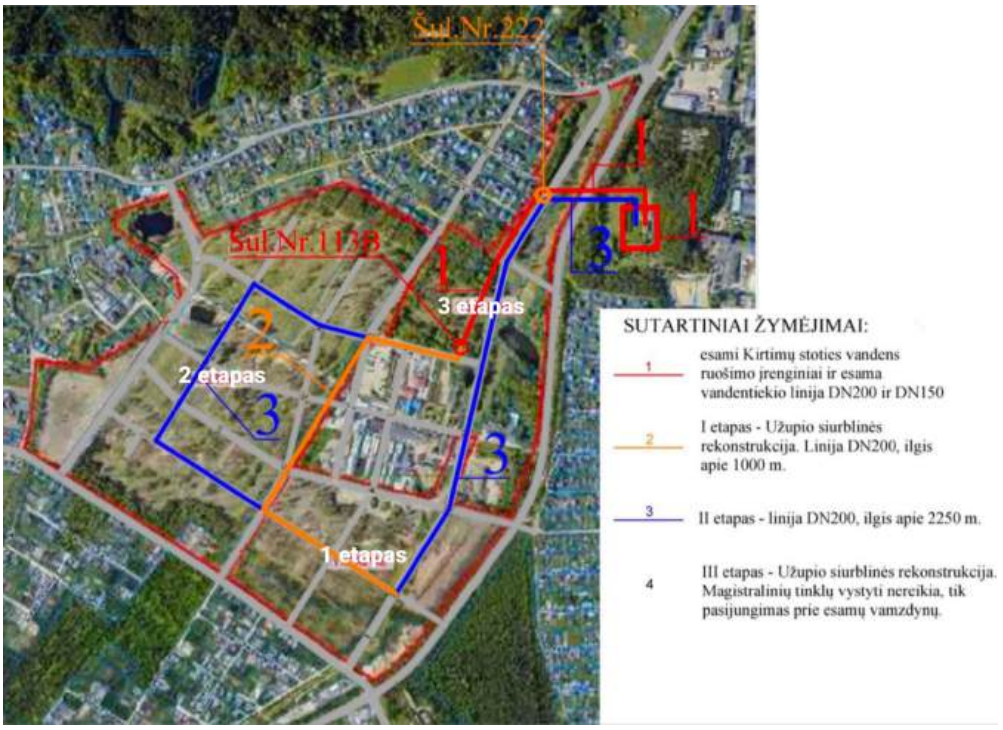
1. pirmajame etape (kitu DP greta planuojamoje teritorijoje), kai teritorijoje gyvens iki 3000 gyventojų, numatytas vidutinis dienos vandens poreikis sieks 403 m3, o didžiausias paros poreikis – 524 m3;
2. antrajame etape (šiuo detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje) planuojama, jog papildomai apsigyvens apie 7000 gyventojų (bendras 2 etapų gyventojų skaičius - apie 10000), numatytas vidutinis dienos vandens poreikis sieks 1344 m3, o didžiausias paros poreikis –1747 m3;
3. trečiajame etape (kitu DP greta planuojamoje teritorijoje) planuojama, jog papildomai apsigyvens apie 3200 gyventojų (bendras 3 etapų gyventojų skaičius - apie 13200), numatytas vidutinis dienos vandens poreikis sieks 1774 m3, o didžiausias paros poreikis –2306 m3.

Apsvarčius skirtingas alternatyvas buvo nustatyta, kad prisijungimas prie esamų vandentiekio tinklų yra optimaliausias sprendimas.

Pirmajame etape siūloma jungtis prie esamo DN150 vamzdžio, prie UAB "Stebulė", šulinys Nr. 113B, su įsipareigojimu renovuoti esamą siurblinę. Taip pat numatyta naujos magistralinės linijos tiesimas nuo esamos kameros Nr. 113B iki pirmojo etapo vystomų teritorijų. Pirmam etapui, laikinai vanduo būtų tiekiamas vienu vamzdžiu, todėl labai rekomenduojama su nedideliu atsilikimu pradėti įgyvendinti II etapą ir sužiedinti visus vandentiekio tinklus.

Antrajame etape numatomas antro vandentiekio vamzdžio tiesimas po Eišiškių plentu ir tinklo sužiedinimas su I etapo linijomis. Dvigubas vamzdynas būtų pakankamas ir III etapui.

Trečiajame etape siūloma tęsti siurblinės plėtrą, pridedant dar du siurblius esamoje siurblinėje, kad būtų užtikrintas reikiamas debitas – 270 m3/h. Atsižvelgiant į vystymo darbų trukmę, gali tekti pakeisti ir siurblinės valdymo skydą bei kitus valdymo prietaisus.

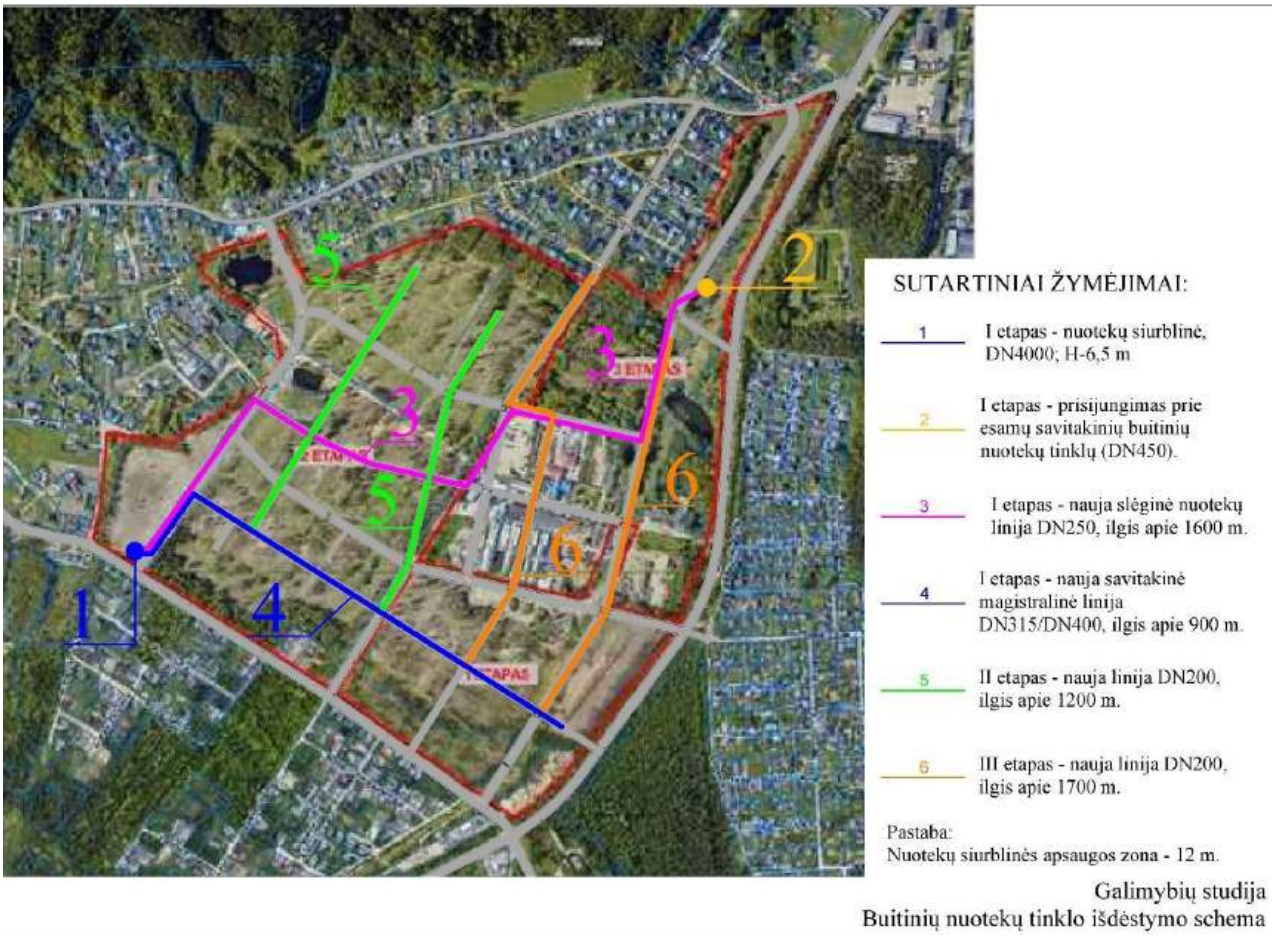


30 pav. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimo etapai su 2 alternatyva.

