

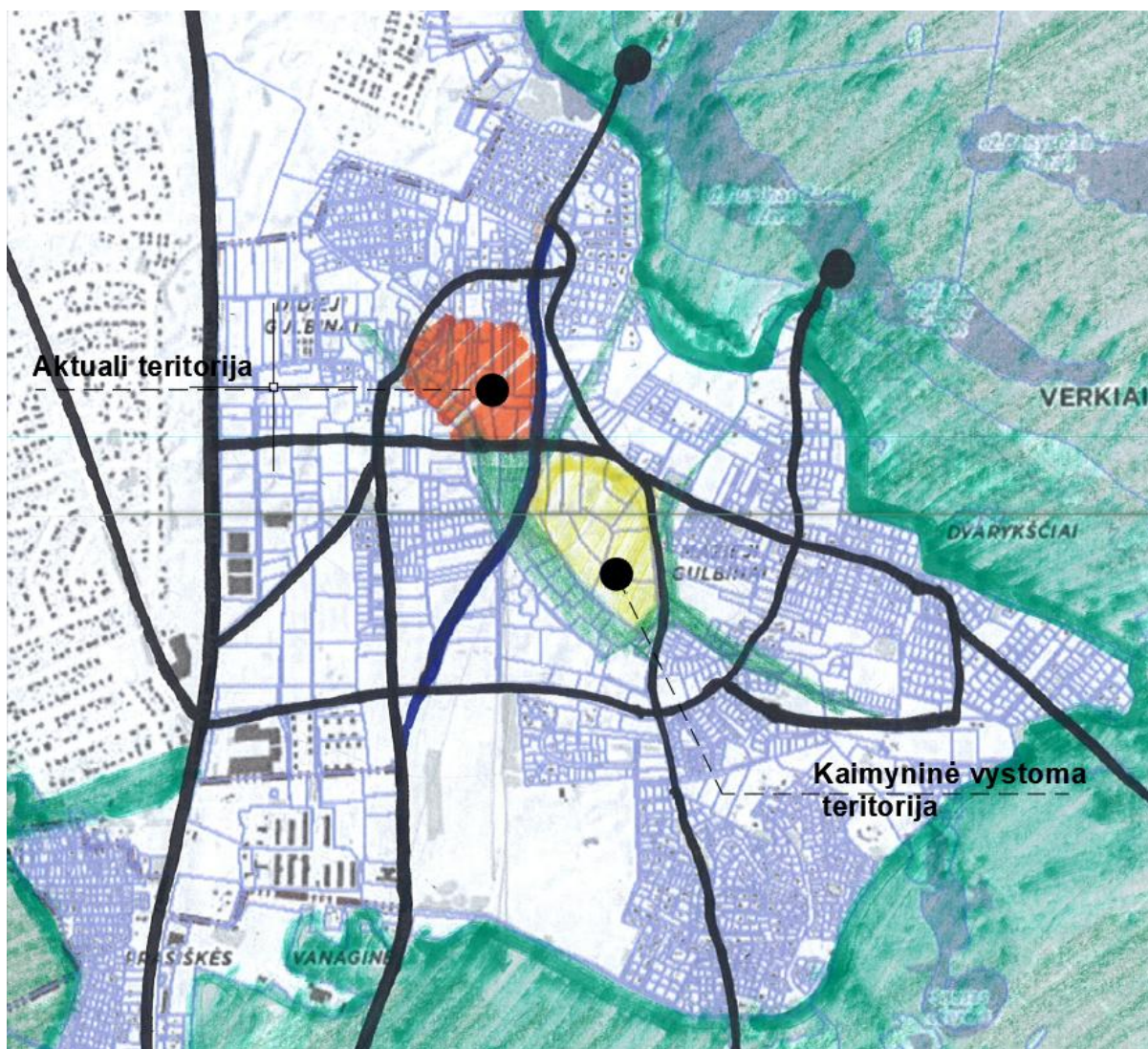
# Bendrujų sprendinių formavimas

Aiškinamoji dalis

Įvadas

Planuojama teritorija yra šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, Didžiųjų Gulbinų teritorijoje. Didieji Gulbinai yra patraukli vieta gyventi dėl to, kad ribojasi su Verkių regioniniu parku ir turi patogų susiekimą su miesto centru (atstumas iki miesto centro – apie 12km), tačiau vienas svarbiausių veiksnių – natūrali gamta, Žalieji ežerai. Teritorija yra netoli Molėtų plento, kas taip pat leidžia efektyviai susisiekti su naujai vystomu rajonu.

