

# **Launagiai**

## **Urbanistinė ir gamtinė analizė**

**K-VT-13-24-718**

**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**

# Turinys

<b>1. Esama situacija</b>	<b>4</b>
<b>2. Teritorijos istorija</b>	<b>6</b>
<b>3. Planavimo dokumentai</b>	<b>12</b>
3.1 Bendrasis planas	12
3.2 Galiojantis detalusis planas	15
<b>4. Kontekstas</b>	<b>16</b>
<b>5. Gamtinis karkasas</b>	<b>18</b>
<b>6. Kraštovaizdis ir želdynai</b>	<b>20</b>
<b>7. Fotofiksacijos</b>	<b>24</b>
<b>8. Nekilnojamasis kultūros paveldas</b>	<b>26</b>
<b>9. Geroji praktika</b>	<b>28</b>
<b>10. Funkcijos</b>	<b>34</b>
<b>11. Užstatymas</b>	<b>36</b>
<b>12. Susisiekimas</b>	<b>38</b>
<b>13. Demografija</b>	<b>42</b>
<b>14. Tarša</b>	<b>48</b>
<b>15. Kitos parengtos studijos</b>	<b>50</b>
<b>16. Išvados</b>	<b>52</b>

# 1. Esama situacija

## Nagrinėjamos teritorijos ribos. Situacija mieste

Pažymėtina, kad Užsienis (kur yra ir planuojama teritorija) – didelio neišnaudoto potencialo teritorija. Užsienis yra netoli Vilniaus centrinės dalies, kuri gali būti pasiekama per 15 min. automobiliu ir vidutiniškai per 20 min. viešuoju transportu (ne piko metu). Taip pat arti yra ir Vilniaus oro uostas – kas sudaro sąlygas greitai pasiekti ir kitus užsienio taškus. Detaliojo plano teritorija yra sudėtinė didesnės teritorijos, kuriai rengta vystymo Vizija, dalis. Ši išsami vystymo Vizija pateikiama kaip priedas prie detaliojo plano sprendinių, jos santrauka pasiekama nuoroda: <https://mmap.lt/http-mmap-lt-works/kauno-grudu-teritorijos-vystymo-vizija-2/>

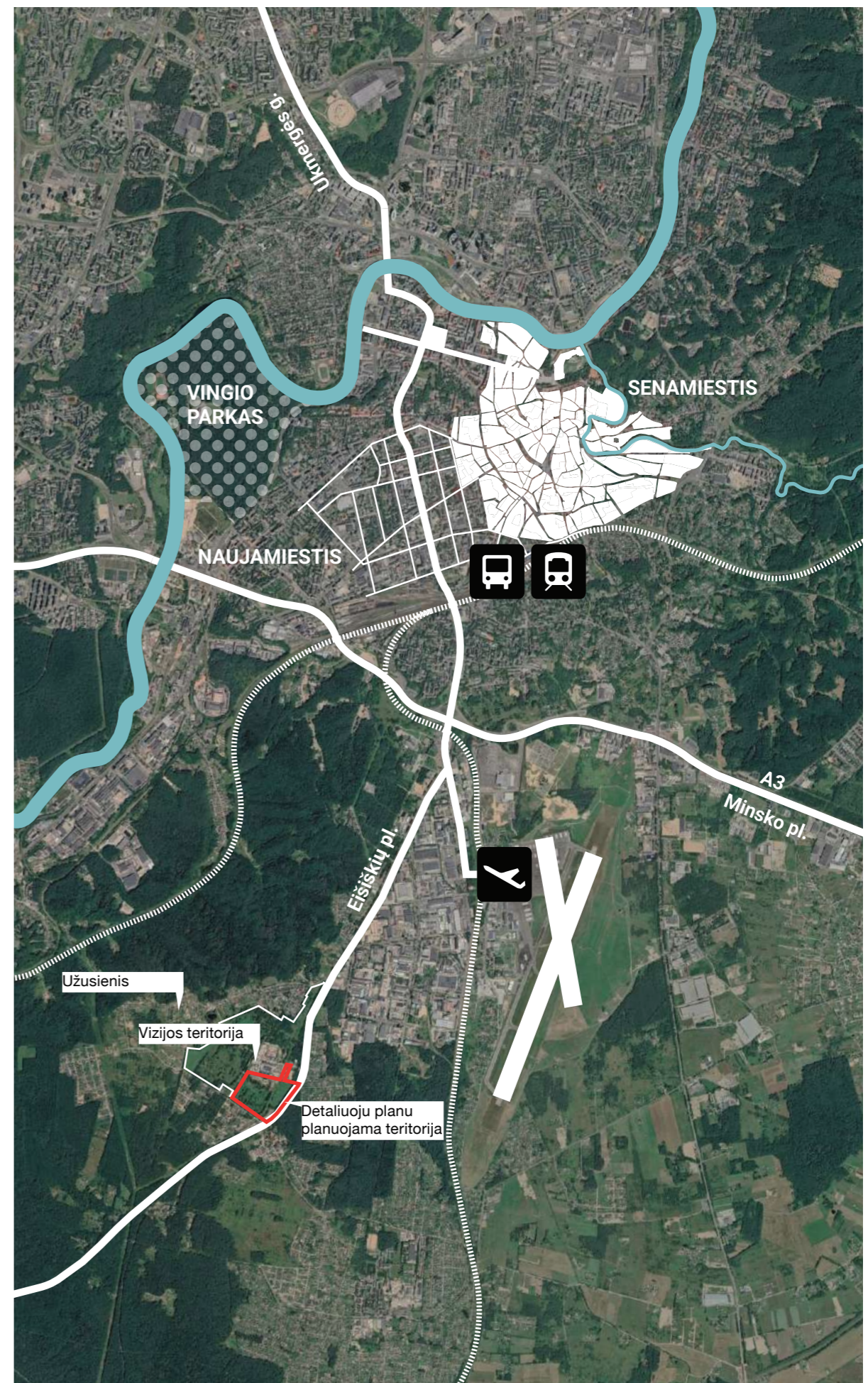
Toliau pateikiama urbanistinė ir gamtinė analizė atliepanti konkrečiai šio detaliojo plano teritoriją.

Detalioju planu planuojamas sklypas šiuo metu yra tuščias, tačiau aplink yra nemažai susiformavusių urbanistinių ir gamtinių struktūrų. Miesto aplinkoje bet koks egzistuojantis kontekstas, nors ir iš pirmo žvilgsnio menkas, daro įtaką būsimai vietos plėtrai.

Nagrinėjama teritorija yra Užusienyje, į šiaurę nuo jos yra istorinė Užusienio gatvė su per ilgą laiką susiformavusia bendruomene, pietvakariuose ir rytuose už Eišiškių pl. – vienbučių ir dvibučių gyvenamieji kvartalai bei sodų bendrijos teritorija. Greta detaliojo plano teritorijos šiuo metu dar veikia pramonė – didžiuliai šiltnamiai su auginamomis gėlėmis bei logistikos ir kito transporto saugojimo aikštelės. Kiek toliau į šiaurės rytus tarp detaliojo plano teritorijos ir Vilniaus oro uosto – pramonės zona su komercija, paslaugomis bei biurais.

Netoli nuo detaliojo plano teritorijos šiaurėje yra Panerių kalvyno draustinis su saugomais miškais, kuriais galima patekti į Panerių ir Vilkpėdės teritorijas.

Detaliojo plano teritorija pasiekama viešuoju transportu artimiausia stotelė (Eišiškių pl.) bei automobiliu.



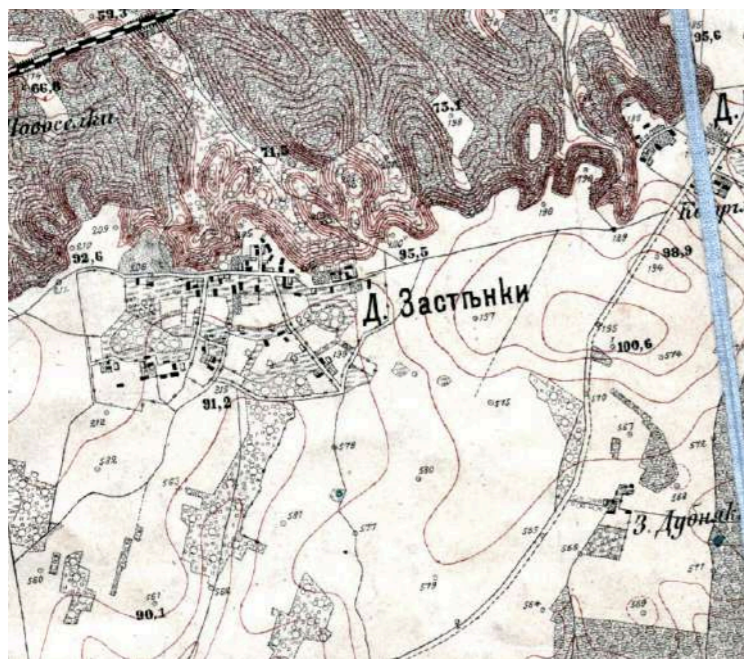
## 2. Teritorijos istorija

### Istorinių dokumentų apžvalga, teritorijos raida

#### Istorinė raida

Užusienio istorija glaudžiai susijusi su Paneriais. Seniausiai žinomas faktas apie Užusienį yra tai, kad teritorija, kartu su kitomis panerių apylinkėmis, 1390 m. kunigaikščio Jogailos buvo perduota valdyti katedros kapitulai. Tuo metu tai buvo įprastas reiškiny, nes Lietuvai priėmus krikštą 1387 m. buvo išleisti nauji teisiniai dokumentai, suteikiantys vyskupui ir kapitulai daugiau privilegijų. Kanauninkai ir prelatai šią žemę naudojo įvairioms ūkinėms reikmėms, o XVI amžiuje valdas nuomojo siekdami padidinti gaunamą pelną tarp kapitulos narių.

Dabartinė Užusienio gyvenvietė tikriausiai susiformavo 1547 - 1566 m. LDK vykdant Valakų reformą. Šios reformos metu valstiečių namai buvo perkelti iš pavienių sodybų

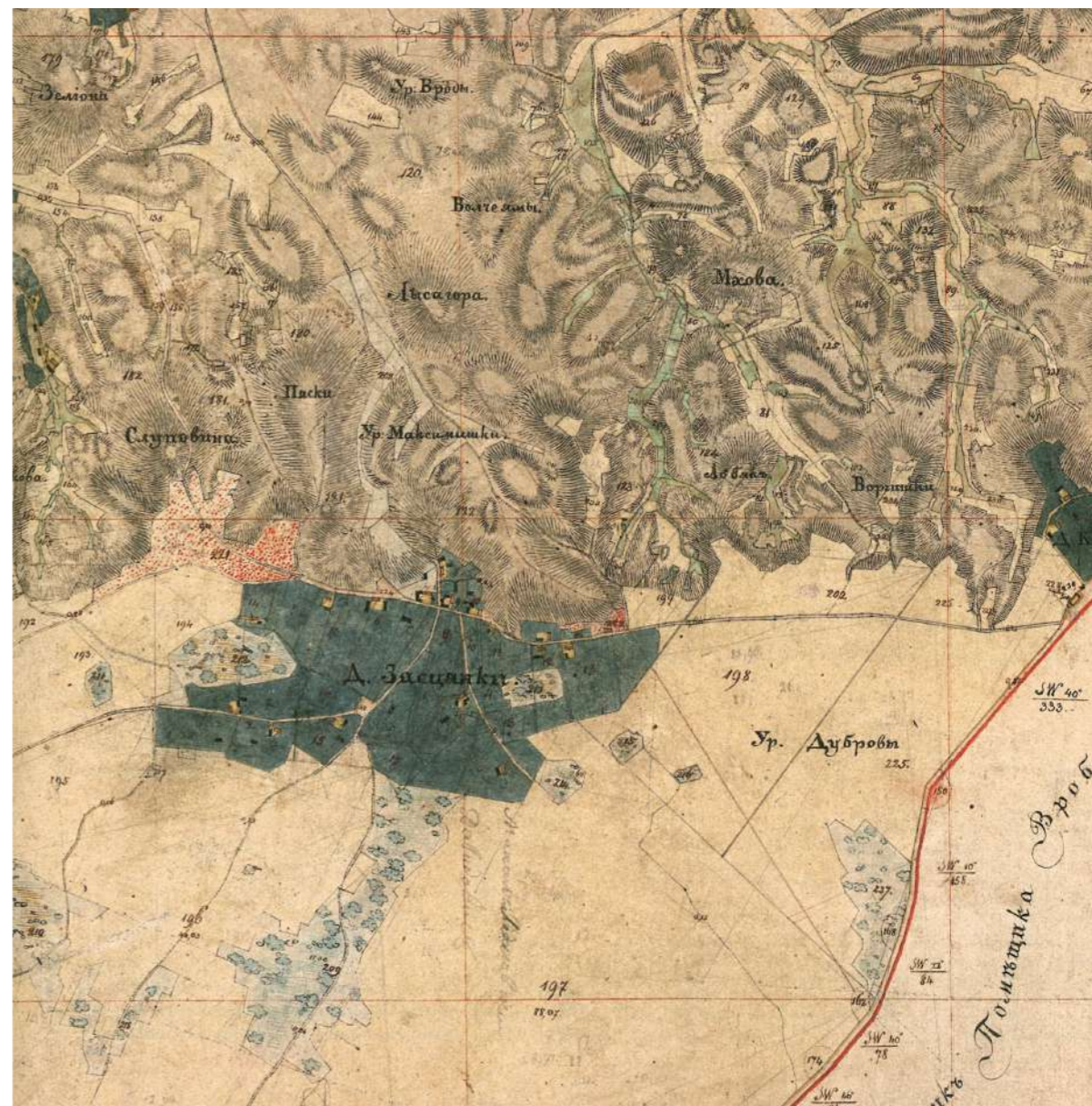


1 pav. XIXa. pabaigos žemėlapis.  
Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>

į gatvinius kaimus. Tikėtina, kad Užusienio kaimas buvo vienas iš taip susidariusių kaimų. Vietos pavadinimas taip pat galimai susijęs su Valakų reforma: užusieniai - tai žemės po Valakų reformos likusios už kaimui skirtų valakų. Tokią žemę dažniausiai apdirbdavo turtingesnės ir gausesnės valstiečių šeimos. Kadangi užusienių visoje LDK buvo labai daug, bet kokia kita vietovė taip pat galėjo įgyti šį pavadinimą. Tačiau istorinė kartografija parodo būtent šį Užusienio kaimą kaip gana reikšmingą gyvenvietę - XIX a. planuose matomas užrašytas Užusienio pavadinimas ir gausnis namų pažymėjimas nei kitose Vilniaus apylinkėse (žr. 2 pav.). Taip pat senieji Užusienio gyventojai dar iki šiol atsimeina savo bajorišką kilmę. Tai padeda įrodyti Užusienio gyvenvietės ir istorinių gyventojų išskirtinumą.

Užusienio kaimas pirmą kartą kartografijoje atsirado 1844 m. rengiant Panerių valstybinės žemės planą (žr. 3 pav.). Plano tikslas buvo atriboti privačias ir valdiškas žemes Rusijos valdžios iš bažnyčios nusavintoje Panerių teritorijoje. Vėlesni carinės Rusijos laikų kartografiniai planai teigia, kad

2 pav. 1844 Panerių dvaro plano fragmentas. Šaltinis: [http://www.uzusienio.lt/wp-content/uploads/2017/12/uzusienis\\_web.pdf](http://www.uzusienio.lt/wp-content/uploads/2017/12/uzusienis_web.pdf)



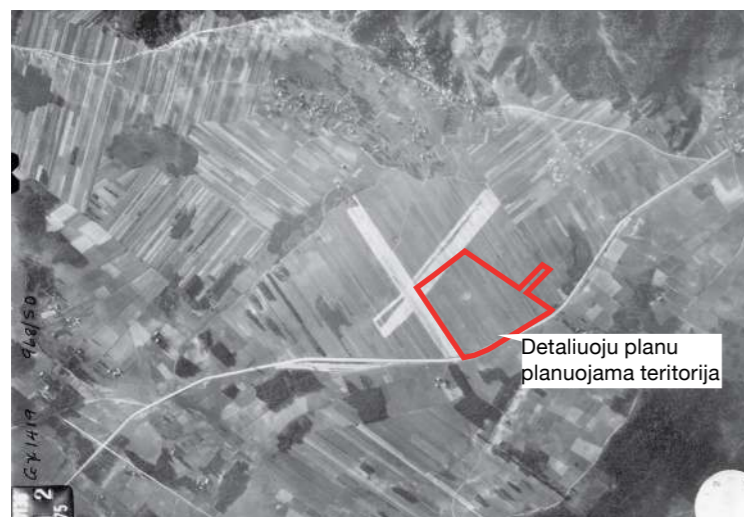
Užusienis priklausė Panerių dvarui, Rudaminos valsčiui, Vilniaus gubernijai.

Pirmojo pasaulinio karo metu, 1916 m., kaizerinė Vokietija Užusienyje įrengė antrą (rezervinį) Vilniaus oro uostą „Vilnius II“ (vok. – „Flugplatz Wilna II“, lenk. – „Wilna II“). Iš II pas. karo vokiečių karinių ortofotografijų manoma, kad tai tebuvo tarp rėžių kietai suplūkto grunto pakilimo takas. Tiek pirmojo pasaulinio karo metu, tiek tarpukariu šis oro uostas buvo naudojamas tik kaip karinis oro uostas. Jo pakilimo takas buvo 400-500m, o antrojo pasaulinio karo metu uostas jau turėjo du takus - 850m ir 900m ilgio. Per antrąjį pasaulinį karą buvo subombarduoti abu Vilniaus oro uostai, o vėliau atstatytas tik vienas iš jų Kirtimuose.

