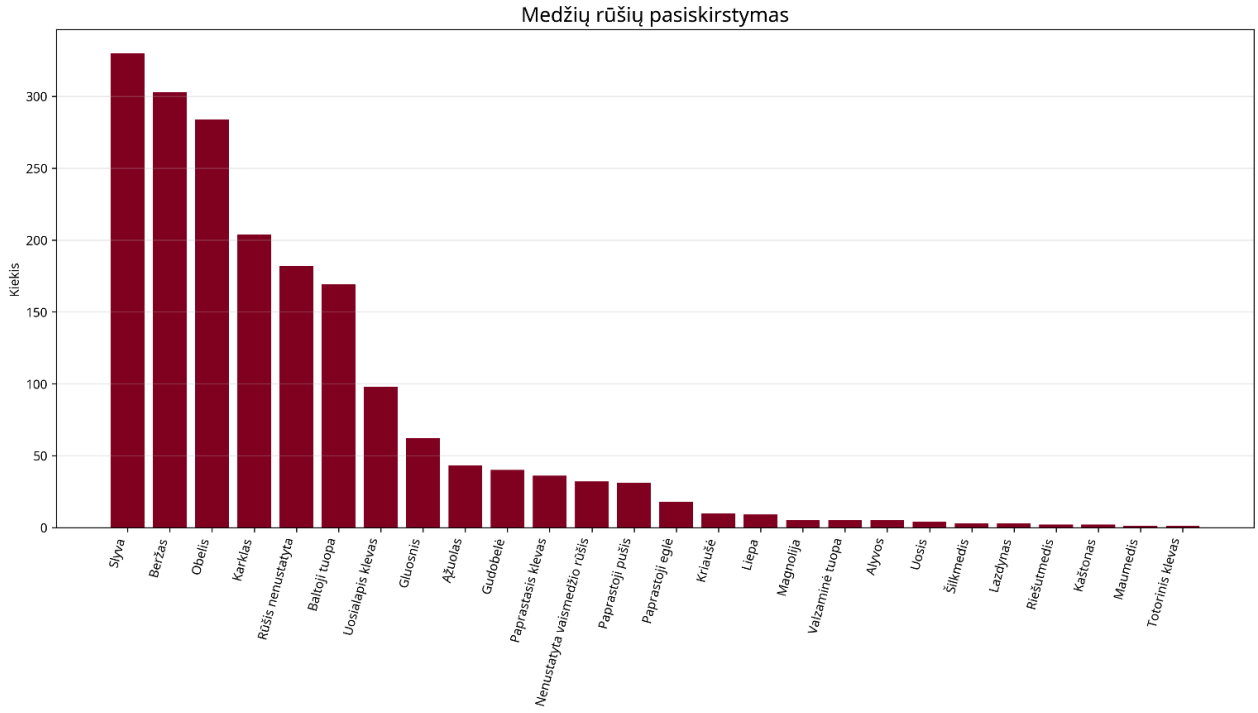


26 pav. Detaliojo plano koregavimo ribose esančių esamų medžių inventorizacija

3.8 Papildomų planavimo uždavinių įvertinimas

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-03-24 įsakymu Nr. 30-705/25 patvirtintoje planavimo darbų programoje detaliojo planavimo dokumentui koreguoti nurodytų papildomų planavimo uždavinių įvertinimas:

- **Numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis:**

Teritorijoje išlaikomi galiojančio detaliojo plano funkcinių ir kompozicinių ryšių su gretimomis teritorijomis principai.

- **Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą:**

Siekiant nustatyti optimalią urbanistinę struktūrą, 3D aplinkoje nagrinėjami du užstatymo tipai – sodybinis ir blokuotas. Sodybinio užstatymo tipas nagrinėjamas tiek vienbučio tiek dvibučio namo variacijomis dvejomis alternatyvomis: kai pastato padėtis parenkama siekiant kuo racionaliau išnaudoti žemės sklypo erdvę išlaikant ne mažesnius kaip 3 m atstumus nuo visų sklypo ribų (galimi vienbutis arba dvibutis) ir kai pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi, kai taip pat išlaikomi ne mažesni kaip 3 m atstumai nuo kitų sklypo ribų. Blokuoto užstatymo variantas parengtas pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius, numatančius tvarkingą, prie gatvės linijos formuojamą blokuotų gyvenamųjų namų užstatymą.

Esama užstatymo struktūra



27 pav. Esamą užstatymo struktūrą vaizduojantis trimatis modelis (ArcGIS Urban)

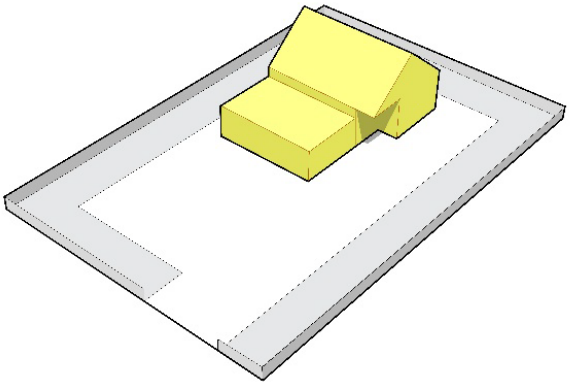
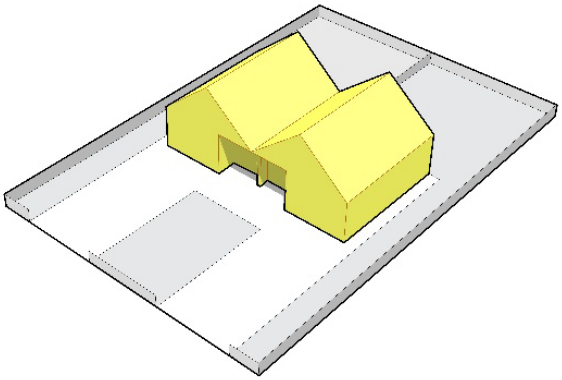
Nagrinėjamos teritorijos ribose esamas užstatymas sparčiai didėja (išsiskiria rytinė planuojamos teritorijos dalis), todėl koreguojamo detaliojo plano ribose 10-yje sklypų nustatomi užstatymo rodikliai pagal patvirtintus koreguotus detaliuosius planus, dar 20-yje sklypų užstatymo rodikliai nustatomi pagal esamus atžeminius statinius.