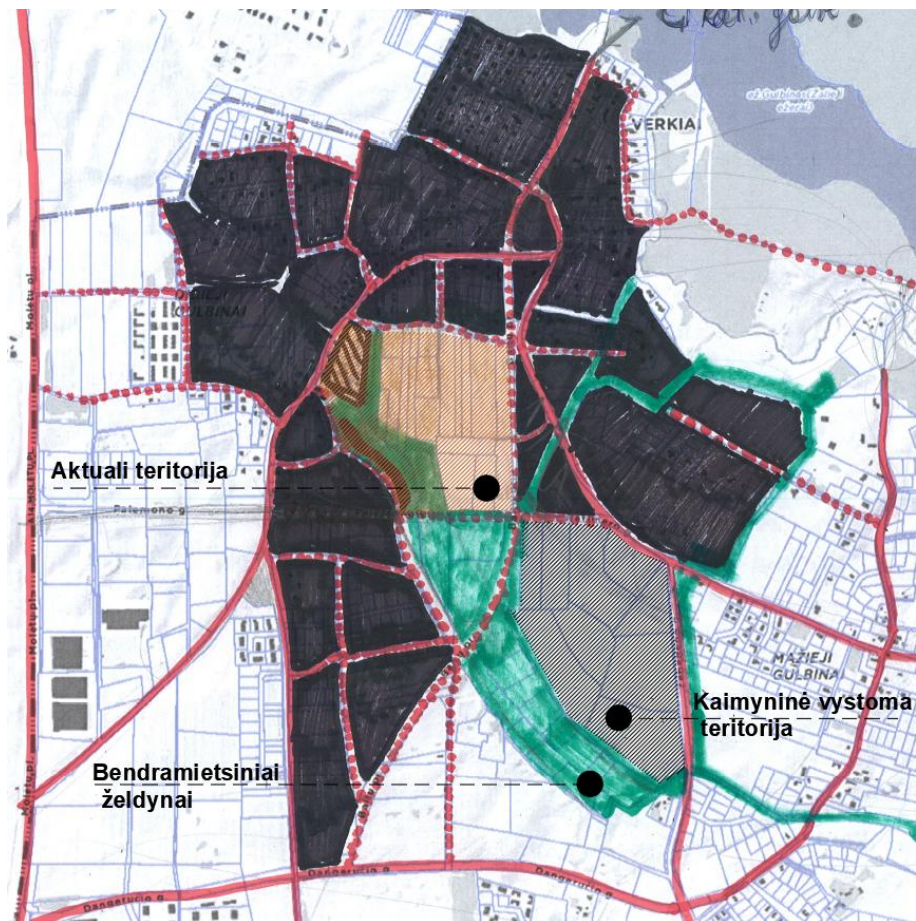
## AKTUALI TERITORIJA- LOKALUS GULBINŲ CENTRAS



- Aktualią teritoriją riboja esamos/planuojamos jungiamosios gatvės;
- Galimi patrauklūs ryšiai su regioniniu Verkių parku;
- Priešais aktualią teritoriją - planuojamas 4 aukštų daugiabučių kvartalas;

Gulbinų rajono urbanistinė įvairovė išsiskiria savo dinamiškumu.

- Dvariškių gatvė- tai istorinis relikvas- senuosius Gulbinų gyventojus menanti kaimo/sodybų nuotaiką atspindinti gatvė.
- Šiaurinėje ir pietinėje dalyse jau suformuotų kvartalų, naujas vienbučių ir dvibučių namų užstatymas atliepantis šiandienines statybos ir dizaino tradicijas, atspindintis žmogaus gyvenimo poreikius.
- Formuojamos ir tankesnės gyvenamosios zonos- blokuoti vienbučiai, daugiabučiai gyvenamieji namai – kuria Gulbinų rajono lokalų centrą.
- Nenutrūkstamos žaliosios jungtys užtikrina reikiamą kiekį žalumos naujai vystomose teritorijose.
- Vystomi pramonės objektai, komercinė, mokslinė veikla skatina poreikį ir naujai gyvenamai teritorijai plėtoti.
- Tendencijos rodo žmonių poreikį gyventi gamtoje, tačiau veikti mieste, todėl Gulbinai yra perspektyvi teritorija, kurią privaloma plėtoti, nes urbanizacija šiame rajone jau yra išsibėgėjusi.



- Kvartalų dydžiai itin skirtingi;
- Istorinė gatvė - Dvariškių (vertybė??);
- Nėra aiškios kvartalinės struktūros;
- Gatvių tinklas padrikas/nesuformuotas;
- Formuojamos želdynų jungtys(nutrūksta ties parku??);

## **1. ANALIZĖ. ESAMA SITUACIJA**

Planuojamą teritoriją iš šiaurinės pusės riboja esama gyvenvietė – senos sodybos, sodybinis užstatymo tipas. Rytinėje pusėje ribojamasi su Baltų prospektu, pietinėje su lygiagrečiai planuojama daugiabute teritorija, o vakarinėje dalyje su atskirųjų želdynų teritorija. Kiek atokiau rytinėje pusėje driekiasi Verkių regioninis parkas, Žalieji ežerai. Molėtų plentas skiria Gulbinų rajoną nuo Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos (Riešės). Pagrindiniai aplinkos komponentai- miškingos teritorijos, Pagal Bendrąjį planą numatytos atskirųjų želdynų teritorijos, suformuoti kvartalai, užstatyti kvartalai, neužstatyti kvartalai, vandens telkiniai ir įvairių paskirčių pastatai.