Tai yra ekonomiškiausias ir racionaliausias pasirinkimas, siekiant užtikrinti patikimą vandens tiekimą vystomai teritorijai. Toks sprendimas leidžia etapais įgyvendinti infrastruktūros plėtrą, todėl gali būti efektyviai pritaikyta prie besikeičiančių poreikių. Būtų išnaudojamos esamos miesto vandentiekio sistemos, nekuriant naujų vandenviečių. Teritorijos vystymas vyktų etapais, todėl vandentiekio tinklus eksploatuojanti organizacija galėtų racionaliai planuoti savo investicijas į sistemos plėtrą.

Nuotekų šalinimo tinklai. Buitinių nuotekų vystymas galimas tik įrengus vietinę nuotekų siurblinę ir paklojus tinklus iki šios siurblinės, nuotekų surinkimui iš visos vystomos teritorijos.

Detaliojo plano koncepcijoje buvo svarstomi keliu nuotekų šalinimo tinklų įrengimo variantai ir buvo prieita prie išvados, kad prisijungimas prie Eišiškių pl. tinklų. reikalauja mažesnių kaštų ir esamos infrastruktūros pritaikymo nuotekų siurblinės ir slėginių linijų įrengimo.



33 pav. Buitinių nuotekų tinklų vystymo schema

Lietaus nuotekų tinklai. DP teritorijoje nėra galimybių nuvesti nuotekų į esamus lietaus nuotekų tinklus, buvo svarstytos kelio alternatyvos ir buvo prieita prie išvaods, kad lietaus nuotekų tvarkymas vietoje, naudojant natūralius infiltracinius įrenginius, kūdras ir žalias zonas. Esamas kūdras išnaudoti lietaus vandens kaupimui, atitinkamai įrengiant pylimelius ir reguliuojamus vandens istekejimus. Ši alternatyva yra ekonomiškai ir techniškai racionaliausia.

Elektros tinklai. Elektros perdavimo tinklai. Nagrinėjamoje teritorijoje šiuo metu yra dvigrandė 110kV įtampos elektros energijos perdavimo oro linija, kuri trukdo planuojamam statinių ir gatvių išdėstymui, todėl siūloma šią liniją iškelti ir iškeliamą atkarpą kloti kabeliu palei Eišiškių pl.

Kartu su oro linijos iškėlimu turi būti statoma nauja 110/10kV pastotė visos teritorijos elektros poreikių užtikrinimui. Bendra visai teritorijai reikalinga elektrinė galia – 20MW.

Naujai pastotei bus reikalingas 32 arų plotas, ją galima numatyti vystomuose sklypuose arba netoliese, valstybinėje žemėje (už planuojamos teritorijos ribų). Pastotės galia >20MW.

Elektros tinklai. Elektros skirstomojo tinklo sprendiniai. Kiekviename kvartale numatoma po kelias skirstomojo tinklo pastotes. Kiekviena pastotė projektuojama su dviem 630 kVA galios

transformatoriais. Bendras detaliojo plano planuojamos teritorijos elektros galios poreikis apie 4,8 MW. Siekiant minimizuoti elektros tinklo infrastruktūros vizualinę tarsą skirstomojo tinklo transformatorinės pastotės turi būti modulinės, mažo gabarito (MGMT).

Elektros tinklai. Gatvių apšvietimas. Vystomos teritorijos gatvės apšvietimas turi būti įrengtas pagal galiojančius Vilniaus gatvių apšvietimo tinklo operatoriaus reikalavimus. Įrengus gatvės apšvietimą tinkamai, galima šį tinklą perduoti operatoriaus eksploatavimui. Numatomas dviejų tipų gatvių apšvietimas: apšvietimas, skirtas apšviesti važiuojamąją gatvių dalį; ir apšvietimas, skirtas pėsčiųjų zonoms apšviesti.

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.

Elektroniniai ryšiai. Siekiant užtikrinti duomenų srautą vartotojamas į planuojamą teritoriją reikalingi optinio tinklo įvadai, mažiau kaip 120 skaidulų. Greta detaliojo plano planuojamos teritorijos yra du elektroninių ryšių tiekėjai:

1. Telia Lietuva, AB. Rekomenduojamas prisijungimo taškas – šulinys Nr. 51 (XY (LKS94):580698, 6055187). Šulinyje montuojama optinio kabelio movą įvadui į analizuojamą teritoriją. Preliminarus trasos ilgis iki planuojamos teritorijos – 300 m;
2. UAB “Skaidula“, Artimiausia prisijungimo vieta - Metalo / Geologų g. sankryžoje esantis šulinys Nr. 136a (XY (LKS94): 6056405,581811). Šulinyje montuojama optinio kabelio movą įvadui į analizuojamą teritoriją. Preliminarus trasos ilgis iki planuojamos teritorijos – 1200 m.

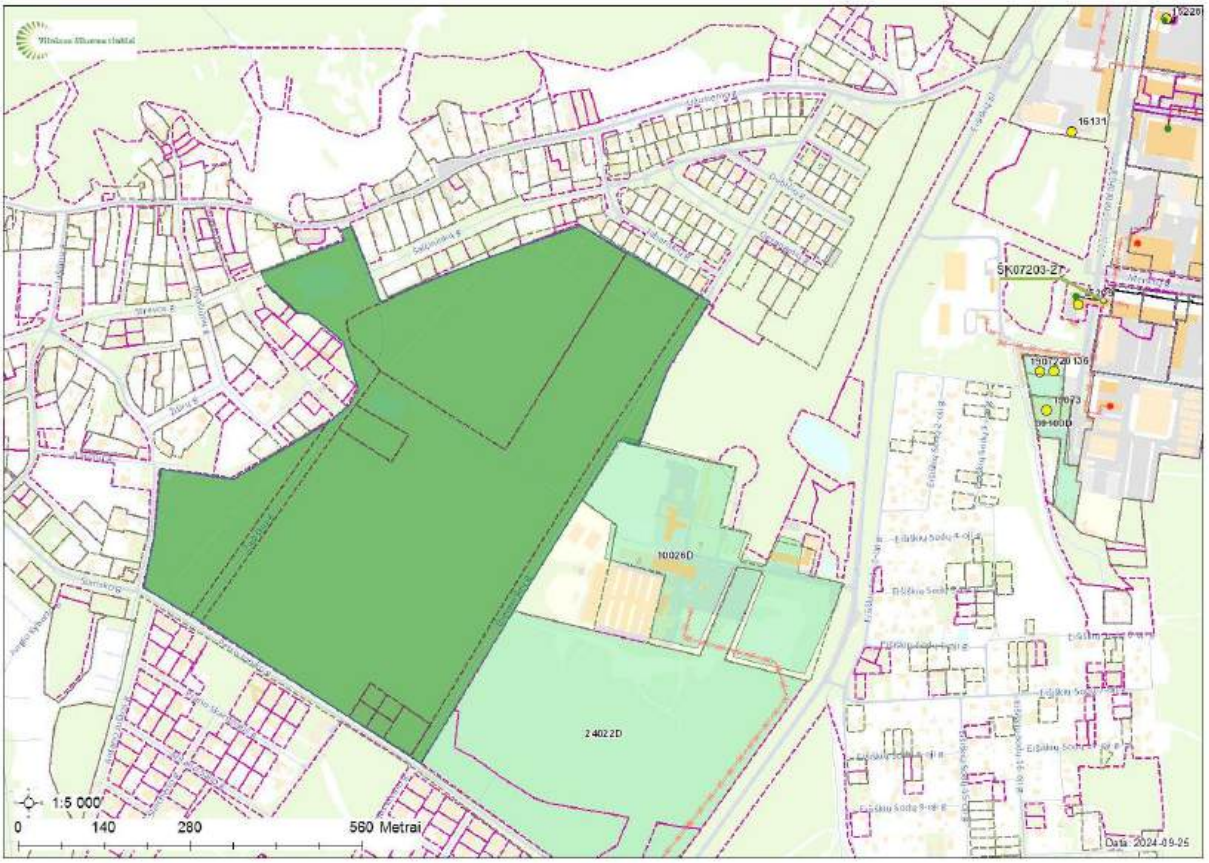
Telekomunikacijų kabelių privedimui į kiekvieną planuojamą kvartalą numatoma magistralinė ryšių kabelių kanalų sistema. Nuo jos planuojami įvadai į kiekvieną kvartalą, bei prisijungimai prie paslaugos tiekėjų RKKS. Magistralinę RKKS planuojama įrengti vidinių gatvių inžinerinių tinklų koridoriuose.