28 pav. Galiojančio DP sprendiniais suplanuotos teritorijos vidines jungtis vaizduojantis trimatis modelis (ArcGIS Urban)

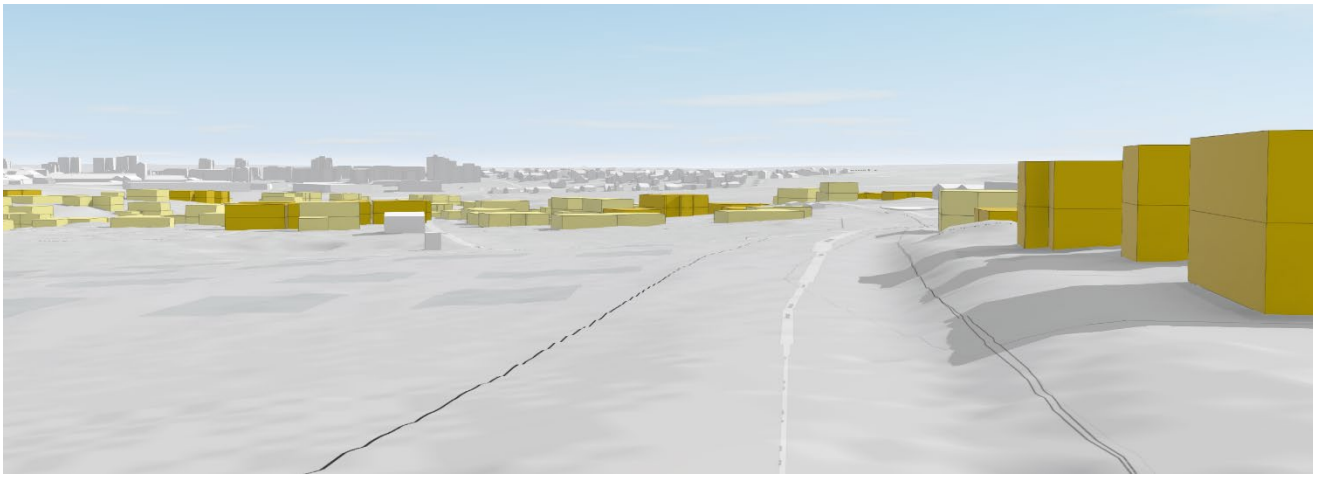
Teritorijoje išlaikomos galiojančio detaliojo plano nustatytos ir suplanuotos vidinės urbanistinės jungtys.

Nagrinėjami užstatymo tipai

1. Pastato padėtis parenkama siekiant kuo racionaliau išnaudoti žemės sklypo erdvę	
	
A Sodybinis užstatymas **(vienbutis)**	**B** Sodybinis užstatymas **(dvibutis)**
1-3 aukštų vienbučių paskirties pastatas statomas atskirame sklype. *Pastatas atitraukiamas nuo visų žemės sklypo ribų (ne mažesniu kaip 3 m atstumu), naujos statybos atveju jei gretimuose sklypuose yra esamas užstatymas, pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi besiribojančios žemės sklypo kraštinės kryptimi.*	1-3 aukštų vienbučių paskirties pastatas statomas atskirame sklype. *Pastatas atitraukiamas nuo visų žemės sklypo ribų (ne mažesniu kaip 3 m atstumu), naujos statybos atveju jei gretimuose sklypuose yra esamas užstatymas, pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi besiribojančios žemės sklypo kraštinės kryptimi.*

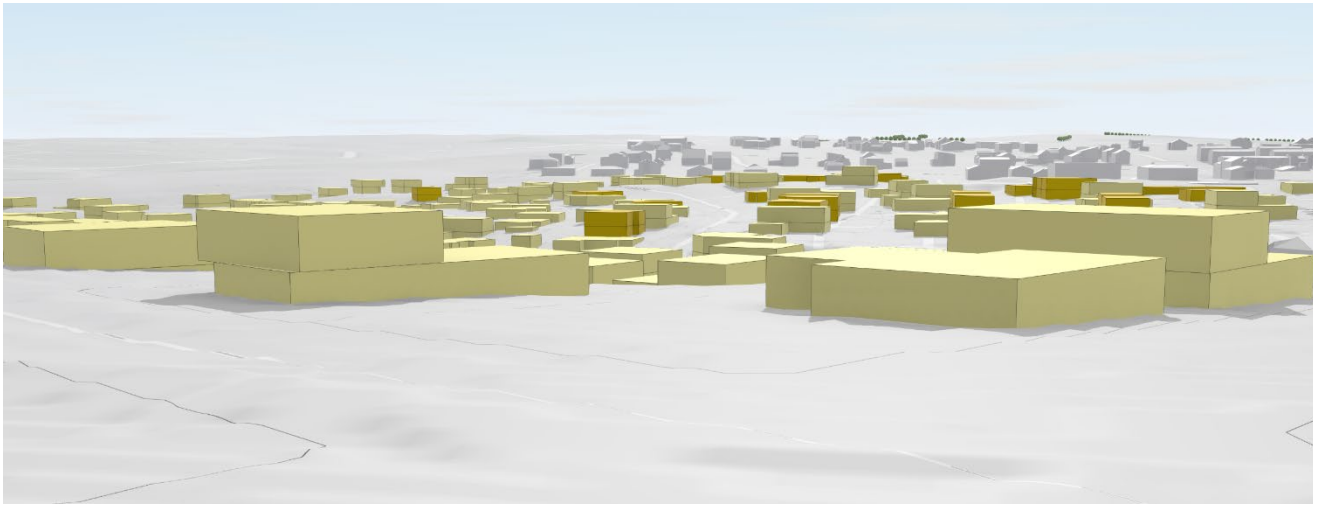


29 pav. Planavimo užstatymo struktūrą vaizduojantis trimatis modelis (ArcGIS Urban), kai pastato padėtis parenkama siekiant kuo racionaliau išnaudoti žemės sklypo erdvę.



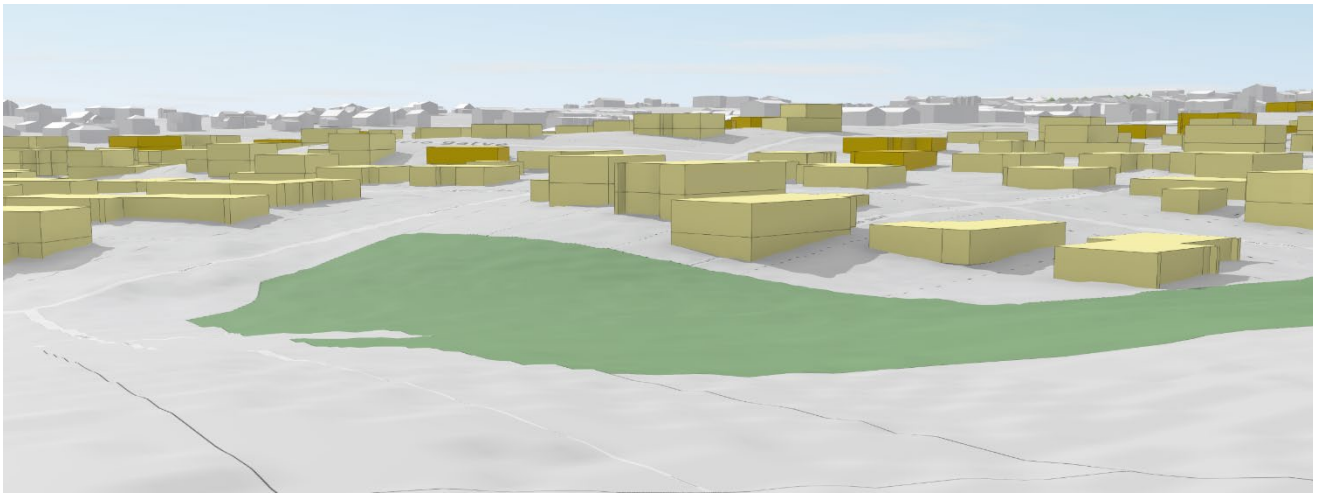
30 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemynos g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.1



31 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. pietryčių kryptimi (laisvo planavimo užstatymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.2



