

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

DETALUSIS PLANAS / 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.....	12
2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai.....	19
3. Konceptija.....	26
3.1 Planuojamos teritorijos ir jos gretimų vystymo principai ir strategija.....	27
3.2 Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros koncepcija.....	39
3.3. Gamtinės aplinkos vystymas.....	46
3.4. Susisiekimo sistemos konceptualieji sprendiniai.....	48
3.5. Inžinerinės infrastruktūros konceptualieji sprendiniai.....	54
3.6. Kiti sprendiniai.....	58
3.7. Kita koncepcijos sprendinius paaiškinanti informacija (nelaikoma koncepcijos sprendiniais).....	59

Paveikslai

1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema.....	8
2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro.....	9
3 pav. 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detaliojo plano Pagrindinis brėžinys.....	14
4 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „PAGRINDINIS BRĖŽINYS. NAUJININKŲ SENIŪNIJA“.....	15
6 pav. Gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius.....	27
7 pav. Gatvių hierarchija prioritetą teikiant pėstiesiems, žaliajai erdvei.....	27
8 pav. Žaliųjų erdvių tinklas papildo urbanizuojamą teritoriją.....	28
9 pav. Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas.....	28
10 pav. Skirtingi miesteliai teritorijoje.....	29
11 pav. Skirtingi viešųjų erdvių charakteriai.....	29
12 pav. Komeracinė zona - barjeras nuo tranzitinės gatvės.....	29
13 pav. Pastatų tipologijų įvairovė.....	30
14 pav. Skirtingų teritorijos charakterių zonos.....	31
15 pav. Gamtinės struktūros schema.....	32
16 pav. Viešųjų erdvių struktūra teritorijoje.....	33
17 pav. Gatvių tinklas ir siūlomi gatvių profiliai teritorijoje.....	35
18 pav. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos kvartalų principinė schema.....	39
19 pav. Funkcinių ryšių principinė schema.....	40
20 pav. Dviračių takų schema.....	41
21 pav. Viešųjų erdvių principinė schema.....	42
22 pav. Sklypų ribų schema.....	43
23 pav. Numatomo žemės naudojimo schema.....	44
24 pav. Želdynų pjūvių vietos.....	47
25 pav. Želdynų pjūviai Ž1-1 (greta rekomendacinio* gatvės pjūvio) ir Ž2-2.....	48
26 pav. Gatvių tinklo schema.....	49

27 pav. 4-4 rekomendacinis* pjūvis.....	50
28 pav. 5-5 rekomendacinis* pjūvis.....	50
29 pav. 6-6 rekomendacinis* pjūvis.....	51
30 pav. Eišiškių plento rekomendaciniai* skersiniai pjūviai.....	52
31 pav. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimo etapai su 2 alternatyva.....	54
33 pav. Buitinių nuotekų tinklų vystymo schema.....	55
32 pav. Iškarpa iš AB "Vilniaus šilumos tinklai" 2024-09-02 planavimo sąlygose pateiktos schemos.....	57
33 pav. Konkurso maketas su nugalėtojų darbais.....	60
34 pav. Konkurso užduoties schema.....	61
35 pav. Konkurso pasiūlymas, DO Architects, darbas „Keturi kvartalai“.....	61
36 pav. Konkurso užduoties schema.....	62
37 pav. Konkurso pasiūlymas, Aketuri Architektai, darbas „Kaimynai“.....	62
38 pav. Konkurso užduoties schema.....	63
39 pav. Konkurso pasiūlymas, Aketuri Architektai, darbas „Kaimynai“.....	63
40 pav. Konkurso užduoties schema.....	64
41 pav. Konkurso pasiūlymas, DO Architects, darbas „Keturi kvartalai“.....	64
42 pav. Konkurso užduoties schema.....	65
43 pav. Konkurso pasiūlymas, Aketuri Architektai, darbas „Kaimynai“.....	65
44 pav. Konkurso užduoties schema.....	66
45 pav. Konkurso pasiūlymas, T. Balčiūno architektūros biuras ir Kubinis metras, darbas „MVRDT1“.....	66
46 pav. Konkurso užduoties schema.....	67
47 pav. Konkurso pasiūlymas, 2L Architects, darbas „24/7“.....	67
48 pav. Konkurso užduoties schema.....	68
49 pav. Konkurso pasiūlymas, Architektūros kūrybinė grupė, darbas „Pinetown“.....	68

Lentelės

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai.....	13
2 lentelė. Teritorijos hipotetinis demografinis modelis.....	36
3 lentelė. Teritorijos gyventojų hipotetinis vartojimo išlaidų modelis.....	37

GRAFINĖ DALIS:

1. Konceptijos brėžinys.

PRIEDAI

1. Inventorizacinis medžių žymėjimas plane, medžių inventorizacijos lentelės bei vertinimo ataskaita.
2. Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita.

1. Įvadas

Planavimo dokumento pavadinimas	Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu (toliau - DP)
Planuojamos teritorijos (sklypų) adresas	Kadastro Nr. 0101/0078:876; Nr. 0101/0078:100; Nr. 0101/0078:835
Planuojamos teritorijos plotas	apie 17,57 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 2024-05-31 įsakymas Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-17 įsakymas Nr. 30-1859/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-10-03 įsakymas Nr. 30-2544/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“

	<p>papildymo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-12-20 įsakymas Nr. 30-3148/24 “Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymo Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“ pakeitimo.</p>
Planuojamos teritorijos kvartalo riba	<p>Kvartalas apibūdinamas, kaip iš keturių pusių visiškai apribota teritorija. Planuojama teritorija ribojama Eišiškių plentų, P. Joniko, Dieveniškių gatvėmis ir antropogeniniais komponentais (užstatymas).</p>
Planavimo tikslai ir Detaliojo plano uždaviniai	<p>Pertvarkyti žemės sklypų ribas, formuoti žemės sklypus, esant poreikiui nustatyti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principus, planuoti inžinerinę susisiekimo infrastruktūrą, nustatyti pagrindinius ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).</p>
Papildomi planavimo uždaviniai	<p>numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą; numatyti teritorijas socialinei infrastruktūrai; numatyti teritorijas želdynams, nustatyti priemones želdynų apsaugai, nagrinėti esamų saugomų želdinių išsaugojimo galimybes; vertinti nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį; suplanuoti optimalų inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą; numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nagrinėti galimybes suformuoti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų žemės sklypus; nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus; vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.</p>
Papildomi reglamentai	<p>teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos, urbanistinių struktūrų ir urbanistinių erdvių formavimo reikalavimai; viešųjų erdvių išdėstymas; numatomų susisiekimo komunikacijų (aptarnaujančių gatvių ir pagalbinių gatvių trasų), skirstomųjų tinklų, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų išdėstymas; sporto, poilsio, kitos aikštelės, automobilių saugyklos (nurodant tipą) ar jų išdėstymo reikalavimai; atliekų surinkimo konteinerių aikštelės ar jų išdėstymo reikalavimai; siūlomas pastatų išdėstymas, viešosios erdvės; pastatų, formuojančių gatvių užstatymą, aukščio ir gatvių pločio santykio, pastatų formų ir tūrių formavimo reikalavimai.</p>
Tyrimai ir galimybių studijos	<p>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</p>

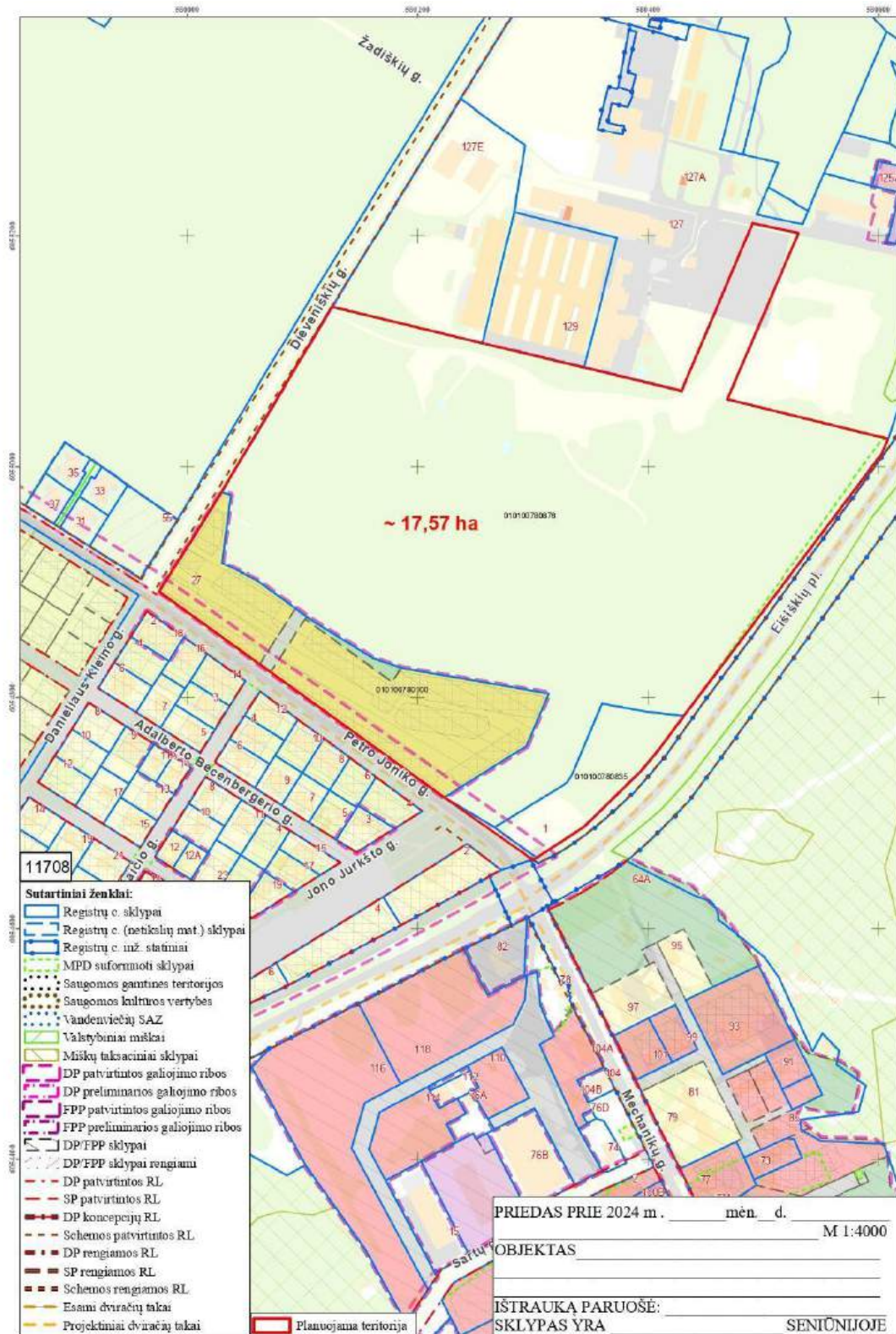
	informaciją, reikalingą sprendimui dėl detaliojo plano tvirtinimo priimti, šio plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.
SPAV reikalingumas	Nereikalingas arba nustatomas pagal institucijų sąlygas.
Detaliojo planavimo etapai	Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai.
Detaliojo plano koncepcijos 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	Detalų planą derinti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS).
Kiti reikalavimai	Trūkstantis planavimui pradinis duomenis organizatorius paveda surinkti rengėjui. Projektą rengti ant skaitmeninių žemėlapių, panaudojant M 1:500 – M1:1000 duomenis. Planavimo organizatorius patvirtintą dokumentą turi užregistruoti www.tpdr.lt .
Planas rengiamas vadovaujantis:	<ul style="list-style-type: none">▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-05-31 įsakymas Nr. 30-1441/24 „Dėl leidimo keisti 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškių gatvėmis detalų planą parengiant jį keičiantį apie 17,57 ha teritorijos tarp Eišiškių pl., P. Joniko ir Dieveniškių gatvių detalų planą inicijavimo sutarties pagrindu“,▪ Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024-07-17 įsakymas Nr. 30-1859/24 „Dėl administracijos direktoriaus 2024-05-31

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

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

**Teritorijų
planavimo sąlygų
neišdavė**

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



1 pav. Planuojamos teritorijos ribų schema

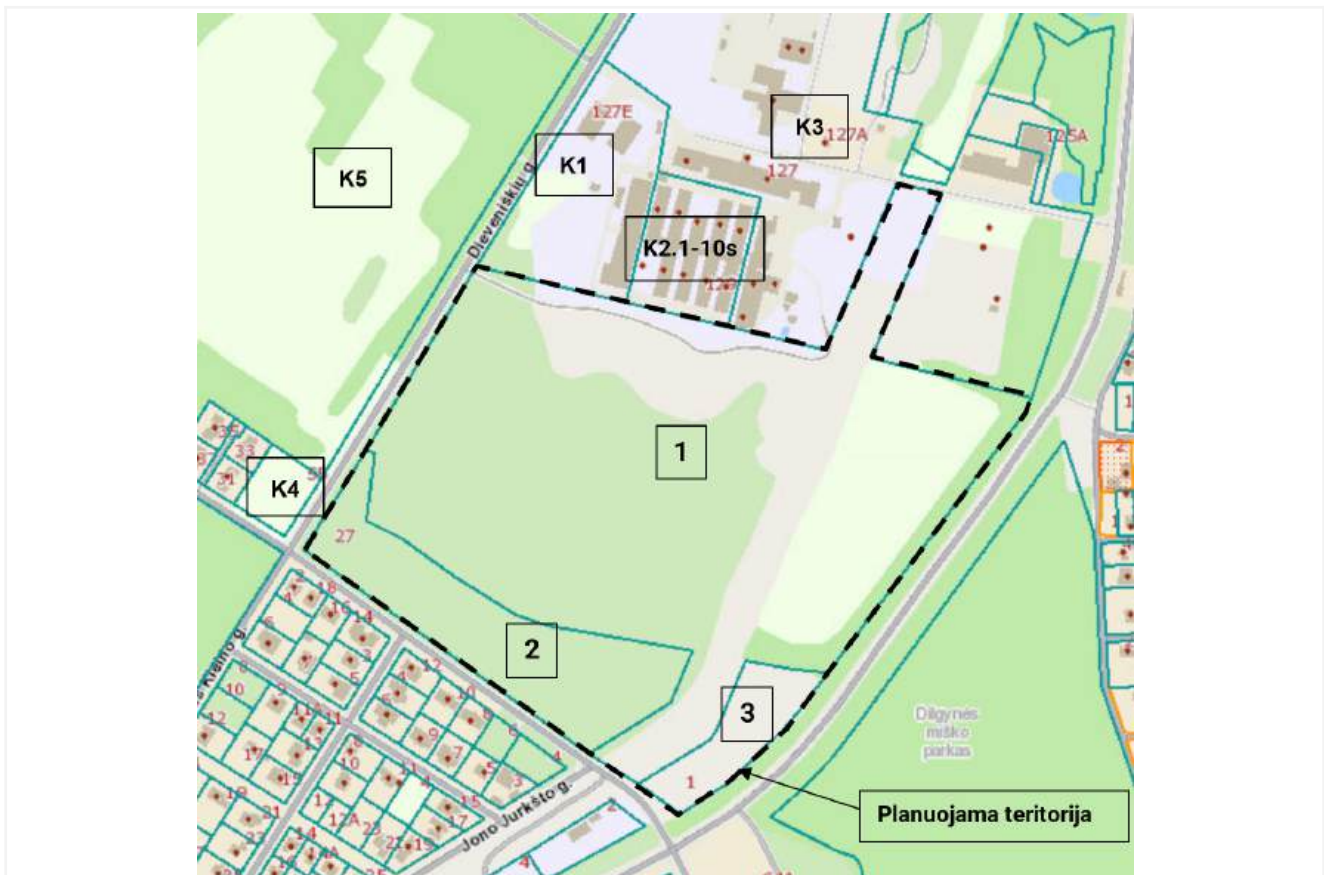
2. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

2.1. Informacija apie planuojamą teritoriją

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

Planuojamą teritoriją sudaro:

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



2 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro

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

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

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

Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
Žemės sklypo plotas	2.4507 ha
Žemės sklypo nuosavybės teisė	Juridinis asmuo