Mobiliojo ryšio tinklai. Šiuo metu planuojamoje teritorijoje yra pakankamai geras mobilusis (GSM) ryšys, bet žvelgiant į perspektyvą reikėtų numatyti 30 m aukščio bokštą mobiliam ryšiu užtikrinti. Bazinio GSM ryšio bokštui reikalingas plotas kartu su apsaugos zona 1 aras.

Dujotiekis. Išlaikomos esamos dujotiekio trasos ar esant poreikiui iškeliamos. Dujotiekio sistemos plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

Šilumos tiekimas. Šiuo metu rengiamame Vilniaus miesto šilumos ūkio specialiojo plano keitime (proceso Nr. S-RJ-13-21-793, atliekamas plano tikrinimas), ties planuojama teritorija numatyta centralizuoto aprūpinimo šiluma zona. Dėl to numatoma, kad detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje pastatai bus aprūpinti šilumos tinklais.

Pagal AB “Vilniaus šilumos tinklai” 2024-09-02 planavimo sąlygas numatomas prisijungimo taškas: ŠK07203-27, Ø219 mm (netoli Meistrų g. ir Motorų g. sankirtos).



31 pav. Iškarpa iš AB "Vilniaus šilumos tinklai" 2024-09-02 planavimo sąlygose pateiktos schemos.

Kitoje šio detaliojo plano - sprendinių konkretizavimo - stadijoje bus numatomos šilumos tinklų trasos. Prisijungimo prie šilumos tinklų taškas gali būti tikslinamas pagal pakartotinai išimamas planavimo sąlygas.

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

Gaisrinė sauga. Rengiant detaliojo plano koregavimo sprendinius vadovaujamasi 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). Gaisrų gesinimas planuojamas nuo antžeminių hidrantų, kurie bus įrengti ant vandentiekio žiedinės trasos. Išorės gaisrų gesinimas projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis". 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. 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).

Atliekų surinkimas. Įgyvendinant detalųjį planą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą, vadovaujantis Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".

3.6. Kiti sprendiniai

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

Visuomeninėms funkcijoms vykdyti prioritetas teikiamas numatomuose žemės sklypuose Nr. 29 ir Nr.30. Šiuose sklypuose gali būti numatomas naujas darželis. Vaikų darželis taip pat numatomas sklype Nr. 14.

Papildomi darželiai privataus verslo iniciatyva gali įsikurti pastatų pirmuose aukštuose.

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

3.7. Kita koncepcijos sprendinius paaiškinanti informacija (nelaikoma koncepcijos sprendiniais)

2024 m. pavasarį buvo paskelbtas **kviestinis architektūrinis konkursas**, skirtas rasti geriausias architektūrines idėjas trims iš penkių Vizijoje aprašytų teritorijų. Šiame konkurse pasiūlymai teikti šioms teritorijoms: Sodininkų miesteliui, Bendruomenių miesteliui bei daliai Verslo ir paslaugų bulvaro. Kiekvienoje teritorijoje konkursinius darbus teikė nuo 4 iki 7 architektų biurų, kurie, remdamiesi vizijoje suformuotomis visos teritorijos urbanistinės struktūros gairėmis, siūlė savo sklypų užstatymo bei viešųjų erdvių tarp jų sprendinius.

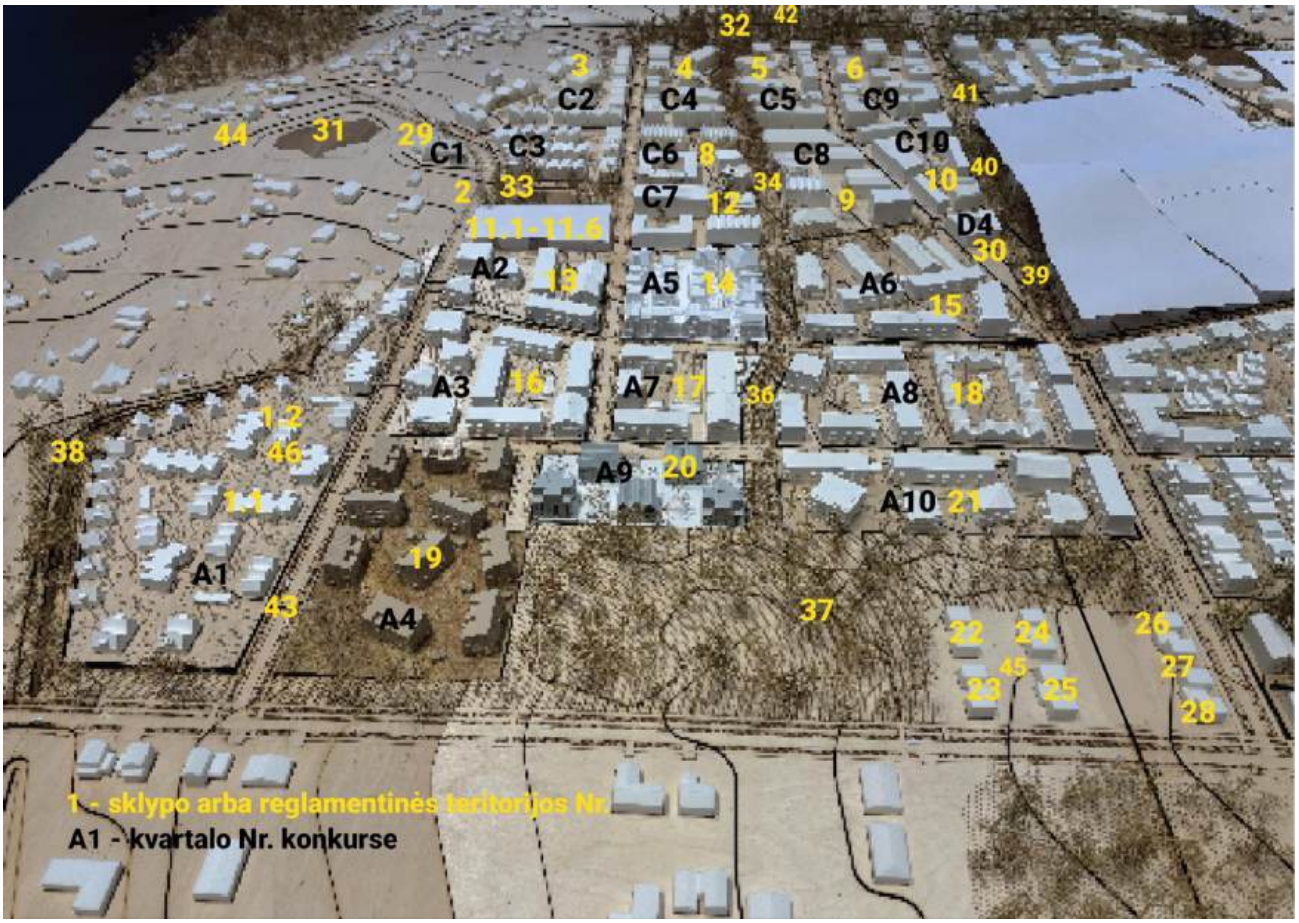
2024 m. liepos pradžioje paskelbti šie nugalėtojai:

- Sodininkų miestelio:
  - 1 vietos nugalėtojas - „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“;
  - 2 vietos nugalėtojas - „Sprik“ biuras, darbas - „Išeik į kiemą“;
  - 3 vietos nugalėtojas - HEIMA biuras, darbas - „Daržų Group“;
  - 4 vietos nugalėtojas - „2XJ“ biuras, darbas - MORKA ROPE SERBENTAS PIPIRAS;
  - 5 vietos nugalėtojas - Architektūros linija ir BAULAND, „Habits“;
- Bendruomenių miestelio:
  - 1 vietos nugalėtojas - Aketuri Architektai, darbas - „Kaimynai“;
  - 2 vietos nugalėtojas - Tado Balčiūno Architektūros Biuras ir Kubinis Metras, darbas - „VMRDT1“;
  - 3 vietos nugalėtojas - DO Architects, darbas - „Keturi kvartalai“;
- Verslo ir paslaugų bulvaro:
  - 1 vietos nugalėtojas - Architektūros kūrybinė grupė, darbas - „Pinetown“;
  - 2 vietos nugalėtojas - 2L Architects, darbas „24 7“

Informacija apie konkursus prieinama: https://www.launagiai.lt/

Priklausomai nuo pateiktų darbų idėjos laimėjusios komandos toliau projektuos statinius skirtinguose sklypuose.