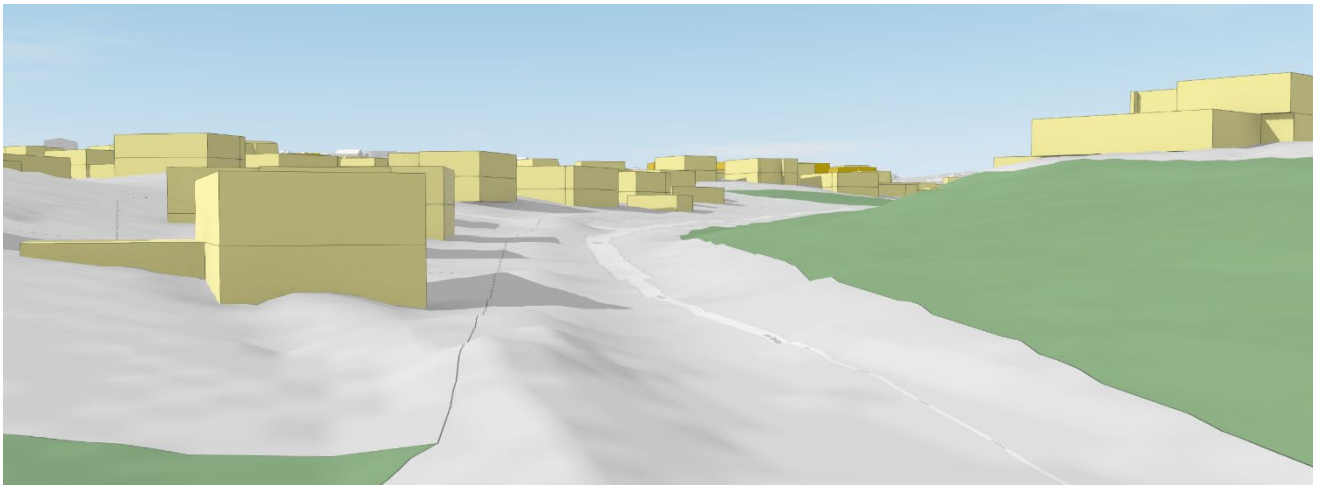
32 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. ir J. Smilgevičiaus g. sankirta pietų kryptimi (laisvo planavimo už statymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.3



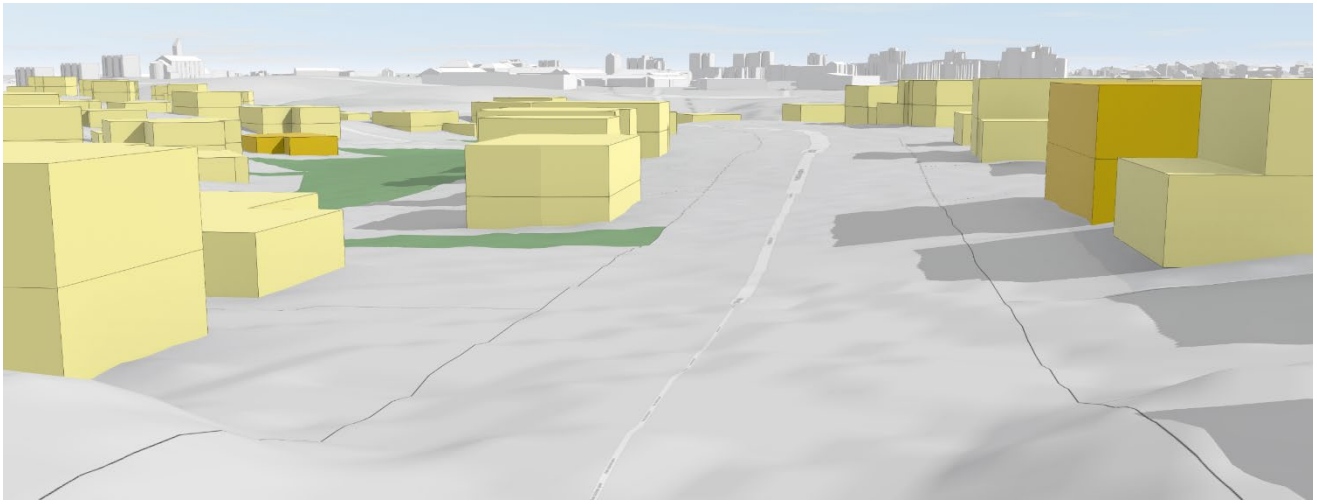
33 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemoji g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.4



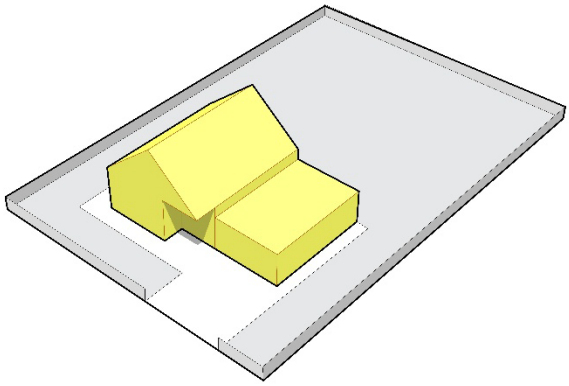
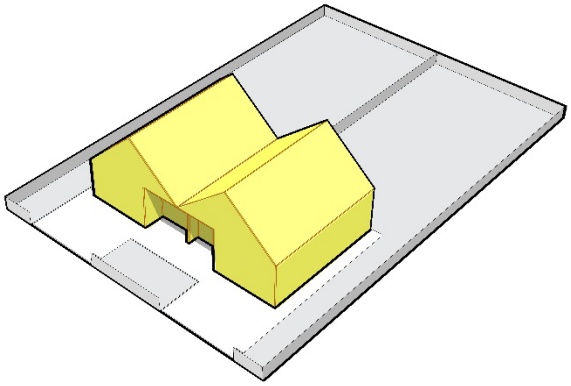
34 pav. Perpektyvinis vaizdas ties J. Smilgevičiaus g. vakarų kryptimi kryptimi (laisvo planavimo užstatymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.5



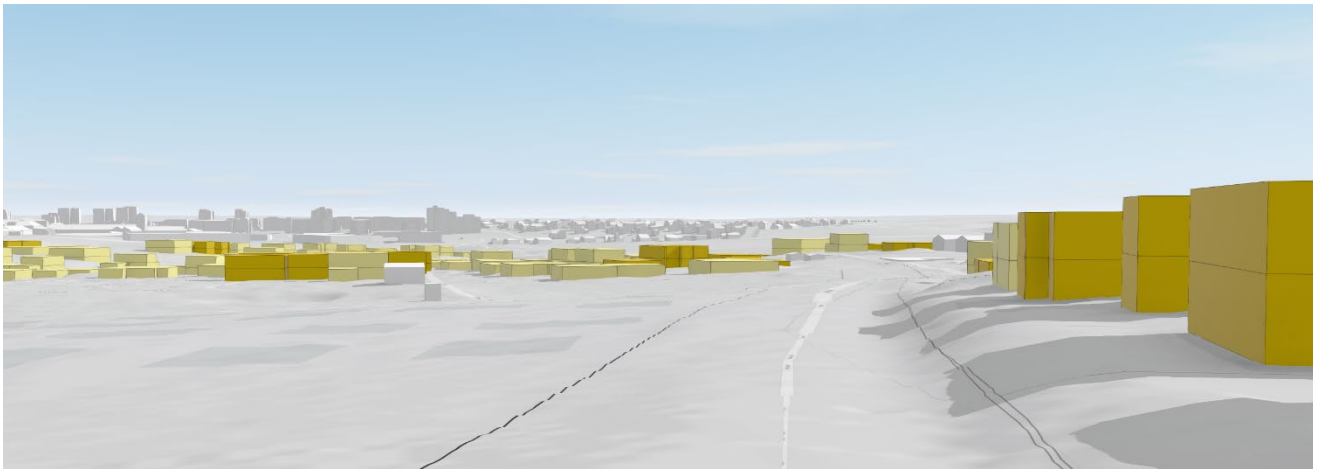
35 pav. Perpektyvinis vaizdas ties V. Stašinskio g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas).