Tarpukariu ir antrojo pasaulinio karo metais kaimo vaikai lankė mokyklas pravačiuose vietinių gyventojų namuose. Po karo vaikai ėjo į mokyklą Paneriuose, tačiau buvo didelis noras turėti mokyklą Užusienio kaime. Vietos gyventojų iniciatyva buvo renkama po 5 rublius iš kiekvienos šeimos ir už sukauptus pinigus buvo nupirkas namas Juodšiliuose, kurį pervežė į Užusienį. Namas dabartiniu adresu Užusienio g. 91 1949-2013 buvo pradinė mokykla, o šiuo yra 2006 m. įsikūrusios Užusienio bendruomenės būstinė.

Sovietmečiu Užusienyje veikė dekoratyvinių augalų ūkis. 6 deš. prasidėjo naujų gyvenamųjų namų statyba palei Užusienio gatvę arčiau Eišiškių plento. 1963 m. į gyvenvietę buvo atvesta elektra, 1973 m. - vandentiekis. 1967 m. atidarytas naujas autobusų maršrutas nr. 3 Stotis - Dilgynė, kurio maršrutas iki šių dienų buvo pratęstas iki Vaidotų. Kita alternatyva keliaujantiems būdavo tarpmiestinis autobusas Vilnius - Rūdninkai. 1969 m. Užusienis prijungtas prie Vilniaus miesto. 1981 m. pradėjo kursuoti autobusas nr. 41 Stotis-Užusienis, važiuojantis šiuo maršrutu iki šiol. 1982 m. dekoratyvinių augalų ūkio direktorius jaunosios Užusienio bendruomenės prašymu išskyrė dalį žemės futbolo stadionui, kuris tarnauja iki šiol.

7 deš. buvo pasiūlyta Užusienį paversti pramonės teritorija. Argumentuota buvo mažu atstumu iki plento, oro uosto ir geležinkelio. Siūlyta nutiesti geležinkelio atšaką nuo Kirtimų stoties iki Užusienio. Visgi šie planai įgyvendinti nebuvo.



3 pav. 1944m. Vokiečių karo ortofoto. Šaltinis: [http://www.uzusienio.lt/wp-content/uploads/2017/12/uzusienis\\_web.pdf](http://www.uzusienio.lt/wp-content/uploads/2017/12/uzusienis_web.pdf)

## Istorinių traktų analizė

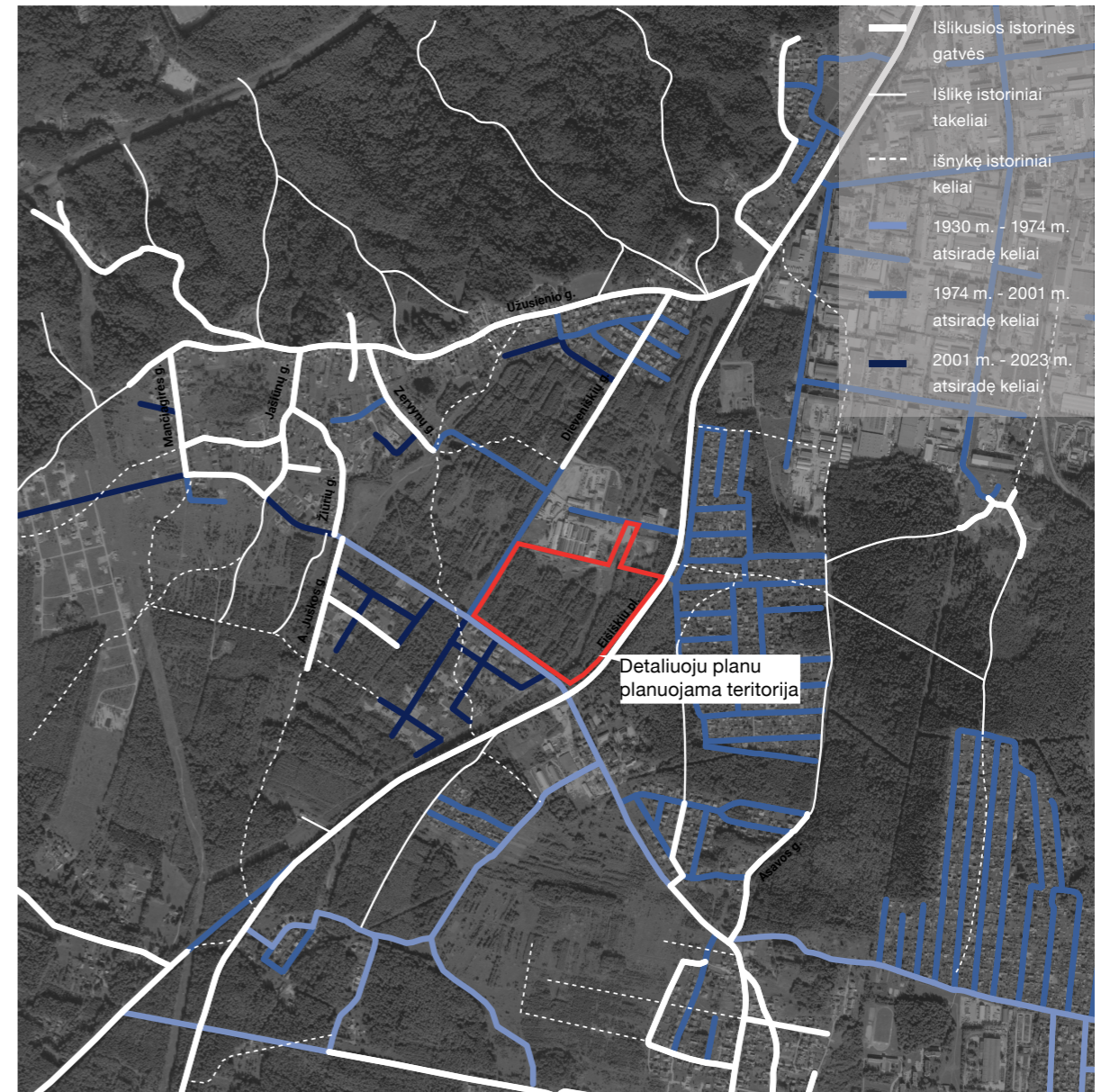
Analizuojamą teritoriją iš beveik visų pusių supa isotrinės Užusienio, Eišiškių pl., Zervynų, Žirnių ir Jašiūnų gatvės, egzistavusios dar prieš XIX a. pabaigą. Tikėtina, kad seniausios gatvės yra Užusienio gatvė ir Eišiškių plentas. Taip pat iki šių dienų yra išlikę istoriniai takeliai tarp Žemųjų Panerių ir Užusienio per Panerių kalvyną.

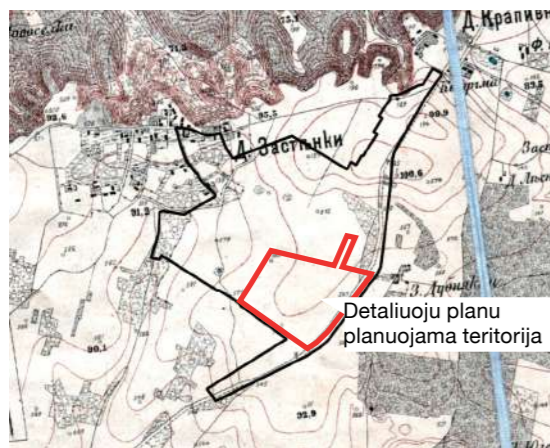
XX a. viduryje atsirado dabartinės P. Joniko ir Mechanikų gatvės, kertančios Eišiškių plentą ir jungiančios Užusienį su Salininkais.

Dauguma esamų gatvių apylinkėse atsirado XX a. antroje pusėje vystantis pramonei Kirtimuose ir gretimoms sodų bei vienbučių gyvenamųjų namų teritorijoms.

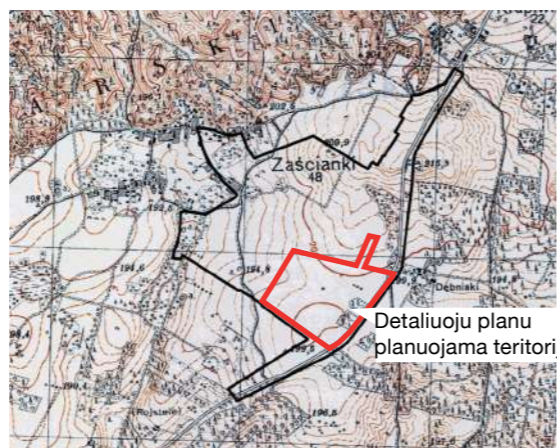
XXI a. gatvių plėtra apylinkėse vystoma inertiškai, lygiagečiai su naujais gyvenamaisiais būstais.

4 pav. Kelių infrastruktūros istorinės raida. Schema sukurta autorių, remiantis istoriniais žemėlapiais.

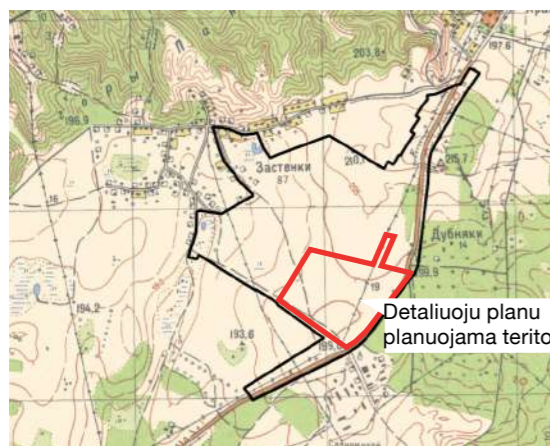




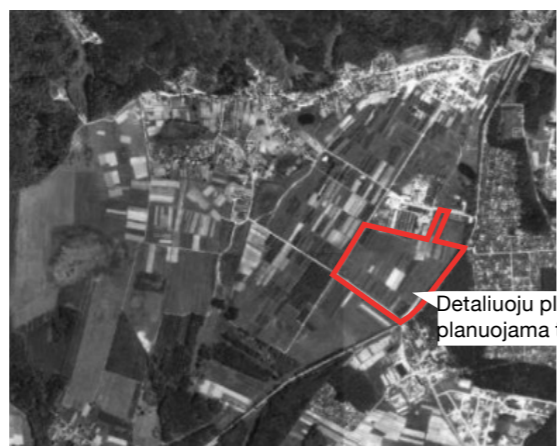
**5 pav.** 1892 m. Užušienio kaimas pateko į Vilniaus miesto ir apylinkių žemėlapi. XIX a. pabaigos žemėlapis (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)



**6 pav.** 1933 m. žemėlapis atvaizduoja tankų takų išdėstymą. XXa. pirmos pusės žemėlapis. (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)



**8 pav.** Iki 1974 m. palei Eišiškių plentą buvo nutiesta elektros oro linija. 1974 m. Topografinis žemėlapis. (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)



**9 pav.** 1995-1999 m. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)



**7 pav.** 2015-2017 m. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)



**10 pav.** 2021-2023 m. Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis (Šaltinis: <https://www.geoportal.lt/map/>)

### Raida Nepriklausybės laikotarpiu

Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpio nustojusio veikti dekoratyvinių augalų ūkio žemę valdyti perėmė juridiniai asmenys. 2006 m. įkurta Užušienio bendruomenė, kuri padėjo vietos gyventojams kovoti žemės nuosavybės konfliktuose ir spręsti kitas vietinės reikšmės aktualijas. 2012 m. buvo pastatyta ir įšventinta atvira koplyčia vietoje nuo 1922 m. veikusios ir nebeišlikusios medinės koplyčios. Iki šiol

Užušienio bendruomenė aktyvi - reguliariai rengiami įvairūs bendruomenės susitikimai, renginiai ir šventės.

Planuojama teritorija neužstatyta, joje neišvystytas gatvių tinklas, reikšminį istorinių objektų nėra, dėl to šiame skyriuje daugiau dėmesio skiriama kontekstui.

Vertinant urbanistinį kontekstą, kiek pildosi esama Užušienio urbanistinė struktūra ir gretimybėje formuojasi nauji kvartalai:

- pirmiausia susiformavo kvartalai ties Dubičių, Geranainių gatvėmis;
- vėliau pradėti formuoti kvartalai prie Petro Joniko g. bei
- kvartalai Šumsko g. tęsinyje.

Pažymėtina, kad nuo Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpio gretimose teritorijose formuojasi iš esmės monofunkciniai sodybinio užstatymo tipo gyvenamieji kvartalai - „urbanistinės salos“. Juose vyrauja vienbučių dvibučių namų morfologija.

Pagal istorinius faktus, galime konstatuoti, kad iki Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpio Užušienio gyvenvietės ženkli teritorinė plėtra neįvyko, jos gretimos teritorijos buvo naudojamos kitoms - infrastruktūros, ūkinėms reikmėms. Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo laikotarpiu gretimose teritorijose formuojamii nauji kvartalai su vyraujančia vienbučių dvibučių namų morfologija.

Planuojama teritorija nebuvo užstatyta nei vienu laikotarpiu.

### Išvados

Planuojamoje teritorijoje istoriškai nebuvo susiformavusios gyvenvietės ar urbanistinio audinio, nėra saugotino gatvių tinklo ar sklypų struktūros, neturi susiklosčiusios morfologinės struktūros, užstatymo ritmo, sklypų tinklo ar architektūrinės tipologijos, dėl to nėra objektyvių urbanistinių parametų, kuriuos reikėtų „atkartoti“ ar tęsti; nėra morfologinių ar kultūrinių apribojimų, reikalaujančių tradicinio užstatymo modelio, todėl teritorijos vystymas gali būti grindžiamas šiuolaikiniais urbanistikos principais, o ne istorinės struktūros imitavimu.

Dėl aukščiau išvardintų aspektų, laisvo planavimo užstatymo taikymas planuojamoje teritorijoje neprieštaruoja urbanistinio integralumo principui.

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

# 3. Planavimo dokumentai

## Teritorijų planavimo ir kitų aktualių dokumentų apžvalga ir vertinimas

### 3.1 Bendrasis planas

Pagal Vilniaus miesto bendrojo plano koncepciją Užusienyje ir Salininkuose buvo numatytos neprioritetinės integruotų funkcijų teritorijos, sodininkų bendrijų pertvarkymas į gyvenamąsias teritorijas didžiausią dėmesį skiriant centro trasų kūrimui ant intensyvaus transporto koridorių. Šie koncepcijos tikslai buvo perkelti į Vilniaus BP reglamentus.

BP reglamentų lentelėje didžiausias leidžiamas užstatymo intensyvumas yra 0,8, tuo tarpu aplinkiniuose sklypuose – 0,4, pastarojo beveik neįmanoma pasiekti, nes sklypai yra per dideli, o vidutiniai naujų statomų namų dydžiai yra per maži, šį intensyvumą išnaudoti, todėl realus užstatymo intensyvumas sklype lieka tik apie 0,2.

Svarbu atkreipti dėmesį, kad užsulyje yra pakankamai didelis (4,3 ha) socialinės infrastruktūros sklypas, kuriame galima būtų pastatyti pakankamai didelę mokyklą ar darželį ir taip pasinaudoti 01 BP tekstiniu reglamentu.