Detaliuoju planu planuojama teritorija atitinka konkurse nagrinėtą Sodininkų miestelio teritoriją (pietinė detaliojo plano dalis) bei dalį teritorijos, pavadinimu „Miestelis parke“ (šiaurinė detaliojo plano dalis, konkursas dar neįvykęs). „Miestelis parke“ teritorijai konkursas bus skelbiamas vėliau, todėl kol kas šiaurinėje detaliojo plano teritorijos dalyje konkrečių architektūrinių sprendinių nėra. Toliau cituojami nugalėtojų pateikti idėjų aprašymai pietinei detaliuoju planu planuojamų sklypų daliai (pastaba: cituojamų tekstų kalba netaisyta).

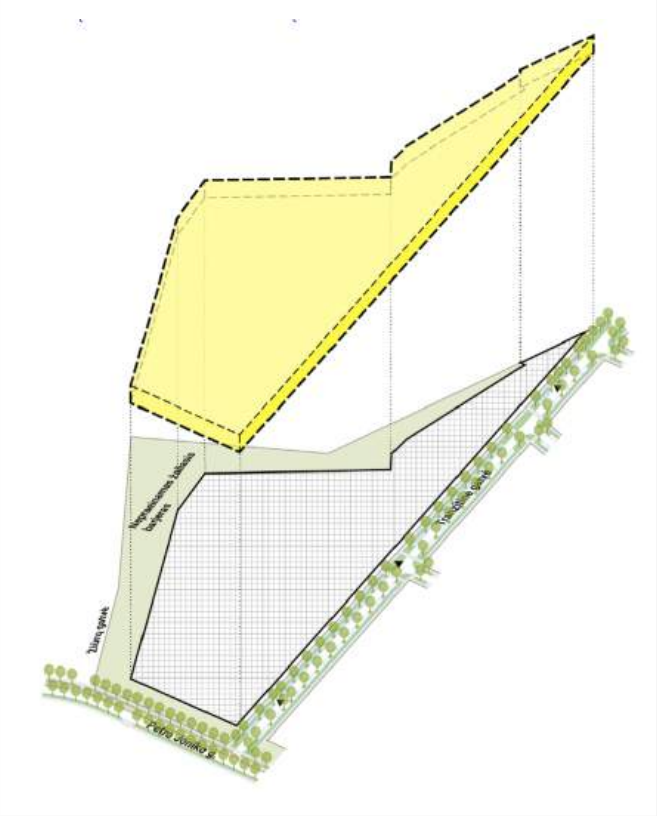


32 pav. Konkurso nugalėtojų darbų koliažas

Siūlomas užstatymas (Sodininkų miestelis)

Sklypas Nr. 1.1-1.2, 38 ir 46 (A1)

Kvartalą A1 riboja kvartalai A2, A3, A4; P. Joniko, Žiūrų ir tranzitinė gatvės. Aplink visą kvartalo perimetrą, išskyrus ribą palei tranzitinę gatvę, numatomas nepraeinamas žalias barjeras, skirtas kvartalo gyventojų naudojimui.



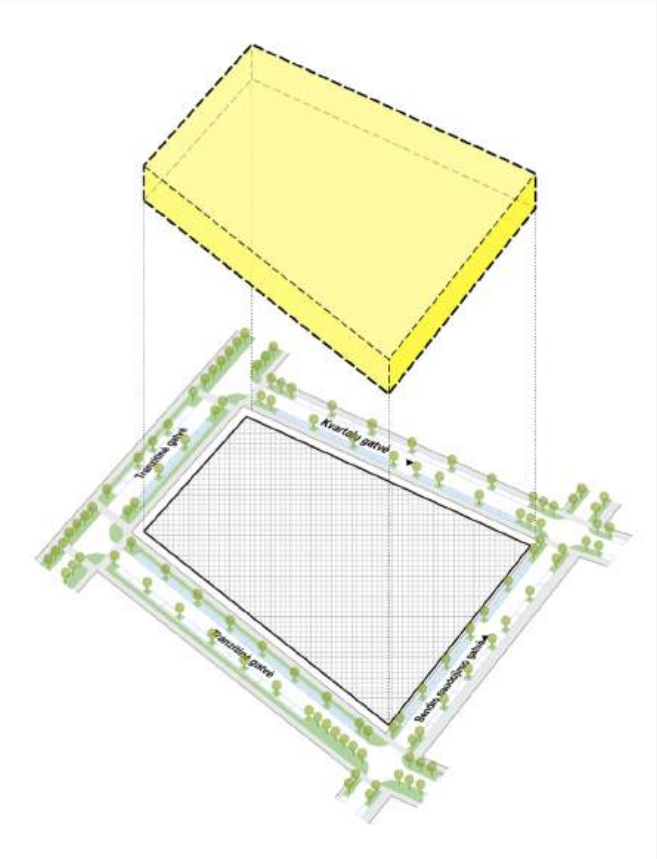
33 pav. Konkurso užduoties schema

34 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

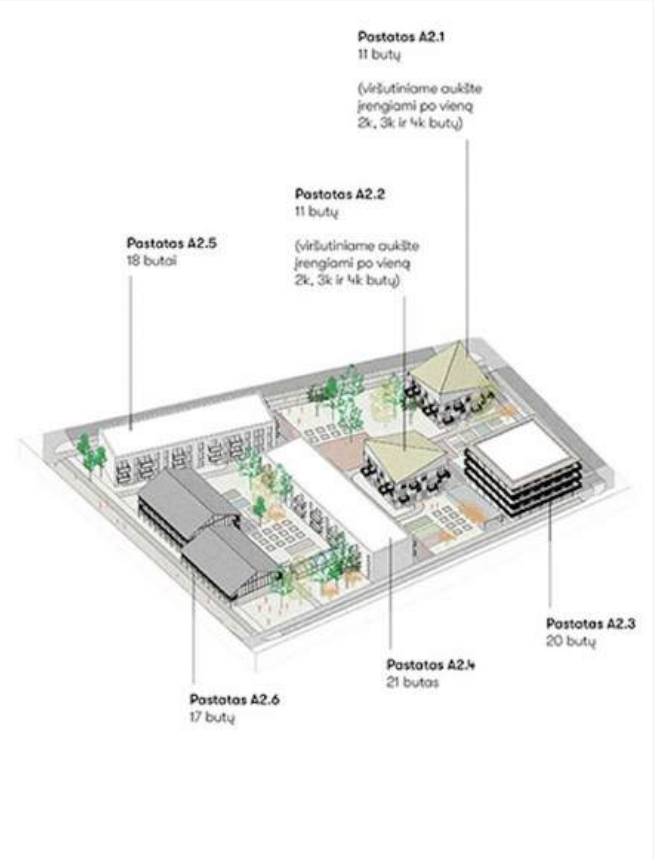
A1 kvartalo apdaila - šviesus medis, tekstūrinis tinkas, rausvo atspalvio klinkeris. Parinkti atspalviai persipina tarpusavyje, tad kuriamos įvairiapusiškos bei jaukios gatvių išklotinės. Parinktos medžiagos taip pat naudoja- mos kituose kvartaluose.

Sklypas Nr. 13 (A2)

Kvartalą A2 riboja kvartalai A1, A5, A3; kvartalų ir bendro naudojimo ir dvi tranzitinės gatvės . Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eisiškių aleją.