Žr. žemėlapyje (26 pav.) Nr.6

2. Naujos statybos atveju pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi	
	
A Sodybinis užstatymas **(vienbutis)**	**B** Sodybinis užstatymas **(dvibutis)**
1-3 aukštų vienbučių paskirties pastatas statomas atskirame sklype. *Pastatas atitraukiamas nuo visų žemės sklypo ribų (ne mažesniu kaip 3 m atstumu), naujos statybos atveju pagrindinė užstatymo linija formuojama ties gatvės koridoriumi besiribojančios žemės sklypo kraštinės kryptimi.*	1-3 aukštų vienbučių paskirties pastatas statomas atskirame sklype. *Pastatas atitraukiamas nuo visų žemės sklypo ribų (ne mažesniu kaip 3 m atstumu), naujos statybos atveju pagrindinė užstatymo linija formuojama ties gatvės koridoriumi besiribojančios žemės sklypo kraštinės kryptimi.*

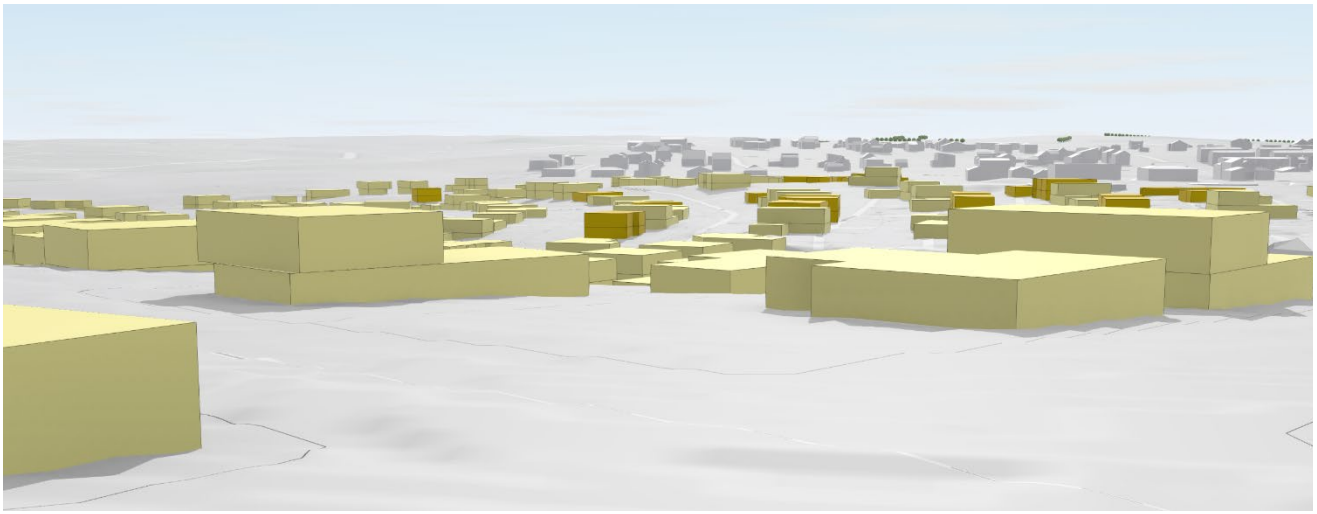


36 pav. Užstatymo struktūrą vaizduojantis trimatis modelis (ArcGIS Urban), kai pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi



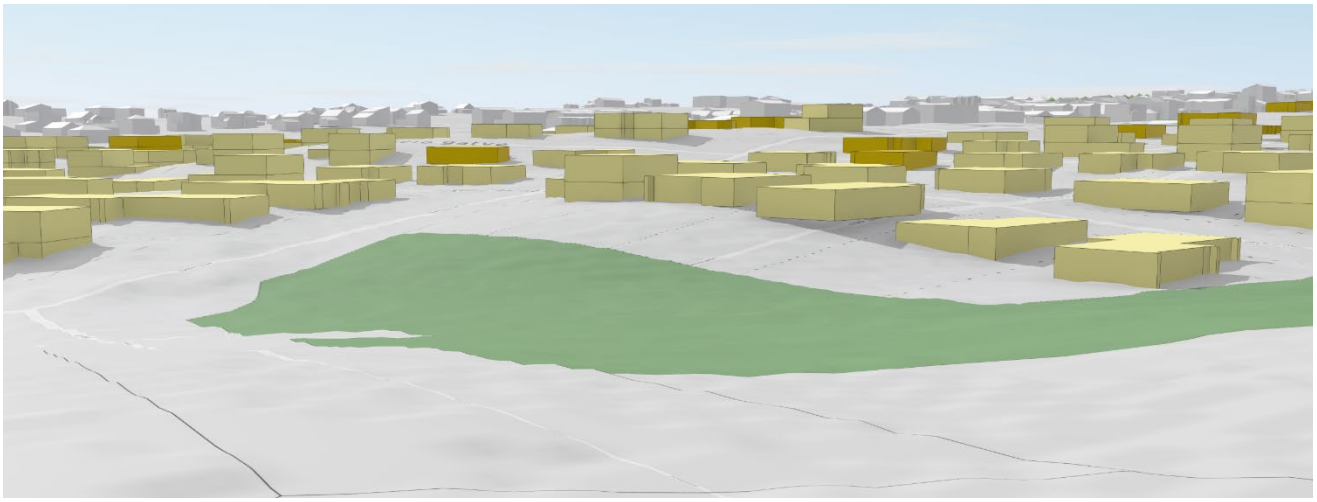
37 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemynos g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija).

Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.1



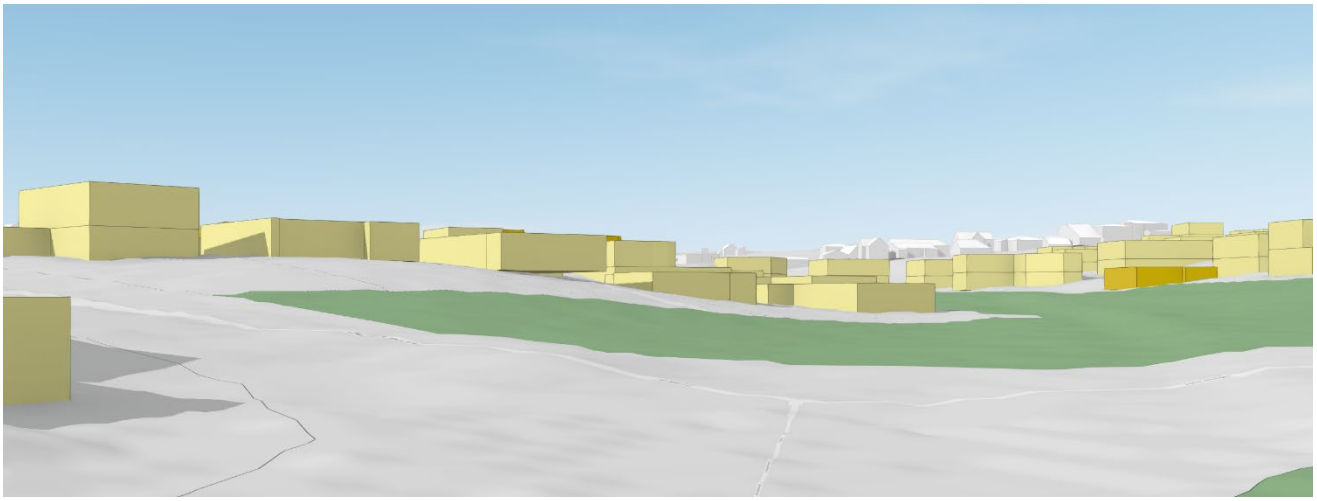
38 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. pietryčių kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija).

Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.2

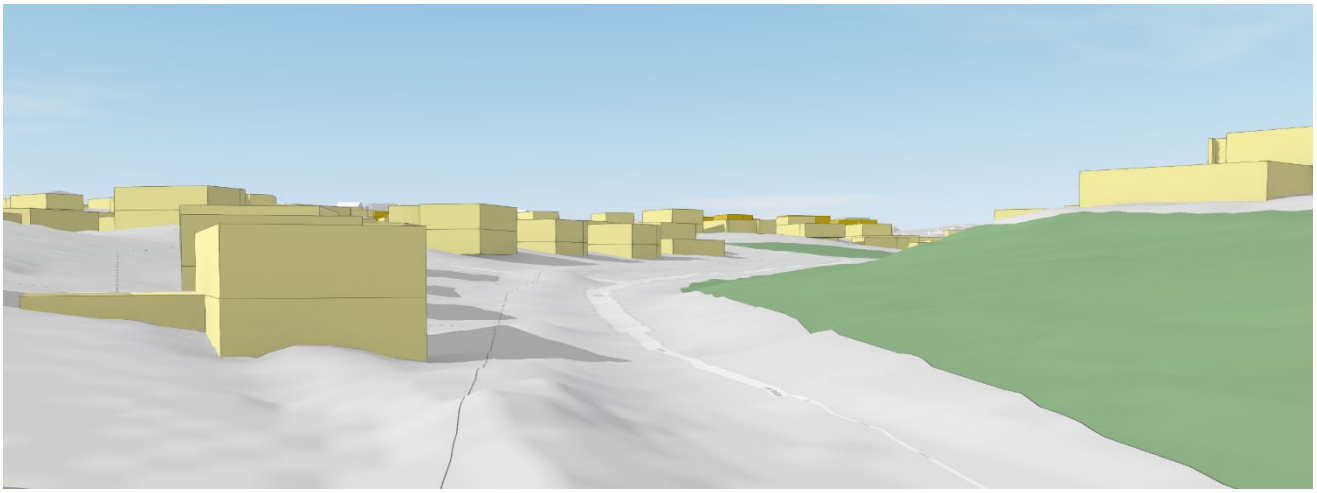


39 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. ir J. Smilgevičiaus g. sankirta pietų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija).

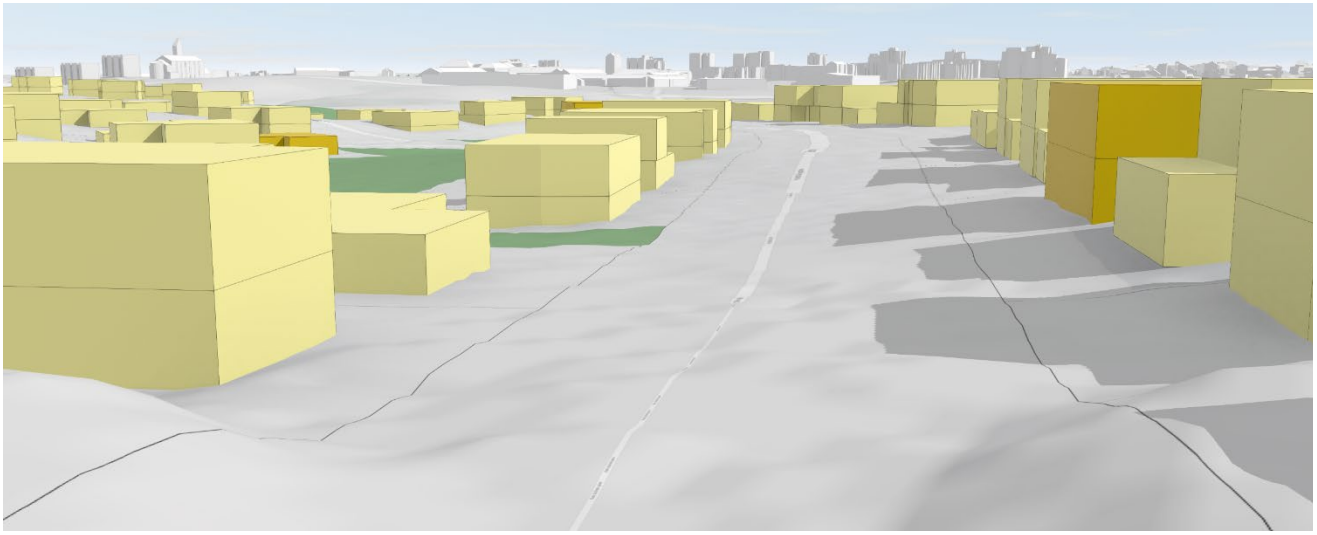
Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.3



40 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemoji g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija). Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.4

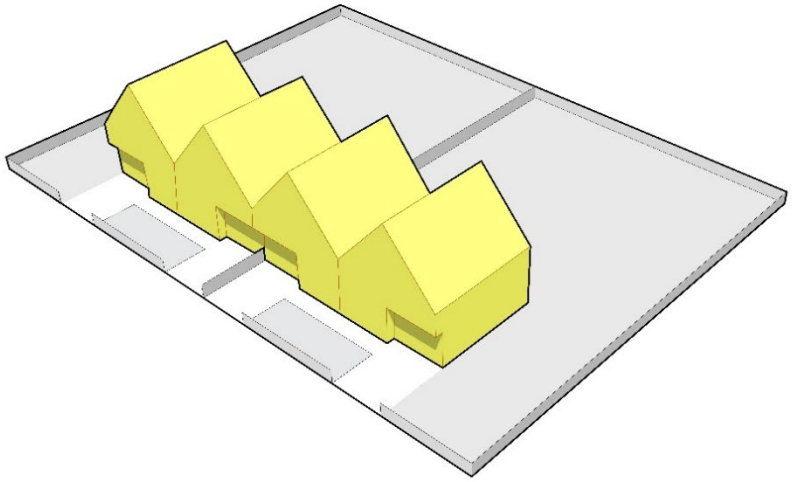


41 pav. Perpektyvinis vaizdas ties J. Smilgevičiaus g. vakarų kryptimi kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija). Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.5