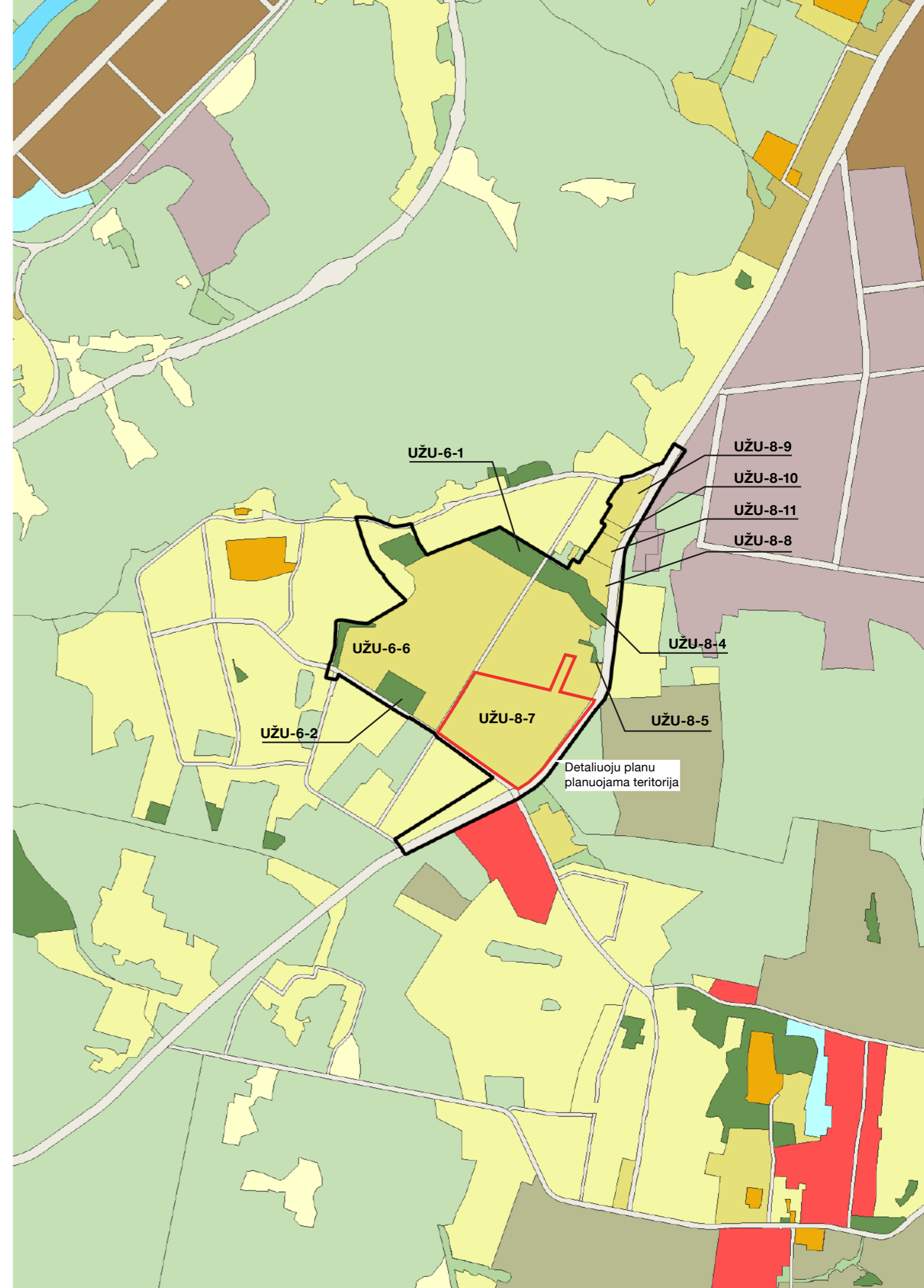
#### Bendrojo plano tekstiniai reglamentai

Funkcinės zonos – UŽU-8-7 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 nebūtinai 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 jėjimais iš gatvės;
- 03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių

11 pav. Vilniaus m. bendrojo plano iškarpa ir reglamentai. Schema sukurta autorių.

Funkcinės zonos numeris TP dokumente	UŽU-8-7
Funkcinės zonos tipas	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
Teritorijos naudojimosi tipas	GV; GG; GM; PA; SI
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT
Žemės naudojimo būdas	G1; G2; K; V; R; B; I2; E
Funkcinės zonos plotas (ha)	33,9
Vyraujantis pastatų aukštis (aukštai)	3
Didžiausias leistinas pastatų 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
Minimalus sklypo dydis naujai statybai	200
Maksimalus būstų skaičius sklype	-
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (kv. m)	500
Tekstinio reglamento nr.	01; 02; 03; 05; 08; 17; 39
Įgyvendinimo prioritetas	-
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	2
Infrastruktūros plėtros įmokos koeficientas	9



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;
- 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.

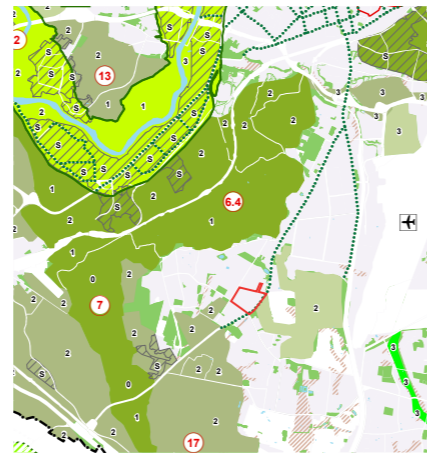
#### Kiti bendrojo plano brėžiniai

BP gamtinio karkaso scemoje teritorijoje yra keletas vietinio stabilizavimo arealų, tas pats ir geomorfologinio gamtinio karkaso scemoje, kitų plėtrą ribojančių aspektų nėra.

Miesto žalumos scemoje numatyta intensyviai naudojimui pritaikyti UŽU 6-1, UŽU 6-2 ir UŽU-6-6 reglamentines zonas. Tai sutampa su BP pagrindiniu brėžiniu ir esminės įtakos neturi.

#### BP Santrauka

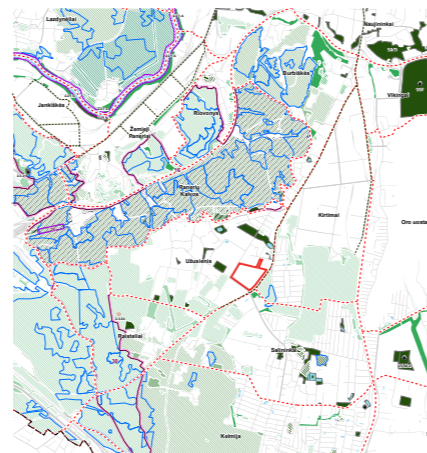
- Pagal bendrojo plano 01 reglamentą pastačius 1000 kv.m mokyklą ir ją perdavus savivaldybei, būtų galima papildomai pastatyti apie 2000 kv.m būstų.
- Pagal Bendrąjį planą teritorijai šiuo metu yra leidžiamas 0.8 užstatymo intensyvumas bei 40 % sklypo užstatymo tankis.
- Galiojantį užstatymo intensyvumą planuojamose teritorijos multifunkciose kvartaluose nesudėtingai galima didinti 10 %, įrengiant gyvbingoms gatvelėms ir kitoms viešosios erdvės reikalingas funkcijas pirmuose pastatų aukštuose.



12 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano gamtinio karkaso scemoje fragmentas



13 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano geomorfologiniai gamtinio karkaso elementų scemoje fragmentas



14 pav. Vilniaus miesto bendrojo plano miesto žalumos scemoje fragmentas

Detailiuoju planu planuojama teritorija

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



- Kituose kvartaluose prireikus intensyvumą galima didinti 10 % projektuojant požemines automobilių stovėjimo aikšteles.
- Neišvengiamai vystant socialinę infrastruktūrą būsimiems rajono gyventojams jos užimamą plotą galima kompensuoti pasididinant kaimyninių pastatų intensyvumą 30 %.
- 17 BP reglamentas negalioja, nes rengiant LRBP buvo nuspręsta atsisakyti II-ojo Vilniaus oro uosto kilimo-tūpimo tako.

#### 3.2 Galiojantis detalusis planas

2,4507 ha žemės sklypo (kadastr. 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 (kadastr. 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.

Galiojančiame DP suformuoti:

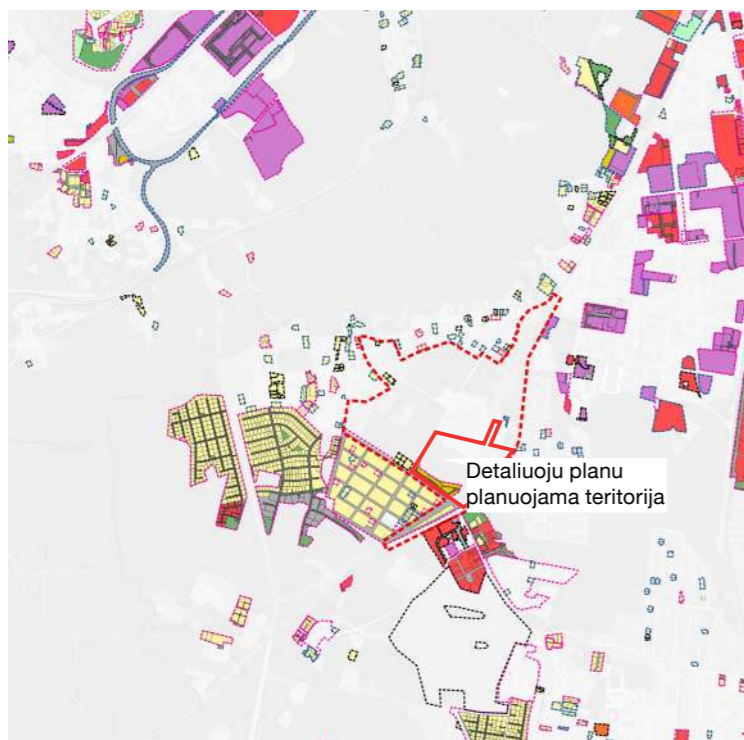
- du žemės sklypai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (G2), kur aukštis nuo žemės paviršiaus – 14 m, užstatymo tankis – 40%, užstatymo intensyvumas 0,6, pastatų aukštų skaičius 1-3;
- vienas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdo (I2);
- vienas – bendro naudojimo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

Laikantis Teritorijų planavimo įstatyme įtvirtintų nuostatų, 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 kompleksškai planuojant visą teritoriją. Galiojančio DP sprendiniai bus keičiami rengiamu detalioju planu.

# 4. Kontekstas

## Gretutinės aplinkos ir vystomų projektų apžvalga

Apžvelgus visus apylinkėse patvirtintus detaliuosius planus ir techninius projektus matoma, kad artimiausiose zonose numatomas gyvenamųjų būstų vystymas. Pagal detaliuosiuose planuose matomus sklypų dydžius ir bendrojo plano sprendinius galima spręsti, kad tai bus pagrinde naujų vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos. Tai reiškia, kad didelėje teritorijoje vyraus vienos funkcijos ir vienodų arba labai panašių tipologijų pastatai. Kita vertus palei Eišiškių pl. projektuojami komercinės, paskirties objektai. Naujai vystomuose gyvenamosios pasirties projektuose nenumatoma socialinė infrastruktūra.



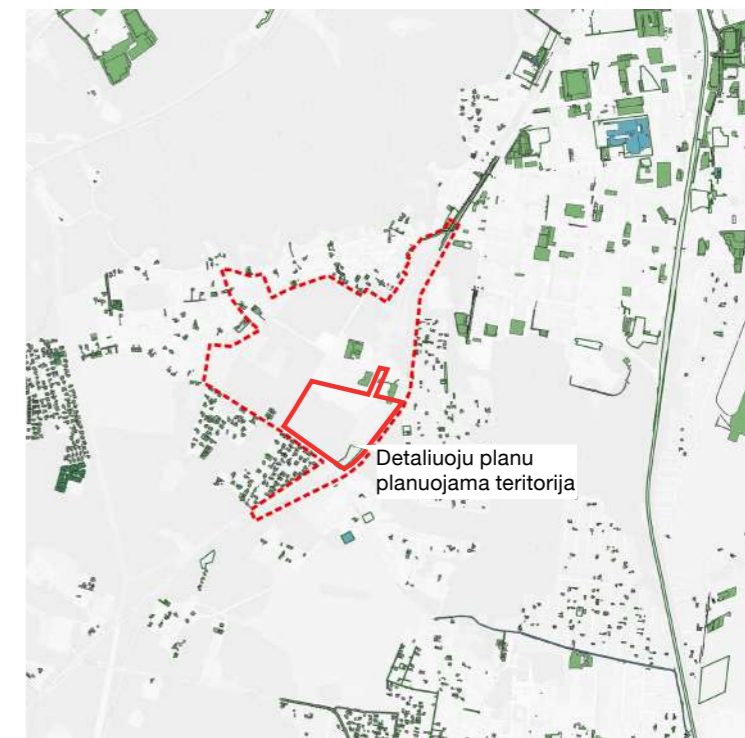
- Pertv. proj. sklypai rengiami
- Pertv. proj. patvirtintos galiojimo ribos
- DP patvirtintos galiojimo ribos

16 pav. Detalieji planai ir pertvarkymo projektai rengiami projekto teritorijoje ir apylinkėse. Schema autorių

- Patvirtinti PP ir rengiami TP
- Patvirtinti TP
- Patvirtinti PP

17 pav. Techniniai projektai ir projektiniai pasiūlymai projekto teritorijoje ir apylinkėse. Schema autorių.

Siekiant išvystyti tvaresnę ir gyvybingesnę teritoriją būtina joje įvesti didesnę funkcijų, paslaugų ir būsto tipologijų įvairovę.



Verta pastebėti, kad planuojama Eišiškių pl. ir Užusienio g. sankryžos rekonstrukcija iki sankryžos su Geologų gatve. Taip pat planuojama gan didelės dalies Salininkų g. rekonstrukcija. Kartu su AeroCity plėtra Eišiškių pl. atkarpa nuo Dariaus ir Gireno sankryžos iki Metalų g. jau įrengta. Kitų svarbių savivaldybės projektų nėra suplanuota.

### Išvados

Aplink detaliuoju planu planuojamą teritoriją vystomos monofunkcės teritorijos, projektuojami gana dideli vienbučių ir dvibučių namų kvartalai be socialinės infrastruktūros.

Pastebimas augantis socialinės infrastruktūros poreikis.

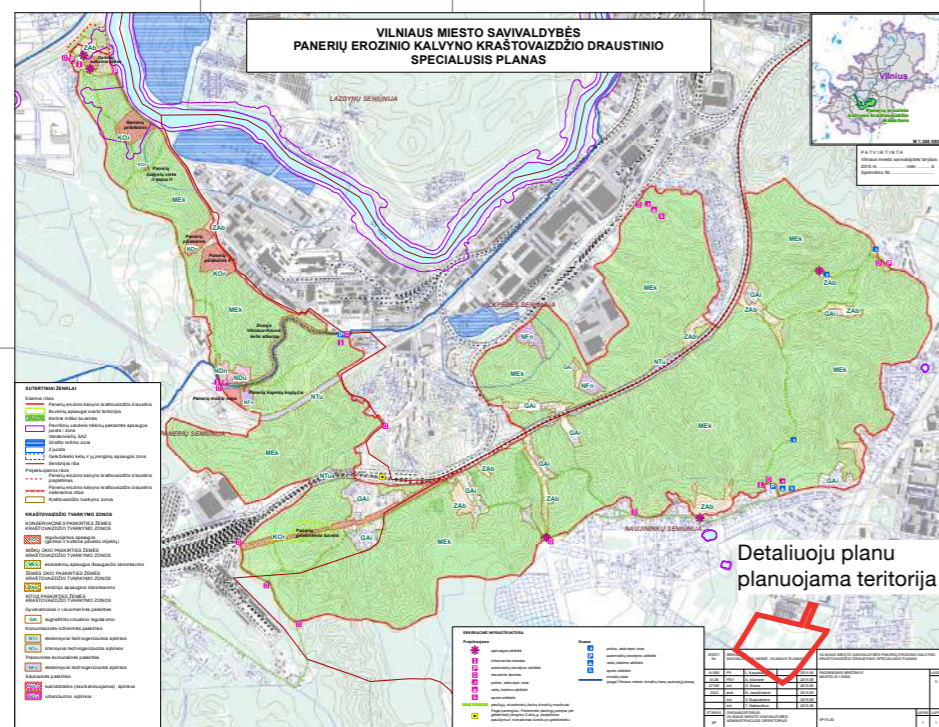
# 5. Gamtinis karkasas

## Gamtinio karkaso analizė

**Gamtinis karkasas.** Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, gamtinio karkaso elementai į planuojamą teritoriją nepatenka. Su planuojama teritorija ribojasi struktūrinė žalioji 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. Į šiaurę nuo teritorijos yra Panerių erozinis draustinis.

**Reljefas.** Planuojama teritorija, kaip ir jos gretimybės yra molingoje banguotoje pakilumoje (plynaukštėje). Nors pati

18 pav. Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinio specialusis planas. Šaltinis: <https://www.pavilniai-verkiai.lt/paneriu-erozinio-kalvyno-kraštovaizdžio-draustinis/>



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.

**Gamtinio karkaso stiprinimas.** Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje projektuojami atskirieji želdynai siekiant stiprinti gamtinį karkasą ir sujungti atskiras jo dalis į nuoseklią sistemą. Didesni atskirųjų želdynų sklypai sujungiami atskirųjų želdynų jungtimis, projektuojamomis palei naujai planuojamus infrastruktūros koridorius teritorijoje.



19 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „GAMTINIO KARKASO SCHEMA“



20 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „GEOMORFOLOGINIAI GAMTINIO KARKASO ELEMENTAI“

# 6. Kraštovaizdis ir želdynai

## Kraštovaizio struktūros bei viešųjų erdvių ir želdynų pasiekiamumo analizė

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

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

**Mišakai.** Vadovaujantis Miškų valstybės kadastrė 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).

**Esami želdynai ir žaliosios erdvės.** Nagrinėjamos teritorijos apylinkėse vyrauja miškai, iš kurių beveik visi yra valstybiniai. Aukštųjų Panerių miškas, esantis į šiaurės vakarus nuo Užusienio, patenka į Panerių erozinio kalvyno kraštovaizdžio draustinį. Parengti detalieji planai rodo, kad keli privatūs miško plotai į pietus ir pietvakarius nuo nagrinėjamos teritorijos tikėtina, bus iškirsti, nes jų vietoje numatytos gyvenamosios zonos. Teritorijoje esantys žalieji masyvai išlaiko miško jungtį tarp Aukštųjų Panerių miško ir Užusienių miško, esančio tarp Salininkų ir Kirtimų.