Servitutai	įrašų nėra
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 24507 kv. m,
Kita informacija	Žemės sklypas neužstatytas

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

Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas	0.7739 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), 423.00 kv. m; Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 7739.00 kv. m
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 300 kv. m; Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) 7739 kv. m
Kita informacija	Žemės sklypas neužstatytas

Planuojama teritorija ribojasi su:

- **K1** - Žemės sklypu unikalus Nr. 0101-0070-0135 (kadastro Nr. 0101/0078:74) (2 pav. pažymėtas Nr.K1), kita paskirtis, naudojimo būdas nenustatytas.
- **K2** – valstybinėje žemėje (žemės sklypas nesuformuotas) esančių 10 pastatų:
 - K2.1s - Unikalus numeris 4400-2042-1358;
 - K2.2s - Unikalus numeris 4400-2042-1425;
 - K2.3s - Unikalus numeris 4400-2042-1414;
 - K2.4s - Unikalus numeris 4400-2042-1458;
 - K2.5s - Unikalus numeris 4400-2042-1447;
 - K2.6s - Unikalus numeris 4400-2042-1390;
 - K2.7s - Unikalus numeris 4400-2042-1369;
 - K2.8s - Unikalus numeris 4400-2042-1370;
 - K2.9s - Unikalus numeris 4400-2042-1436;

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

2.2. Planuojamoje teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

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

1 lentelė. Teritorijoje galiojantys planavimo dokumentai

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

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

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



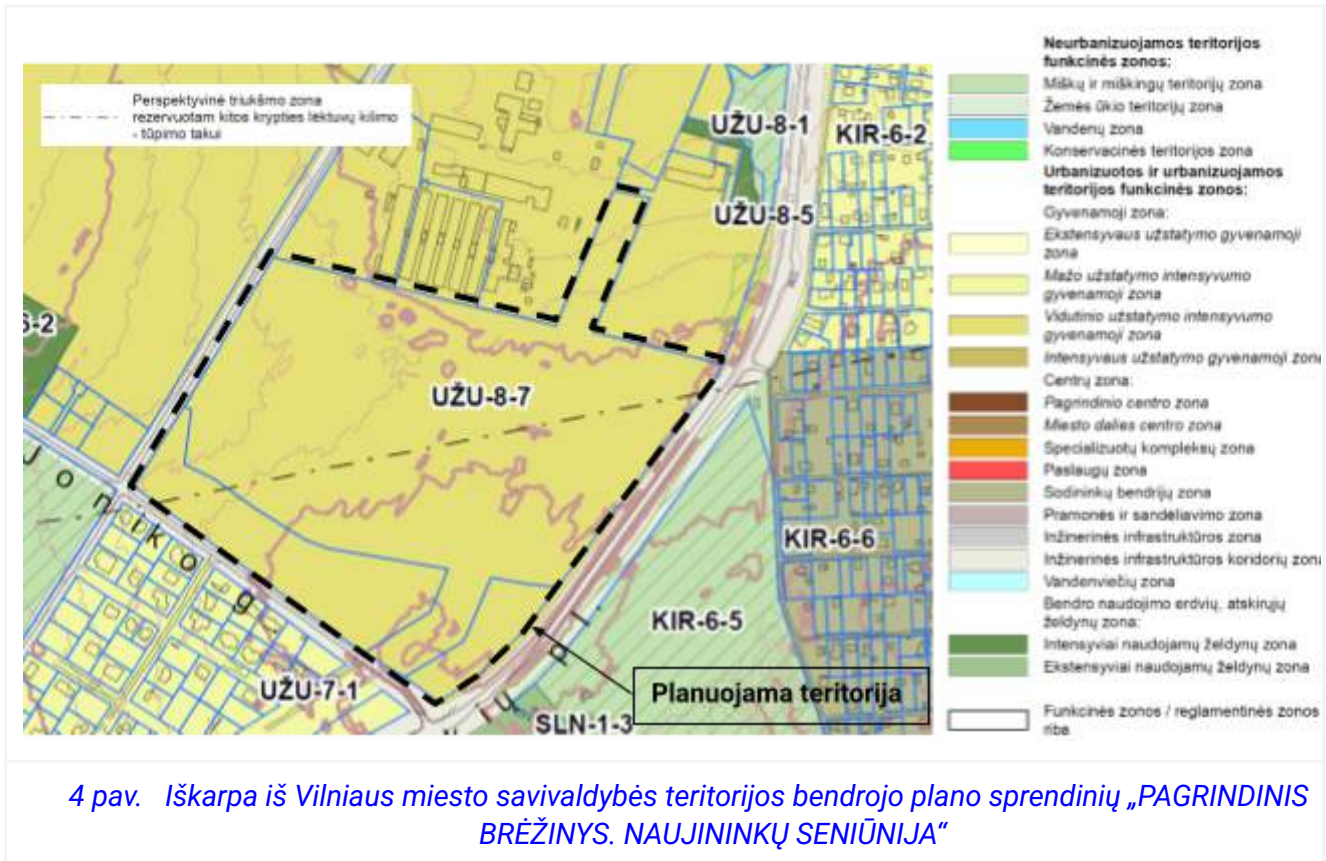
3 pav. 2,4507 ha žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0078:100) ties P. Joniko ir Dieveniškų gatvėmis detaliojo plano Pagrindinis brėžinys

Galiojančiame DP suformuoti:

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

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

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



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

UŽU-8-7 reglamentas:

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;17;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 kvadratumo artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

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

Tekstiniai reglamentai:

01 - UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv. m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne 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.

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

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

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

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

2.3. Pagrindiniai esamos būklės įvertinimo aspektai

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

Esama urbanistinė struktūra

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

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

Kvartalai Analizuojant planuojamos teritorijos ir jos gretimybių kvartalų struktūrą

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paviršiniai vandens telkiniai Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje nėra vandens telkinių ar tėkmių registruotų Upių, ežerų ir tvenkinių kadastre. 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 ir apie 1 km atstumu – II grupės ekosistemų apsaugos miškai (draustinių miškai).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamą teritoriją šiaurės – pietų kryptimi kerta elektros perdavimo 110 kV oro linija (dvigrandė). Planuojamoje teritorijoje yra dvi jos atramos. Lygiagrečiai šiai linijai eina ir ESO elektros tinklai – 10 kV požeminė elektros linija, kuri ateina iš Mechanikų gatvės ir eina iki transformatorių pastotės, esančios žemės sklype adresu Vilnius, Eišiškių pl. 127.

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

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

Planuojama teritorija neaprupinta šilumos tinklais.

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

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

Kadangi planuojama teritorija neurbanizuota, atliekų surinkimo infrastruktūros nėra.

Planuojamoje teritorijoje ir jos artimoje gretimybėje gaisrinių hidrantų nėra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

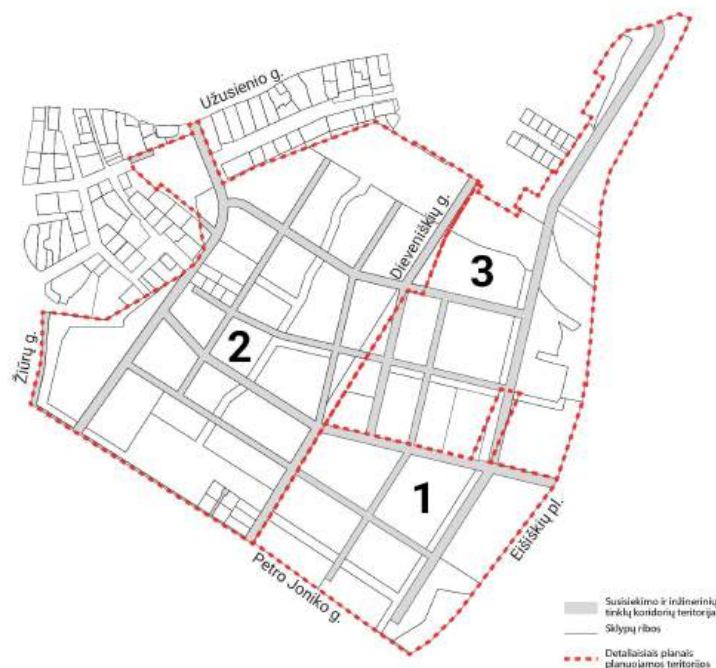
Vadovaujantis Žemės gelmių registro informacija naudingųjų iškasenų telkinių planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra.

3. Konceptija

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).

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

Detalioju planu planuojama teritorija užima dalį vystomo Užusienio, tačiau siekiant kompleksiskumo ir kontekstualumo, toliau pristatoma didesnės teritorijos (nei planuojama detalioju 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 detalioju planu planuojamos teritorijos ribų yra tik informacinio pobūdžio, kontekstui suvokti. Toliau pateikta bendra Vizija įgyvendinama etapais: rengiamais procesais Nr.K-VT-13-24-718 (5 pav. zona Nr. 1, šis detalusis planas) ir Nr.K-VT-13-24-858 (5 pav. zona Nr. 2) taip pat šios vizijos bus laikomasi rengiant likusios teritorijos detaliosius planus (5 pav. zona Nr. 3).



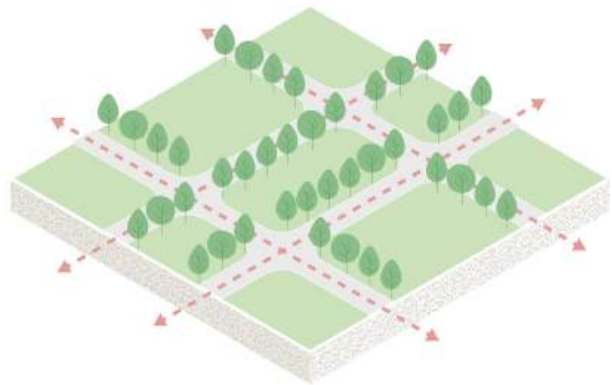
5 pav. Vizijos vystymo etapai

3.1 Planuojamos teritorijos ir jos gretimų vystymo principai ir strategija

Teritorijos vystymo principai. Principai, kurių laikomasi kuriant Viziją teritorijai, daugiausiai orientuojasi į žaliaji vietos charakterį ir daugiavališkumą. Gatvių tinklas, pėsčiųjų alejos, 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

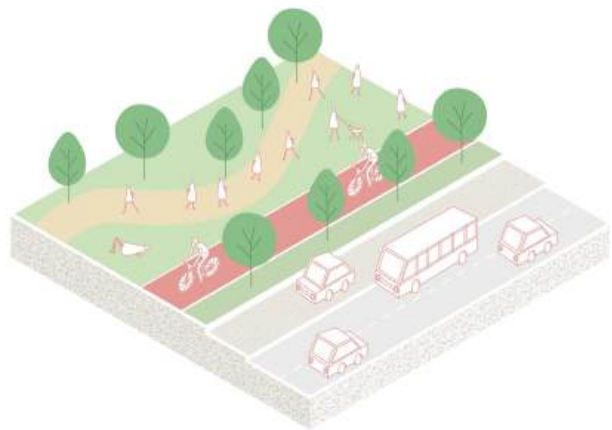
Medžiui pirmenybė, tad esami medžiai, kiek įmanoma, yra išsaugomi, prie jų derinami sprendiniai. Nauji medžiai yra sodinami atsižvelgiant į esamą kontekstą, kuriama vientisa ir aiški struktūra.



6 pav. Gatvių tinklas reaguoja į esamus medžius.

Gatvių hierarchija prioritetą teikiant pėstiesiems, žaliai erdvei

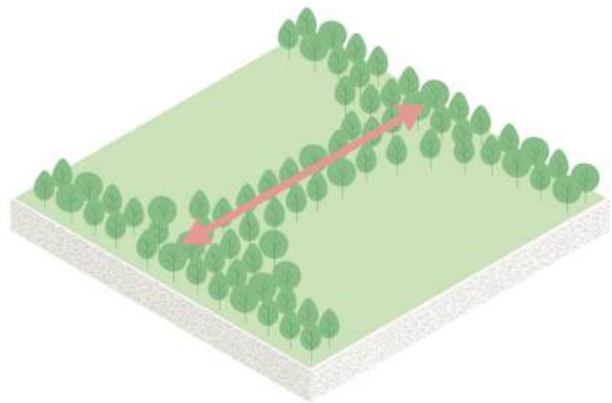
Gatvių tinklas yra efektyviai išvystytas tiek pėstiesiems, tiek dviračiams, tiek automobiliams. Pėsčiųjų takai yra esminė sveikos ir gyvybingos teritorijos dalis. Kvartalus jungiantys takai turi atsižvelgti į tvarius sprendinius, saugumą, apželdinimą. Eišiškių alejoje įrengtas dviračių takas. Kitose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



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

Formuojamas žaliųjų erdvių tinklas

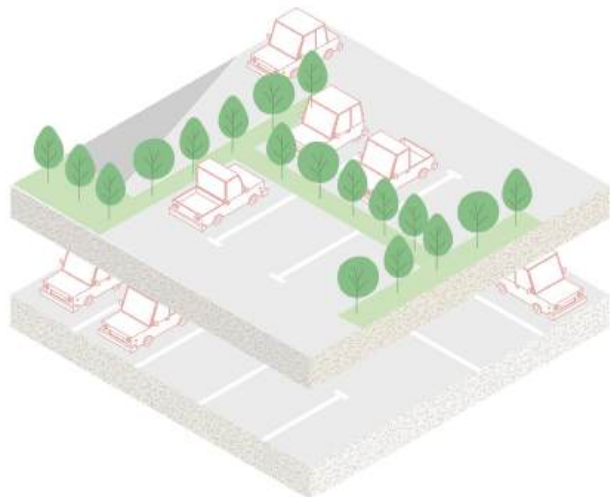
Stiprinamos žaliosios jungtys tarp kvartalų. Gamta pagrįsti sprendimai yra esminis teritorijos vystymo orientyras. Svarbu atsižvelgti į esamus medžius, formuoti aiškia atskirųjų želdynų struktūrą. Žaliosiomis jungtimis siekiama kurti želdynų tinklą teritorijos viduje. Be to, žaluma daro netiesioginę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



8 pav. Žaliųjų erdvių tinklas papildo urbanizuojamą teritoriją.

Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas

Automobilių stovėjimo vietų klausimas turi būti išspręstas sistemingai bei atsižvelgiant į žaliajį 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 išdėsciusių palei gatvę. Visgi teritorijoje vyrauja vieno aukšto požeminės automobilių stovėjimo vietos.



9 pav. Efektyvus automobilių stovėjimo vietų organizavimas.

Skirtingi miesteliai teritorijoje

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



10 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 alejos, 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.



11 pav. Skirtingi viešųjų erdvių charakteriai.

Komercinė zona – barjeras nuo tranzitinės gatvės

Komercija yra patogiai pasiekama 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.



12 pav. Komercinė zona - barjeras nuo tranzitinės gatvės.

Pastatų tipologijų įvairovė

Tipologijų įvairovė pasiekia didesnę 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 jaunu profesionalų poreikius. Demografinė įvairovė kuria skirtingų paslaugų poreikį, gerina vietos ekonomiką, įveiklina viešąjį transportą, viešosios erdvės bei gatvės nepraranda nuolatinės priežiūros.



13 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 miestelio kvartalų 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 gyventojų 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 kaimynybės ryšius. Detalioju 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 bendradarbiavimo 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.



14 pav. Skirtingų teritorijų charakterių zonos

Gamtinė struktūra. Formuojamos gamtinės teritorijos viduje stiprina esamus bei kuria naujus ekologinius koridorius. Gamtinės struktūros schemoje paryškintas „vakarinio pasivaikščiavimo takas“ juosia visą teritoriją ir jungia skirtingus joje esančius gamtinius elementus bei viešąsias erdves. Žaliaji 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 viešąsias erdves.



15 pav. Gamtinės struktūros schema.

Geltonai paryškinta formuojama, teritoriją juosianti, gamtinė jungtis - „vakarinio pasivaikščiavimo 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 vietoje formuojamo žaliojo identiteto. Šiaurinėje teritorijos dalyje kuriama pasyvaus laisvalaikio zona - Sveikatingumo ir laisvalaikio 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.