## **2. ANALIZĖ. TRANSPORTAS**

Pagrindinę transporto struktūrą aplink planuojamą teritoriją formuoja esama sodų tipo gatvė – Dvariškių (kategorija Ds), bei Palemono g. (kategorija C) ir Baltų prospektas (kategorija C). C kategorijos gatvės jungiasi su Molėtų plentu (kategorija B). Bendras esamas gatvių tinklas nėra pilnai išvystytas, trūksta jungčių su planuojama teritorija, taip pat neišvystytas dviračių takų ir šaligatvių tinklas. Atstumas nuo planuojamos teritorijos iki artimiausių autobusų stotelių siekia nuo 0,5 – 1,0 km atstumą.

## **3. ANALIZĖ. URBANISTIKA IR KOMPOZICIJA**

Pagrindinės teritoriją formuojančios urbanistinės ašys sutampa su pagrindinėmis ribojančiomis gatvėmis, o planuojamos teritorijos viduje formuojamos lokalsios ašys, kurios tęsia užsimezgsią urbanistinę struktūrą – tai jungtys tarp Baltų per ir Dvariškių gatvės, bei vertikalios jungtys tarp esamų nesuformuotų struktūrų. Planuojama teritorija yra pereinamoji zona iš sodybinio užstatymo (Dvariškių g.) į daugiabutę teritoriją (žemiau Palemono gatvės), ši teritorija yra lokalus Gulbinų centras.

Funkcinis teritorijos integravimas- planuojama teritorija patenka į gyvenamąją teritoriją, tačiau pasiekiamumo spindulys rodo, kad 1,5 km atstumu yra visuomeninės, komercinės paskirties statinių, viešųjų erdvių, rekreacinių teritorijų – tai kuria pilnavertę ir darnią rajono struktūrą.

## **4. ANALIZĖ. GALIMYBĖS IR GRETIMYBĖS**

Planuojamai teritorijai taikomi Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniai – teritorija patenka į formuojamą lokalų Gulbinų centrą. Šioje teritorijoje numatyta Vidutinio užstatymo intensyvumo zona – daugiabutė statyba iki 4 aukštų.

## **5. GALIMYBIŲ STUDIJA**

Planuojamai teritorijai nėra rengiami konkretūs projektiniai pasiūlymai, tačiau atlikta galimybių studija, kurioje pateikta galima urbanistinė struktūra, atsižvelgiant į kontekstą, masteliškumą, esamą gamtinį ir urbanistinį audinį.

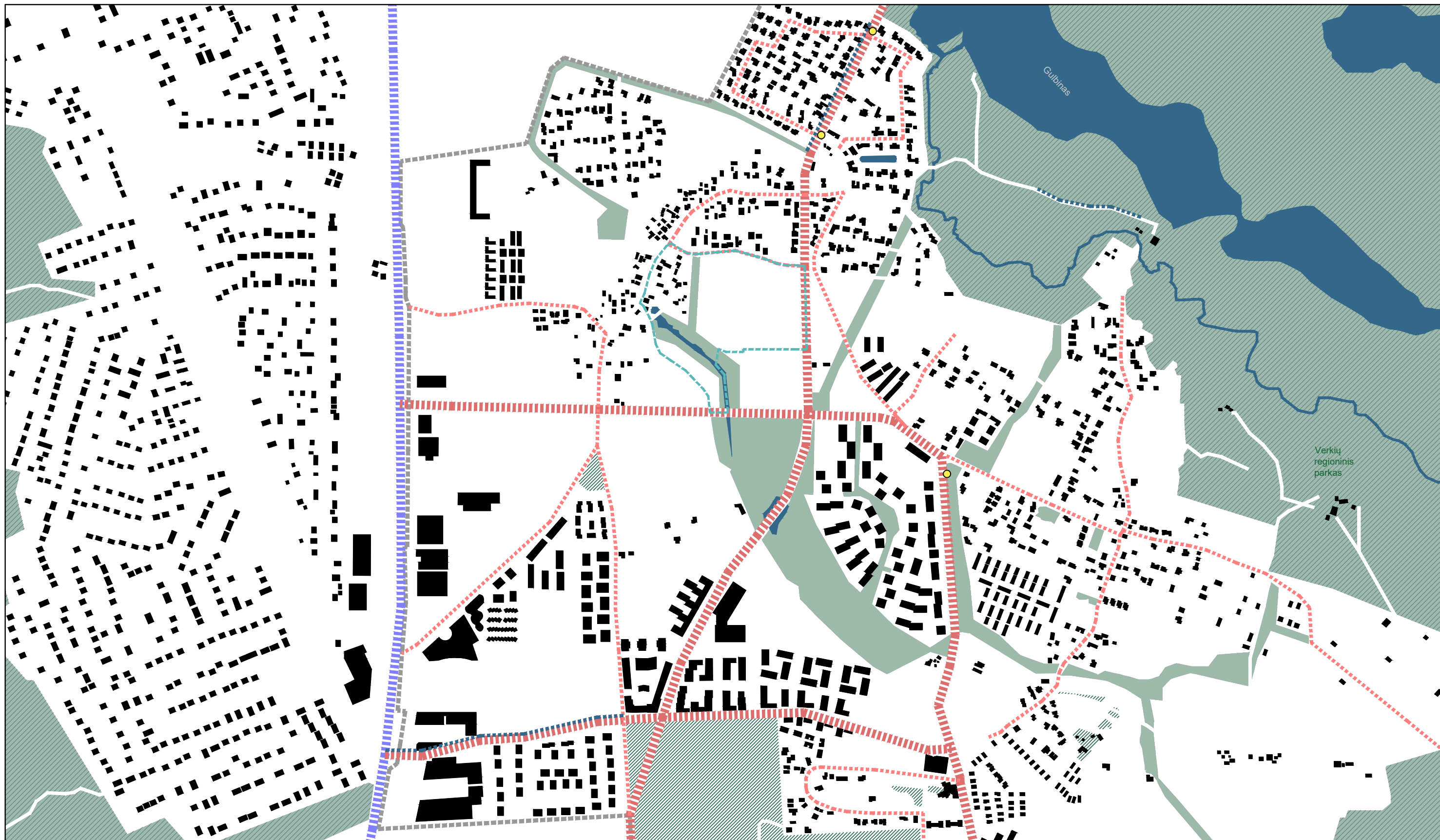
Planuojama teritorija patenka tarp dviejų skirtingų užstatymo tipų – šiaurėje sodybinis, pietuose- daugiabutė teritorija. Siekiant nuoseklaus kontekstualumo, planuojamos teritorijos kvartalinė struktūra planuojama racionalaus ir optimalaus dydžio, kad įsilietų į kontekstą.