35 pav. Konkurso užduoties schema

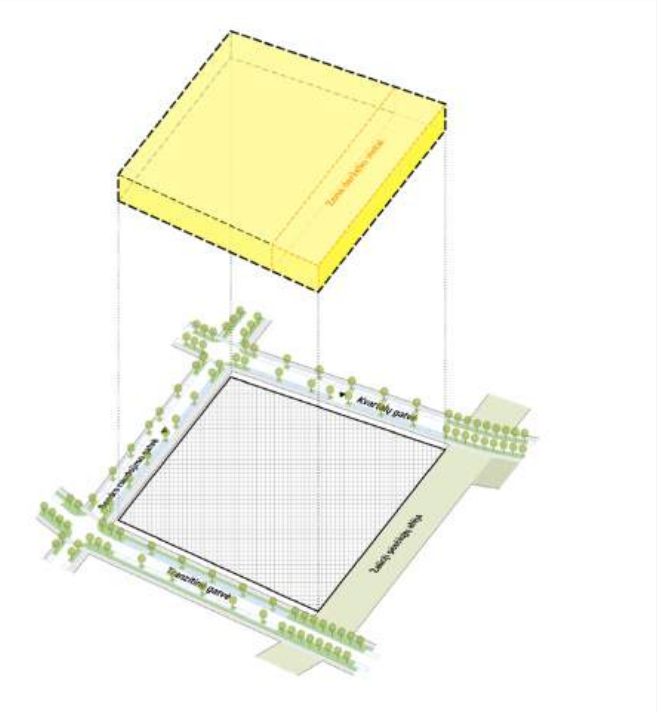


36 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

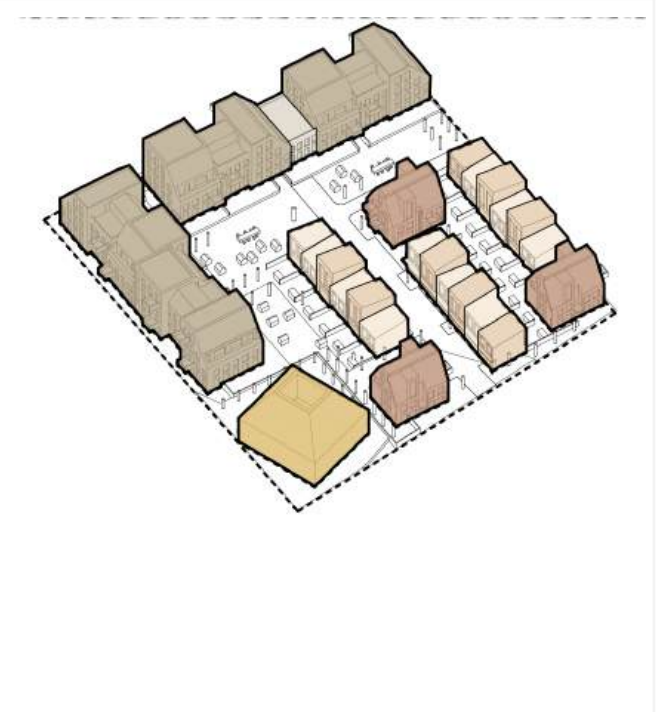
A2 kvartalo apdaila persipynusi tarpusavyje. Skirtingų medžiagiškumų namai derinami tarpusavyje bei formuojamos jaukios erdvės bendruomenės veikloms, sodininkystei bei poilsiui. <...> medžiagiškumui parinkta: šviesus, pilksvo atspalvio medis, pernaudotos esamų pastatų silikatinės plytos, stambesnio skaidymo šviesaus medžio lentos, rausvas klinkeris.

Sklypas Nr. 14 (A5)

Kvartalą A5 riboja kvartalai A2, A6, A7, C7; tranzitinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietryčiuose kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja. Atsižvelgti, kad C7 kvartale ateityje numatomas užstatymas daugiabučiais.



37 pav. Konkurso užduoties schema



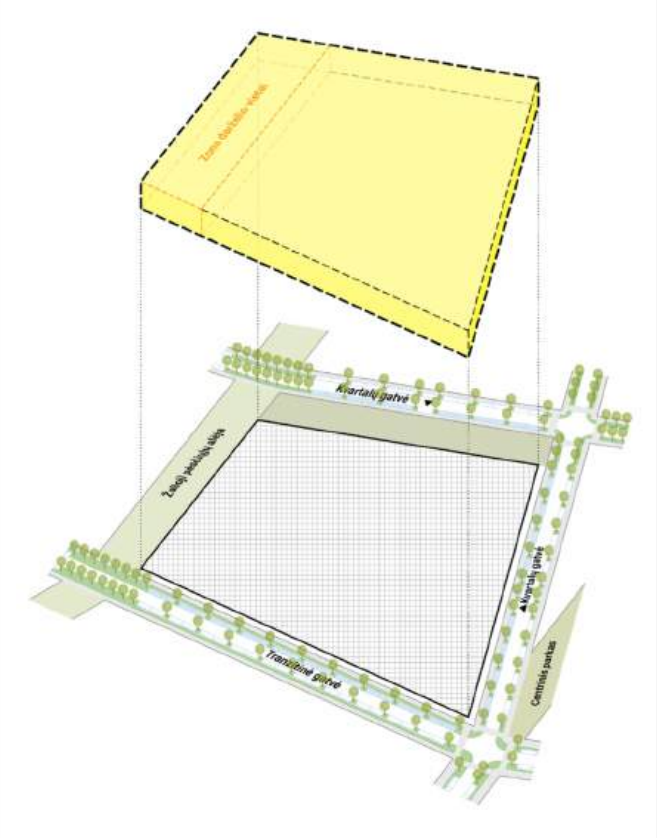
38 pav. Konkurso pasiūlymas, „Sprik" biuras, darbas - „Išeik į kiemą"

„Projektuojami gyvenamieji pastatai yra kartotinio tipo. Projektuojamo užstatymo aukštingumas keičiasi nuo dviejų iki trijų aukštų su mansarda. Visiems butams suprojektuotas balkonas arba terasa. Pastatų tūriai projektuojami šlaitiniais stogais. Kuriama šiuolaikiška, moderni kvartalų architektūra, darniai įsiliejanti į aplinką ir gretimybes. Statiniai projektuojami racionalių formų, fasaduose dominuoja reguliarus angų ritmas. Šlaitiniuose stoguose esant galimybei numatomos individualios gyventojų terasos. Perimetrinio užstatymo daugiabučių namų mastelis keičiamas skaidant tūrius skirtingo aukštingumo dalimis. Papildomai pprojektuojas tūrinis Sodininkų miestelio orientyras - pastatas, kurio pirmame aukste numatoma visuomeninė funkcija - vaikų darželis. Projektuojamų pastatų apdailai pasirinktos natūralios, tvarios, ilgaamžės medžiagos. Fasadų apdailai naudojama plyta, metalas - spalvinė fasadų darna kuriama derinant šiuos du paviršius ir keičiant tik parenkamus medžiagų atspalvius.

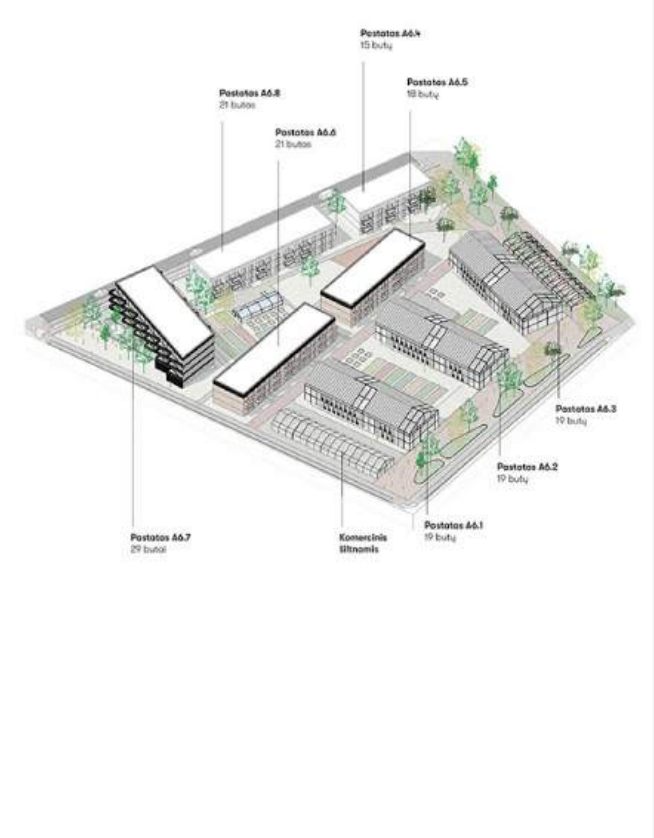
Visuose daugiabučiuose pastatuose, kuriais formuojamos miestelio jungiamųjų gatvių išklotinės, numatoma galimybė pirmo aukšto butus su individualiais įėjimais iš gatvės konvertuoti į kitos (viešos) paskirties patalpas (komercinės, administracinės, gydymo, ugdymo paskirties). Vidinėse erdvėse yra kuriamos jo bendruomenei skirtos funkcijos - bendri kiemai-sodai, daržai, gyventojų rekreacijai skirtos aikštelės su stoginėmis, vaikų žaidimų aikštelės, paauglių sporto aikštelės, ramaus poilsio zonos senjorams, gyven- tojų terasos, kiemeliai."