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: Užsienio 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 (gatvė Nr. 4) ir Pagrindinė gatvė (gatvė Nr. 1). Eišiškių alėja yra intensyviausia atkarpa. Ji eina lygiagrečiai Eišiškių plento. Tai intensyvaus judumo gatvė, todėl ji taip pat turi vienintelę teritorijoje išvystytą dviračių taką, jungiantį teritoriją su likusiu miestu.

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 didesniai tranzitui formuotis bei neatsakingiems vairuotojams išvystyti didelį greitį - o tai keltų pavojų teritorijoje gyvenantiems ar kitą veiklą vykdančioms 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 gyventojų. Prognozuojama, jog teritorijoje didžiausią gyventojų dalį sudarys 30-50 metų amžiaus asmenys, vaikai (0-15 m) sudarys apie 27 proc. visų gyventojų. Prognozuojamas gyventojų skaičius Vizijos teritorijoje bus nuo 14.200 iki 15.300 gyventojų (vidurkis 14.750), iš jų iki 3000 gyventojų - šiuo detalioju planu planuojamoje teritorijoje.

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

2 lentelė. Teritorijos hipotetinis demografinis modelis

Mėnesinės vartojimo išlaidos. Namų ūkių biudžetų tyrimo regresinė analizė rodo, jog didžiausią įtaką vartojimui turi gyvenamoji vieta (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 gardelemis, 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.

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

3 lentelė. Teritorijos gyventojų hipotetinis vartojimo išlaidų modelis

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 patenkinti didesnę poreikį – tai būtų viena didžiausių mokyklų mieste.

Neformalus švietimas. Pagal skaičiuojamą gyventojų skaičių būtina numatyti papildomas erdves popamokinėms veiklos ir būreliams. Bendrai skaičiuojama, kad šioje teritorijoje galėtų būti suplanuota nuo 1000 iki 3000 kv. m popamokinėms veiklos ir būreliams skirta plotas. 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, kepyklė, geleis, mob. telefonų operatorius, paštas arba paštomatas, 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 Drabuzių 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.

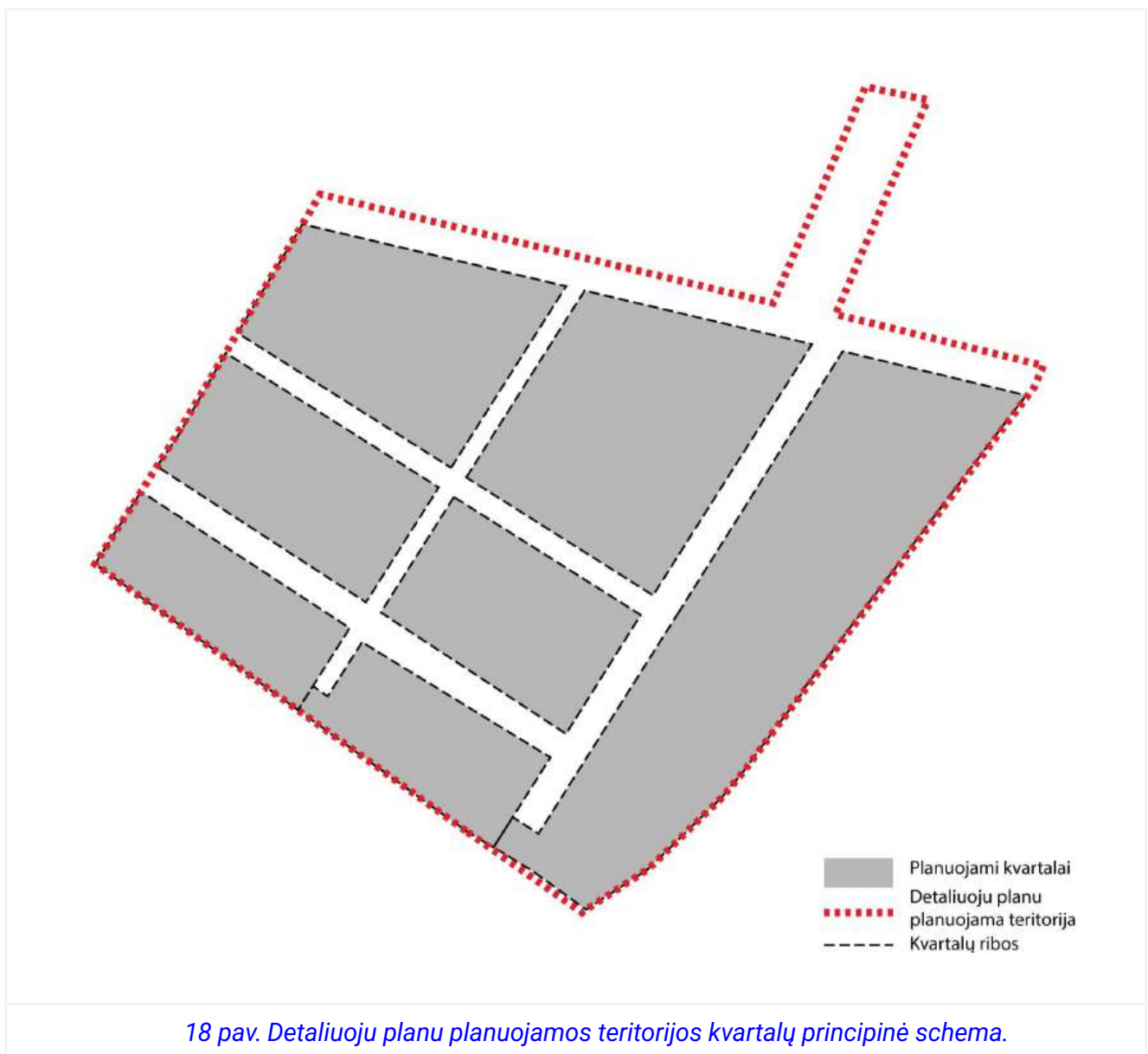
Administracinių patalpų poreikis. Administracinėms patalpoms gali būti numatomas plotas, kuris yra mažiau gyvenimui tinkamose sklypo dalyse, kaip taisyklė šalia transporto arterijų. Atskiri biurų pastatai šioje teritorijoje turėtų būti numatomi pagal poreikį. Kita vertus jei bent 1 proc kvartale esančių 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 organiskai ir taip prisideda prie kvartalo miestiskumo ir gyvybingumo.

3.2 Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros koncepcija

3.2.1. Kvartalų struktūra

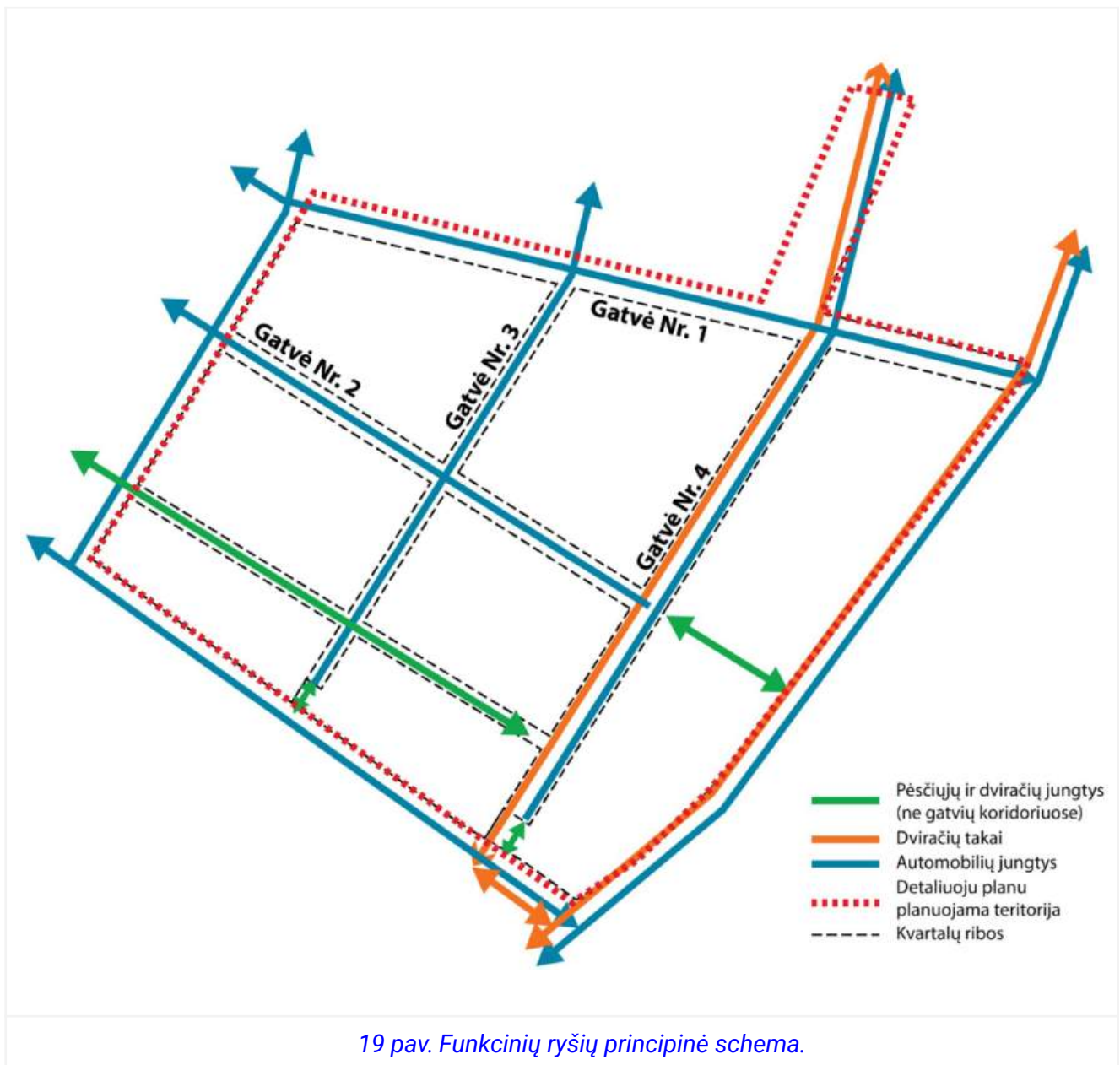
Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje skaidomas esamas kvartalas į mažesnius kvartalus, dominuoja stačiakampės kvartalų formos. Planuojamos teritorijos naują struktūrą sudaro iš esmės dvi dalys: mažesnė rytuose su vyraujančia komercine veikla bei didesnė vakaruose su vyraujančia gyvenamąja funkcijomis. Jas skiria naujai formuojamas "Mažasis Eišiškių plentas". Komercinę dalį sudaro du kvartalai, gyvenamąją - keturi. Gyvenamieji kvartalai toliau skaidomi į mažesnius vienetus - pastatų grupes (apie 16 grupių), apribotus gatvėmis bei pėsčiųjų jungtimis. Planuojamos teritorijos dalis šiaurinėje pusėje (kuri yra lyg įsiterpusi tarp planuojamai teritorijai šiaurinėje pusėje esančių gretimų sklypų ir šiuo metu yra po 110 kV elektros oro linija) struktūra formuojama atsižvelgiant į Vizijoje numatomus kitus sprendinius.

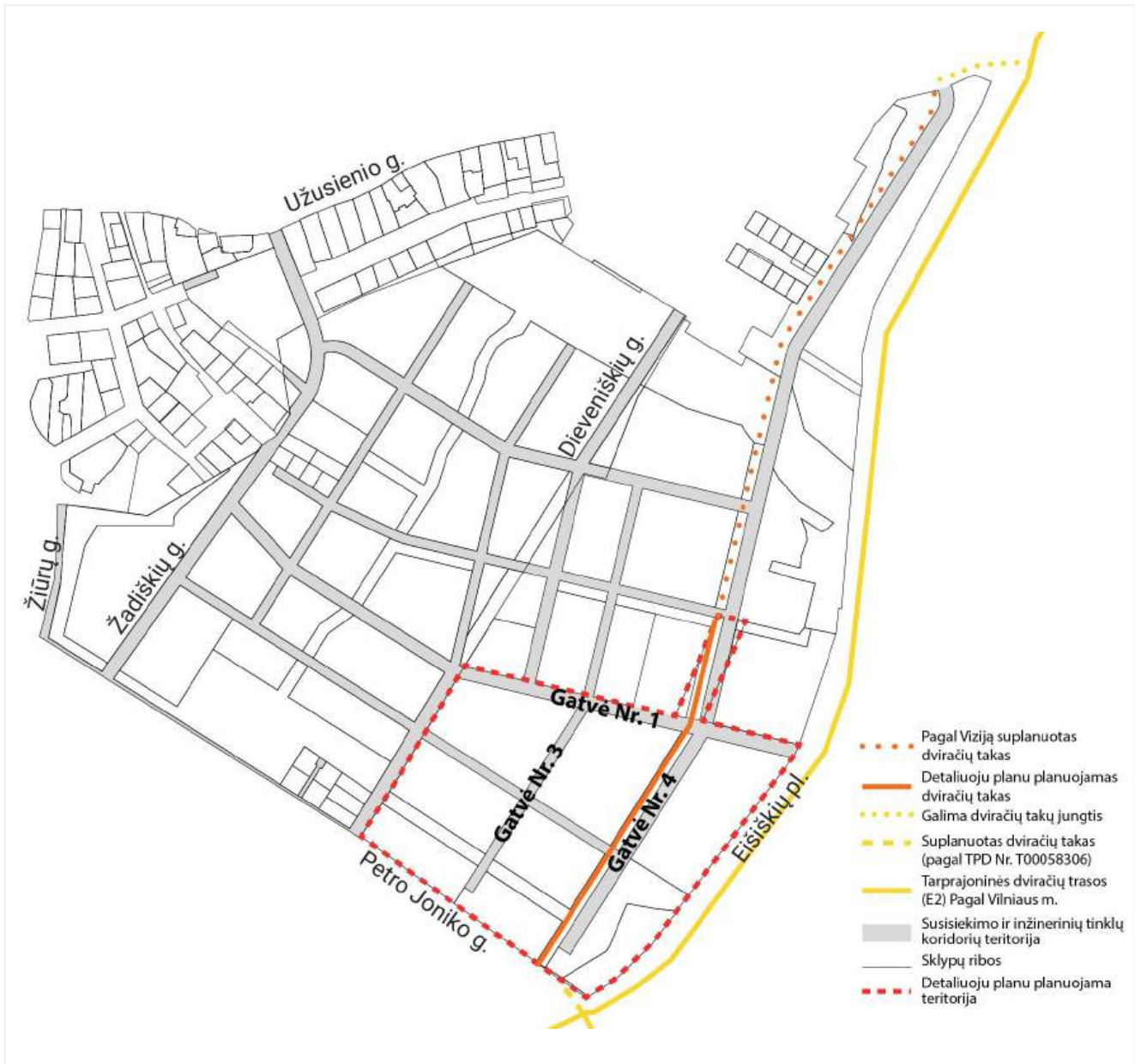


18 pav. Detaliuoju planu planuojamos teritorijos kvartalų principinė schema.

3.2.2. Funkciniai ryšiai

Vystomas taisyklingas gatvių tinklas, jungiantis planuojamus kvartalus su kitais teritorijos objektais. Teritorijoje šiaurės - pietų kryptimi numatomas dviračių takas (palei gatvę Nr. 4), palei jį - pėsčiųjų takas ir želdyno ruožas, jungiantys detaliuoju planu planuojamą teritoriją su šiaurinėje pusėje planuojamu parku (už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribų). Teritorijoje projektuojamos papildomos žaliosios jungtys (vakarų - rytų kryptimi), kuriose numatomi pėsčiųjų takai - žaliosios alėjos, jungiančios kvartalų žaliąsias erdves su kitomis, už DP teritorijos ribų esančiomis žaliosiomis erdvėmis. Gatvių tęstinumas už detaliuoju planu planuojamos teritorijos ribų pavaizduotas šio aiškinamojo rašto 5 pav. „Vizijos vystymo etapai“.