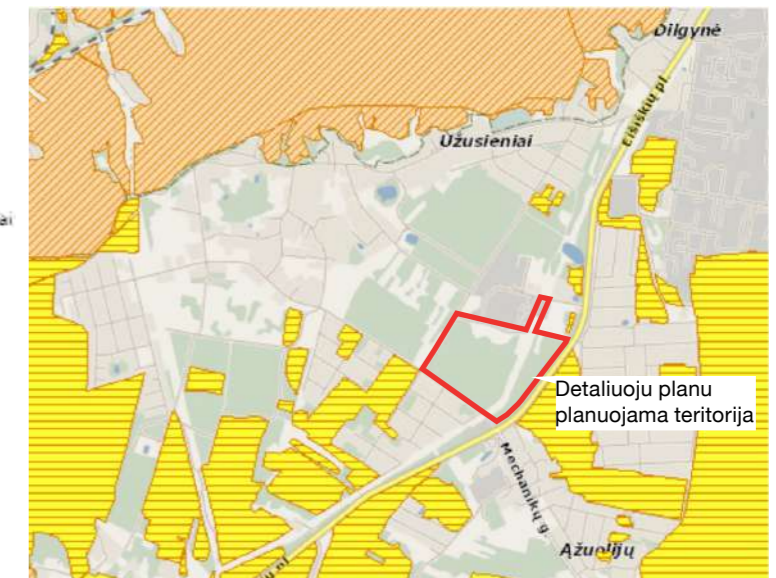
**Projektuojami želdynai.** Detaliu planu planuojamoje teritorijoje gamtinio karkaso pagrindu planuojami atskirųjų želdynų sklypai bei apželdinti infrastruktūros koridoriai, sujungiansiantys atskirus gamtinio karkaso bei kraštovaizdžio struktūros elementus. Atskirieji želdynai projektuojami taip, kad kartu su apželdintomis gatvėmis sudarytų nuoseklų tinklą, sujungtų atskirus didesnius rekreacinius želdynų

21 pav. Sklype daug esamų brandžių medžių



22 pav. Iškarpa iš Miškų valstybės kadastrė

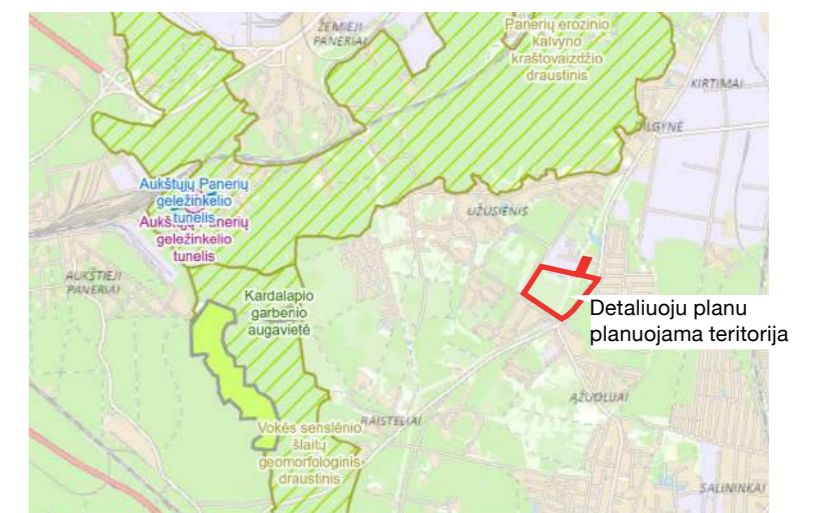
- A. Ekosistemų apsaugos miškai
- 21 - Draustinių miškai
  - 22 - Saugomų gamtinio kraštovaizdžio objektų, buveinių ir gamtos išteklių sklypai
  - 23 - Baltijos jūros ir Kuršių marių pakrančių miškai
  - 24 - Priešeroziniai miškai
  - 51 - Draustinių miškai
  - 52 - Priešeroziniai miškai
- B. Rekreaciniai miškai
- 25 - Miško parkai
  - 26 - Kurortų miškai
  - 27 - Miestų miškai
  - 28 - Rekreaciniai miško sklypai
  - 29 - Valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai
  - 61 - Miško parkai
  - 62 - Miestų miškai
  - 63 - Valstybinių parkų rekreacinių zonų miškai
  - 64 - Rekreaciniai miško sklypai
  - 65 - Kiti poilsiui skirti miškai



sklypus į vientisą sistemą ir užtikrintų želdynų pasiekiamumą pėsčiomis 200m atstumu visiems būsimiems teritorijos gyventojams.

**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).

**Želdiniai.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais želdynai skiriami į viešuosius atskiruosius ir į priklausomuosius. Jų plotų normas reglamentuoja Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas.



23 pav. Iškarpa iš Saugomų teritorijų valstybės kadastrė



- ŽELDYNAI**
- Intensyviai naudojami
  - Ekstensyviai naudojami
  - 1.x.y Centrinį želdynų numeriai \*
  - 2.x.y Rajoninių želdynų numeriai \*
- MIŠKAI IR MIŠKINGOS TERITORIJOS**
- Aukšto rekreacinio potencialo miškai, pritaikomi intensyviai naudojimui
  - Aukšto rekreacinio potencialo miškai, pritaikomi ekstensyviai naudojimui
  - Aukšto rekreacinio potencialo miškai, turintys naudojimo poilsiai apribojimų
  - Vidutinio ir žemo rekreacinio potencialo miškai
  - ŽEMĖS ŪKIO TERITORIJOS

**24 pav.** Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „MIESTO ŽALUMA: ŽELDYNAI, MIŠKAI, SAUGOMOS TERITORIJOS“

**Viešųjų atskirųjų želdynų plotai ir jų pasiekiamumas.**

Vilniaus miestas priskiriamas didelio miesto kategorijai, kur numatoma, kad:

- Bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m<sup>2</sup>), tenkantis vienam miesto, miestelio, kurorto gyventojui (rengiant miestų, miestelių, kurortų bendruosius planus) – 25;
- 300 m atstumu minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui - 10 m<sup>2</sup>;
- 1000 m atstumu minimalus viešųjų atskirųjų želdynų plotas, tenkantis vienam kvartalo gyventojui - 12 m<sup>2</sup>.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose yra numatyta planuojamai teritorijai taikytina sąlyga, kad 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.

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

**Priklausomųjų želdynų plotai** yra skaičiuojami nuo žemės sklypo ploto, priklausomai nuo žemės naudojimo būdo. Šiai dienai planuojamoje teritorijoje žemės sklypai yra neurbanizuoti ir neužstatyti, atitinkamai neformuoti priklausomųjų želdynų plotai. Tačiau pažymėtina, kad planuojamoje teritorijoje yra medžių grupės, kurios išsiskiria charakteringu dėstymu - didžiąją dalimi sudaro lyg eiles lygiagrečias Dieveniškių gatvei.

- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai
- Intensyviai naudojami želdynai
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona\*

\*Teritorijos, kurių gyventojai nutolę nuo želdynų ir miškų: +iki 200 m pasiekiamumo spinduliu dideliame ir vidutiniame užstatymo intensyvumui; +iki 300 m. pasiekiamumo spinduliu mažame užstatymo intensyvumui.

**25 pav.** Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „ŽALIŲJŲ PLOTŲ PASIEKIAMUMO SCHEMA“



- Ekstensyviai naudojami želdynai ir miškai, ne mažesni nei 5 ha
- Intensyviai naudojami želdynai, ne mažesni nei 5 ha
- Kapinės
- Gyvenamosios ir miestų centrų funkcinės zonos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona
- 435 Žaliojo ploto apkrova, atitinkanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais (8 kv.m/gyv.) norma, arba parodanti šios normos viršijimą
- 2120 Žaliojo ploto apkrova, parodanti BP apsirūpinimo žaliaisiais plotais trūkumą

**26 pav.** Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „ŽALIŲJŲ PLOTŲ, NE MAŽESNIŲ NEI 5HA, PASIEKIAMUMO IR APKROVOS SCHEMA“



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“.

**Išvados**

Dėl naujai projektuojamų atskirųjų želdynų sklypų, naujai vystoma teritorija užtikrins ypač gerą priklausomųjų želdynų pasiekiamumą.

Planuojamas tačiakampis gatvių tinklas gerins želdynų, pasiekiamumą.

Laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas reaguoti į vietoje augančias medžių grupes ar pavienius medžius juos išsaugant, ypač kvartalų vidinėse erdvėse. Taip pat laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas atskleisti vietos charakterį – periferinės miesto dalies su santykinai mažesniu užstatymo intensyvumu, pereinančios į gamtinę aplinką. Laisvai komponuojami tūriai su želdynais sudarys sąlygas formuoti teritoriją su užstatymu, kuris labiau prisitaiko prie gamtos elementų t.y. pasiekiant principą, kad užstatymas yra gamtinėje aplinkoje.

# 7. Fotofiksacijos



30 pav. Medžiai projekto teritorijoje



28 pav. Projekto teritorija su apylinkėmis



29 pav. Projekto teritorija su apylinkėmis

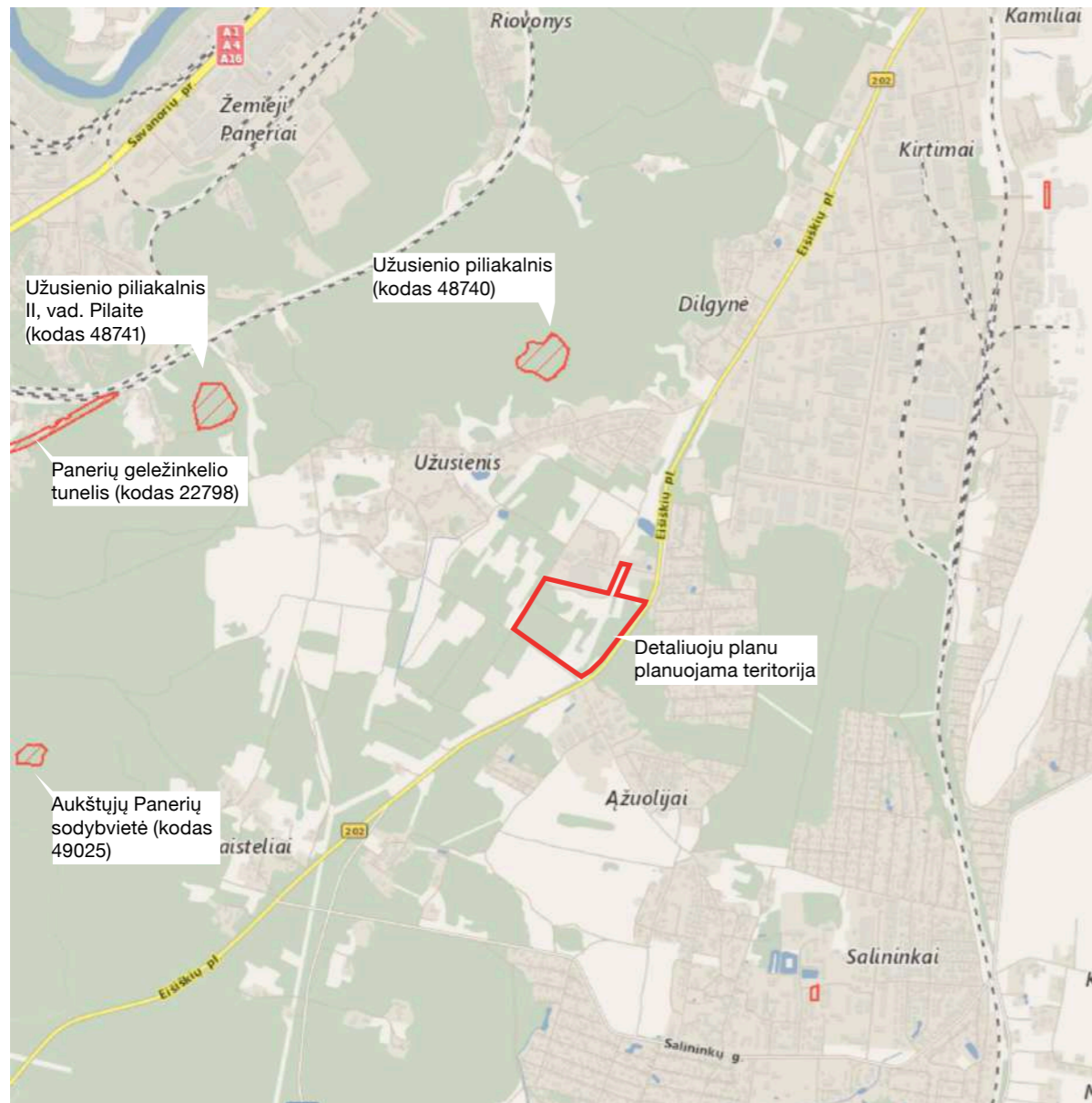


27 pav. Projekto teritorijos apylinkės

*Nuotraukos autorius*

# 8. Nekilnojamasis kultūros paveldas

Analizuojama teritorija kultūros paveldo kontekste



## Kultūros paveldo objektai

Nagrinėjamoje teritorijoje ir artimiausioje jos aplinkoje kultūros paveldo objektų nėra.

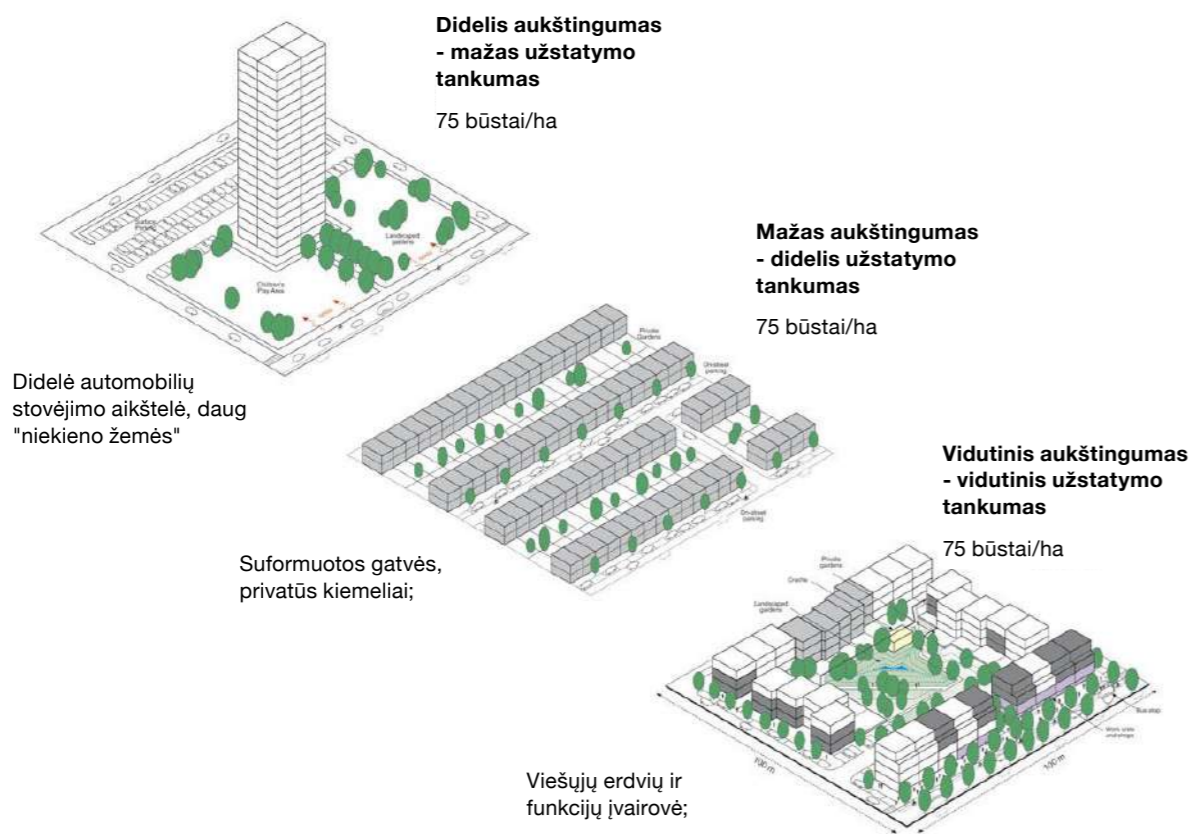
Artimiausi kultūros paveldo objektai - Panerių miške Užušienio piliakalniai bei Panerių geležinkelio tiltas, tačiau dėl didelio atstumo detaliuoju plano sprendiniai įtakos šiems objektams neturės.

31 pav. Panerių geležinkelio tunelis.



# 9. Geroji praktika

## Gerosios praktikos analogų studija



32 pav. VINEX programos tikslas - subalansuotas gyvenamasis rajonas.

### Žemo aukštingumo didelio intensyvumo gyvenvietės greta miestų

Valstybės su nedideliu plotu bei dideliu gyventojų skaičiumi jau kurį laiką analizuoja gyvenamųjų rajonų tankumo ir intensyvumo klausimus bei gyvenviečių tvarumą. Vienas geriausių tvarios žemo aukštingumo didelio intensyvumo plėtros pavyzdžių - VINEX programa, nuo 1991 m vykdoma būsto politika Nyderlanduose, skirta užtikrinti reikalingą kokybišką būstą netoli urbanizuotų centrų.

Pagrindiniai VINEX rajonų plėtros bruožai:

- Erdvūs skirtingos išraiškos kvartalai;
- Daug žalumos;
- Apgalvotas privačių ir viešųjų erdvių santykis. Nedidelis kiemas privačioms veikloms bei viešosios erdvės bendruomenių veikloms;
- Geras viešojo transporto tinklas ir jo pasiekiamumas (siekis mažinti automobilių kiekį);
- Pastatai (architektūros, kokybės prasme) skirti beveik išimtinai viduriniajai klasei (ne daugiau nei 30 proc skiriama socialiniam būstui);
- Saugi aplinka.

Toliau pateikiami keli šios programos rajonų pavyzdžiai bei pavyzdžiai iš kitų šalių, suprojektuoti remiantis panašiais principais.