Sklypas Nr. 15 (A6)

Kvartalą A6 riboja kvartalai A5, A8, C8, D4; tranzitinė ir dvi kvartalų gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eisiškių aleją. Šiaurės vakaruos kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja. Atsižvelgti, kad kvartale C8 ateityje numatomas užstatymas daugiabučiais, o kvartale D4 - komercinės paskirties užstatymas.



39 pav. Konkurso užduoties schema

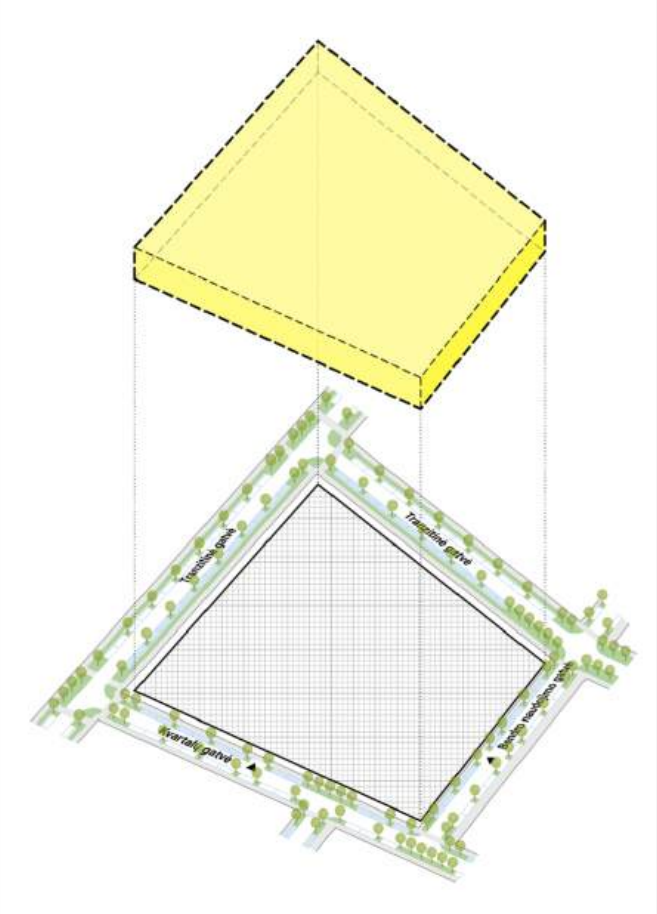


40 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

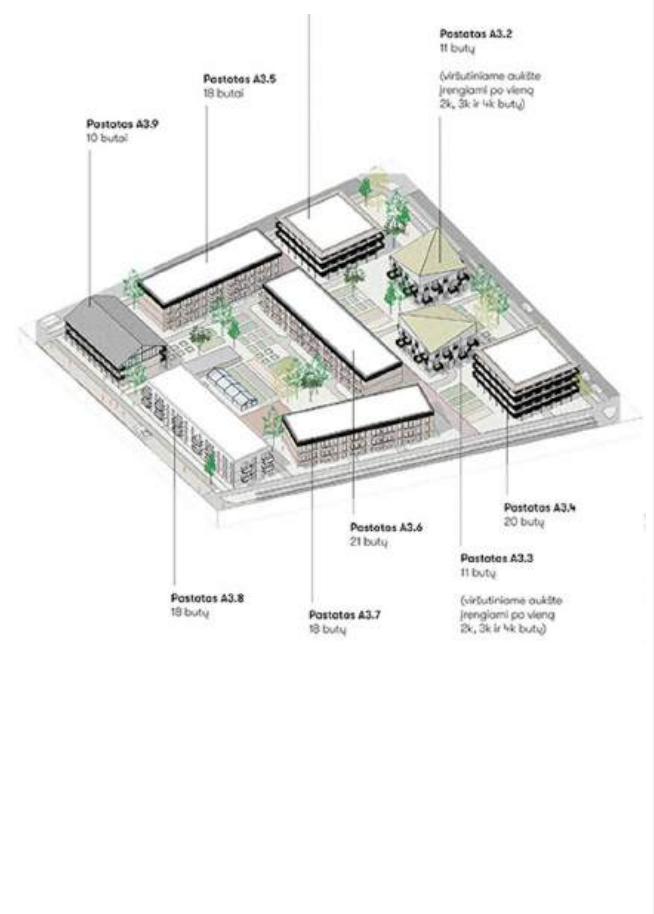
A6 šiaurinėje dalyje esantys namai orientuoti rytų/vakarų kryptimis. Šių kvartalų fasadams ir stogams parinktas pilkšvas rifliuotas metalas, atspindintis sodininkų miestelio šiltnamius. Gatvės fasadus, esančius prie L9 parko, pagyvina prie namų blokuoti šiltnamiai, kuriuose numatoma komercija. A6 pietinės dalies kvartalo kompoziciją sudaro panašių proporcijų turiai. Fasaduose dominuoja trys apdailos medžiagos: pilkšvas tekstūrinis tinkas, klinkerio plytelės bei žalsvi medžio tašeliai. Siekiant paįvairinti turinę kompoziciją, numatomi skirtingų formų balkonų sprendiniai.

Sklypas Nr. 16 (A3)

Kvartalą A3 riboja kvartalai A1, A2, A4, A7; kvartalų ir bendro naudojimo ir dvi tranzitinės gatvės . Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją.



41 pav. Konkurso užduoties schema

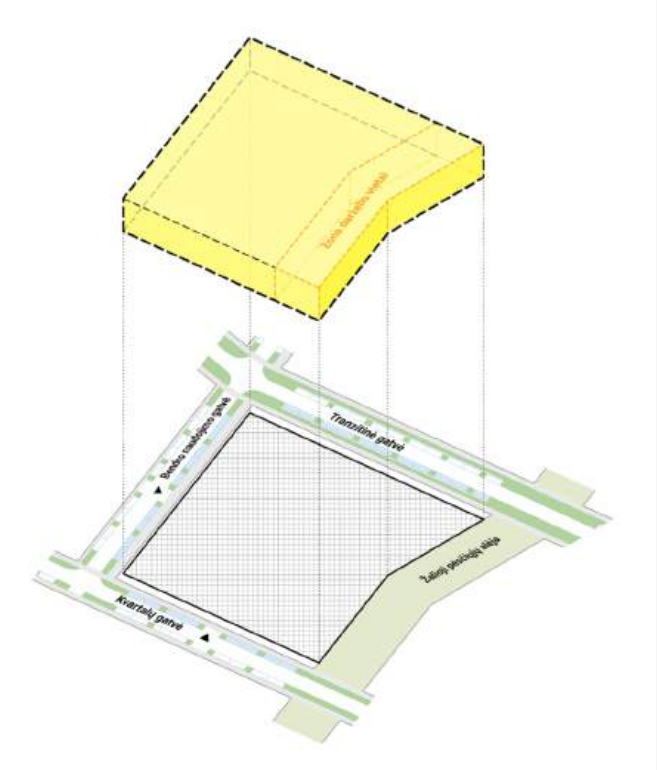


42 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

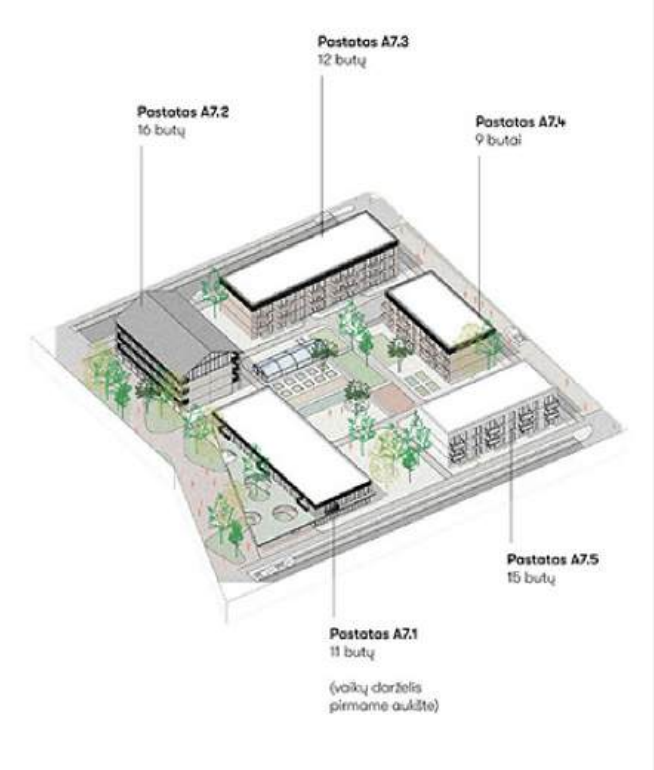
A3 kvartalo apdaila persipynusi tarpusavyje. Skirtingų medžiagiškumų namai derinami tarpusavyje bei formuojamos jaukios erdvės bendruomenės veikloms, sodininkystei bei poilsiui. <...> medžiagiškumui parinkta: šviesus, pilkšvo atspalvio medis, pernaudotos esamų pastatų silikatinės plytos, stambesnio skaidymo šviesaus medžio lentos, rausvas klinkeris.