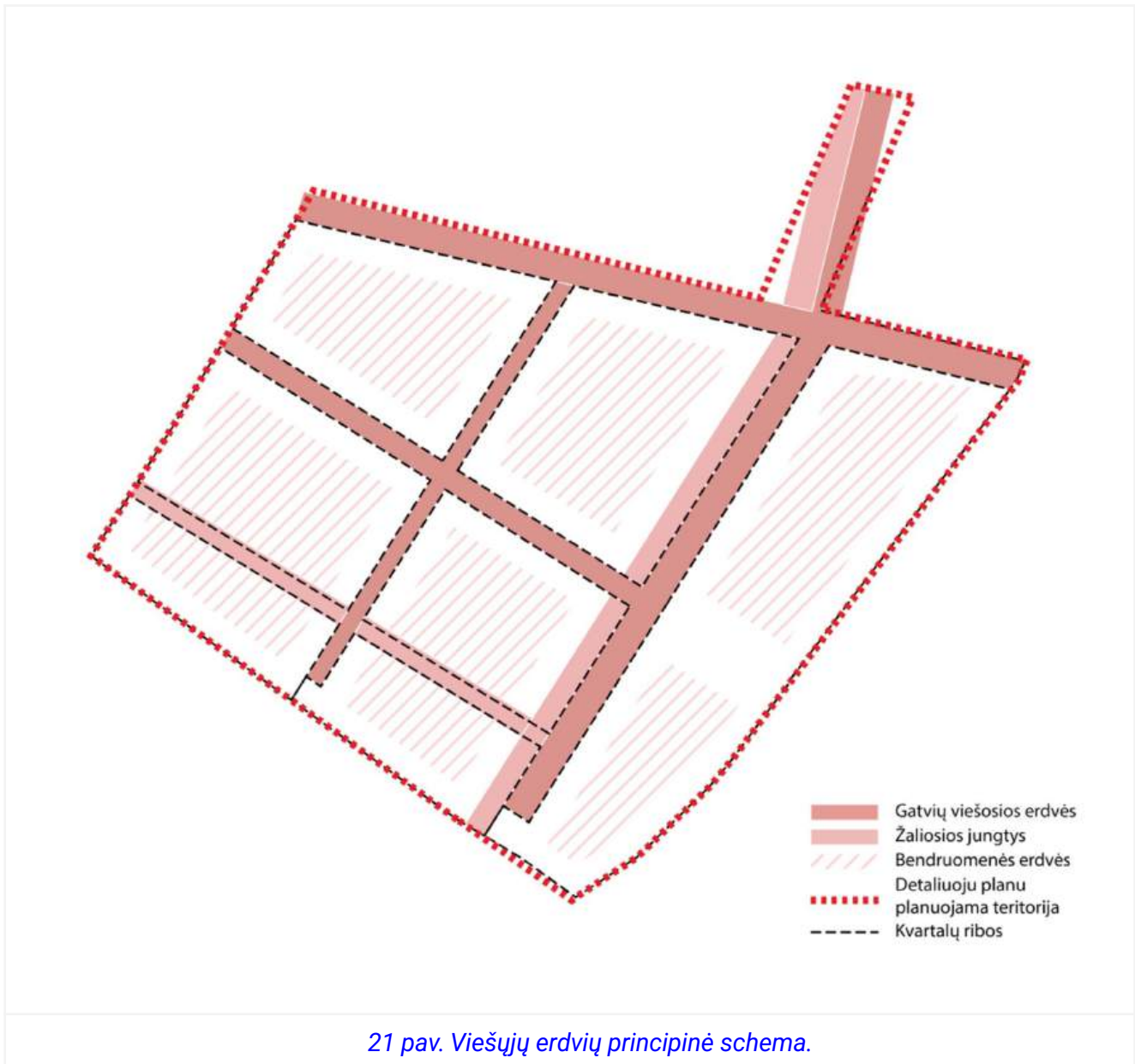


20 pav. Dviračių takų schema.

Planuojamoje teritorijoje, gatvėje Nr. 4, formuojamas dviračių takas lygiagretus Eišiškių plente suplanuotai tarprajoninei dviračių trasei E2 (pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius). detalioju planu planuojamas dviračių takas jungsis su Eišiškių plente planuojamu dviračių taku per Petro Joniko g. bei Užusienio g. sankryžas. Dviračių takas numatomas tik gatvėje Nr. 4, nes tai judriausia vizijoje numatyta gatvė, greta jos numatomas intensyvesnis teritorijos naudojimas (planuojama komercinė veikla, biurai, o į šiaurę nuo šio DP, būsimo trečiojo detaliojo plano teritorijoje - komercinė veikla, biurai ir visuomeninės paslaugos). Likusioje šiuo detalioju planu planuojamoje teritorijoje planuojamos ramaus eismo gatvės, kuriose dviratininkai gali judėti bendrame sraute.

3.2.3. Viešosios erdvės

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



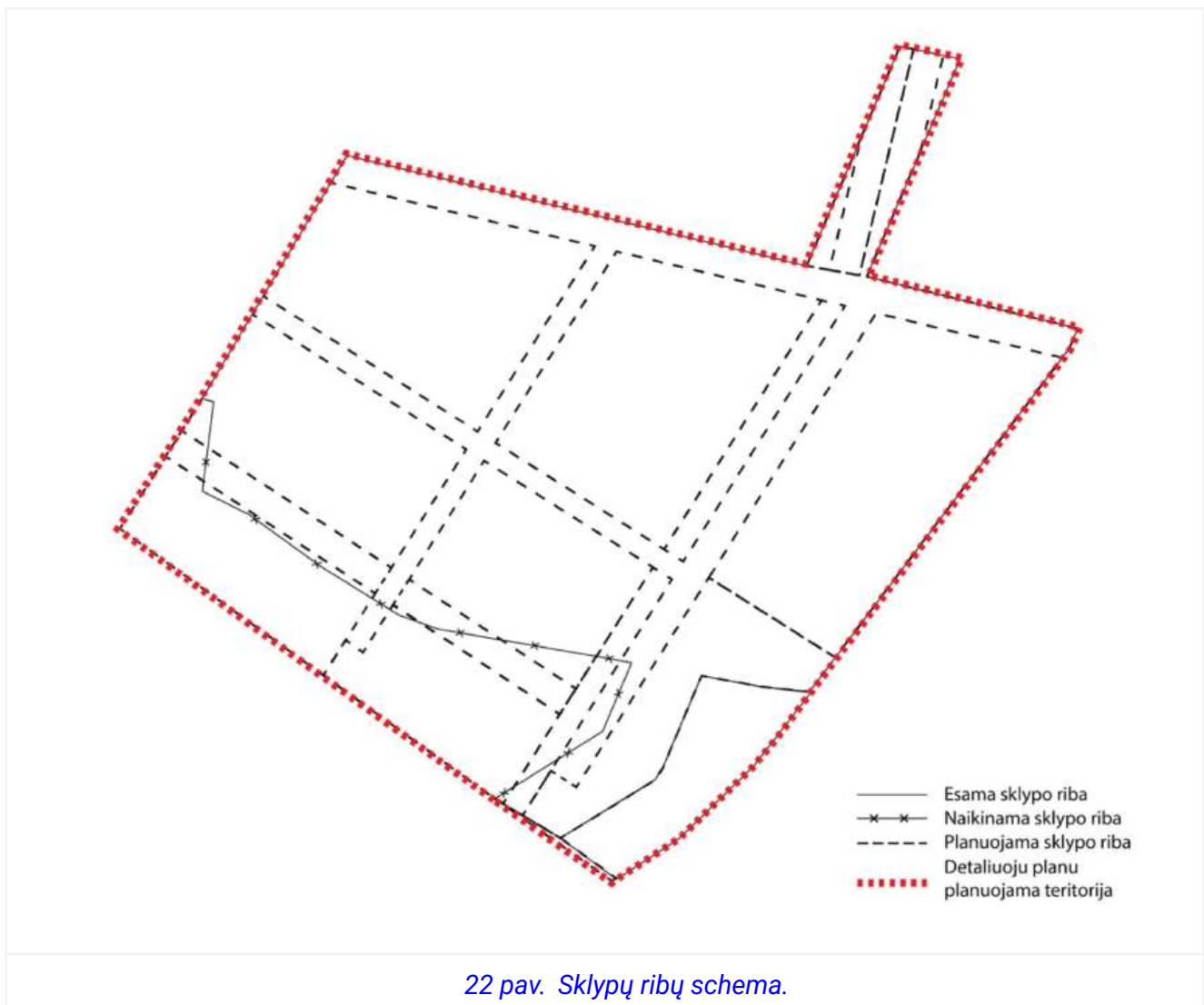
3.2.4. Funkcinis zonavimas

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis bei kitais teisės aktais planuojamos teritorijos žemės sklypams 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, 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.

Planuojamoje teritorijoje išlaikomas 1 esamas žemės sklypas, 1 žemės sklypas suformuojamas valstybinėje žemėje P. Joniko g. koridoriui, o kiti performuojami ir dalinami. Viso numatoma 17 žemės sklypų. Žemės sklypų plotai pateikiami koncepcijos brėžinyje. Žemės sklypų ribos gali būti tikslinamos bei kiti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principai detalizuojami sprendinių konkretizavimo stadijoje.

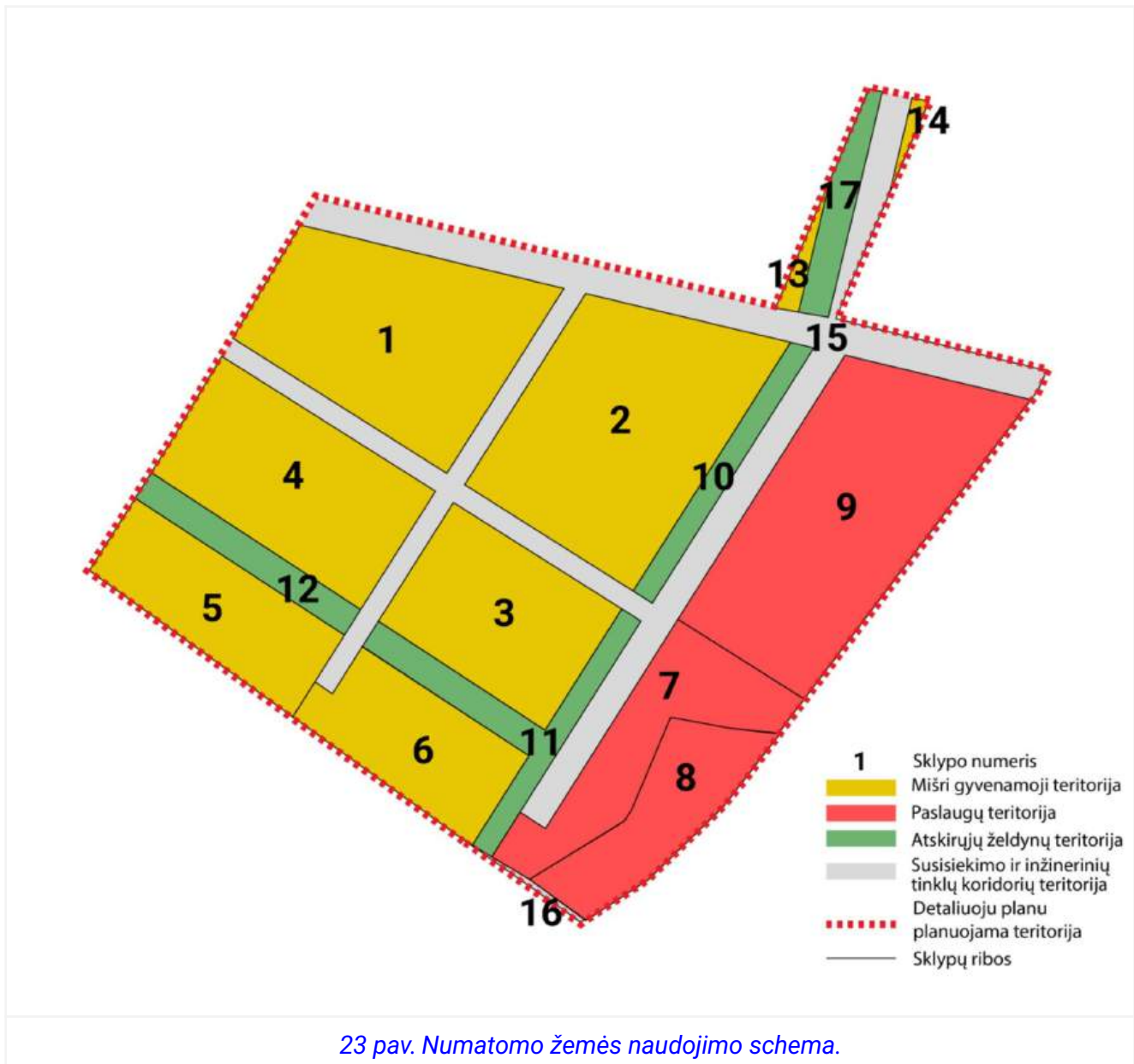


Žemės sklypuose numatoma:

- sklypuose Nr.1-6: 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. 7-9: teritorijos naudojimo tipas - paslaugų teritorija (PA), žemės naudojimo būdai: K - Komercinės paskirties objektų teritorijos, V - Visuomeninės paskirties teritorijos, R - Rekreacinės teritorijos;
- sklypuose Nr. 10-12 bei 17: kitos paskirties žemė (KT), žemės naudojimo būdas: E - Atskirųjų želdynų teritorijos;
- sklypuose Nr.13 ir 14: 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, E - Atskirųjų želdynų teritorijos;
- sklypuose Nr. 15 - 16: kitos paskirties žemė (KT), žemės naudojimo būdas: I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.



3.2.5. Užstatomos teritorijos

Planuojamoje teritorijoje 11-oje sklypų numatoma galimybė statyti pastatus. 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 išsklotinę 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 išsklotinę galimas ir pastatų atsitraukimo nuo šoninių sklypo ribų variantas.
- Miesto vilų (**mv**) - šiam užstatymo tipui būdingi didesnio tūrio (2-3 aukštų su mansarda), dažniausia kvadratui artimo plano pastatai, statomi atitraukti nuo bent trijų sklypo ribų. Taip paprastai užstatomi prabangesni gyvenamieji, ambasadų, rezidencijų rajonai, kur siekiama suformuoti mažiau intensyvių, gausiai apželdintą užstatymą.

Koncepcijos sprendiniuose numatoma, kad žemės sklypuose Nr.1-6, 13, 14 dominuos perimetrinis užstatymas (uždaro plano ir/ar nepilnai uždari kvartalai), bet taip pat sudaroma galimybė numatyti ir miesto vilų užstatymo tipą. Žemės sklypuose Nr. 7-9 numatomas tik perimetrinis užstatymo tipas (uždaro plano ir/ar nepilnai uždari kvartalai).

Pastatų aukštis. Planuojamuose žemės sklypuose Nr.1-6, 13 bei žemės sklypuose Nr. 7-9, 14 nustatoma, kad bus numatomi iki 3 aukštų pastatai, o 4 aukštų pastatai užims ne daugiau kaip 20 procentų pastatais numatomo užstatyti ploto kvartale. Kadangi išskiriama, jog vietomis gali būti 4 aukštų pastatai - atitinkamai galimas didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus nustatomas iki 16 m. Išskiriama, jog projektuojant pastatus turi būti laikomasi principo, kad pagal reglamentus galimas aukštesnis užstatymas formuojamas prie gatvių koridorių, jų sankirtų.

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 detalioju planu planuojamai teritorijai numatomi mažesni 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 spektro paslaugas - detaliojo plano koncepcijoje išlaikomi Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano nustatyti rodikliai: UT - 40 %, UI - 0,8.