Atkreiptinas dėmesys, jog tokie projektai įprastai formuoja taisyklų formų perimetrinio ar pusiau perimetrinio užstatymo kvartalus, tačiau jų šių kvartalų viduje, ypač jei šie yra netaisyklingos formos, didesni arba yra prie gamtinių elementų, būna ir atskirai stovinčių pastatų.

### Ypenburg rajonas Hagoje, Nyderlanduose

Vienas iš Hagos priemiestinių rajonų, pradėtas vystyti kaip VINEX teritorija dar 1997 m. Bendras iki šiol išvystytos teritorijos plotas - 505 ha, tankis 59 gyv./ha. Rajone įsikūrę apie 30 000 gyventojų (11 000 būstų). Waterwijk (waterbuurt) – viena iš 6 rajono dalių, suprojektuota MVRDV architektų biuro 2005 metais. Šioje dalyje išvystyta 900 būstų, gausu privačių ir viešųjų erdvių gyventojų veikoms. Skiriamasis teritorijos bruožas - stiprus atskirų kvartalų identitetas ir sąsaja su vandeniu - kiekvienas kvartalas yra stiprią savo išraišką turinti gyvenamoji sala. Kiekviename kvartale suprojektuota kiek įmanoma daugiau skirtingų tipologijų. Charakteriai stiprinami per skirtingus žaliųjų erdvių sprendinius, ekologines priemones, skirtingą apšvietimą, dangas ir medžiagas kiekvienos salos namams. Svarbus akcentas - 10 proc. projekto biudžeto - eksperimentams. Vienur sumažinę išlaidas (mažiau krantinių, infrastruktūros ir detalių), MVRDV galėjo investuoti kitur kurdami eksperimentinę aplinką.



### Funenpark kvartalas, Amsterdamas, Nyderlandai

Kvartalas su neregulios struktūros pastatų išdėstymu, skirtinga pastatų architektūrine išraiška ir plačiomis bendruomenės erdvėmis tarp pastatų. Šio kvartalo projektu siekta paprieštarauti nusistovėjusiai giržtos struktūros planavimo sistemai Amsterdame ir sukurti vidų be privačių kiemų ar parkavimo – tik bendruomenines erdves. Siekiant palikti galimybę pašaliniam praeiti pro kvartalą, bet apriboti jų srautus, įėjimai į vidines erdves nuo gatvės numatyti pro siaurus skersgatvius. Savitą kvartalo identitetą padeda sukurti skirtingos pastatų architektūrinės išraiškos ir giriežtų formų vengiantis kraštovaizdžio dizainas.

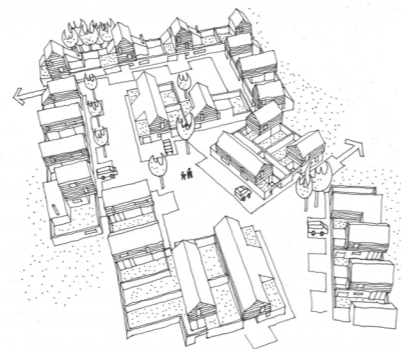
Vyrauja perimetrinis pusiau atviras bei laisvo planavimo užstatymai.



### Horsted Park, Kentas, Didžioji Britanija

Tankaus užstatymo vienbučių ir dvibučių kvartalas su nepasikartojančia sklypų ir pastatų išdėstymo struktūra.

Vienbučiai gyvenamieji namai su įvairių dydžių sklypais. Pastatai orientuojami siekiant užtikrinti didžiausią įmanomą gyventojų privatumą, vidinės kvartalo erdvės dinamiškos, yra vietos bendrai naudojamiems želdiniams, vaikų žaidimų aikštelėms.



### Gyvenamieji rajonai Amesfortas, Nyderlandai

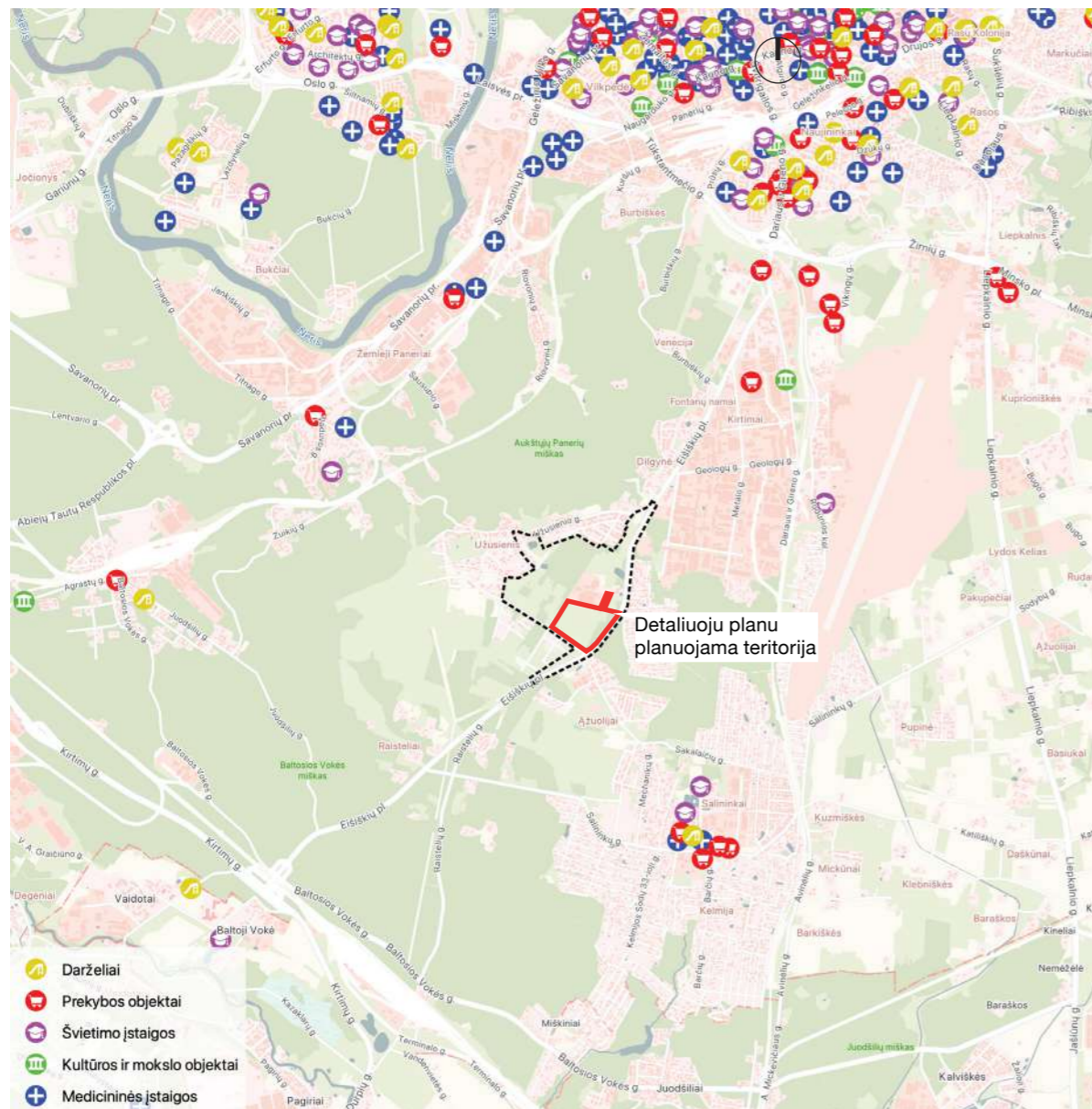
Šalia istorinės priemiesčio gyvenvietės vystoma mažo aukštingumo didelio intensyvumo teritorija, kurioje vidutiniškai gyvena 60 gyv./ha. Šipje teritorijoje itin daug skirtingų pastatų tipų ir architektūrinių išraiškų, daug pastatų primena poilsiaviečių vilų architektūrą, suformuota nemažai tvenkinių ir dirbtinių kanalų.



# 10. Funkcijos

## Planuojamos teritorijos ir gretutinio konteksto funkcijų analizė

33 pav. Paslaugos ir funkcijos miesto dalyje. Schema sukurta autorių.



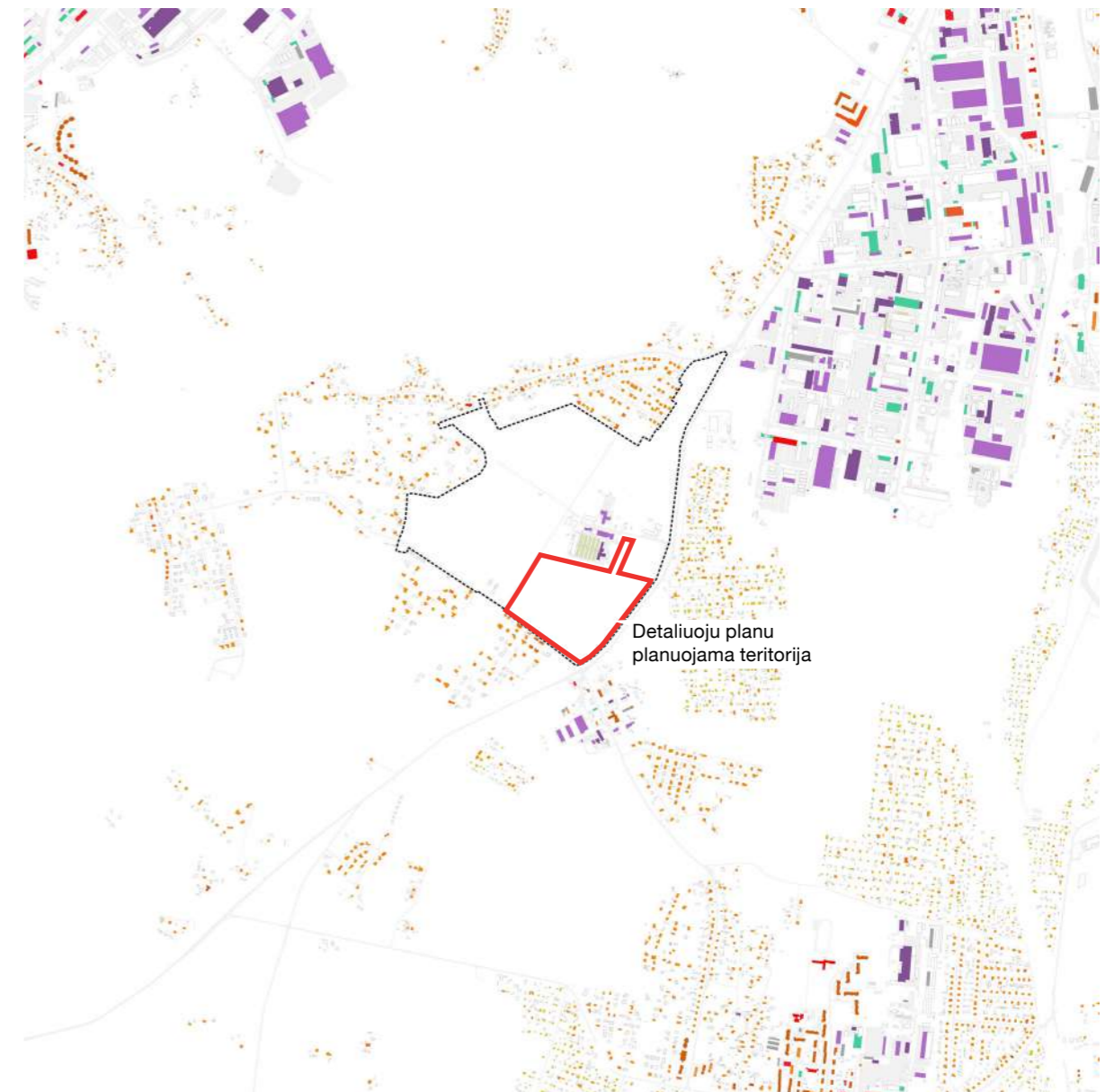
### Paslaugos ir funkcijos

Dėl salyginai mažos urbanizacijos pietinėje miesto dalyje, projekto teritorijoje ir artimame atstume iki jos nėra jokių svarbesnių paslaugų objektų. Artimiausios paslaugos - parduotuvės, mokyklos ir darželis - yra Salininkuose, prekybos objektai Kirtimų centro zonoje, pramonės zonoje ir prekybos kompleksas Vikingų gatvėje. Keli objektai yra Žemuočiuose Paneriuose, tačiau jie yra daug sunkiau pasiekiami dėl prastai išvystytos infrastruktūros ir gamtinių barjerų Užusienio šiaurės vakarinėje dalyje.

### Pastatų paskirtis

Aplink dominuoja mažaaukštė gyvenama statyba, dalis detaliaisiais planais suplanuotose teritorijose esančių pastatų dar nepakeitė paskirties. Svarbu atkreipti dėmesį, kad didelė dalis sodų bendrijoje esančių pastatų jau yra virtę gyvenamaisiais. Eišiškių plento perimetras po truputėlį pildosi administracinės ir komercinės paskirties pastatais, tikėtina, kad ateityje ši tendencija tik stiprės.

34 pav. Pastatai pagal paskirtį.



# 11. Užstatymas

## Planuojamo konteksto užstatymo struktūros analizė

**Urbanistinė struktūra.** Nagrinėjamos teritorijos apylinkėse pastatų tipologijų įvairovė negausi ir iš esmės sutampa su funkcinėmis zonomis. Pagrindė vyrauja sodybinio užstatymo pastatai gyvenamosios funkcijos zonoje ir pramoninio užstatymo pastatai pramoninės funkcijos zonoje. Žemuosiuose Paneriuose ir Salininkuose taip pat yra daugiabučių pastatų grupės. Urbanistinė morfologija atskleidžia urbanistinius fragmentus ir skirtingus vystymosi laikotarpius.

**Kvartalai.** Analizuojant planuojamos teritorijos ir jos gretimų kvartalų struktūrą aiškiai skiriasi istoriškai susiklostę (Užsienio kaimo senosios dalies) neregulios formos kvartalai. Taip pat išsiskiria po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo formuoti reguliaros 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 Užsienyje 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.

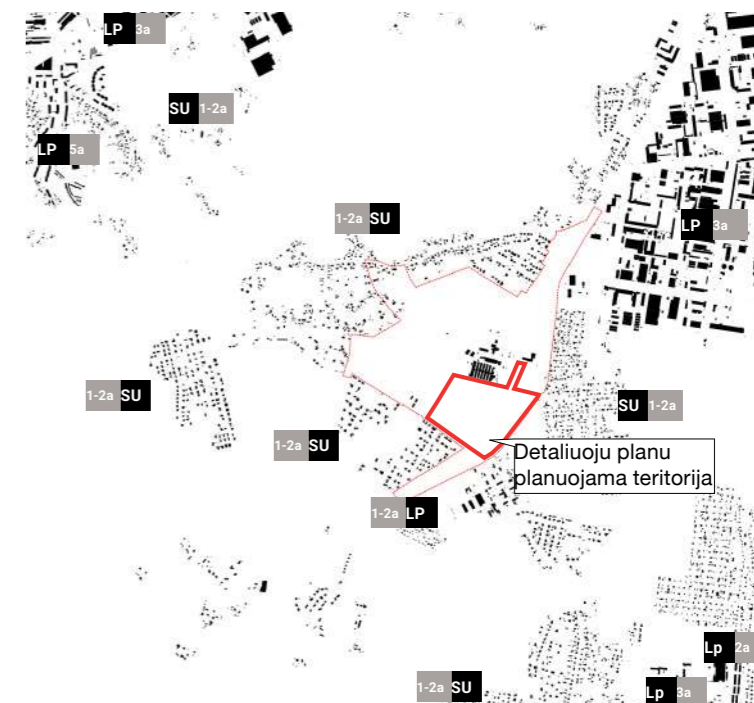


35 pav. Planuojamos teritorijos ir jos gretimų kvartalai (Sudaryta detaliojo plano rengėjų naudojant [www.geoportal.lt](http://www.geoportal.lt) teikiamus duomenis)



36 pav. Motorų g.

37 pav. Kvartaluose esami užstatymo tipai, dominuojantis pastatų aukštis. Schema sukurta autorių.



### Išvados

Kadangi planuojama teritorija istoriškai nebuvo užstatyta, nėra vietos erdvių ar vizualinių elementų, kuriuos reikėtų saugoti. Vertinant teritoriją kontekstualiau – dėl santykinai neaukšto (maksimalaus – 3, 4 aukštų) užstatymo nebus sudarytas neigiamas poveikis gretimybėje esančioms teritorijoms, kuriose dominuoja sodybinis užstatymas. Taip pat dėl minėto santykinai neaukšto planuojamo užstatymo, kuris vidutiniškai vertinant nėra aukštesnis už brandžių medžių aukštį, neįtakos Vilniaus miesto silueto, panoramų ar urbanistinių dominančių, kurias reikėtų saugoti.



38 pav. Užsienio g.



40 pav. Šiltnamiai greta DP teritorijos



39 pav. Eišiškių pl.



41 pav. Petro Joniko g.

# 12. Susisiekimas

## Susisiekimo sistemo, srautų analizė

### Gatvių tinklas

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 Dieveniškų g.