Sklypas Nr. 17 (A7)

Kvartalą A7 riboja kvartalai A3, A5, A8, A9; tranzitinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietryčiuose kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja.



43 pav. Konkurso užduoties schema

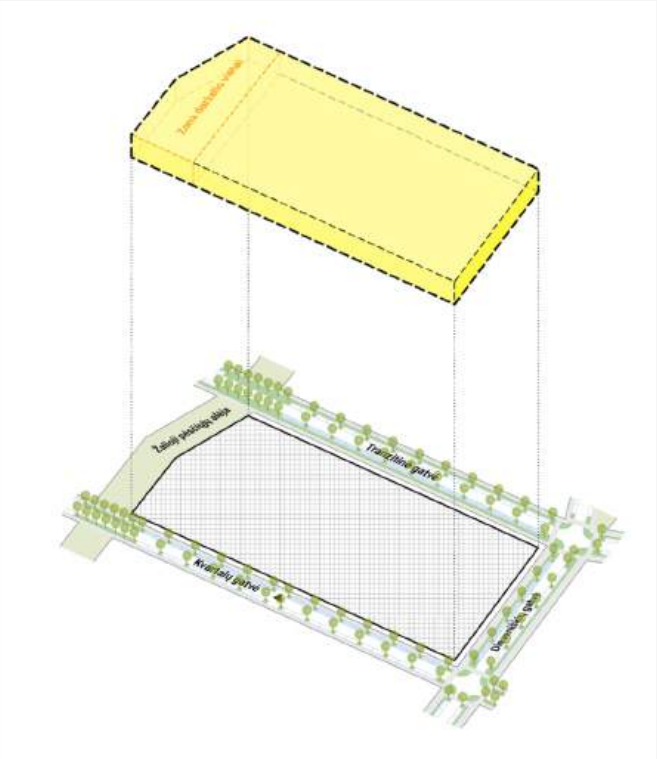


44 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

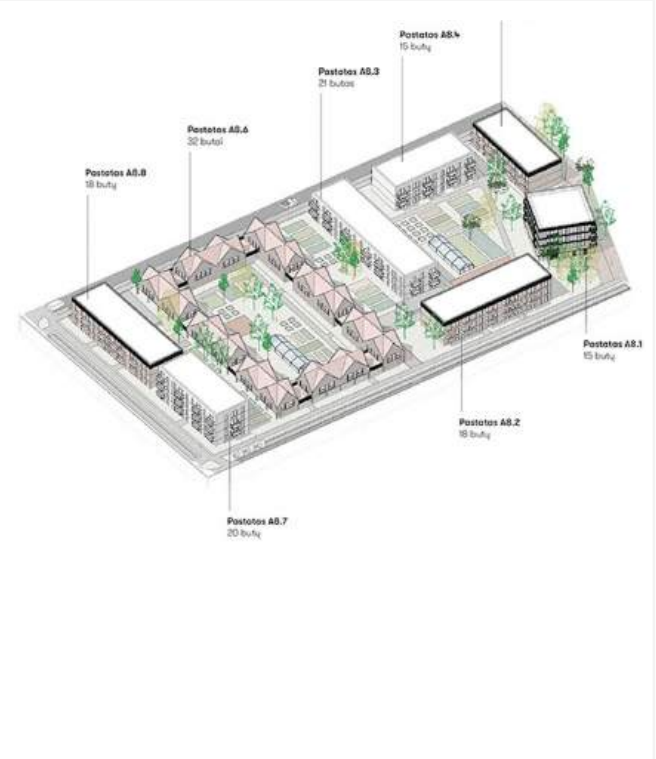
A7.1 name numatomas darželis, tad prieigose, reaguojant į esamus želdinius, formuojama dalinai dengta erdvė

Sklypas Nr. 18 (A8)

Kvartalą A8 riboja kvartalai A6, A7, A10, B1; pagrindinė, tranzitinė ir kvartalų gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Šiaurės vakaruos kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja.



45 pav. Konkurso užduoties schema

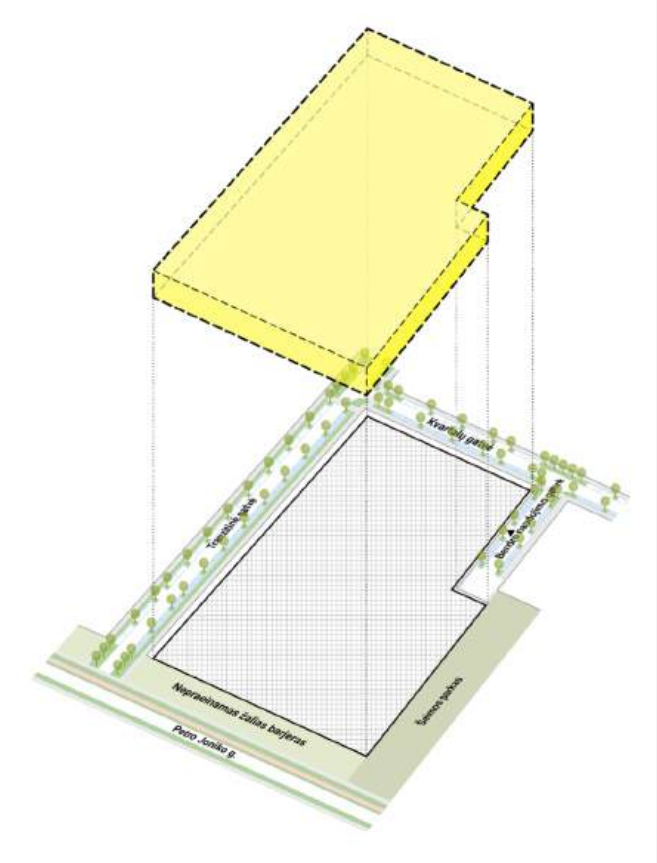


46 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

A8 kvartalas sudalintas į dvi dalis. Rytinėje dalyje, palei Dieveniškių gatvę projektuojami perimetru atsižvelgi- ant į aplinkinių kvartalų situaciją. Fasadų apdailoje numatomas tekstūrinis tinkas bei rausvas klinkeris. Dalyje esančioje arčiau alėjos taip apt vyrauja tekstūrinis tinkas bei rausvas klinkeris. Šiame kvartale numatomas akcentinis pastatas, kuriame numatomos komercinės patalpos. Pastato apdaila - žalsvi medžio tašeliai. Siekiama alėjos daugiaplaniškumo bei sąrysio su likusiais kvartalais, tad A8 kvartalo apdaila - balinta termo mediena, sendintas klinkeris, grubios tekstūros fasadai.

Sklypas Nr. 19 (A4)

Kvartalą A4 riboja kvartalai A1, A3, A9; tranzitinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eisiškių aleją. Pietvakariuose sklypas ribojasi su praeinamu žaliu barjeru, o pietryčiuose - su Šeimos parku.