Pagal planuojamą kvartalinę struktūrą galimas tiek laisvo planavimo, tiek perimetrinio užstatymo tipas. Laisvo planavimo tipologija labiau atlieptų taškinę aplinką (atskirai stovinčias, pavienias sodybas), o perimetrinio užstatymo tipas labiau kurtų lokalus Gulbinų centro ašį – per

užstatymo tipologiją identifikuojamą rajono centrą. Abiem atvejais formuojamos želdynų zonos ir gyvenamosios teritorijos jungtys, viešos erdvės.

Taigi, urbanistinio planavimo galimybės paremtos analize ir galimybių studija, teritorija vystoma integraliai, formuojamas naujo lokalaus rajono centras, želdynų teritorijos, viešos erdvės, multifunkcinės erdvės, kurios galėtų būti pritaikytos bendruomenės poreikiams – aikštės, turgavietės, vietiniai paslaugų centrai ir kt. . Užstatymas nuosekliai pereina nuo sodybinio – mažaaukštės daugiabutės iki daugiabutės statybos, numatant lokalias dominantes, traukos objektus, skirtingų funkcijų, paskirčių objektus.

Suplanuota kvartalinė struktūra, inžinerinė infrastruktūra adaptuojama skirtingos tipologijos statinių vystymui, įsijungia į esamas struktūras ir jas papildo, kuriama darni, nuosekli ir vientisa teritorija iš optimalaus dydžio kvartalų.