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

### Automobilių transporto srautai

Nagrinėjamos teritorijos apylinkėse svarbiausia tranzitinė gatvė yra Eišiškių plentas. Tai yra B kategorijos gatvė su



- Esamas / planuojamas magistralinis kelias
- Esamas / planuojamas krašto kelias
- Užmiesčio magistralinis, krašto, rajoninis kelias / gatvė
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama A kategorijos gatvė
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė su skiriamąja juosta
- Esama / planuojama B kategorijos gatvė be skiriamosios juostos
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė
- Magistralinio geležinkelio linija

42 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „SUSISIEKIMO SISTEMA. GATVIŲ KATEGORIJŲ SCHEMA“



43 pav. Eišiškių pl.



44 pav. Petro Joniko g.



46 pav. Dieveniškų g.



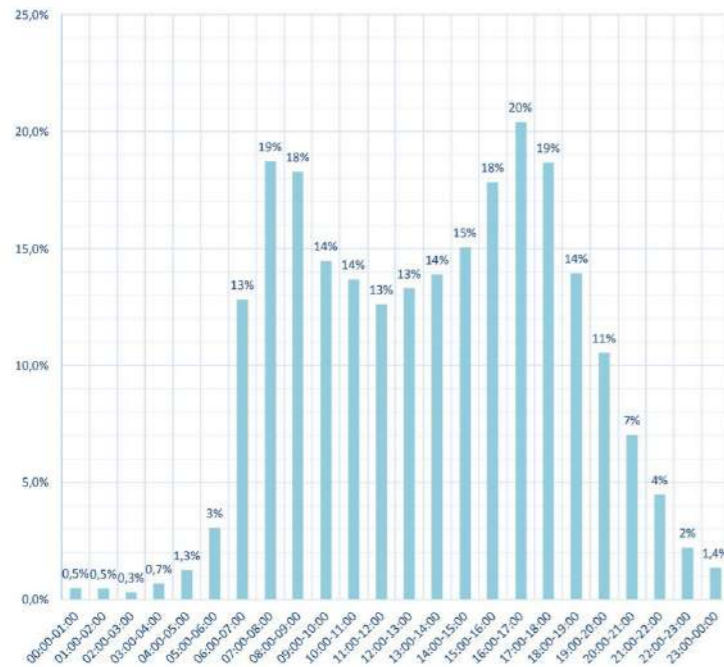
45 pav. Šumsko g.

23 000 automobilių per parą srautu ir pagrindinė jungtis jungianti Užusienį su Vilniaus centru bei kitomis miesto vietomis. Eišiškių plentas surenka ir nukreipia transporto srautus į Kirtimų ir Tūkstantmečio gatves, kurios yra vienos iš pagrindinių arterijų susisiekimui su tolimomis miesto dalimis ar kitais miestais. Sekanti apylinkėse pagal srautų skaičių - 17 000 automobilių per parą - yra Liepkalnio gatvė, kurią su Užusieniu jungia Salininkų ir Mechanikų C kategorijos gatvės. Šios gatvės taip pat turi sąlyginai didelius srautus, susidarantį dėl didelio bendro gyvenviečių šalia jų ploto. Tai reiškia, kad nors ir nedidelis gyventojų kiekis, kasdien pravažiuoja nagrinėjamas teritorijas keliaudami į miesto centrą.

Eismo srautų situacijai identifikuoti buvo atliekami eismo intensyvumo tyrimai. Eismo intensyvumo ir sudėties tyrimai buvo atlikti 5 postuose. Eismo matavimai postuose Nr. 1 – Nr. 5 buvo atliekami 2024 m. kovo mėnesį. Matavimo

trukmė kiekviename poste - 24 val. 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.



**49 pav. . Matavimo postų schema (Duomenų šaltinis: Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita, 2024 m., Eismo inžinerija, MB)**



**50 pav. Eismo intensyvumo pasiskirstymas paroje (Duomenų šaltinis: Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaita, 2024 m., Eismo inžinerija, MB)**

Eismo intensyvumo tyrimo duomenys (paros), 2024 m., pagal Vystomo kvartalo Užusienio mikrorajone, Vilniaus mieste, eismo srautų tyrimų ir modeliavimo ataskaitą

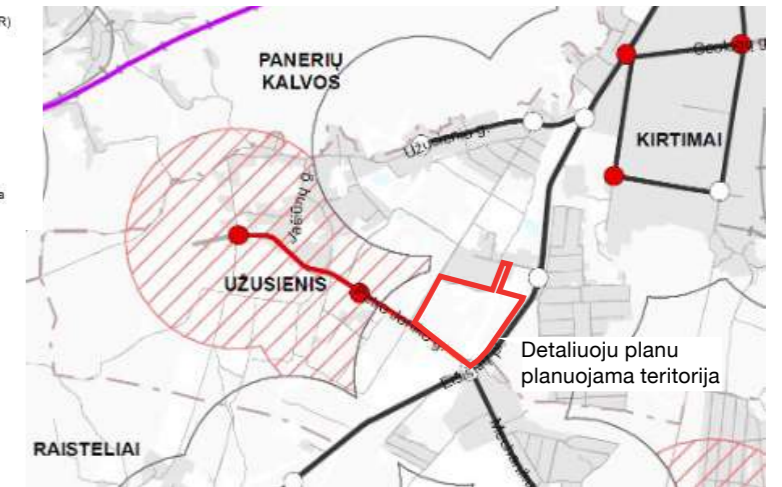
Miesto dalis	Lengvieji automobiliai		Kroviniai automobiliai	
	Vnt.	%	Vnt.	%
Postas Nr.1	20 171	95 %	960	5 %
Postas Nr.2	2 236	97 %	60	3 %
Postas Nr.3	932	93 %	67	7 %
Postas Nr.4	1 376	98 %	22	2 %
Postas Nr.5	10 594	93 %	852	7 %

### Viešojo transporto sistema

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.

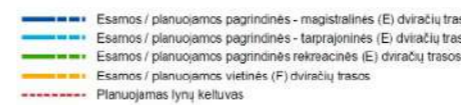


**51 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „VIEŠOJO TRANSPORTO MARŠRUTINIO TINKLO PLĖTROS SCHEMA“**



### Pėsčiųjų ir dviračių takai.

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



**52 pav. Iškarpa iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių „SUSISIEKIMO SISTEMA. DVIRAČIŲ TAKŲ TINKLO SCHEMA“**



**Kita susisiekimo infrastruktūra.** Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėse nėra įrengtų 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.

### Išvados

Pėsčiųjų, dviračių ir viešojo transporto infrastruktūros trūkumas teritoriją sąlyginai arti miesto centro paverčia stipriai atribotu priemiečių. Ateityje siekiant teritorijos šiaurinės miesto dalies integralumo infrastruktūra turės visapusiškai būti gerinama.

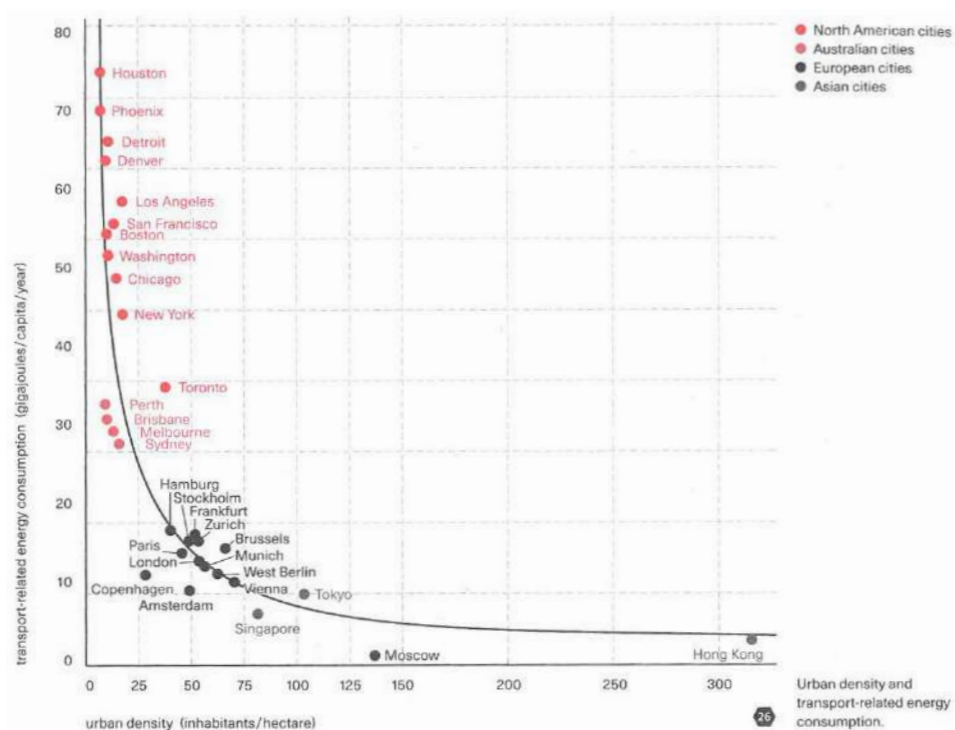
# 13. Demografija

## Teritorinė socioekonominė analizė

### Tankumas ir infrastruktūra

Šiandien yra itin nedidelė didelio intensyvumo, bet mažo aukštingumo tipologijų pasiūla, kuri gali iš esmės pagerinti miestiečių gyvenimo kokybę ir aprūpinimą bazine infrastruktūra. Architektai ir tyrėjai Meta Berghauser bei Per Haupt atliko ilgametį tyrimą, kuriame užstatymo tankumas siejamas su įvairiais gyvenimo ir urbanistinės kokybės elementais. Žemiau pateiktame grafike matome, jog didesnis gyventojų tankumas teritorijose lemia geresnį pasiekiamumą ir rajonų tvarumą, gyventojai yra mažiau priklausomi nuo automobilių. Ypatingai mažai išteklių transportui sunaudoja dideli miestai su gerai išvystyta metro sistema, tokie kaip Hong Kongas. Mažiau tankūs miestai su sąlyginai mažu išteklių transportui sunaudojimu yra vakarų Europos miestai, kurie pasižymi mažaaukšte didelio intensyvumo gyvenamųjų rajonų statyba, puikiai išvystyta socialine infrastruktūra bei viešuoju transportu. Grafike taip pat išsiskiria Kopenhaga ir Amsterdamas, miestai kuriuose gyventojai naudojami patogiai per miestus ir priemiesčius nepertraukiamai nusidriekusi dviračių infrastruktūra.

Šių ir kitų panašių tyrimų rezultatai rodo, jog tankių gyvenamųjų rajonų planavimas, kuriuose lieka pakankamai vietos kokybiškai infrastruktūrai užtikrina ne tik gerą gyvenimo kokybę, kuria glaudžias bendruomenes bet ir yra ekonomiškai efektyvūs.



53 pav. Miesto tankumo (gyv./ha) ir su transportu susijusių išlaidų santykis. Šaltinis: Spacematrix. Space, density and urban form. 2021

### Naujų rajonų demografija

Norint užtikrinti plėtrai skirtų investicijų tvarumą svarbu ne tik pakankamas gyventojų tankumas, bet ir jų sudėtis. Įvairaus amžiaus žmonės turi skirtingą, bet vienodai svarbų poveikį rajono gyvibingumui.

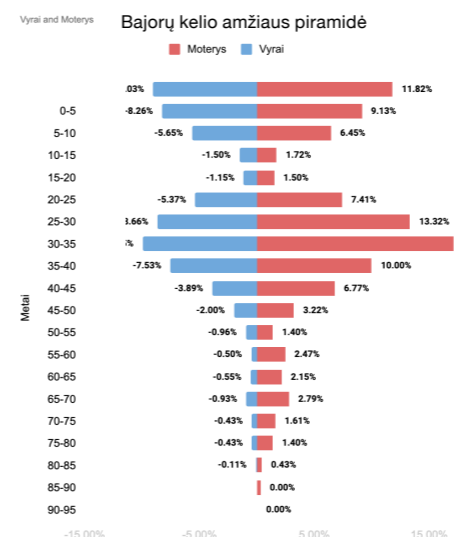
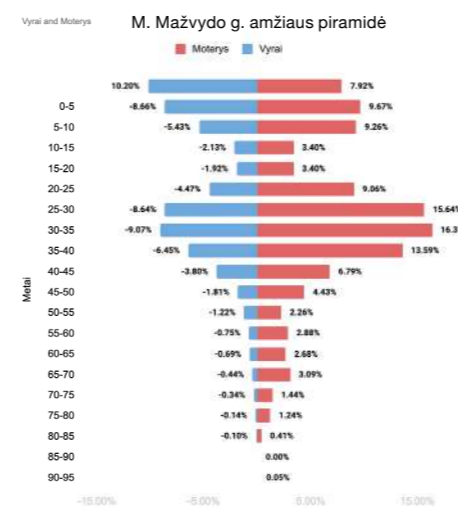
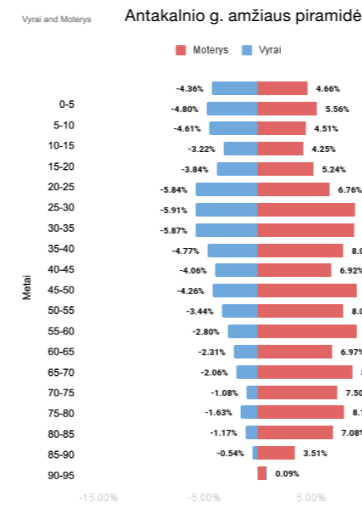
Įprastai istorinis gyvenamasis rajonas Vilnuje turi gana tolygiai pasiskirsčiusią amžiaus piramidę, kai darbingo amžiaus gyventojai 25-60 m. sudaro didžiausią gyventojų dalį. Pavyzdžiui Antakalnio gatvės amžiaus balansas yra gana tolygus. Nepaisant to, kad rajone gyvena nemažai pensinio amžiaus žmonių, rajonas yra tolygus ir gyvybingas. Kitokiais rodikliai pasižymi sovietmečiu statyti rajonai. Dėl nuolatinės driekos ir prastos daugiabučių kokybės, tipinių daugiabučių rajonuose piramidė slenka į apačią, rajonai sensta. Šie rajonai dažniausiai monofunciniai, viešosios erdvės nusidėvėję, o pastatų architektūrinė ir techninė kokybė – prasta.

Kaip taisyklė naujos statybos rajonuose dominuoja 35-45 m. (tėvai) ir 5-10 m. amžiaus gyventojai (vaikai). Darbingo amžiaus gyventojai sudaro 62.69%, nuo tėvų priklausomų – 29.5%, o pensinio amžiaus – 7.8%, (ekonomiškai aktyvūs žmonės sudaro apie 70% populiacijos, ±20% daugiau nei kituose miesto rajonuose). Apie 23.85% gyventojų yra mokyklinio amžiaus.

Jei penkerių metų bėgyje objekto teritorijoje apgyvendiname apie 8000 gyventojų (kasmet įgyvendinant apie 20% Vilniaus būsto statybos rinkos), kurių ketvirtadalį sudaro vaikai, tai yra apie 2000 (400 per metus), tuomet švietimo įstaigų klausimas tampa ypatingai aktualus.

Viena vertus naujo rajono demografijos rodikliai rodo, kad teritorijos gyventojai dar ilgą laiką bus ekonomiškai aktyvūs ir, tikėtina, kas jų pajamos augs. Kita vertus socialinė infrastruktūra naudojama itin netolygiai: pirmaisiais rajono gyvenimo metais trūksta darželių, po penkių metų trūksta pradinių mokyklų, o dar po penkių metų gimnazijų ir progimnazijų – tokie momentiniai poreikių svyravimai kuria nemažai problemų, todėl svarbu kurti funkcijų, kurios papildytų šį demografinį "liemenį" jaunais žmonėmis nuo 18 iki 25 metų, tai galėtų būti profesinių, aukštesniųjų ar aukštųjų mokyklų plėtra ar studentų apgyvendinimas. Be jaunimo sveikam demografiniam balansui svarbu pritraukti ir šiek tiek vyresnių (45-55 metų amžiaus) žmonių, kuriuos galėtų pritraukti šiuolaikiškas naujos statybos rajonas ir didesnio būsto pasiūla.