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

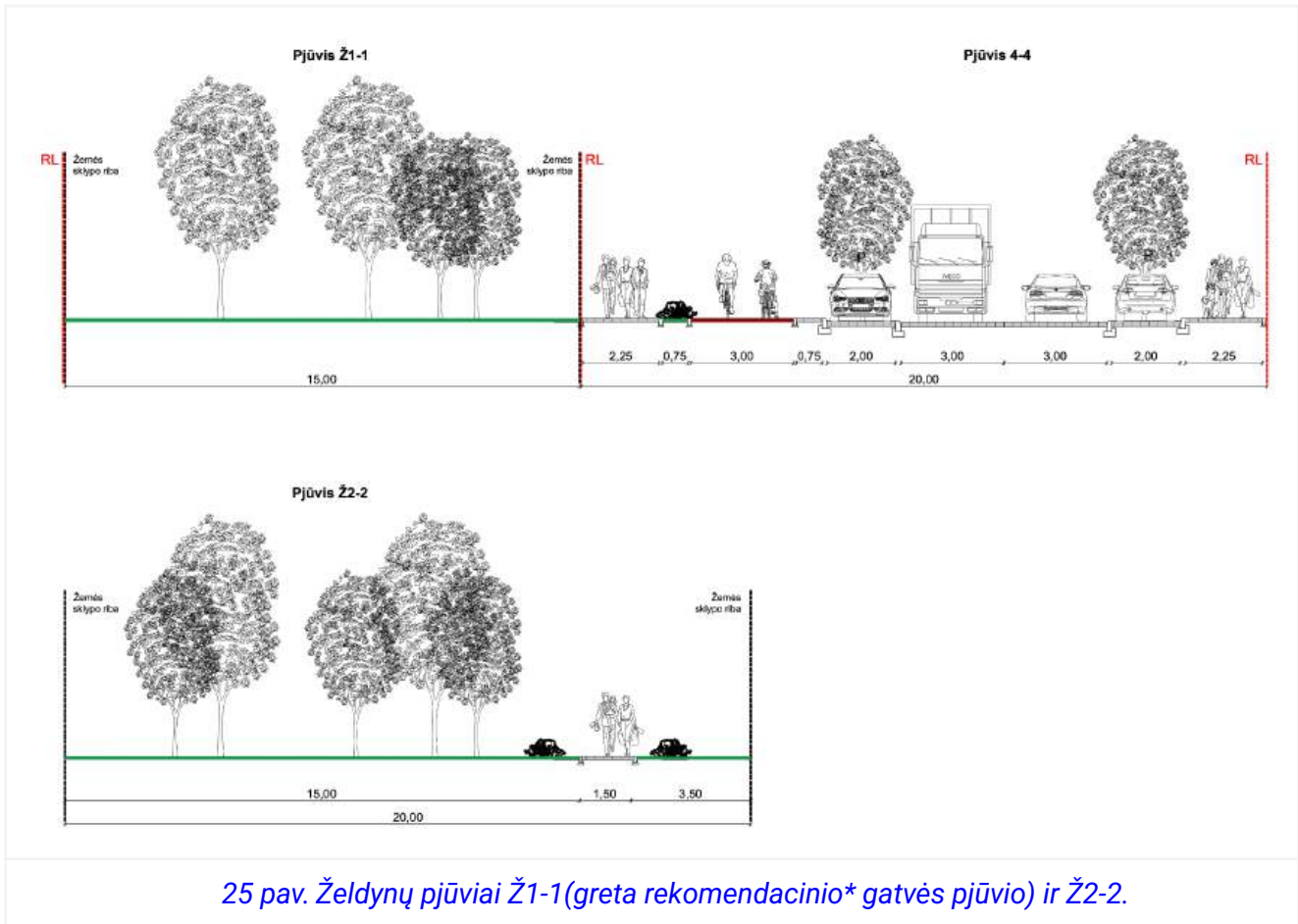
Viešieji atskirieji želdynai. Planuojamoje teritorijoje suformuotos kelios žaliosios jungtys vakarų - rytų ir šiaurės - pietų kryptimis. Šioms žaliosioms jungtims išskirti atskirųjų želdynų žemės sklypai. Žaliosios jungtys formuotos tiek saugiam gyventojų judėjimui, tiek biologinės įvairovės ir ekosistemų teikiamoms paslaugoms palaikyti, aplinkos kokybei gerinti. Žalioji jungtis šiaurės - pietų kryptimi papildomai veikia kaip žaliasis barjeras tarp formuojamų gyvenamųjų kvartalų bei verslo ir paslaugų kvartalų, suteikiantis privatumo ir apsaugantis nuo triukšmo.

Esamos būklės įvertinime buvo identifikuota, kad planuojamos teritorijos dalis nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Konceptijoje numatytos žaliosios jungtys iš formuojamų kvartalų pasiekiamos arčiau nei 300 m atstumu.

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.

DP teritorijoje nėra natūraliai susiformavusių vandens telkinių.





25 pav. Želdynų pjūviai Ž1-1 (greta rekomendacinio* gatvės pjūvio) ir Ž2-2.

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).

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

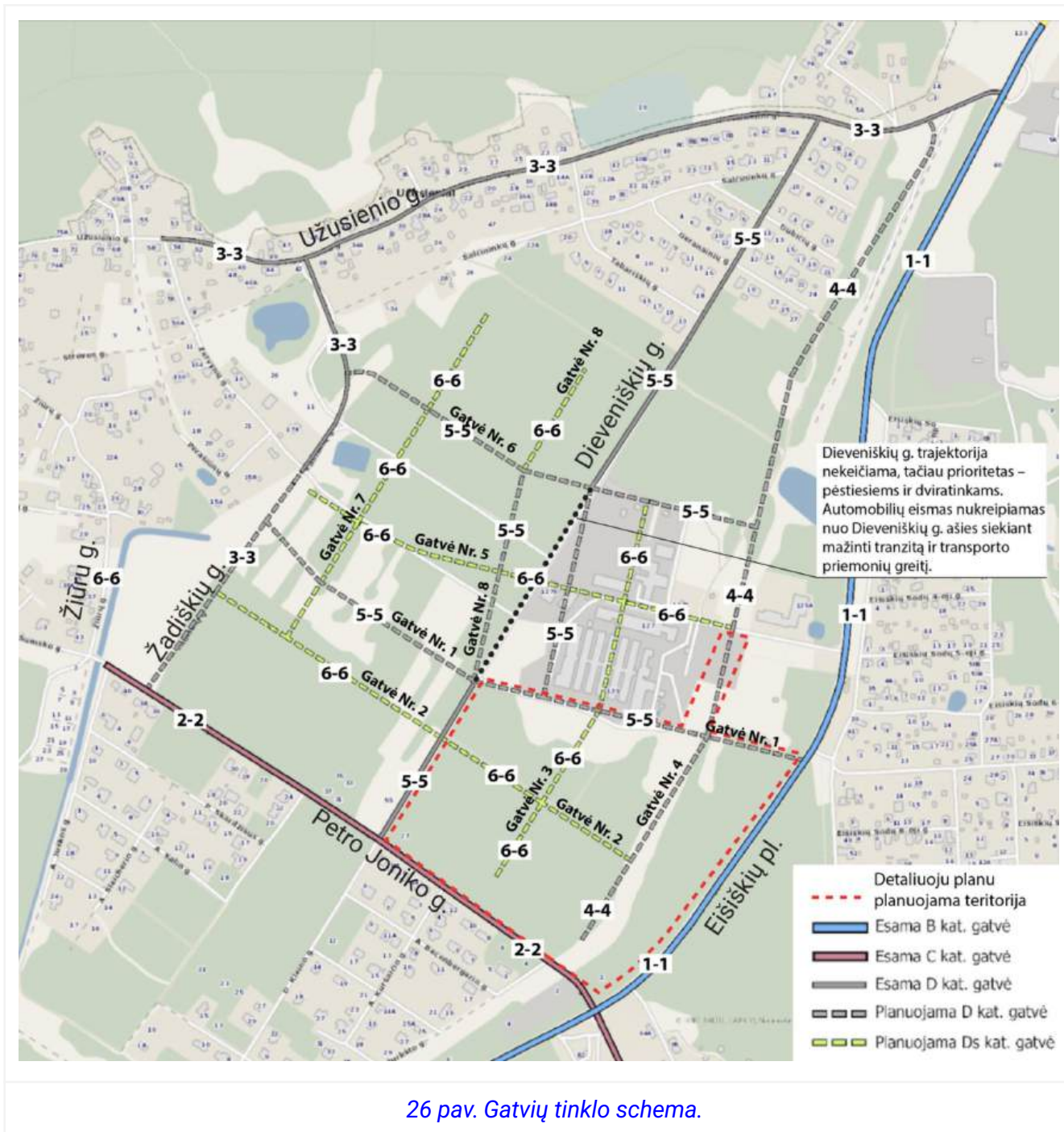
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos – $\geq 30\%$ nuo viso žemės sklypo ploto;
- Komerinės paskirties objektų teritorijos - $\geq 10\%$ nuo viso žemės sklypo ploto;
- Visuomeninės paskirties teritorijos - $\geq 30\%$ nuo viso žemės sklypo ploto;
- Rekreacinės teritorijos - $\geq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

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

3.4. Susisiekimo sistemos konceptualieji sprendiniai

Gatvių tinklas. Planuojamoje teritorijoje kuriamas vientisas ir aiškus ramaus eismo gatvių tinklas. Gatvių pločiai 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 identifikuoti gatvės aplinką, leistiną greitį ir atitinkamą eismo dalyvių elgseną.

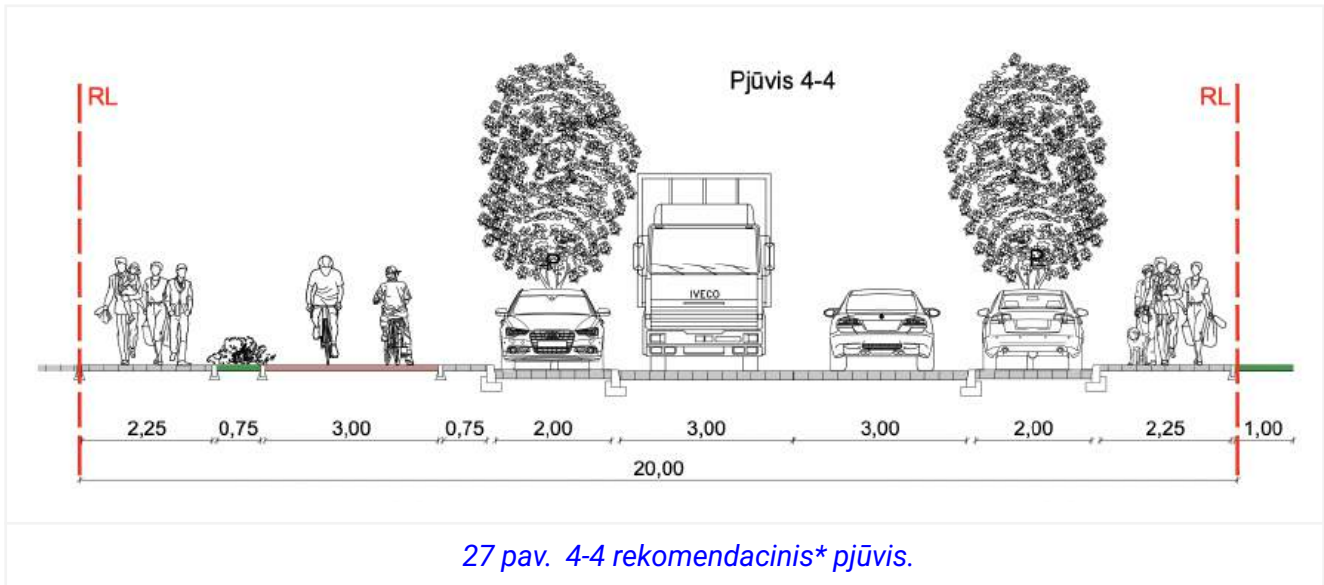


26 pav. Gatvių tinklo schema.

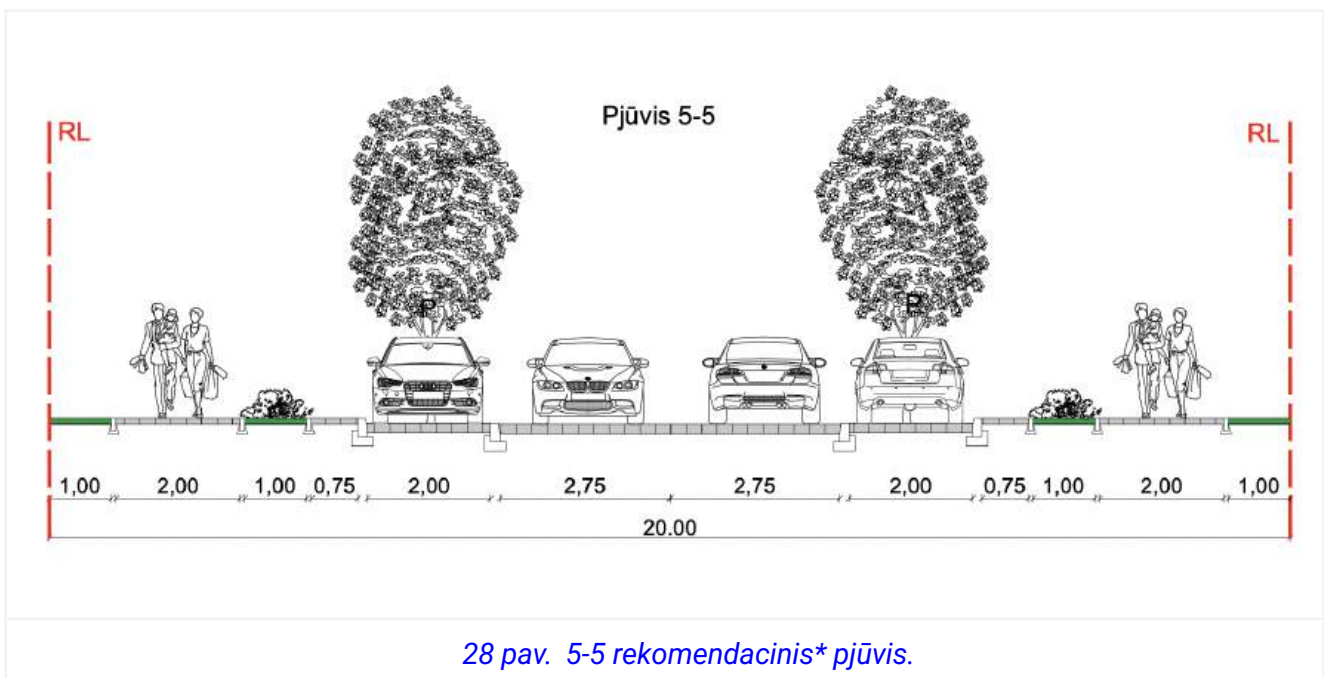
Gatvių tinklo schemoje pažymėtos esamos (B, C bei D kategorijų) ir planuojamos (D bei Ds kategorijų) gatvės. Ds kategorijų gatvėse eismą numatoma planuoti *shared space* principu. Schemoje taip pat nurodyta gatvių numeracija, naudojama detaliojo plano koncepcijos brėžinyje (gatvės Nr. 1-4). Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje numatomos gatvės, kurių pobūdį atspindi šie tipiniai pjūviai (šie pjūviai yra rekomendaciniai ir bus tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje):

- Pjūvis 4-4 - komercinio tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūvis 5-5 – gyvenamojo tipo D kategorijos gatvė;
- Pjūvis 6-6 – Ds kategorijos *shared space* tipo gatvė.

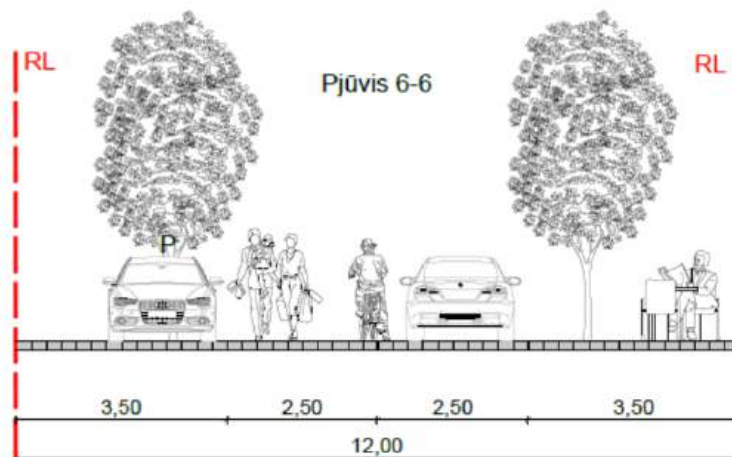
Pastaba: schemoje 2-2 pjūviu pažymėta gatvė šiuo detaluoju planu neprojektuojama, atitinkamai jos pjūvis nepateikiamas. Pjūvis 1-1 pateikiamas toliau esančioje potemėje „**Transporto srutų pokyčiai**“.



*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).



*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).