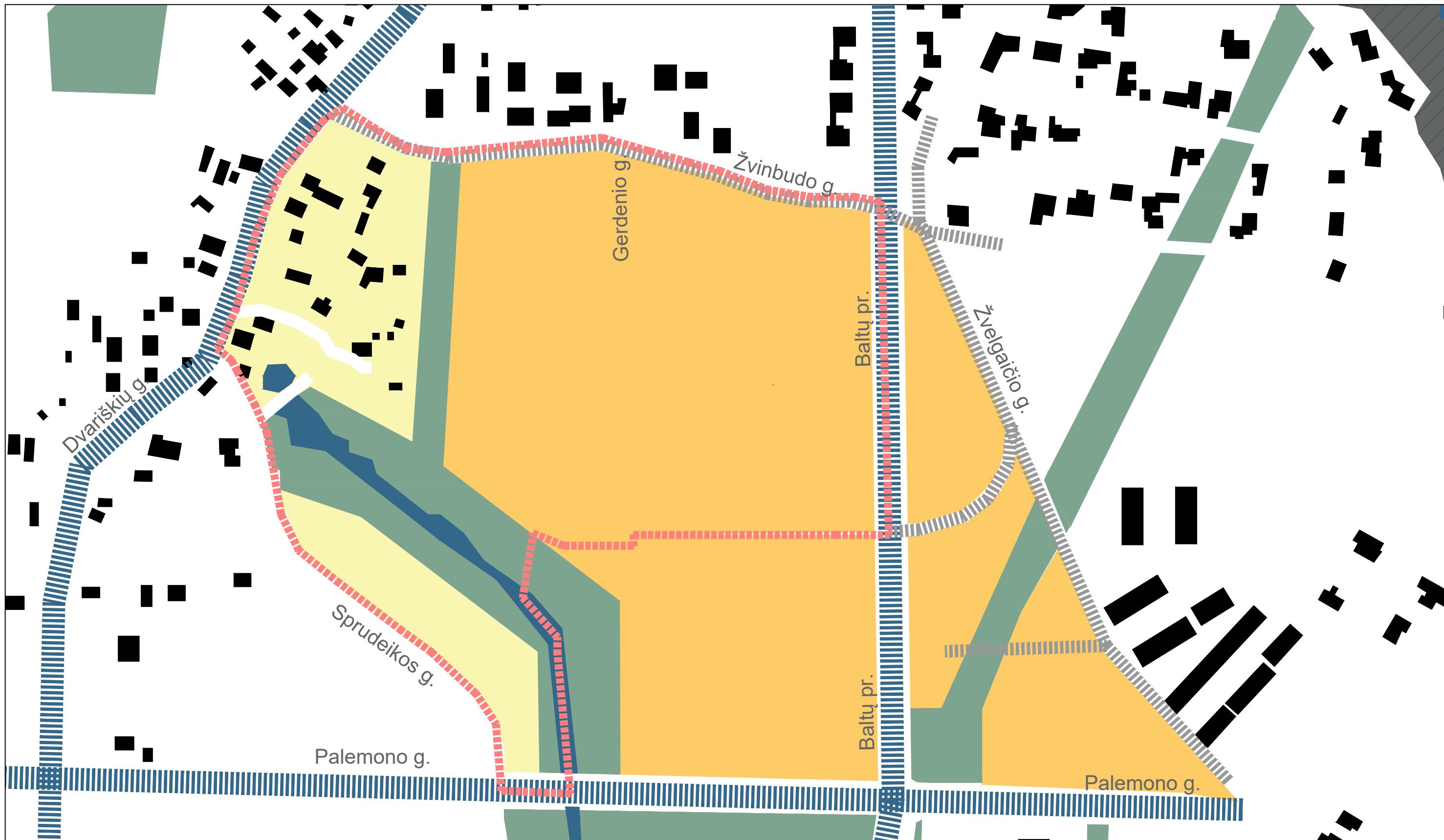
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Miškinga teritorija
	BP numatytos želdynų teritorijos
	Mažiau apželdintos erdvės
	Kvartalai
	Kvartalai periferijoje
	Nesuformuotos teritorijos
	Vandens telkiniai
	Statiniai
	Miesto - rajono riba
	Planuojama teritorija

	B kategorijos gatvė
	C kategorijos gatvė
	D kategorijos gatvė
	Dviračių takai
	Autobusų stotelė



UAB „Regroup projektavimas“	
Directorius	T.Monkevičius
Architektė	J.Sakalauskaitė
Etapas	DP
Iniciatorius:	Juridinis asmuo
Organizatorius:	Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvariškių, Živinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu	
<b>ANALIZĖ. KONTEKSTAS</b>	
Laida	0
Mastelis	1:1000
Lapas	Lapų
K-VT-13-23-283	1 1