**Svarbu planuoti ne tik tipiniam naujakuriui – jaunai šeimai, o pritraukti ir kitų amžiaus grupių, kurios leistų kurti subalansuotą socialinių paslaugų ir infrastruktūros pasiūlą bei tolygesnį jų naudojimą.**

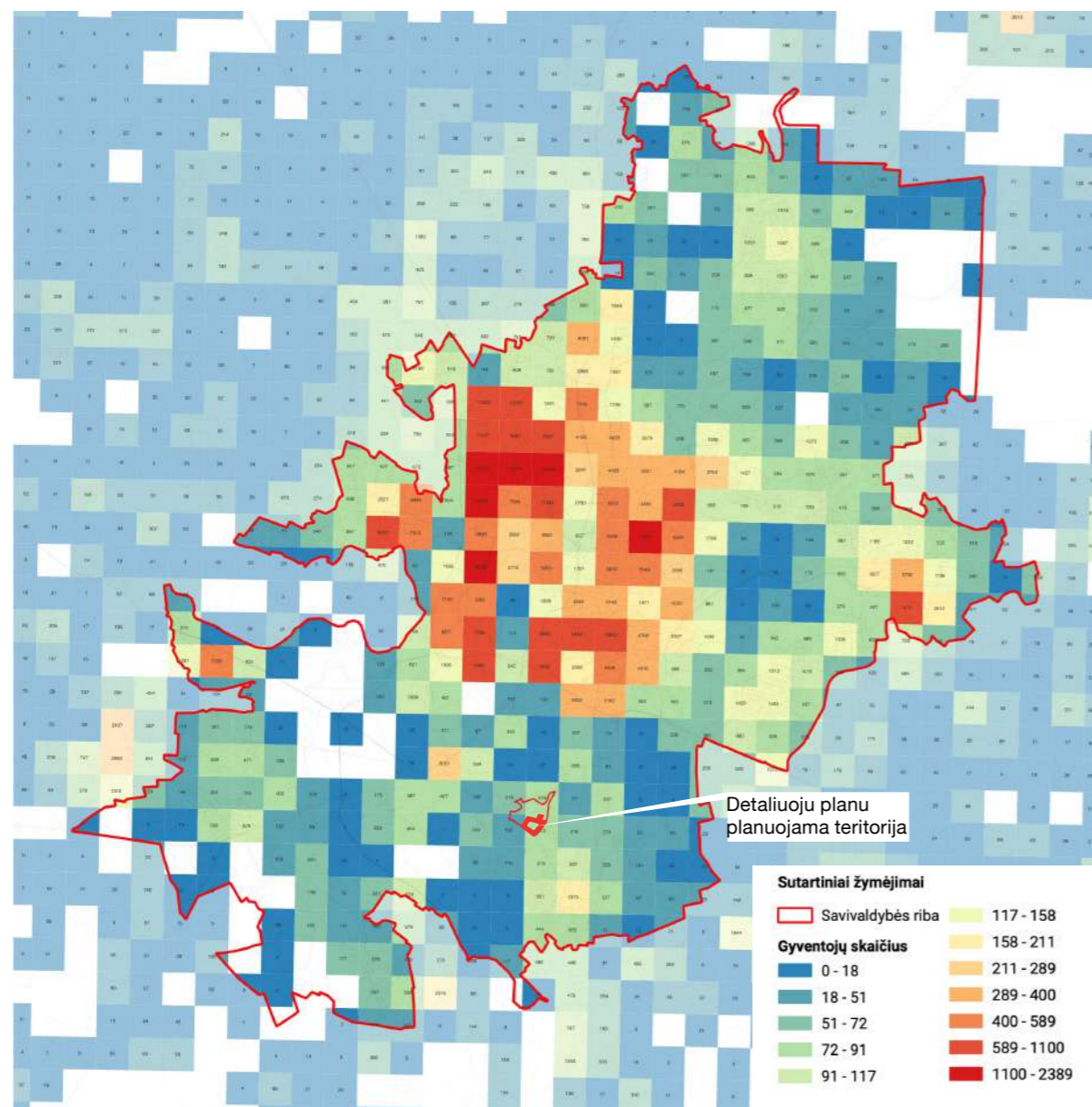


## Gyventojų pasiskirstymas mieste

Vilnius yra gan netolygiai apgyvendintas miestas gyventojų pasiskirstymas skirtinguose miesto rajonuose skiriasi dešimtimis kartų. Daugiausiai gyventojų gyvena sovietmečiu statytuose mikrorajonuose – Šiaurinėje miesto dalyje, miesto centras taip pat gan tankiai apgyvendintas, tuo tarpu Pietinė miesto dalis yra labiau priemiestinė, joje gyventojų koncentracija yra mažesnė šiai miesto daliai būdingi didesni gyvenamieji plotai, žaliosios erdvės ir mažesnis gyventojų tankumas. Tačiau ši teritorija sparčiai auga ir tampa vis labiau urbanizuota, statomi nauji gyvenamieji kvartalai, miestas plečiasi į aplinkines kaimo vietas.

Siekiant šiek tiek tolygesnės miesto plėtro, Vilniaus bendrajame plane yra numatyta daug konversijos ir naujai urbanizuojamų į pietus nuo miesto centro.

54 pav. Vilniaus miesto gyventojų pasiskirstymas 1x1km gardelė. Schema sukurta autorių.

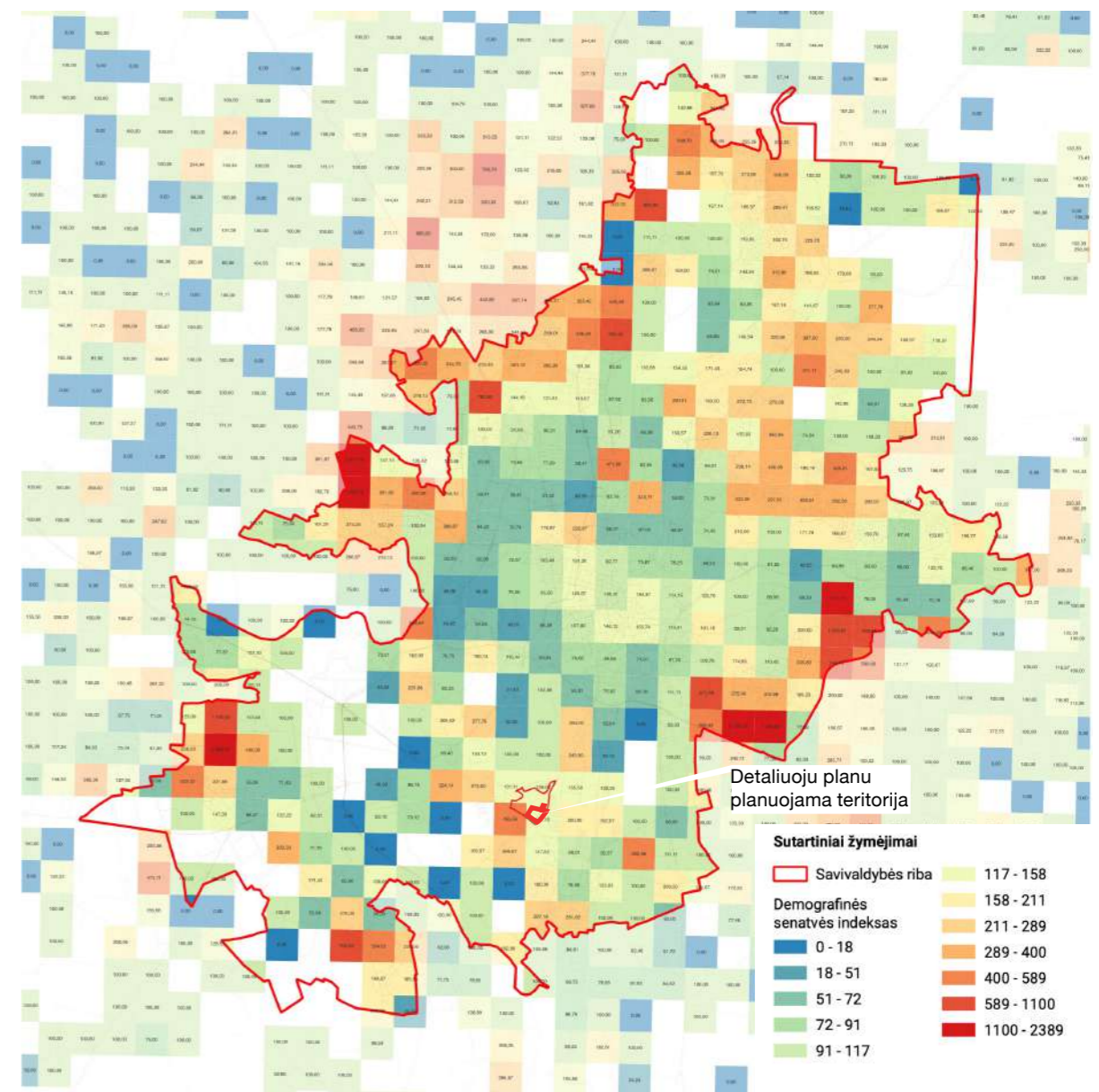


## Demografinės senatvės indeksas

Demografinės senatvės indeksas rodo, kad jaunos šeimos keliai į miesto priemiesčius. Pavyzdžiui Šiaurinėje pilaitėj, Perkūnkiemyje, Zujūnuose, Kalnėnuose, Aukštajame Pavilnyje, Mileišiškių soduose, Balsiuose demografinės senatvės indeksas siekia nuo 700 iki 2000 (vaikų iki 15m šimtui pensinio amžiaus žmonių), tuo tarpu Lazdynuose, Karoliniškėse, Justiniškėse – vietose su išvystyta socialine infrastruktūra šis skaičius nesiekia 70. Galima daryti išvadą, kad didelė dalis jaunų šeimų aplenkia senos statybos rajonus, bet kuriasi naujuose rajonuose su mažiau išvystyta socialine infrastruktūra.

Ši situacija sąlygoje švytuoklinę migraciją ir netolygų socialinės infrastruktūros naudojimą.

55 pav. Vilniaus miesto gyventojų demografinės senatvės indeksas. Schema sukurta autorių.

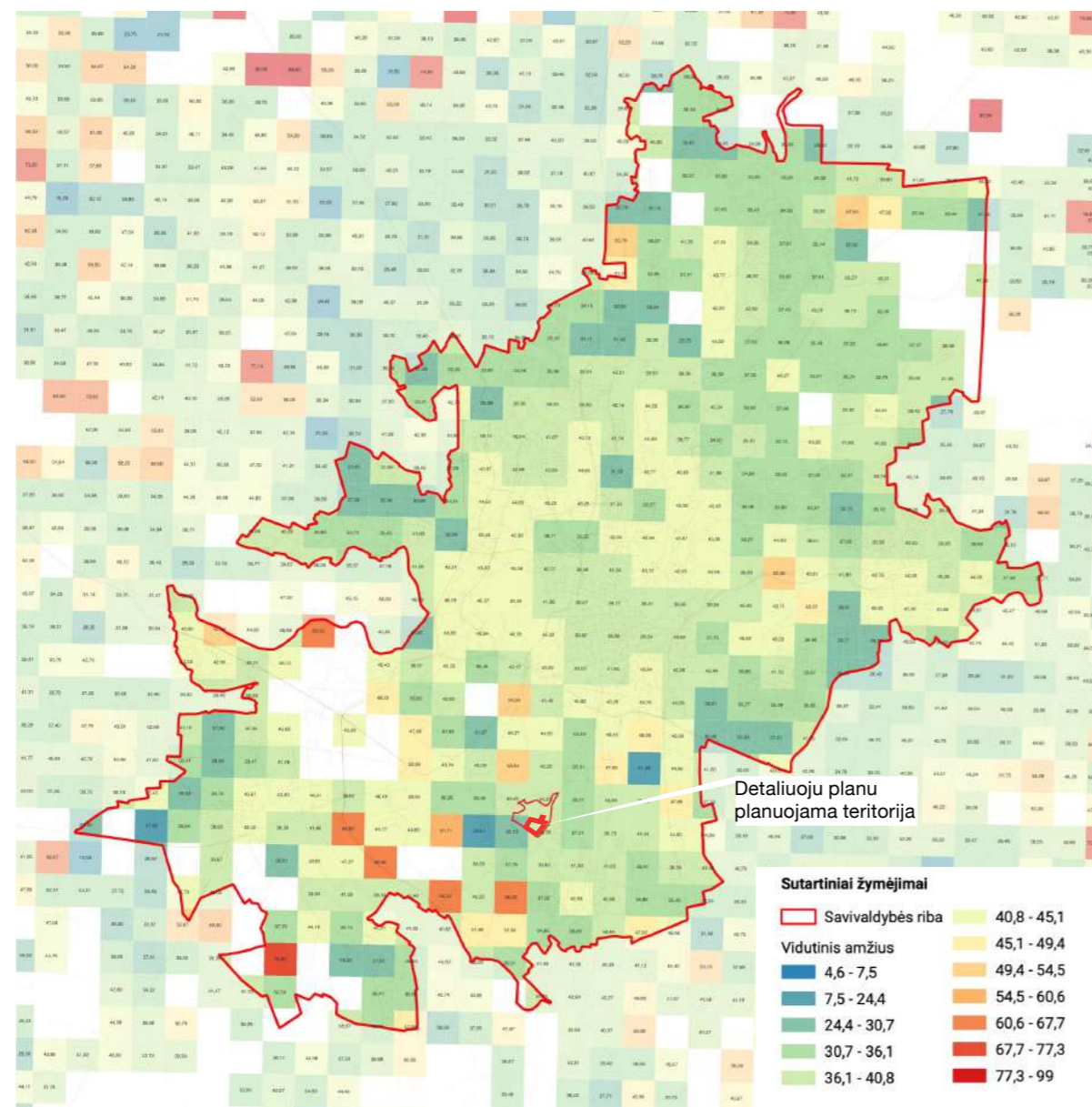


### Vidutinis amžius

Naujos statybos rajonai yra 10-15 metų jaunesni nei senieji. Kalnėnuose vidutinis gyventojų amžius nesiekia 30, panaši tendencija matoma Šiaurinėje Pilaitės dalyje, Perkūnkiemyje ir kituose sąlyginai naujuose rajonuose. Vidutinis amžius sovietmenčių statytuose rajonuose – apie 40-45 metus.

Užusienyje vidutinis gyventojų amžius 30-40 metų, tačiau dėl nedidelio gyventojų skaičiaus šis rodiklis gali gan žymiai pasikeisti.

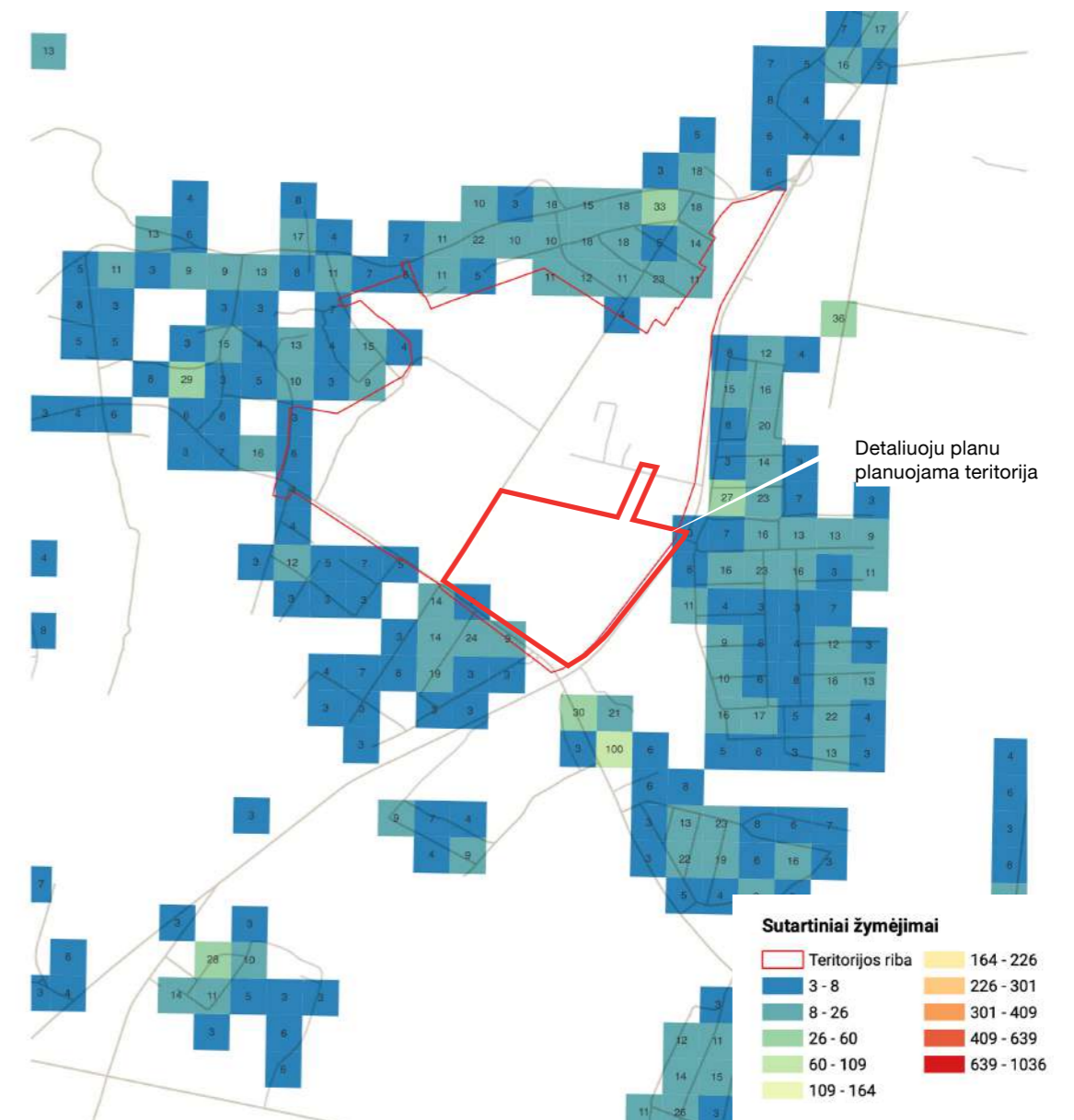
56 pav. Gyventojų vidutinis amžius



### Gyventojų tankumas užusienyje

Užusienyje šiuo metu gyvena itin mažai gyventojų, socialinė infrastruktūra nėra išvystyta, gyventojų tankumas itin mažas, esamo gyventojų tankumo nepakanka investicijoms net į bazinius tinklą ar infrastruktūros kūrimą.

57 pav. Gyventojų tankumas teritorijoje ir aplink.