42 pav. Perpektyvinis vaizdas ties V. Stašinskio g. rytų kryptimi (laisvo planavimo užstatymas ties gatvės linija). Žr. žemėlapyje (33 pav.) Nr.6

3.Vienbutis <u>blokuotas</u> užstatymas (*naujos statybos atveju pagrindinė užstatymo linija dera su gretimos gatvės koridoriumi)*

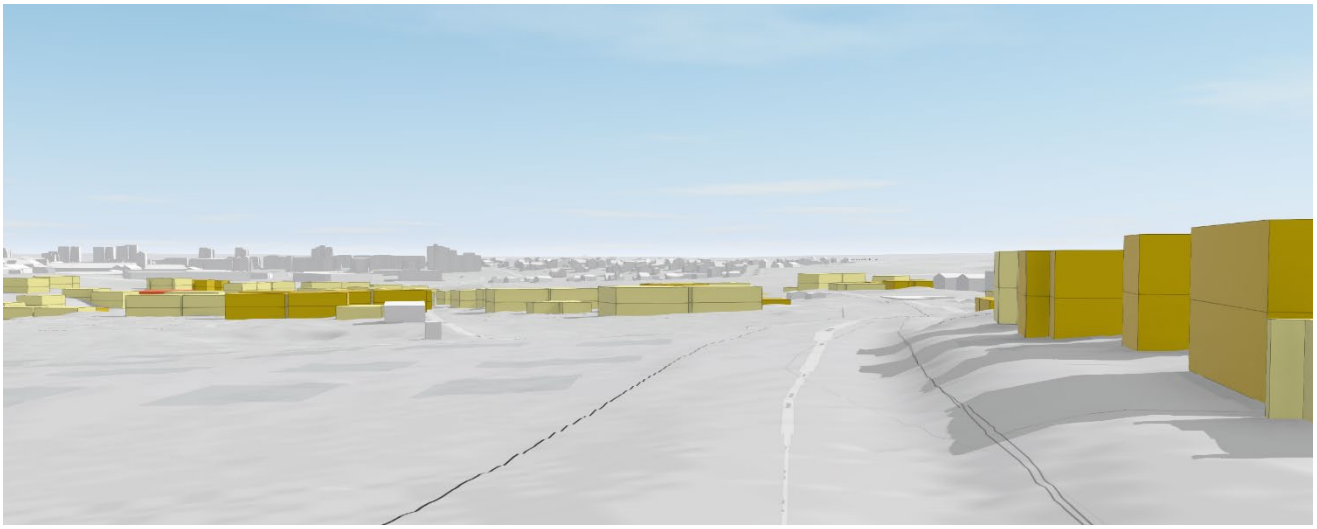


1–3 aukštų sublokuoti trys ir daugiau vienbučių paskirties pastatai statomi viename žemės sklype, išskiriant (arba ne) bendro naudojimo sklypo dalį.

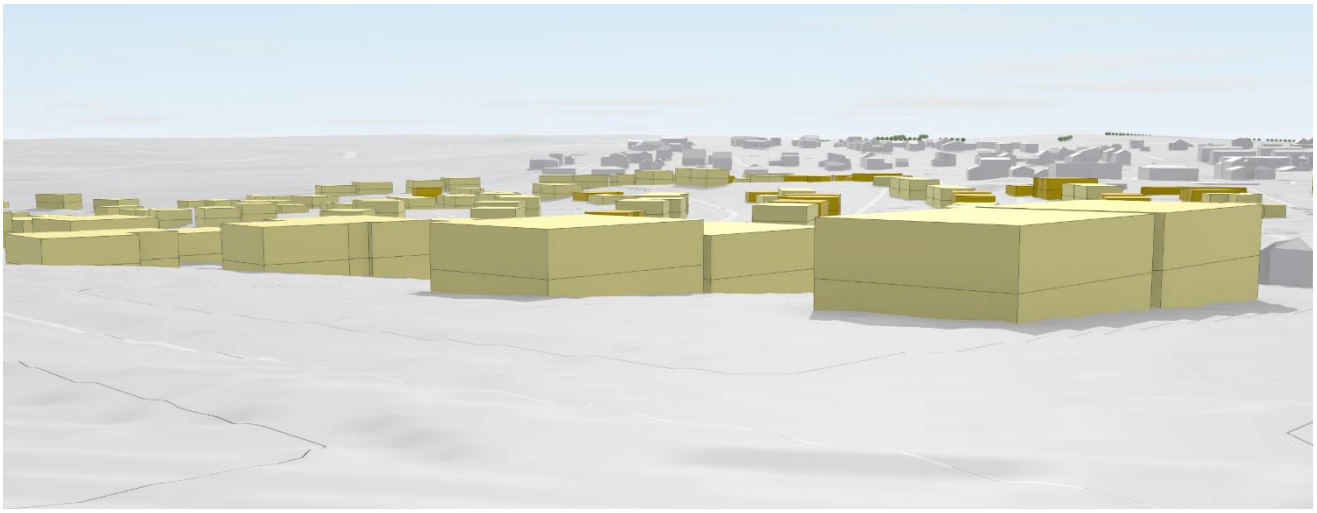
Pastato arba sublokuoto jų grupės pastatų padėtis parenkama siekiant kuo racionaliau išnaudoti žemės sklypo erdvę, ne visada laikantis su gretimos gatvės koridoriumi besiribojančios žemės sklypo kraštinės kryptimi derančios užstatymo linijos.



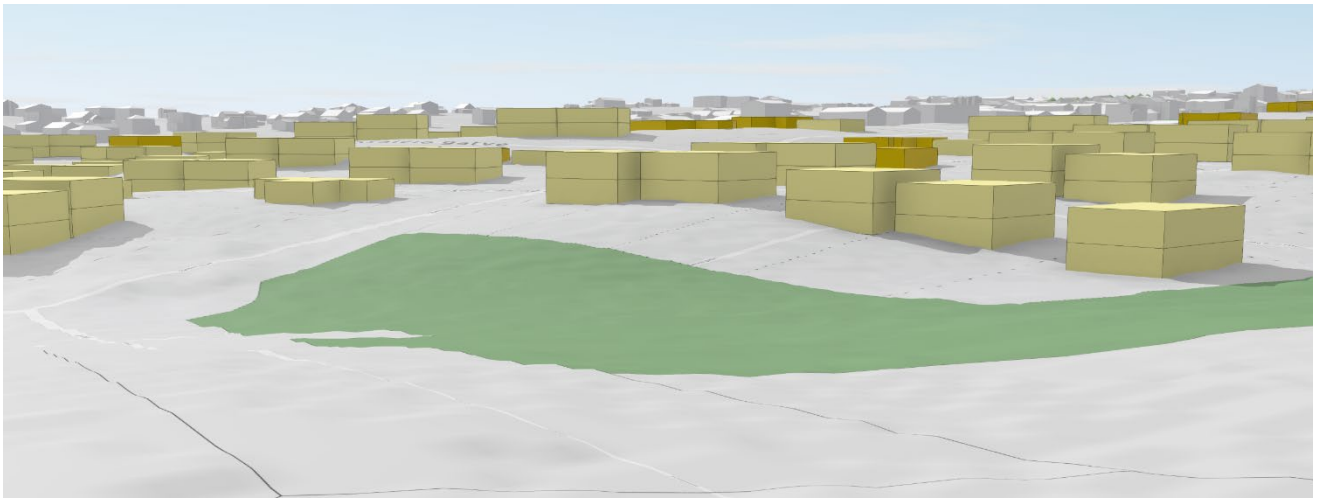
43 pav.Vienbučių blokuotų namų užstatymo struktūrą vaizduojantis trimatis modelis (ArcGIS Urban)