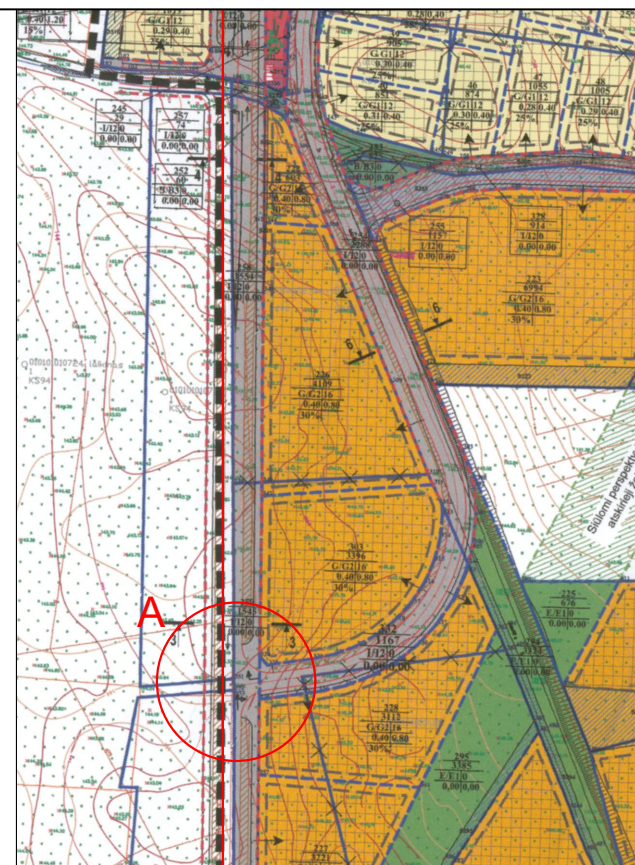
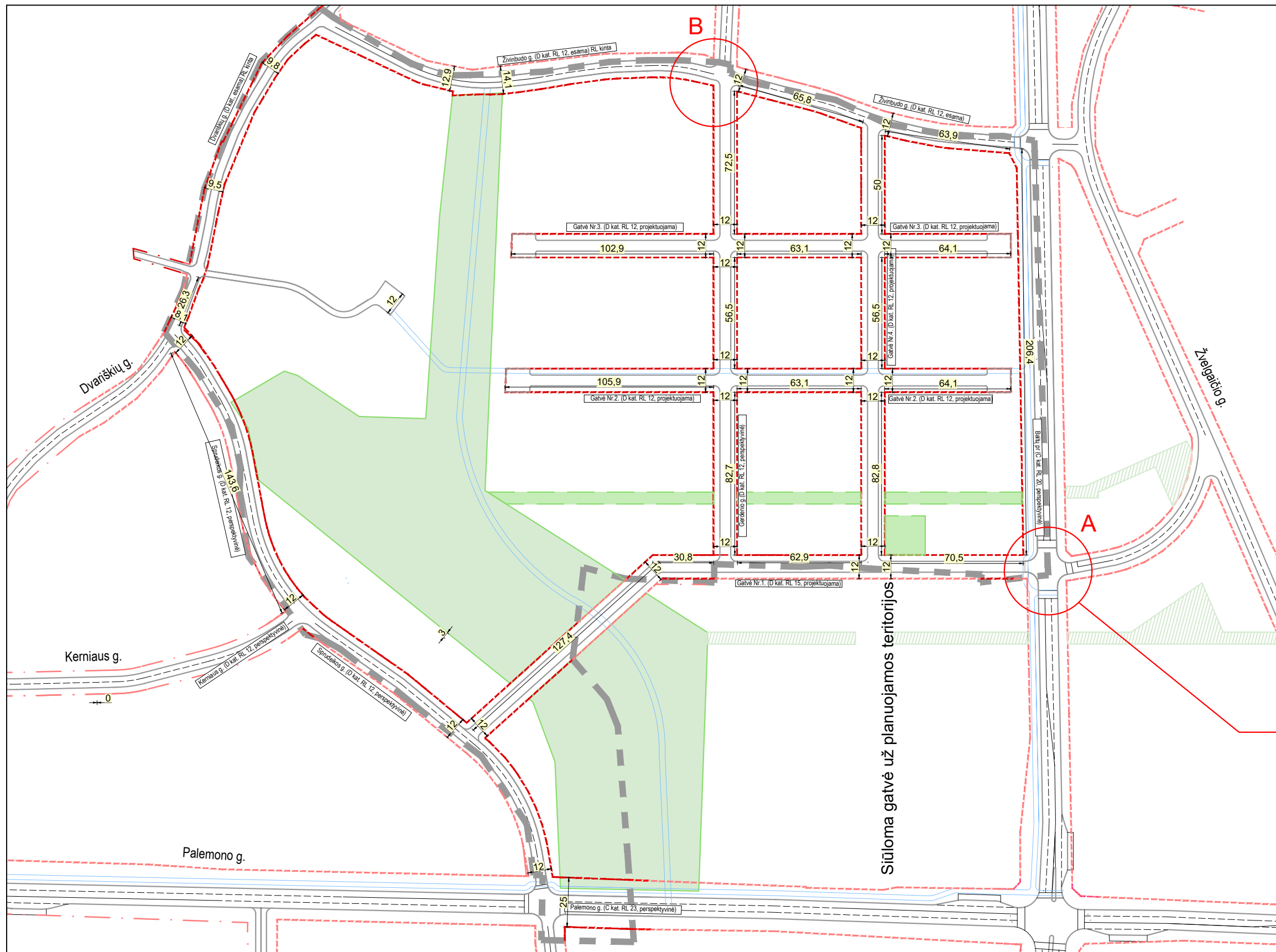


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	BP numatytos želdynų teritorijos
	Kvartalai
	Vandens telkiniai
	Statiniai
	Planuojama teritorija
	Pagrindinės ribojančios gatvės
	Kvartale planuojamos gatvės
	Periferinės struktūros gatvės
	Mažo užstatymo intensyvumo zona pagal BP
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona pagal BP



<b>UAB „Regroup projektavimas“</b>			Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvariškių, Žvinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu	
	Direktorius	T.Monkevičius		Laida
BK021002	Architektė	J.Sakalauskaitė		0
				Mastelis
				1:1000
Etapas	Iniciatorius: Juridinis asmuo			Lapas
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius			Lapų
			K-VT-13-23-283	1
				1

**ANALIZĖ. GALIMYBĖS IR GRETIMYBĖS**



**A** - Pagal patvirtintą galiojantį Detaliųjų planų, T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas", Nr. 1-1535, eismas sankryžoje A organizuojamas dešiniaisiais posūkiais.