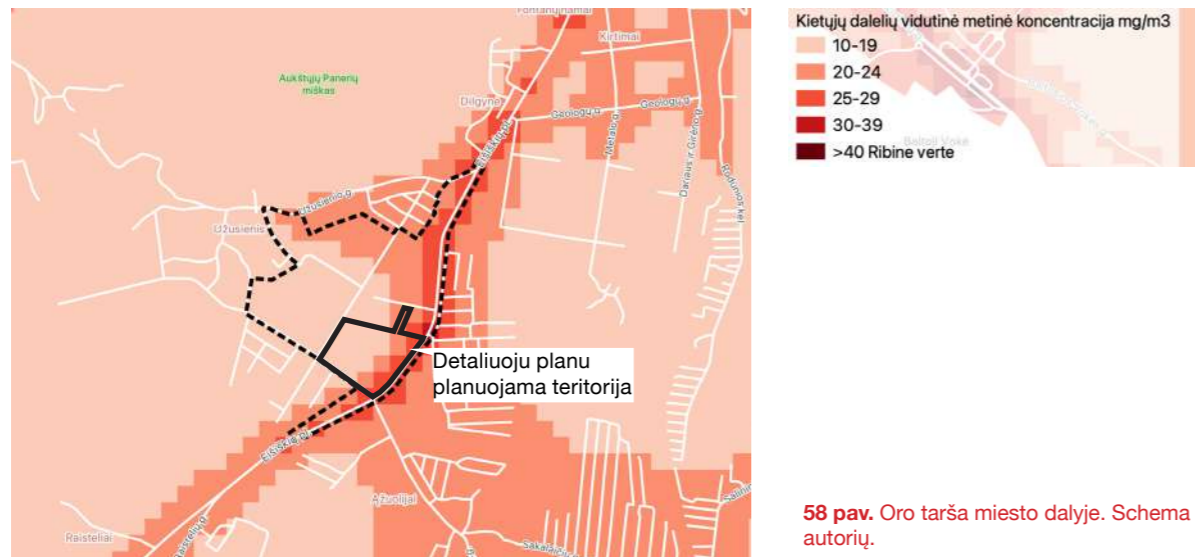
# 14. Tarša

## Aplinkos taršos analizė

### Oro tarša

Didžiausia oro tarša susidaro zonose šalia gatvių su didžiausiais eismo srautais. Šiuo atveju tai yra Eišiškių plentas, kuriame viena iš didžiausių kietųjų dalelių koncentracijų turinčių segmentų yra plento atkarpa palei nagrinėjamos teritorijos pietrytinę ribą. Taip pat zonos su didesne tarša yra Užusienio gatvė, Salininkai, Ažuolijai, Kelmija ir Kirtimai.

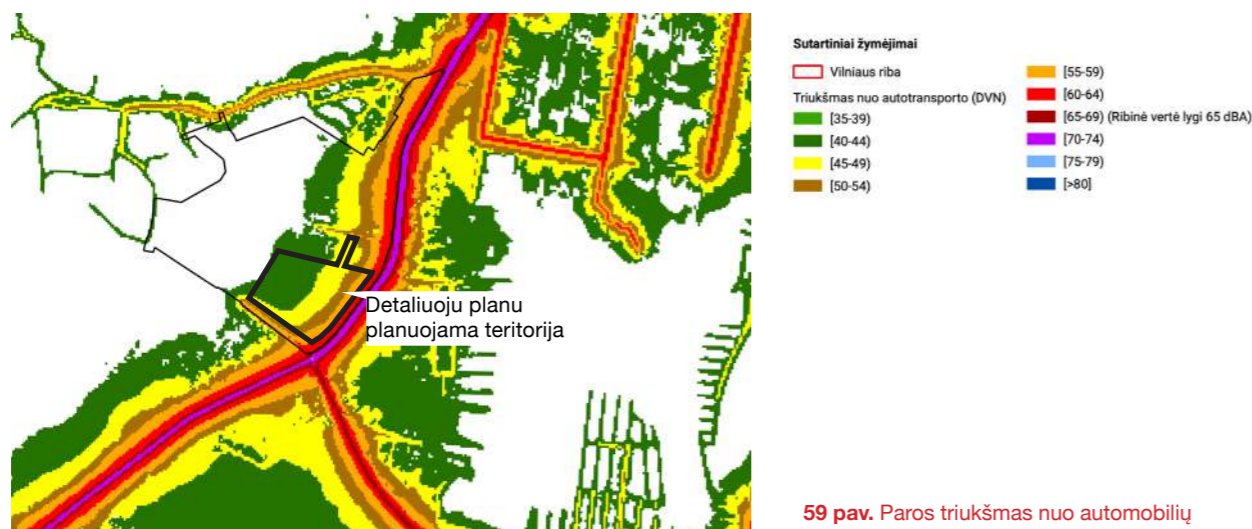
Kietųjų dalelių koncentracija ribinių verčių neviršija, tačiau svarbu numatyti taršą mažinančias priemones.



58 pav. Oro tarša miesto dalyje. Schema autorių.

### Paros autotransporto triukšmas

Triukšmo sklaida nuo autotransporto planuojamos teritorijos atžvilgiu santykinai labiausiai pasireiškia nuo Eišiškių pl., tačiau neviršija ribinių reikšmių.



59 pav. Paros triukšmas nuo automobilių

### Paros geležinkelio triukšmas

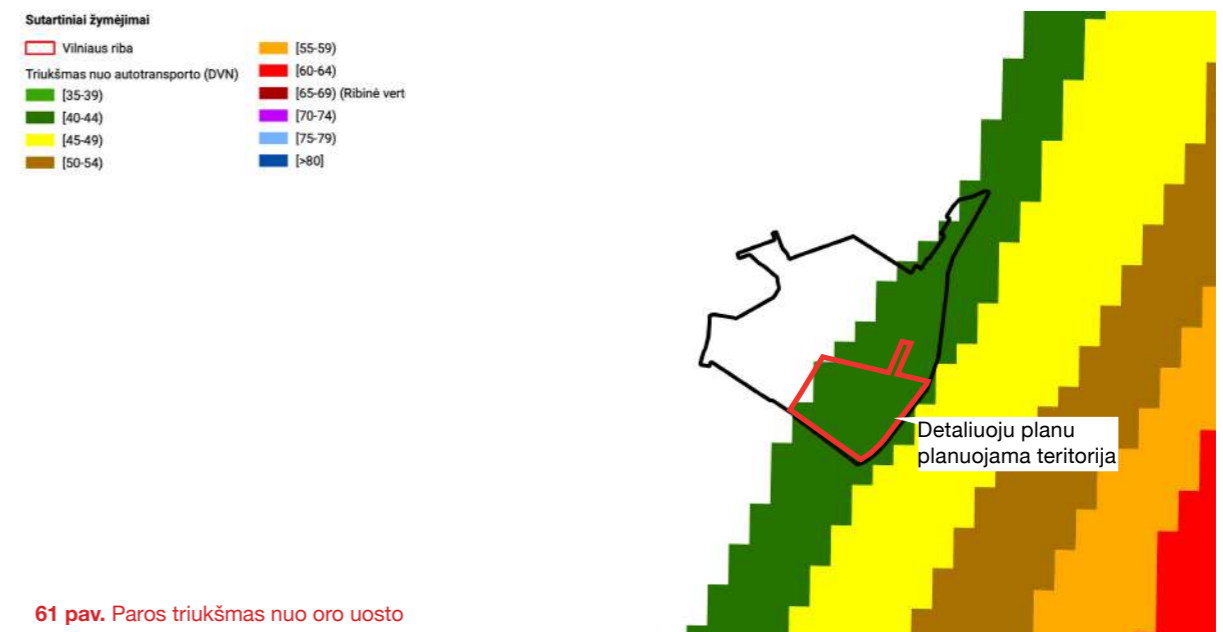
Gelkežinkelio triukšmas nedaro jokio poveikio teritorijai. Geležinkelio vėžė yra gerokai žemiau, o teritoriją apsaugo statūs šlaitai, todėl, tikėtina, kad net ir smarkai padidėjęs geležinkelio triukšmas įtakos nepadarys.



60 pav. Paros triukšmas nuo geležinkelio

### Paros oro uosto triukšmas

Teritorija yra iš dalies veikiamą oro uosto paros triukšmo, tačiau neviršija ribinių dydžių.



61 pav. Paros triukšmas nuo oro uosto

### Išvados

Teritorijoje nėra fiksuojama ribines vertes viršijančių taršos šaltinių.

# 15. Kitos parengtos studijos

## Parengtos vizijos ir konkursai detaliuoju planu planuojamai teritorijai

### Užusienio teritorijos išvystymo vizija

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje taip pat parengta „Užusienio teritorijos išvystymo vizija“. Šioje vizijoje buvo numatytas preliminarus gatvių tinklas, hierarchija ir pjūviai, viešosios erdvės ir jų charakteristikos, gamtinė struktūra, detalizuotas visų kvartalų užstatymas (būstų tipai, rodikliai), taip pat matomi didesniuose kvartaluose, ar kvartaluose greta gamtinių struktūrų numatyti kvartalų viduje numatytai laisvai stovintys pastatai.

### Architektūrinis konkursas

Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje minėtos vizijos pagrindu surengtas kviestinis architektūrinis konkursas. Architektų buvo prašoma suprojektuoti gyvenamą teritoriją, pasiūlant architektūrinę bei teritorijos viešųjų erdvių koncepcijas, kurios kurtų aktyvią bei gyvybingą bendruomenę, suteiktų jai būstą už prieinamą kainą, darniai įsiliętų į Vilniaus miesto kontekstą bei taptų darnios plėtros pavyzdžiu visoje Lietuvoje. Konkursas buvo organizuojamas

62 pav. Užusienio teritorijos išvystymo vizijos pagrindinis brėžinys.



daliai minėtos Užusienio teritorijos ir vertinamas trims atskiroms šios teritorijos dalims – verslo ir paslaugų bulvaro pietinės dalies, bendruomenių miestelio ir sodininkų miestelio apimčiai suprojektuoti.

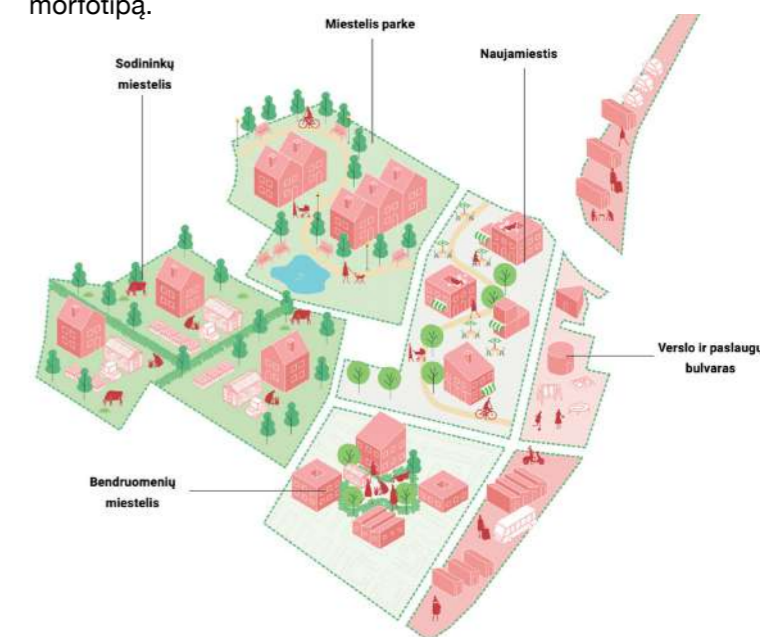
Detaliuoju planu planuojama teritorija atitinka verslo ir paslaugų bulvaro pietinės dalies bei bendruomenių miestelio konkurso aimtį.

- Bendruomenių miestelio teritorijos architektūrinio konkurso nugalėtojai: <https://uzusieniomiestas.mmap.lt/konkurso-darbai-2-2-3#KAIMYNAI>
- Verslo ir paslaugų bulvaro pietinės dalies architektūrinio konkurso nugalėtojai: <https://uzusieniomiestas.mmap.lt/konkurso-darbai-2-2-2-2#devizas-PINETOWN>

Architektūrinio konkurso nugalėtojų projektai naudojami šio detaliuoju plano užduočiai tikslinti. Nors teritorijoje formuojamas kvartalinis perimetris užstatymas, bet kai kurių sklypų viduje dalis pastatų projektuojami juos išdėstant laisvai ar nesiglaudžiant prie sklypo kraštinių (taikantis prie esamų želdynų, planuojant racionalų didesnio sklypo užstatymą ar kuriant papildomus ryšius su aplinkiniais sklypais). Toks pastatų išdėstymas leidžia išsaugoti daugiau teritorijoje esančių medžių bei užtikrina geresnę žaliųjų erdvių integraciją nei naudojant vien tik perimetrinį bei vilų užstatymo tipus. Kadangi konkursus laimėjusių projektų dalies pastatų užstatymo tipas neatitinka nei vieno, Vilniaus miesto bendrajame plane nurodyto užstatymo tipo, reikalinga patikslinti detaliuoju plano reglamentų lentelę įtraukiant laisvo planavimo užstatymo morfotipą.

### Išvados

Dalyje konkursą laimėjusių projektų numatytas laisvo planavimo principais grįstas užstatymas kvartalų viduje. Toks pastatų išdėstymas kvartalų viduje leidžia išsaugoti daugiau teritorijoje esančių medžių, užtikrina geresnę žaliųjų erdvių integraciją, todėl reikalinga patikslinti detaliuoju plano reglamentų lentelę įtraukiant laisvo planavimo užstatymo morfotipą.



63 pav. Užusienio teritorijos išvystymo vizijoje formuojamų kvartalų zonos ir charakteriai.

# 16. Išvados

## Istorinės raidos aspektas

Planuojamoje teritorijoje istoriškai nebuvo susiformavusios gyvenvietės ar urbanistinio audinio, nėra saugotino gatvių tinklo ar sklypų struktūros, neturi susiklosčiusios morfologinės struktūros, užstatymo ritmo, sklypų tinklo ar architektūrinės tipologijos, dėl to nėra objektyvių urbanistinių parametrų, kuriuos reikėtų „atkartoti“ ar tęsti; nėra morfologinių ar kultūrinių apribojimų, reikalaujančių tradicinio užstatymo modelio, todėl teritorijos vystymas gali būti grindžiamas šiuolaikiniais urbanistikos principais, o ne istorinės struktūros imitavimu.

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

## Urbanistinė struktūra

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

## Tvrios plėtros principai

Aplink detaliuoju planu planuojamą teritoriją vystomos monofunkcės teritorijos, projektuojami gana dideli vienbučių ir dvibučių namų kvartalai be socialinės infrastruktūros. Pastebimas augantis socialinės infrastruktūros poreikis.

## Želdynai ir gamtinė struktūra

Dėl naujai projektuojamų atskirųjų želdynų sklypų, naujai vystoma teritorija užtikrins ypač gerą priklausomųjų želdynų pasiekiamumą.

Planuojamas tačiakampis gatvių tinklas gerins želdynų, pasiekiamumą.

Laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas reaguoti į vietoje augančias medžių grupes ar pavienius medžius juos išsaugant, ypač kvartalų vidinėse erdvėse. Taip pat laisvo planavimo užstatymas sudarys sąlygas atskleisti vietos charakterį – periferinės miesto dalies su santykinai mažesniu užstatymo intensyvumu, pereinančios į gamtinę aplinką. Laisvai komponuojami tūriai su želdynais sudarys sąlygas formuoti teritoriją su užstatymu, kuris labiau prisitaiko prie gamtos elementų t.y. pasiekiant principą, kad užstatymas yra gamtinėje aplinkoje.

## Erdvinės struktūros ir vizualiniai aspektai

Kadangi planuojama teritorija istoriškai nebuvo užstatyta, nėra vietos erdviųjų ar vizualinių elementų, kuriuos reikėtų saugoti. Vertinant teritoriją kontekstualiau – dėl santykinai neaukšto (maksimalaus – 3, 4 aukštų) užstatymo nebus sudarytas neigiamas poveikis gretimybėje esamoms teritorijoms, kuriose dominuoja sodybinis užstatymas. Taip pat dėl minėto santykinai neaukšto planuojamo užstatymo, kuris vidutiniškai vertinant nėra aukštesnis už brandžių medžių aukštį, neįtakos Vilniaus miesto siluetų, panoramų ar urbanistinių dominančių, kurias reikėtų saugoti.

## Susisiekimas

Pėsčiųjų, dviračių ir viešojo transporto infrastruktūros trūkumas teritoriją sąlyginai arti miesto centro paverčia stipriai atribotu priemiečių. Ateityje siekiant teritorijos šiaurinės miesto dalies integralumo infrastruktūra turės visapusiškai būti gerinama.

## Tarša

Teritorijoje nėra fiksuojama ribines vertes viršijančių taršos šaltinių.

## Konkursų nugalėtojų darbai

Dalyje konkursą laimėjusių projektų numatytas laisvo planavimo principais grįstas užstatymas kvartalų viduje. Toks pastatų išdėstymas kvartalų viduje leidžia išsaugoti daugiau teritorijoje esančių medžių, užtikrina geresnę žaliųjų erdvių integraciją, todėl reikalinga patikslinti detaliojo plano reglamentų lentelę įtraukiant laisvo planavimo užstatymo morfotipą.

Pavadinimas:

Priedas „Urbanistinė ir gamtinė analizė“

prie

Proceso nr. K-VT-13-24-718

„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“

Autoriai:

V. Marozienė, M. Marozas, G. Ratkutė Skačkauskienė

Užsakovas:

Darnu Group, UAB

Paslaugos teikėjas:

**MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“**

T. Ševčenkos g. 16A, LT-03111, Vilnius

[martynas@mmap.lt](mailto:martynas@mmap.lt)

+370 610 40748