29 pav. 6-6 rekomendacinis* pjūvis.

*(konkrečiai nustatomas sprendinių konkretizavimo stadijoje).

Atskiri dviračių takai numatomi tik Eišiškių alejoje (planuojamoje gatvėje Nr.4, žr. Konceptijos brėžinį), einančioje lygiagrečiai Eišiškių plentui. Likusiose gatvėse dviračiniai juda bendrame sraute su automobiliais.

Numatoma rekonstruoti esamą Eišiškių sodų 7-osios g. bei Eišiškių pl. sankryžą. Atstumai tarp planuojamų sankryžų pateikiami šio detaliojo plano Konceptijos 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:

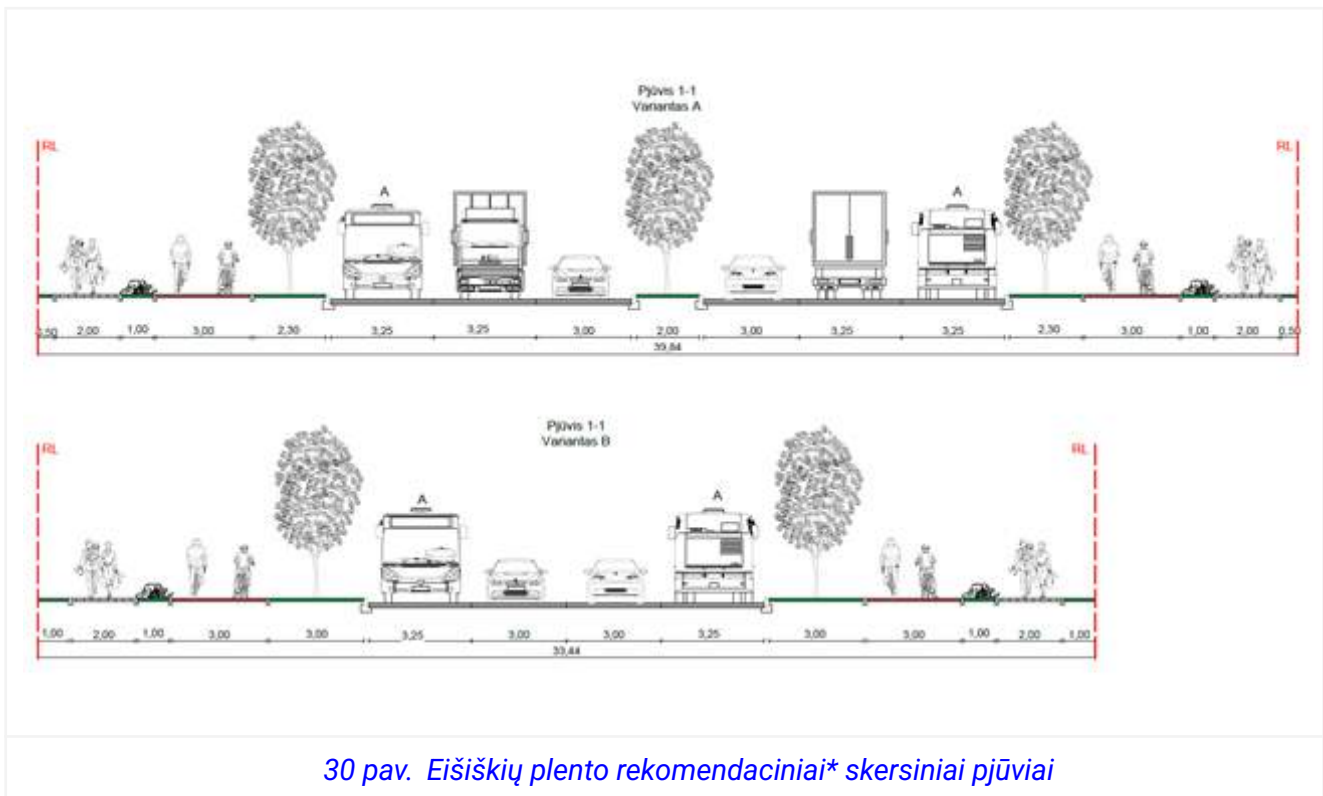
- Keliones viešuoju transportu skatins nauji viešojo transporto maršrutai;
- Keliones dviračiais skatins išvystytas dviračių takų tinklas;
- Keliones pėsčiomis skatins esantis mišrus užstatymas ir šalia esančios komercinės teritorijos;
- Keliones viešaisiais automobiliais (automobilių dalijimosi paslaugas) 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./h, 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.



*(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, Eismo inžinerija, MB.

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

Viešasis transportas.

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

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. Teritorijos viduje siūloma numatyti vakarų šalyse pasiteisinusias kombinuotų kelionių aikšteles (*mobility hub*) integruojant įvairias susisiekimo rūšis į bendrą sistemą. Šią aiktelę planuojama numatyti viešojo transportu stotelių, įrengiant dviračių ir paspirtukų nuomos punktus bei jų parkavimo vietas. Esant poreikiui šią sistemą būtų galima papildyti ir automobilių nuomos sistema. Tai leistų lengvai keisti susisiekimo būdus ir pasirinkti patį patogiausią konkrečiai kelionei atlikti.

Automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo aikštelės projektuojamos vadovaujantis tvaraus vystymo principais. Didžioji dalis automobilių stovėjimo vietų aikštelių yra planuojamos požeminės. Antžeminės automobilių stovėjimo vietos gatvėse bei vidiniuose kiemuose projektuojamas taip, kad išvengtų didelių kietų dangų plotų, kas kelias automobilių 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 Eišiškių pl., P. Joniko, Dieveniškių ir kitų 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.

Vandentiekio tinklai. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimas visoje Vizijos teritorijoje numatytas trimis etapais. Pirmajame etape (detaliojant planą planuojamoje teritorijoje), kai teritorijoje gyvens iki 3000 gyventojų, numatytas vidutinis dienos vandens poreikis siekia 403 m³, o didžiausias paros poreikis – 524 m³.

Apsvarčius skirtingas alternatyvas buvo nustatyta, kad prisijungimas prie esamų vandentiekio tinklų yra optimaliausias sprendimas. Dabartinė vandentiekio infrastruktūra pajėgtų aprūpinti vandeniu DP teritoriją, tačiau sekantiems etapams reikalinga šių tinklų rekonstrukcija ir plėtra, todėl numatomas antro vandentiekio vamzdžio tiesimas po Eišiškių plentą ir tinklo sužiedinimas su I etapo linijomis. Taip pat numatoma esamos vandentiekio siurblinės rekonstrukcija bei magistralinio tinklo tiesimas iki I etapo vystomų teritorijų.

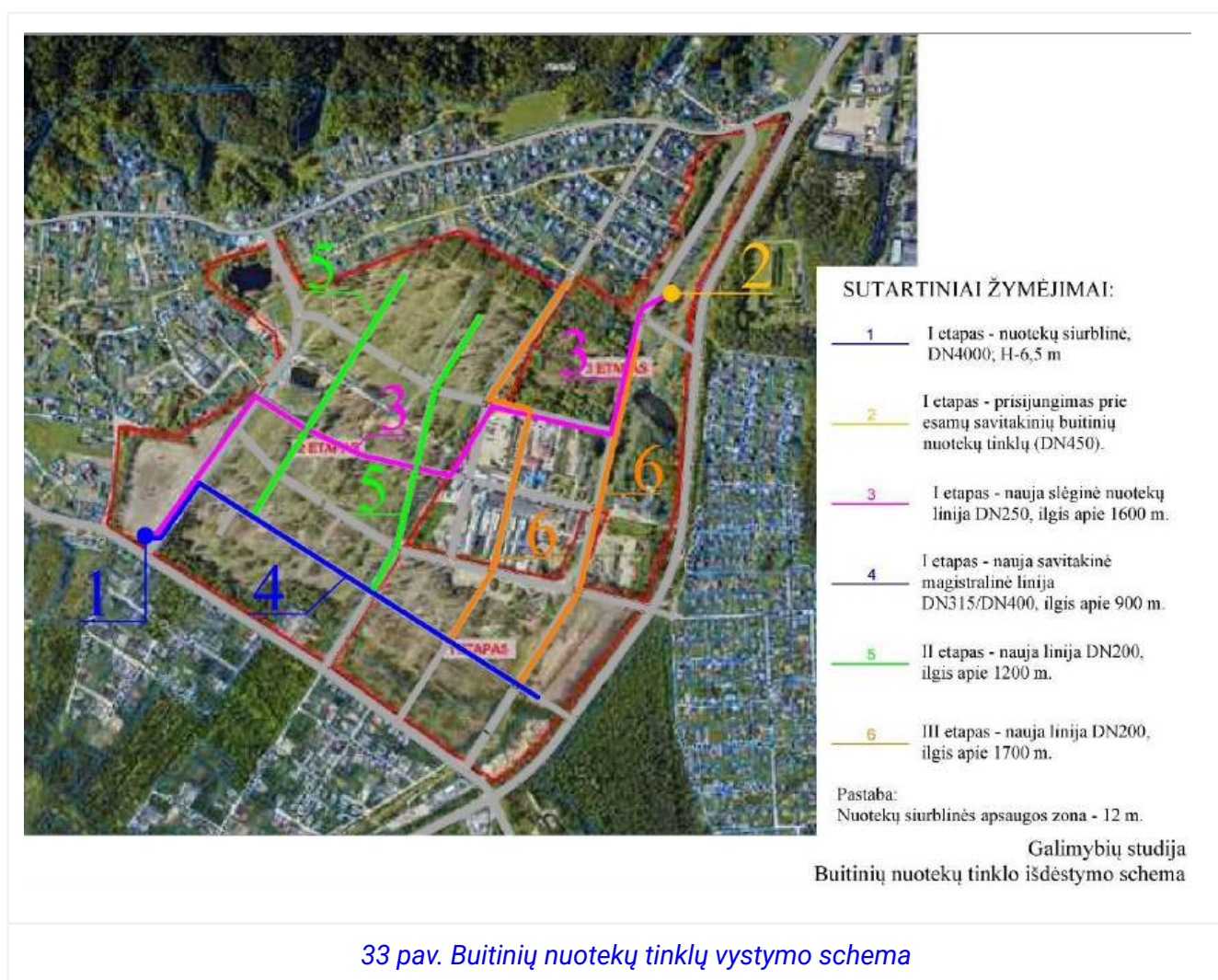


31 pav. Vandentiekio inžinerinės infrastruktūros įrengimo etapai su 2 alternatyva.

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. Buūtų išnaudojamos esamos miesto vandentiekio sistemos, nekuriant naujų vandenviečių. Teritorijos vystymas vykėtų 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.



Lietaus nuotekų tinklai. DP teritorijoje nėra galimybių nuvesti nuotekų į esamus lietaus nuotekų tinklus, buvo svarstytos kelio alternatyvos ir buvo prieita prie išvados, 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 išstekejimus. 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 iškelimu 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, valstybineje 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 taršą 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 mova įvadui į analizuojamą teritoriją. Preliminarus trasos ilgis iki planuojamos teritorijos – 300 m;
2. UAB "Skaidula", Artimiausia prisijungimo vieta - Metalų / Geologų g. sankryžoje esantis šulinys Nr. 136a (XY (LKS94): 6056405,581811). Šulinyje montuojama optinio kabelio mova įvadui į analizuojamą teritoriją. Preliminarus trasos ilgis iki planuojamos teritorijos – 1200 m.

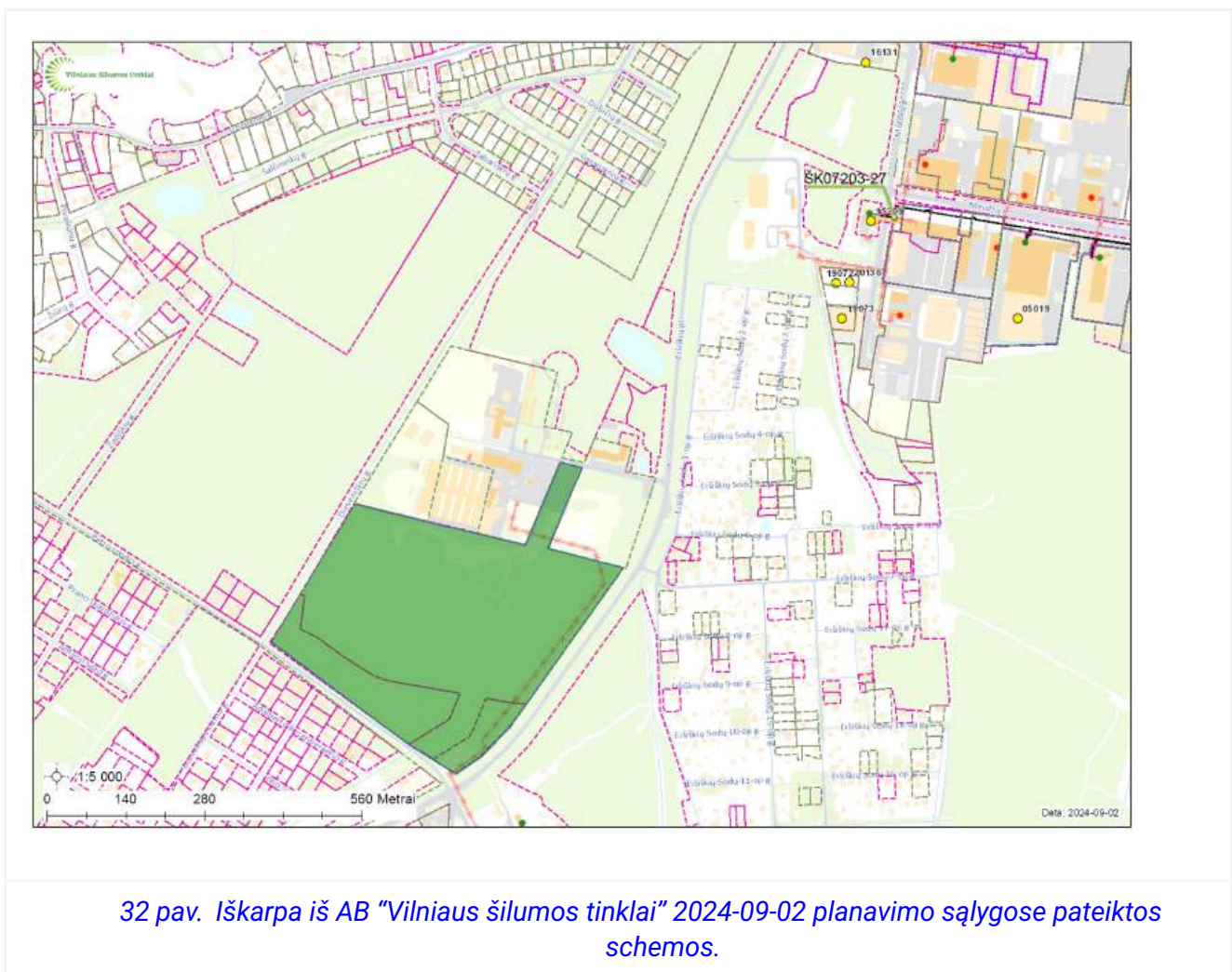
Telekomunikacijų kabelių privedimui į kiekvieną planuojamą kvartalą numatoma magistralinė ryšių kabelių kanalų sistema. Nuo jos planuojami įvadai į kiekvieną kvartalą, bei prisijungimai prie paslaugos tiekėjų RKKS. Magistralinę RKKS planuojama įrengti vidinių gatvių inžinerinių tinklų koridoriuose.

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).



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 vadovaujama 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 detalų 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.

Šiuo detaliuoju planu planuojamame sklype Nr. 4, vieno iš projektuojamų daugiabučių pirmame aukšte numatomas naujas darželis. Taip pat dar viena darželio vieta - greta sklypo Nr. 12, kuriame numatomi želdynai. Numatomas darželio bendras plotas apie 350 kv. m, planuojama, jog jį lankys iki 60 vaikų. Papildomi darželiai privataus verslo iniciatyva gali įsikurti pastatų pirmuose aukštuose, projektuojamose komercinėse patalpose.