**PASTABA:**  
Eismas organizuojamas dešiniaisiais posūkiais.

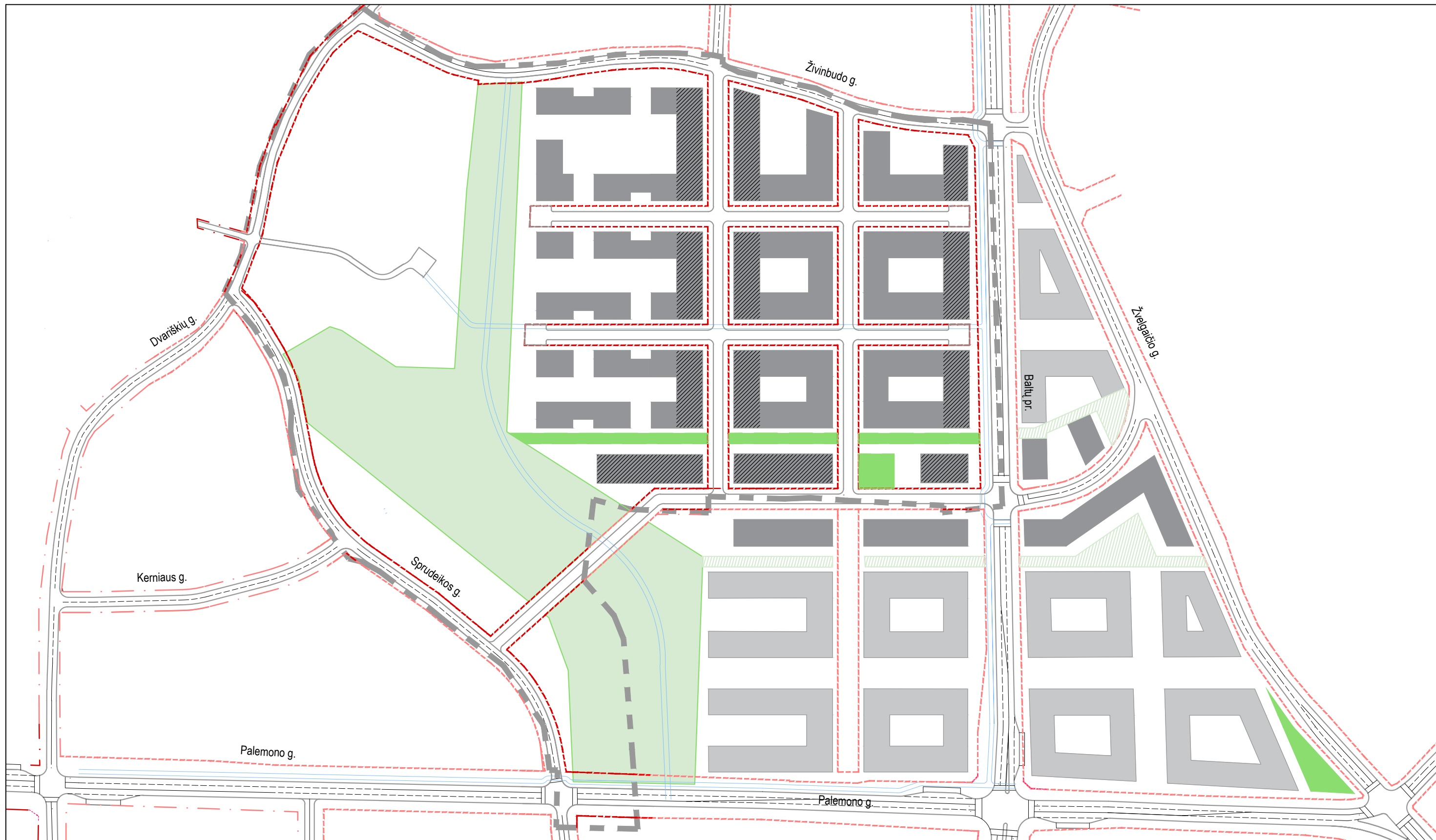


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojama teritorija
	RL planuojamoje teritorijoje
	RL už planuojamos teritorijos ribų
	Atskirųjų želdynų teritorija
	Servitutai pėstiesiems ir dviratinkams
	Siūloma dviračių takų sistema

**Sankryžų paaiškinimai:**  
**A** - Sankryža suplanuota patvirtintu ir galiojančiu Detalioju planu - Dokumento pavadinimas „T-04 kvartalo Didžiuosiuose Gulbinuose detalusis planas", Nr. 1-1535.  
**B** - Sankryža numatyta Vilniaus miesto savivaldybės Bendrajame plane.