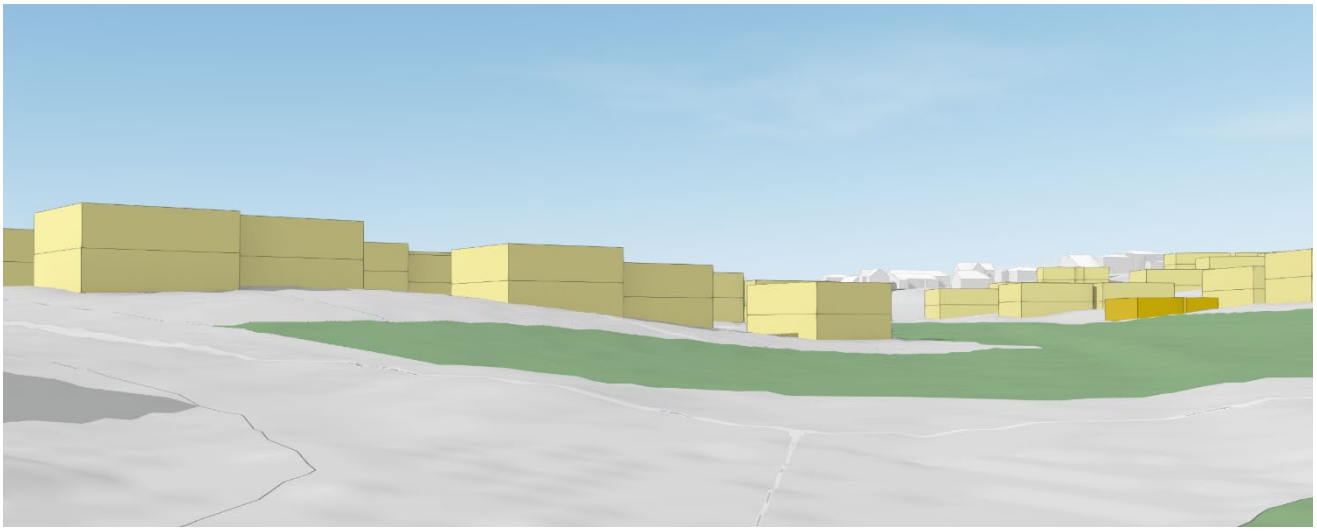
44 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemynos g. rytų kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas). Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.1



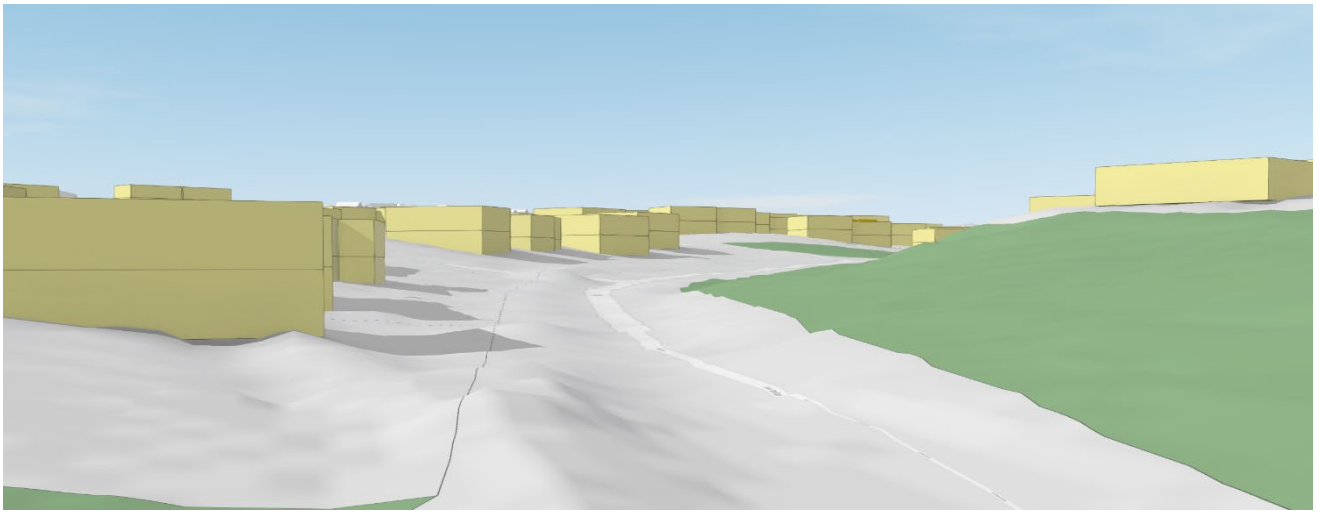
45 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. pietryčių kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas). Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.2



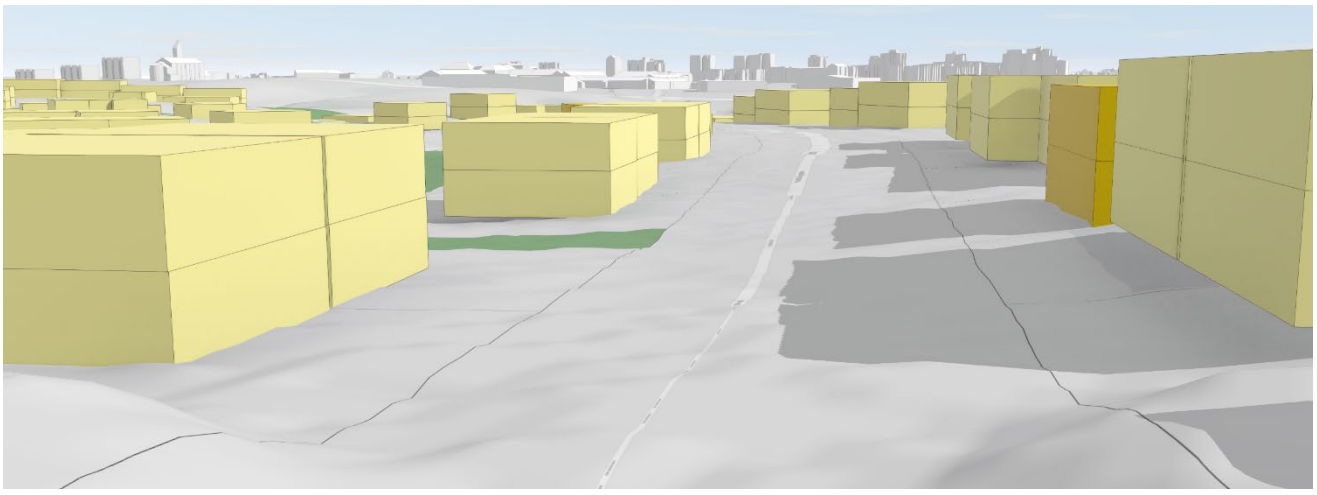
46 pav. Perpektyvinis vaizdas ties F. Bortkevičienės g. ir J. Smilgevičiaus g. sankirta pietų kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas). Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.3



47 pav. Perpektyvinis vaizdas ties Žemoji g. rytų kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas).
Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.4



48 pav. Perpektyvinis vaizdas ties J. Smilgevičiaus g. vakarų kryptimi kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas).
Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.5



49 pav. Perpektyvinis vaizdas ties V. Stašinskio g. rytų kryptimi (vienbutis blokuotas užstatymas).
Žr. žemėlapyje (39 pav.) Nr.6

Atlikus nagrinėtų urbanistinių alternatyvų analizę 3D aplinkoje, teritorijos vystymui artimiausias pirmasis sodybinio užstatymo variantas, kai pastato padėtis parenkama siekiant kuo racionaliau išnaudoti žemės sklypo erdvę, išlaikant ne mažesnius kaip 3 m atstumus nuo visų sklypo ribų, bet nenustatant kokrečios padėties.