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 paaškinanti informacija (nelaikoma koncepcijos sprendiniais)

2024 m. pavasarį buvo paskelbtas **kviestinis architektūrinis konkursas**, skirtas rasti geriausias architektūrinės idėjas trims iš penkių Vizijoje aprašytų teritorijų. Šiame konkurse pasiūlymai teikti šioms teritorijoms: Sodininkų miesteliui, Bendruomenių miesteliui bei daliai Verslo ir paslaugų bulvaru. 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 - „Užsodis“;
 - 2 vietos nugalėtojas - „Sprik“ biuras, darbas - „Išėik 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 bulvaru:
 - 1 vietos nugalėtojas - Architektūros kūrybinė grupė, darbas - „Pinetown“;
 - 2 vietos nugalėtojas - 2L Architects, darbas „24 7“

Informacija apie konkursus prieinama: <https://www.launagai.lt/>

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

Detalioju planu planuojama teritorija atitinka konkurse nagrinėtą Bendruomenių miestelio teritoriją ir dalį Paslaugų bulvaru teritorijos. Toliau cituojami nugalėtojų pateikti idėjų aprašymai atskirai kiekvienam detalioju planu planuojamam sklypui (pastaba: cituojamų tekstų kalba netaisyta).

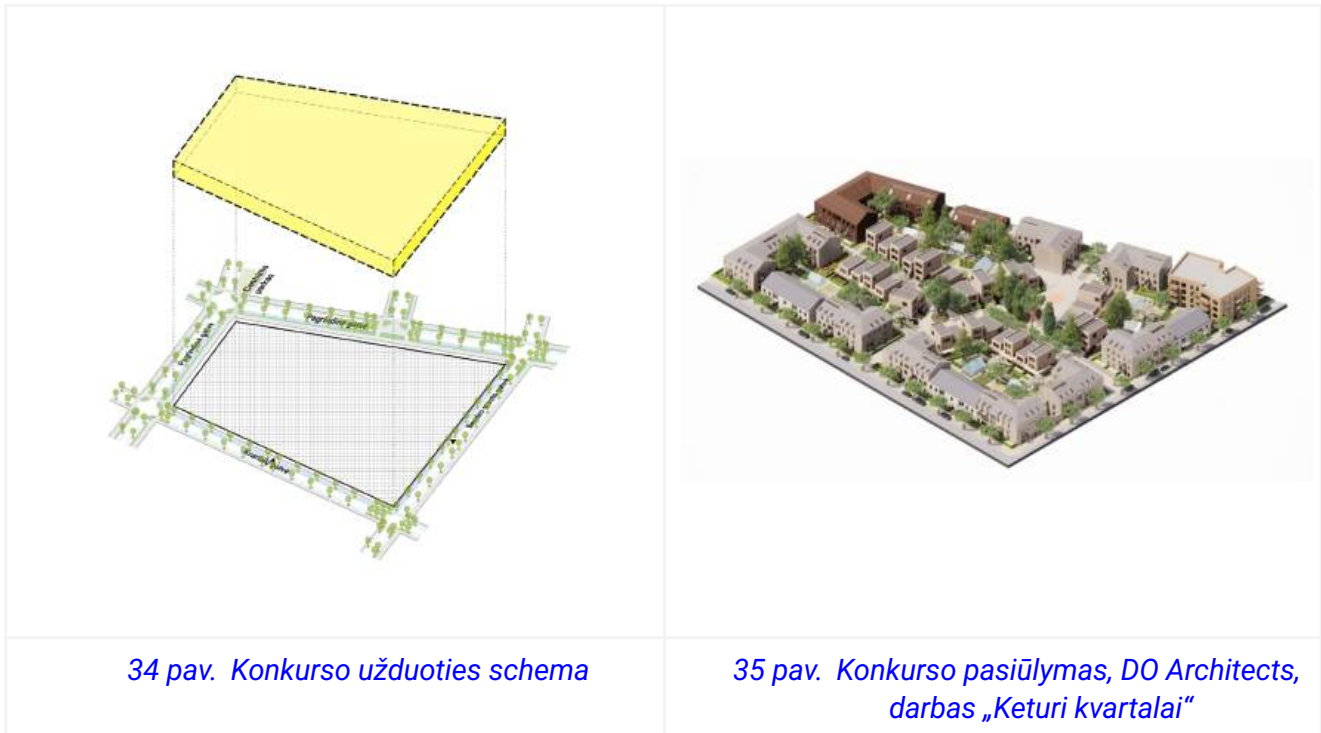


33 pav. Konkurso maketas su nugalėtojų darbais

Siūlomas užstatymas (Bendruomenių miestelis, verslo ir paslaugų bulvaras)

Sklypas Nr. 1 (B1)

Kvartala B1 riboja kvartalai B3, B2, D6, D5, A8; pagrindinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Atsižvelgti, kad D6 ir D5 kvartaluose ateityje numatomas užstatymas daugiabučiais.

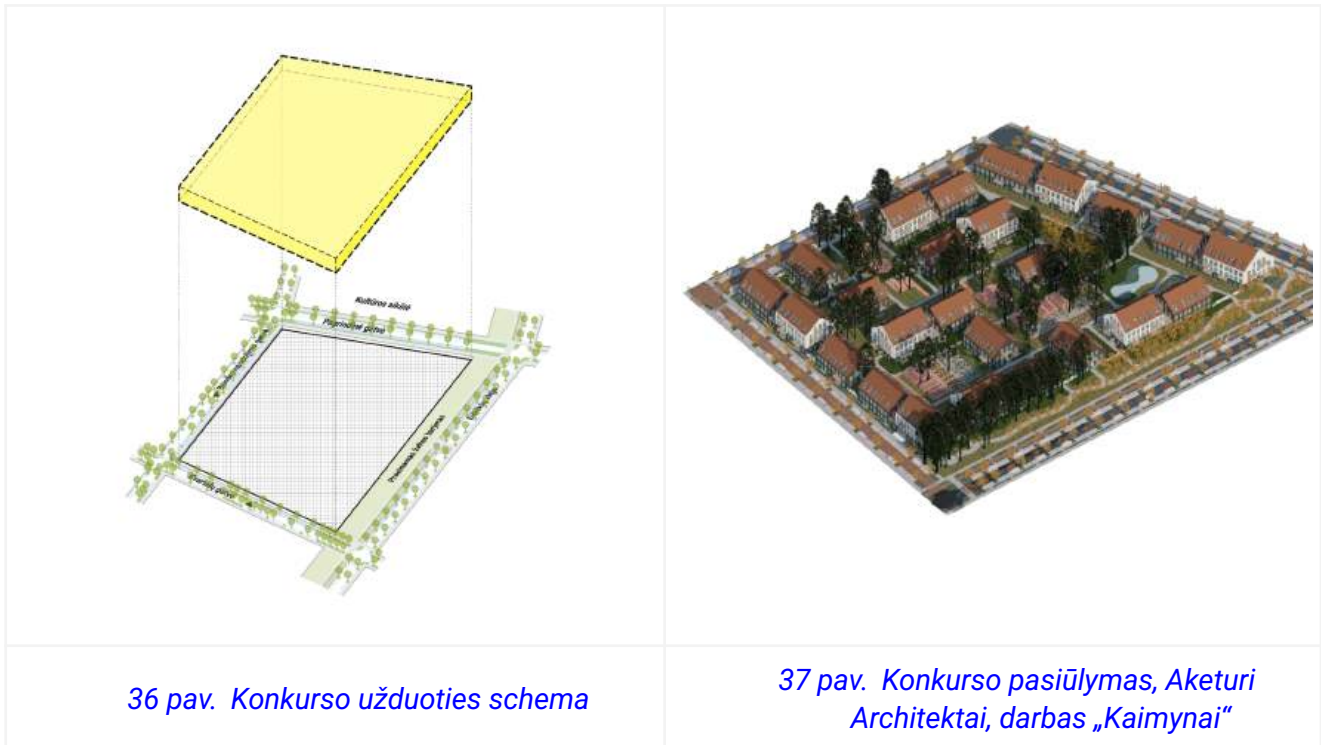


„Kvartalas skaidomas į 4 mažesnius, perimetrinio užstatymo kvartalus<..>Kvartalo centre, ties pėsčiųjų gatvių susikirtimu projektuojama pagrindinė kvartalo gyventojų susitikimo erdvė - centrinis skveras. Perimetrinis užstatymas pagrindinių gatvių perimetru kuria galimybę pirmame aukšte projektuojamas gyvenamąsias patalpas nesunkiai pritaikyti komerciniams poreikiams ateityje. Projektuojamos privačios, pusiau privačios ir viešos erdvės. Visi pirmuose aukšte esantys butai turės privačius kiemelius ar „šeimininko metra“.

Užstatymas projektuojamas iš sekcijinių ir blokuotų namų tipologijų. Kvartalo perimetru projektuojami 2-3 aukštų sekcijiniai namai su šlaitiniais stogais, kuriais kuriamos miestietiškos pagrindinės ir kvartalų gatvės. Kampiniai tučiai projektuojami 3 aukštų siekiant pažymėti kvartalo ribas. Vidinėje kvartalo dalyje projektuojami žemesni ir skaidyto mastelio 2-3 aukštų blokuoti namai su įėjimais iš lauko, kuriais kuriamas privačių miesto namų (ne daugiabučių) įvaizdis. Visas kvartalas kuriamas naudojant skirtingo tinko ir natūralios plytos/čerpės atspalvius.“

Sklypas Nr. 2 (B2)

Kvartala B2 riboja kvartalai B1, B4, K2, D7, D8; pagrindinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės bei Eišiškių aleja. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietryčiuose kvartala riboja žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Atsižvelgti, kad D7 kvartale ateityje numatomas užstatymas daugiabučiais, o D8 kvartale numatomas kultūrinės paskirties užstatymas su viešąja erdve.



„Visu kvartalo kontūru formuojamas perimetrinis užstatymas. Suplanuoti stačiakampio tūrio, 2-3 aukštų namai su mansradomis. Naudojamas vienas daugiabučio modulis kai kuriais atvejais sujungiant vieno aukšto jungtimi. Gatvelių išklotinėse dėstomi ilgąja kraštine arba frontonu. Skirtingas pastatų aukštis. Formuojamos kvartalo išklotinės dinamiškos ir atpažįstamos. Kvartalo viduje tūriai dėstomi grupėmis reaguojant į esamus medžius ir kuriant lokalias atskirų namų bendruomenes, bei privatesnius kiemelius. Suprojektuota 16 daugiabučių namai - 7 mažesni ir 9 didesni. Kvartale užtikrinami vieši praejimai tiek vertikaliai, tiek horizontaliai. Formuojama didesne trikampė erdvė su saugomais medžiais, šlapyne ir bendrom veiklom. Tūriai archetipinės formos, monumentalūs. Architektūra racionali, ekonomiška. Apdailai naudojama molinė čerpe, grubus baltas tinkas, deginto medžio dailylentės, klinkerio plytelė.“

Sklypas Nr. 3 (B4)

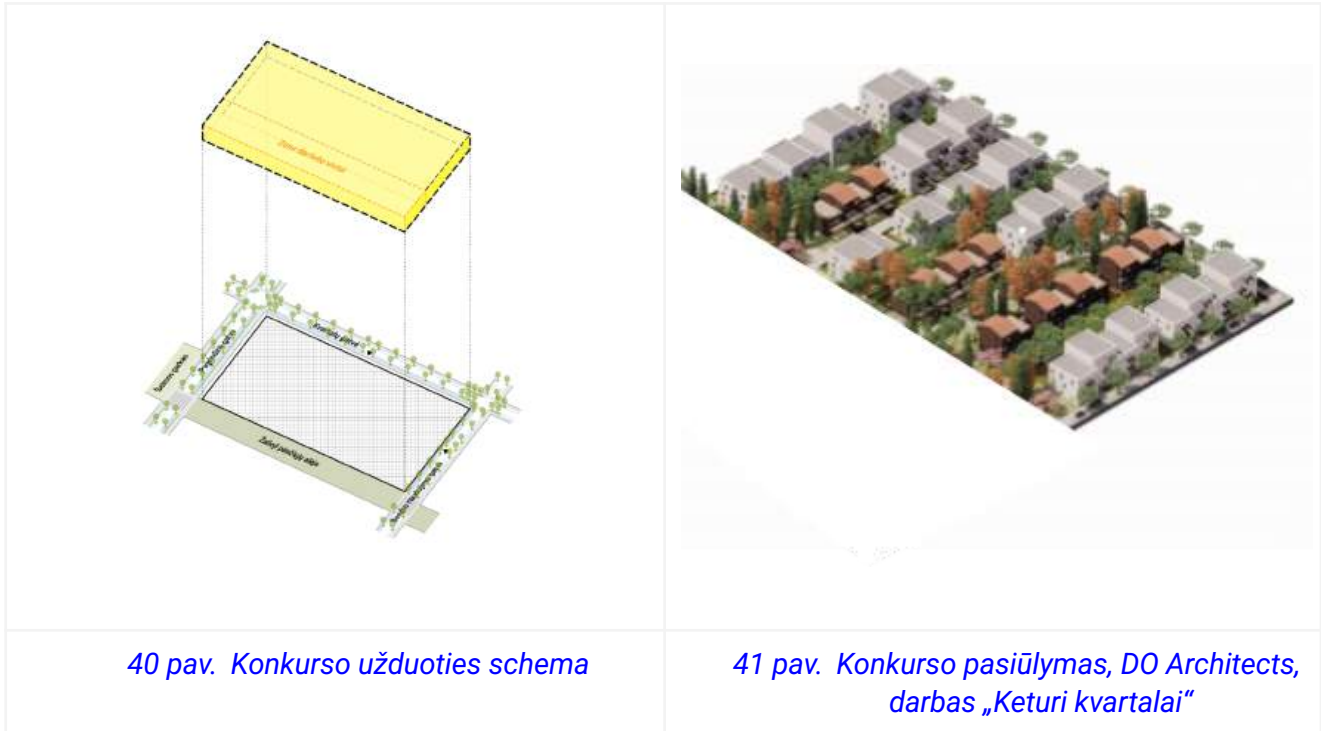
Kvartala B4 riboja kvartalai B2, B3, B6, K1; kvartalų ir bendro naudojimo gatvės bei Eišiškių aleja. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietvakariuose kvartala riboja žaliąji pėsčiųjų aleja, o pietryčiuose - žalias barjeras palei Eišiškių aleją.



„Kvartalo perimetru dėstomi dviejų tipų 3-4A. daugiabučiai gyvenamieji namai. Orientuoti ilgosiomis kraštinėmis palei gatves ir žaliasias alejas. Kvartale išdėstyti 12 pastatų, kurie formuoja du didesnius, privatesnius kiemus, kuriuose planuojamos kvartalo bendruomenės veiklos, sodai, daržai terasos ir t.t. Per vidurį, šiaurės rytų - pietvakarių kryptimi numatytas praejimas, taip, kaip nurodyta sąlygose. Čia suplanuotos įvairaus amžiaus vaikų žaidimų aikštelės. Tūriai monumentalūs, šiek tiek prakeisti, padeda formuojant įvairesnes ir privatesnes erdves. Architektūra racionali, ekonomiška. Apdailai naudojama šviesiai pilka klinkerio plytele.“

Sklypas Nr. 4 (B3)

Kvartala B3 riboja kvartalai A8, A10, B1, B4, B5; pagrindinė, kvartalų ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietvakariuose kvartala riboja žaliąji pėsčiųjų aleja. Į šiaurės vakarus numatomas Seimos parkas.