47 pav. Konkurso užduoties schema

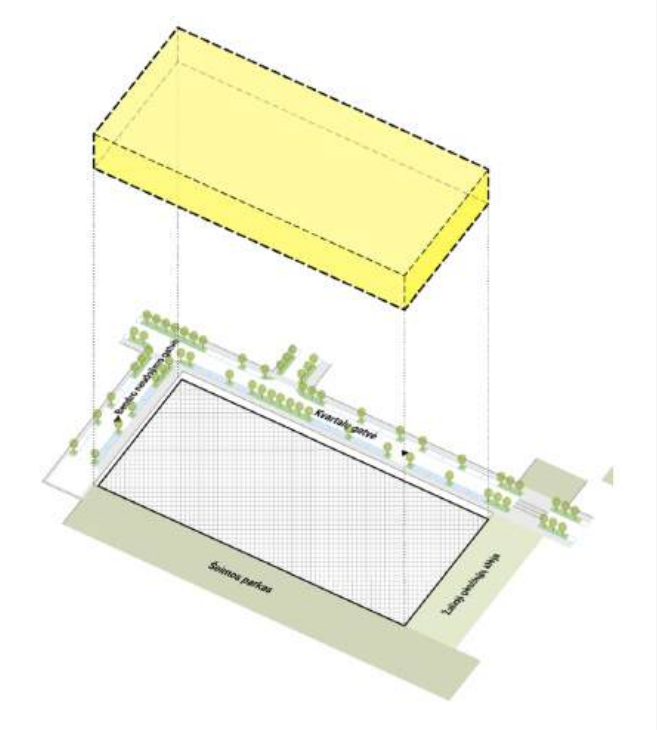
48 pav. Konkurso pasiūlymas, HEIMA biuras, darbas - „Daržų Group“

Tai daugiabučių kvartalas - iš vakarinės ir šiaurinės pusės turintis gatves, tačiau pietuose ir rytinėje dalyje atsiveriantis į parką. Šio kvartalo tūriai aplink tranzitines gatves griežtai seka perimetrą, o judant sklypu link parko - formuojami laisviau, prioritetą skiriant smulkesniems bendro naudojimo kiemams ir perspektyvoms į Šeimos parką.

Kvartalo namai reaguodami į šalia esančius žemesnius kitų tipologijų pastatus šlaitinių stogų pagalba vizualiai mažina bendrą kvartalo silueto aukštį. Stoguose iškirptos terasos leidžia džiaugtis parkais vakarinėje ir pietinėje miestelio dalyse.

Sklypas Nr. 20 (A9)

Kvartalą A9 riboja kvartalai A3, A4, A7, A10; kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eisiškių aleją. Pietryčiuose kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja, o pietvakariuose - Šeimos parkas.



49 pav. Konkurso užduoties schema

50 pav. Konkurso pasiūlymas, Architektūros linija ir BAULAND, „Habits“

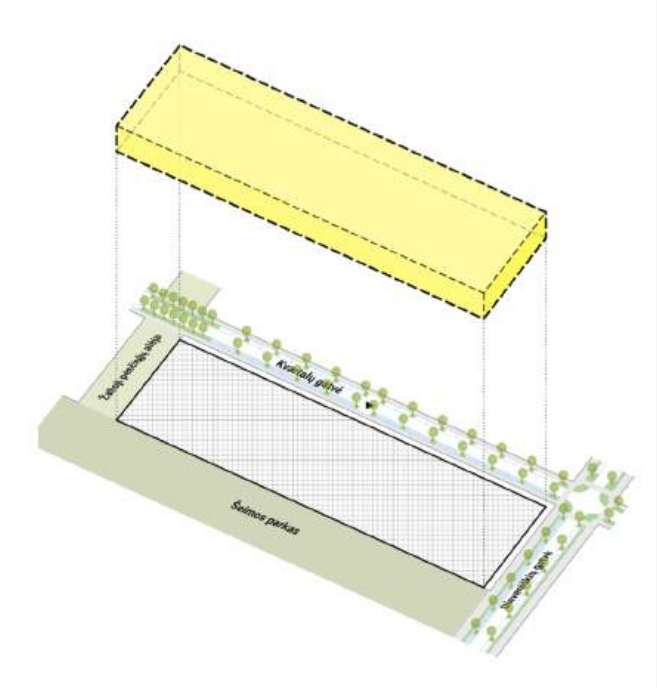
Kvartale tūriai pastatomi šachmatiniu principu siekiant maksimaliai atverti vaizdus iš butų į parką neblokuoti pramatomumo iš gatvės į parką. Tokiu būdu žmogus būdamas bet kurioje kvartalo vietoje net ir stovėdamas gatvėje jaučia parko artumą. Taigi, parko vaizdais gali džiaugtis ne tik daugiabučių prie parko, bet ir tolimesnių kvartalų gyventojai.

Prie parko vyrauja šlaitiniais stogais pasižyminčių pastatų siluetai, tokiu būdu sukuriama aliuzija į parko ar miškų apsuptyje stovinčias archetipines sodybas. Kuriamos naujos bendro naudojimo erdvės, skirtos visai gyventojų bendruomenei bei rajono lankytojams.

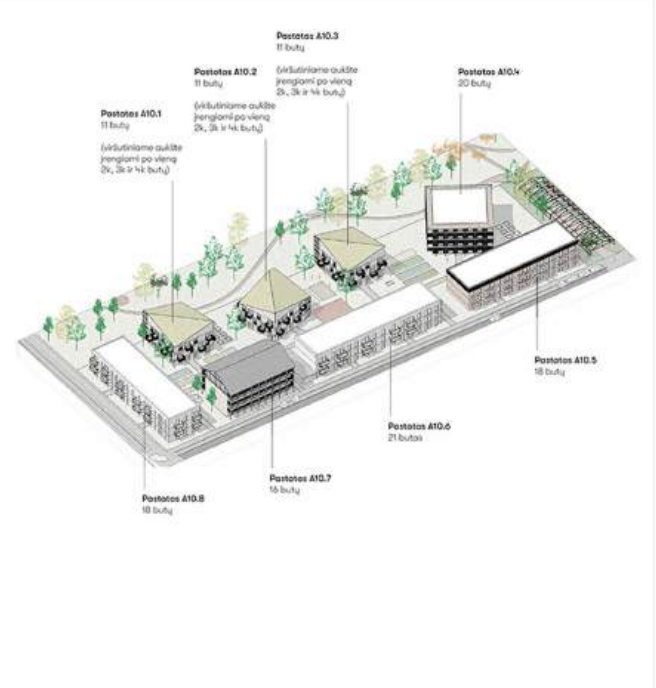
Pastatų formos maksimaliai geometrizuotos, naudojami pasikartojantys elementai ir tūrių modulišumas. Tokia architektūra leidžia naudoti surenkamas konstrukcijas statybose. Perdangų plokštės numatomos kiaurymėtosios surenkamos, išorinės sienos – trisluoksnės plokštės su apdaila, vietomis vienasluoksnės. Tokie sprendiniai mažina statybos kaštus ir pagreitina realizaciją. Apdailoje naudojamos ilgaamžės medžiagos – faktūrinis betonas, klinkeris, tinkas, medis, metalas, cinkuota skarda, keraminės čerpės. Maksimaliai siekiama sumažinti pastatų energijos poreikį.

Sklypas Nr. 21 (A10)

Kvartalą A10 riboja kvartalai A8, A9, B3; pagrindinė ir kvartalų gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Šiaurės vakaruos kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja, o pietvakariuose - Šeimos parkas.



51 pav. Konkurso užduoties schema



52 pav. Konkurso pasiūlymas, „Fragment“ biuras, darbas - „Užusodis“

Kvartalas projektuojamas reaguojant į aplinkines teritorijas. Moliūgų gatvės išklotinę formuoja balintos termo medienos, rausvo klinkerio bei grubaus tekstūrinio tinko perimetriniai pastatai.
Kvartaluo viduje - laisvo užstatymo taškiniai namai. Pastatų kryptys jautriai reaguoja į projektuojamą parką. Apdailai numatomas pernaudotos esamų pastatų silikatinės plytos kartu derinamos su apželdintais stogais bei šviesi termo mediena.

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO APIE 41,79 HA TERITORIJOS TARP DIEVENIŠKIŲ, P. JONIKO IR ŽIŪRŲ GATVIŲ DETALIOJO PLANO KONCEPCIJAI
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-06-20 Nr. 30-1641/25
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Adomas Bužinskas, Administracijos direktorius, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ADOMAS BUŽINSKAS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-06-20 11:22:13 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-06-20 11:22:22 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:41 – 2028-06-17 10:06:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.84.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-06-20 11:27:17)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-06-20 11:27:18 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“