Nustatyta, kad šis sprendinys suteikia didesnį lankstumą formuojant sklypų užstatymą, sudaro palankesnes sąlygas pastatų orientavimui pagal insoliacijos reikalavimus, efektyvesniam kiemo erdvių organizavimui bei racionalesniam žemės naudojimui. Įvertinus gretimos teritorijos urbanistinį kontekstą, funkcinį efektyvumą ir gyvenamosios aplinkos kokybę, šis variantas optimaliausiai atliepia koreguojamos teritorijos urbanistinius planvimo principus bei esamą situaciją.

- **Išsaugoti kraštovaizdžio savitumą;**

Koreguojami detaliojo plano sprendiniai dera su esama aplinka, padeda išlaikyti teritorijos vizualinį vientisumą bei kraštovaizdžio charakterį. Visoje teritorijoje yra saugomos reljefo formos, ribojamas užstatymo tankis, intensyvumas bei aukštis, vertinamas gamtinis karkasas.

- **Vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą;**

Teritorijoje suplanuoti sprendiniai neturi neigiamos įtakos esamam užstatymui bei kraštovaizdžiui. Jokie inžineriniai ar socialinės infrastruktūros objektai šiuo koreguojamu detaliuoju planu nėra numatomi.

- **Vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus;**

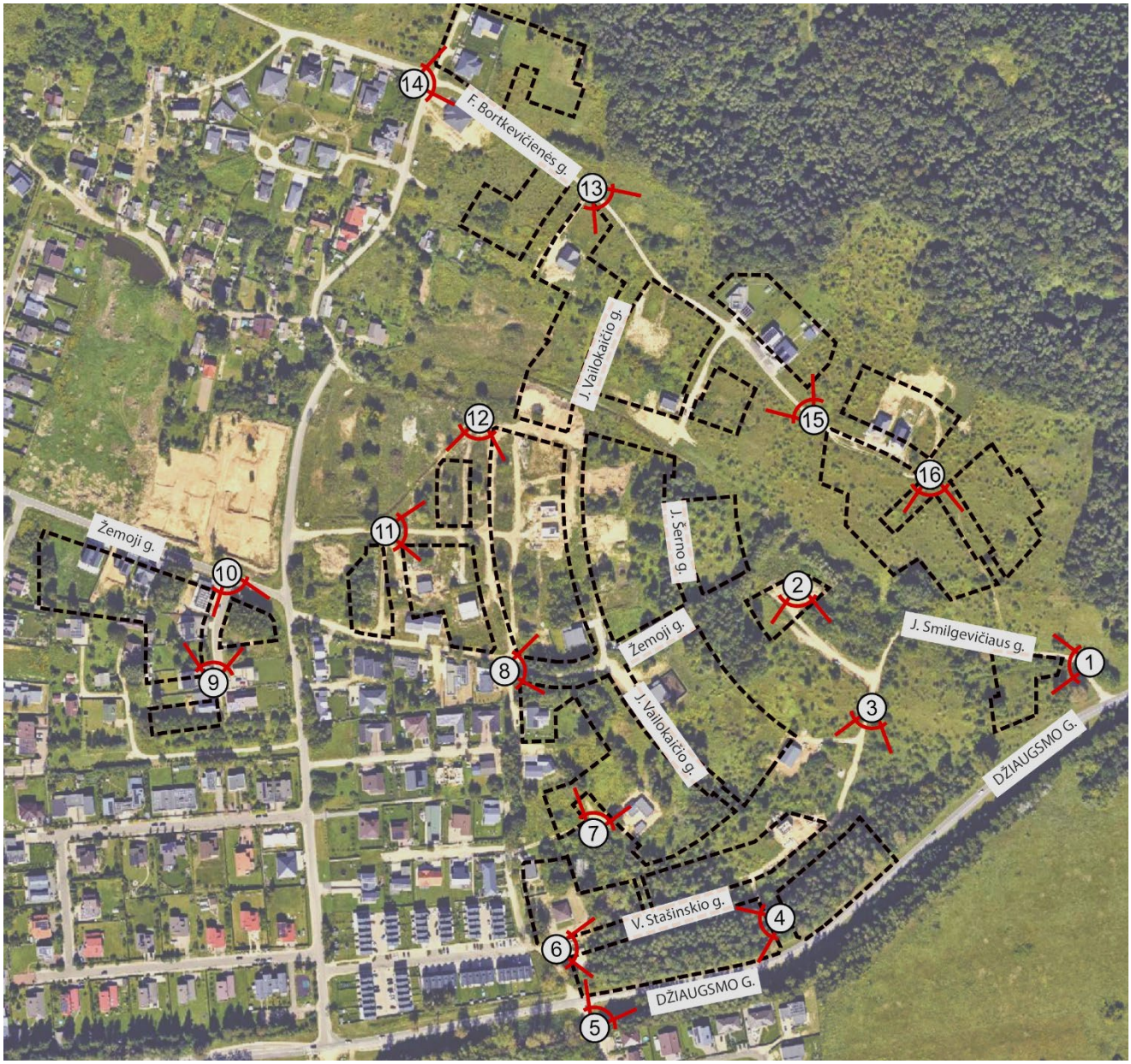
Visi institucijų išduotose sąlygose nurodyti reikalavimai įvykdyti ir išnagrinėti.

- **Pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.**

Papildoma informacija pateikiama tiek aiškinamajame rašte tiek papildomose schemose, atsižvelgiant į koreguojamo plano sprendinius.

4. PRIEDAI

4.1 Foto fiksacijos



50 pav. Foto fiksacijų schema



Foto fiksacija Nr. 1



Foto fiksacija Nr. 2



Foto fiksacija Nr. 3



Foto fiksacija Nr. 4



Foto fiksacija Nr. 5



Foto fiksacija Nr. 6



Foto fiksacija Nr. 7



Foto fiksacija Nr. 8



Foto fiksacija Nr. 9



Foto fiksacija Nr. 10



Foto fiksacija Nr. 11



Foto fiksacija Nr. 12



Foto fiksacija Nr. 13



Foto fiksacija Nr. 14



Foto fiksacija Nr. 15



Foto fiksacija Nr. 16

PROJEKTUOTOJAS	KVALIFIKACIJĄ PATVIRTINANČIO DOKUMENTO NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA Šeimyniškių g. 19B, Vilnius	A1282	PV	Nerijus Siciūnas	