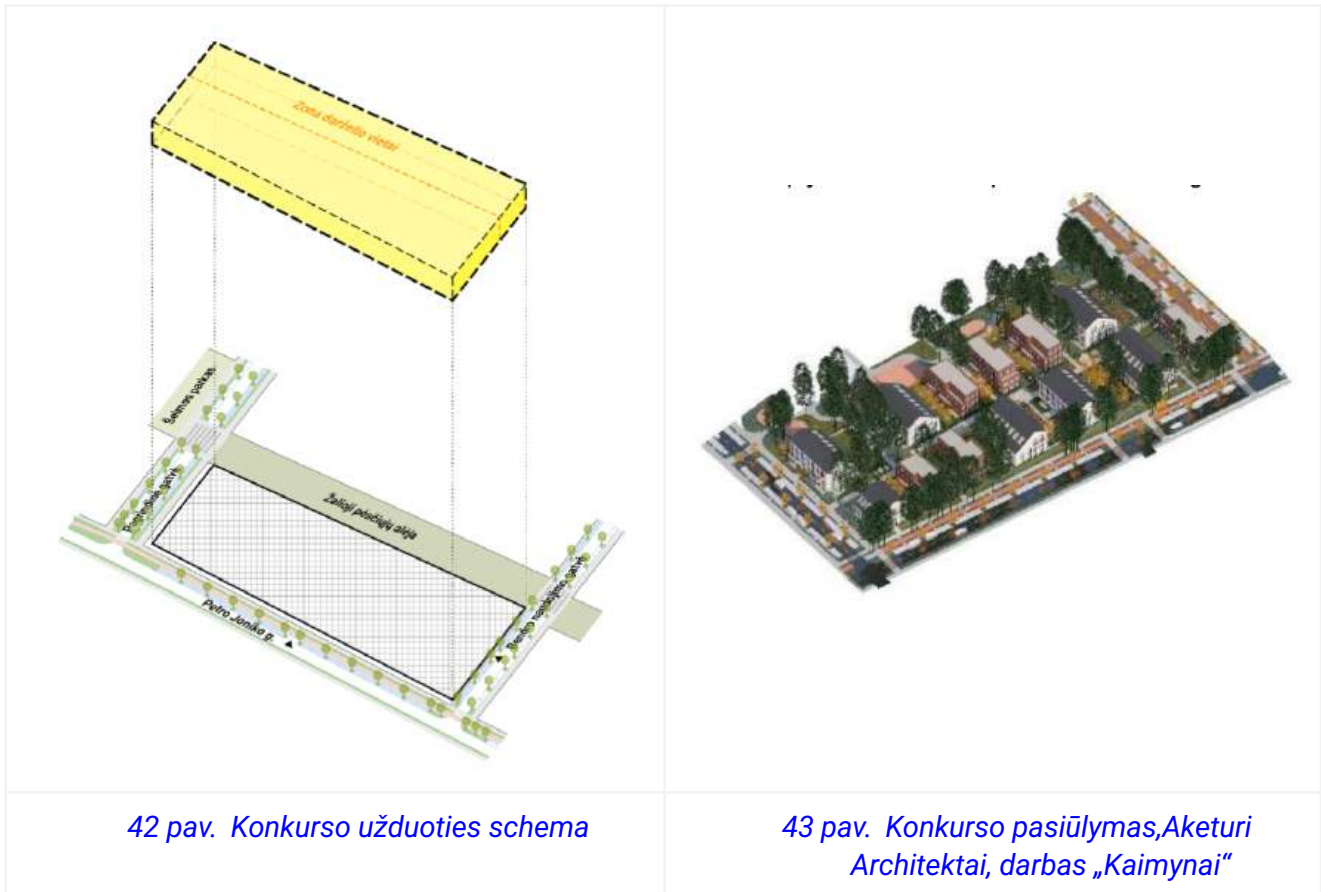


„Kvartalas skaidomas į <...> mažesnius kvartalus. Placiosios – pagrindinės alejos skirtos gyventojams patekti į namus, keliauti į aplinkinius kvartalus/kvartalų gatves bei žaliają viešą erdvę kvartalo centrinėje dalyje. Kvartalo vakarinėje ir rytinėje dalyse esantys pirmo aukšto butai pagal poreikį gali būti pritaikyti komercinėms patalpoms. Projektuojamos privačios, pusiau privačios ir viešos erdvės. Visi pirmuose aukšte esantys butai turės privačius kiemelius.“

Užstatymas projektuojamas iš sekcijinių ir blokuotų namų tipologijų. Kvartalo perimetru projektuojami 3-4 aukštų sekcijiniai namai su plokščiais stogais, kuriais kuriamos miestietiškos pagrindinės ir kvartalų gatvės. Kampiniai turiai projektuojami 4 aukštų siekiant pažymėti kvartalo ribas. Vidinėje kvartalo dalyje projektuojami 2-3 aukštų sekcijiniai ir blokuoti namai su įėjimais iš lauko, kuriais kuriamos gyvybingos alejos su gyventojų įėjimais. Praslenkant sekcijinius ir blokinius namus alejos užstatymas ir perspektyvos skaidoma ir smulkinamas mastelis, kartu sukuriant ir privatesnes kiemo erdves gyventojams. Visas kvartalas kuriamas naudojant skirtingo tinko ir natūralios plytos/čerpės atspalvius.“

Sklypas Nr. 5 (B5)

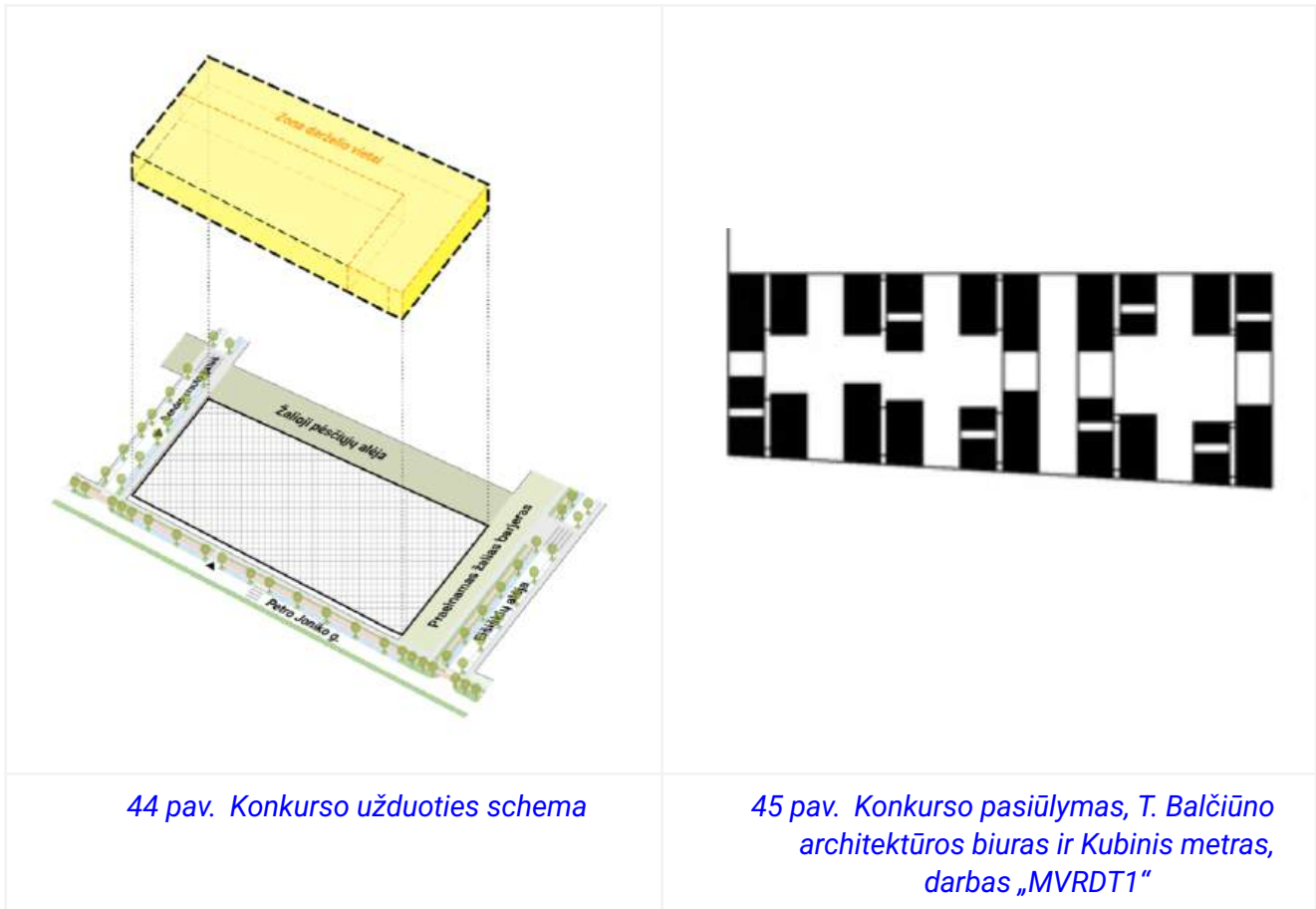
Kvartalą B5 riboja kvartalai B3, B6; P. Joniko, pagrindinė, ir bendro naudojimo gatvės. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Šiaurės rytuose kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja.



„Šio kvartalo identitetas viena kryptimi orientuoti stačiakampiai tūriai. Pastatų frontonai formuoja P. Joniko g. Ir L7 žaliosios alejos isklotinę. Kvartale išsaugome ažuolų giraitę! Ji gražiai atsiveria iš L7 žaliosios alejos. Erdvėse tarp pastatų suplanuotos privatesnės erdvės - terasos, balkonai, įėjimai. Iš šoninių kiemų galima patekti į viešą kvartalo bendruomenės erdvę. Čia suplanuotos vaikų žaidimų aikštelės, sodeliai, daržai, bendri kvartalo gėlynai ir etc. Kvartale suprojektuoti dviejų tipų daugiabučiai gyvenamieji namai. 6 didesni ir 7 mažesni. Derinami dviejų formų tūriai - archetipinis asimetriško šlaitinio stogo ir racionalus, plokščio stogo mažesnis tūris. Architektūra racionali, ekonomiška. Apdailai naudojama rusva klinkerio plyta, baltai užtrinta plyta ir molinės čerpės šlaitiniams stogams.“

Sklypas Nr. 6 (B6)

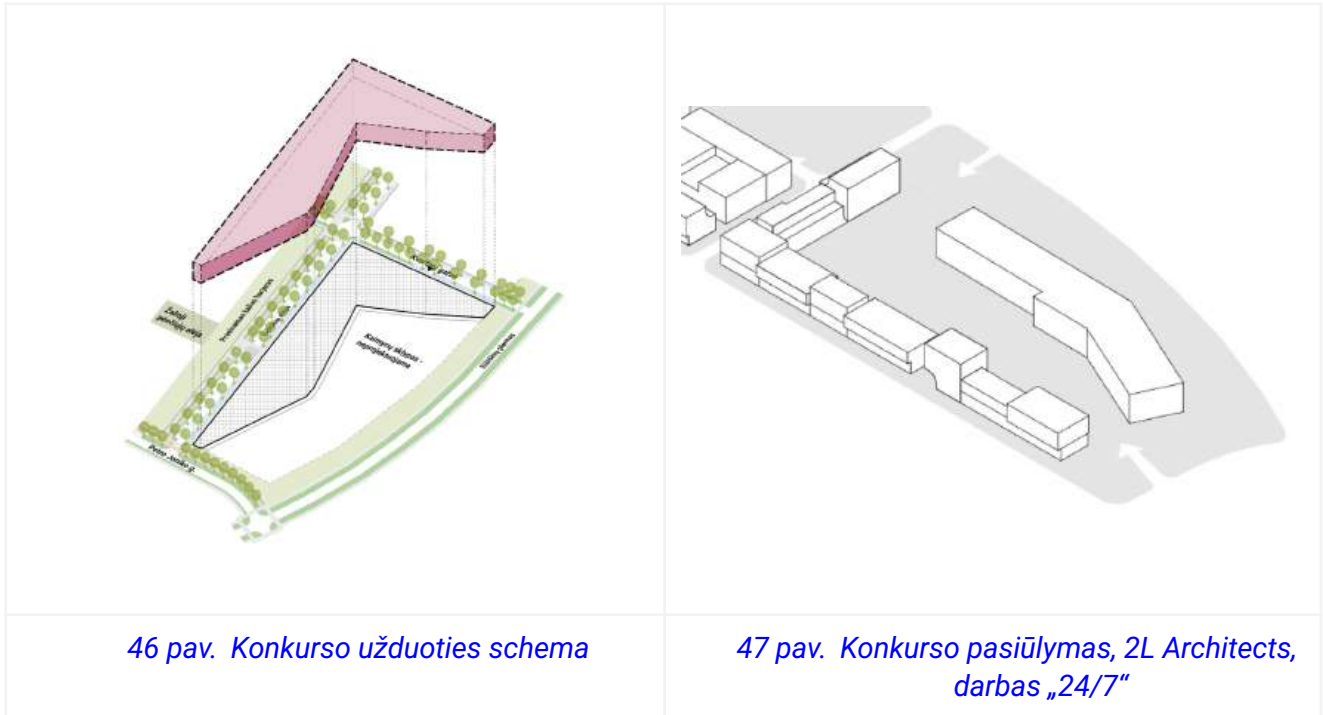
Kvartalą B6 riboja kvartalai B5, B4, K1; P. Joniko ir bendro naudojimo gatvės bei Eišiškių aleja. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Šiaurės rytuose kvartalą riboja žalioji pėsčiųjų aleja, o pietryčiuose - žalias barjeras palei Eišiškių aleją.



Užstatymas remiasi Lietuvos gatvinių kaimų tradicija. „Pastatų architektūrą apsprendė konkurso sąlygų bei bendrojo plano reikalavimai jų fiziniams parametrams. Neaukšti 2-3 aukštų pastatai sukuria jaukų užstatymo mastelį. Pastatų architektūros estetika yra paprasta, aiški, „lengvai skaitomi“. Kiekvieno kvartalo projektuojami pastatai yra skirtingos architektūros. Naudojamos skirtingos apdailos medžiagos - medis, klinkeris, betonas suteikia pastatams skirtingą charakterį. Projektuojami dviejų tipų stogai – sutapdinti plokšti ir dvislaičiai.“

Sklypas Nr.7 (K1)

Kvartalą K1 riboja kvartalai K2, B4, B6; P. Joniko ir kvartalų gatvės bei Eišiškių aleja. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Pietryčiuose ribojasi su sklypu, kuriame numatytas prekybos centras.



Verslo kotedžai K1 kvartale pasizymi dominuojančiais 2 aukštų tužiais. Papildomai numatyti du trijų aukštų tužiai: vienas šalia žaliosios pėsčiųjų alejos, kitas – prie Eišiškių plento. Kotedžai suprojektuoti „Strip mall“ tipologijos principu – turtiniai vienetai išrikiuoti eile. Komercinės paskirties patalpos išsikurs tik pirmuose aukštuose. Siekiant sukurti smulkaus mastelio pastatų kompoziciją, vengiama didelių tužių. Automobilių stovėjimo vietos įrengtos požemineje aikšteleje, taip atlaisvinant daugiau antžeminio ploto želdynams ir viešosioms erdvėms.“

Sklypas Nr. 9 (K2)

Kvartala K2 riboja kvartalai K1, B2, K3; kvartalų ir pagrindinė gatvės, Eišiškių aleja bei Eišiškių plentas. Į šiaurės vakarus numatomas žalias barjeras palei Eišiškių aleją. Atsižvelgti, kad K3 kvartale ateityje planuojamas komercinis užstatymas.

	
<p><i>48 pav. Konkurso užduoties schema</i></p>	<p><i>49 pav. Konkurso pasiūlymas, Architektūros kūrybinė grupė, darbas „Pinetown“</i></p>

„Tūriai projektuojami iki 16 metrų aukščio, K2 sklype pastatai apjungiami dengta vidine erdve, kurioje numatomos komercinės paskirties zonos, <...>. Siekiant pabrėžti projektuojamų tūrių smulkų mastelį, kvartalai užstatomi pavieniais, sublokuotais tūriais savo stogų plastika ir vidinėmis erdvėmis vizualiai apsijungiantis į architektūriškai vientisą kompleksą. Projektuojamas kompleksas organiskai išsilieja į teritoriją ir tampa naujai vystoma Užusienio miesto kompozicijos sudedamąja dalimi. K2 sklype numatomos antžeminės ir požeminės automobilių stovėjimo aikštelės <...>.

<...> numatomos komercinės, paslaugų ir visuomeninės patalpos. Komplexo pastatų tūriai ir fasadų kompozicija derinama prie kvartalo konteksto. Atsižvelgiama į teritorijoje jau esamų pastatų stilistiką ir išorinius veiksnius įtakojančius komplekso funkciją, medžio apdailos fasadais siekiama išlaikyti kvartalo vizualinį vieningumą su kitokia architektūrinės išraiškos interpretacija.“