UAB „Regroup projektavimas“	
Direktorius	T.Monkevičius
Architektė	J.Sakalauskaitė
Konsult.	V.Valeika
Etapas	Iniciatorius: Juridinis asmuo
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvareikių, Živinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu		<b>SUSISIEKIMO SCHEMA</b>	
		Laida	0
		Mastelis	1:1000
		Lapas	Lapų
K-VT-13-23-283		1	1



**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

	Planuojama teritorija
	RL planuojamoje teritorijoje
	RL už planuojamos teritorijos ribų
	Atskirųjų želdynų teritorija

	Užstatymas 3 aukštai
	Užstatymas 4 aukštai (fuormuoti užstatymo linijai ir urbanistinei struktūrai)
	Periferinis užstatymas (už planuojamos teritorijos ribų)



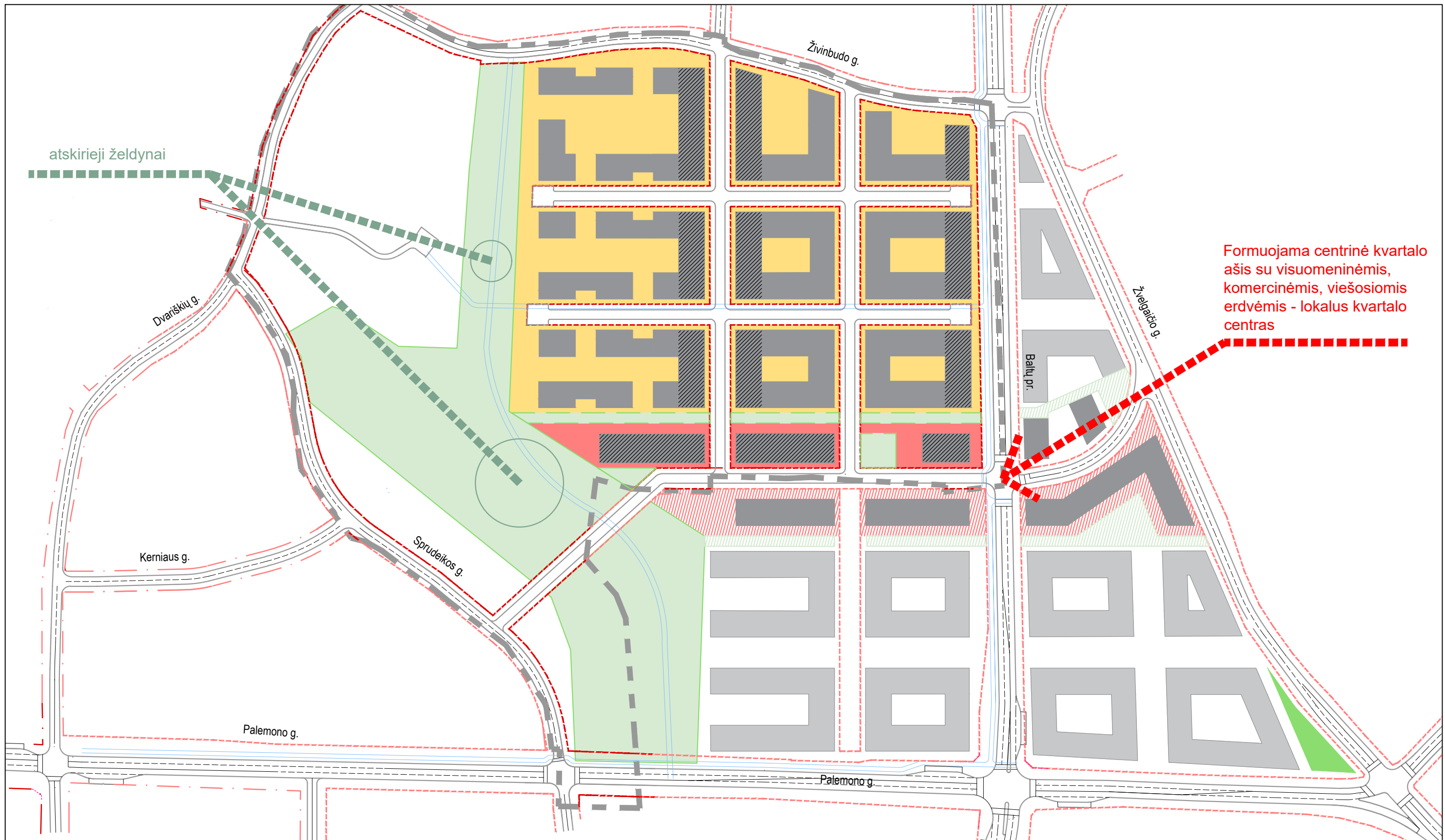
**UAB „Regroup projektavimas“**

	Direktorius	T.Monkevičius
BK021002	Architektė	J.Sakalauskaitė
Etapas	Iniciatorius: Juridinis asmuo	
DP	Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius	

Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvariškių, Živinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu

**UŽSTATYMAS**

	Laida	0
	Mastelis	1:1000
K-VT-13-23-283	Lapas	Lapų
	1	1

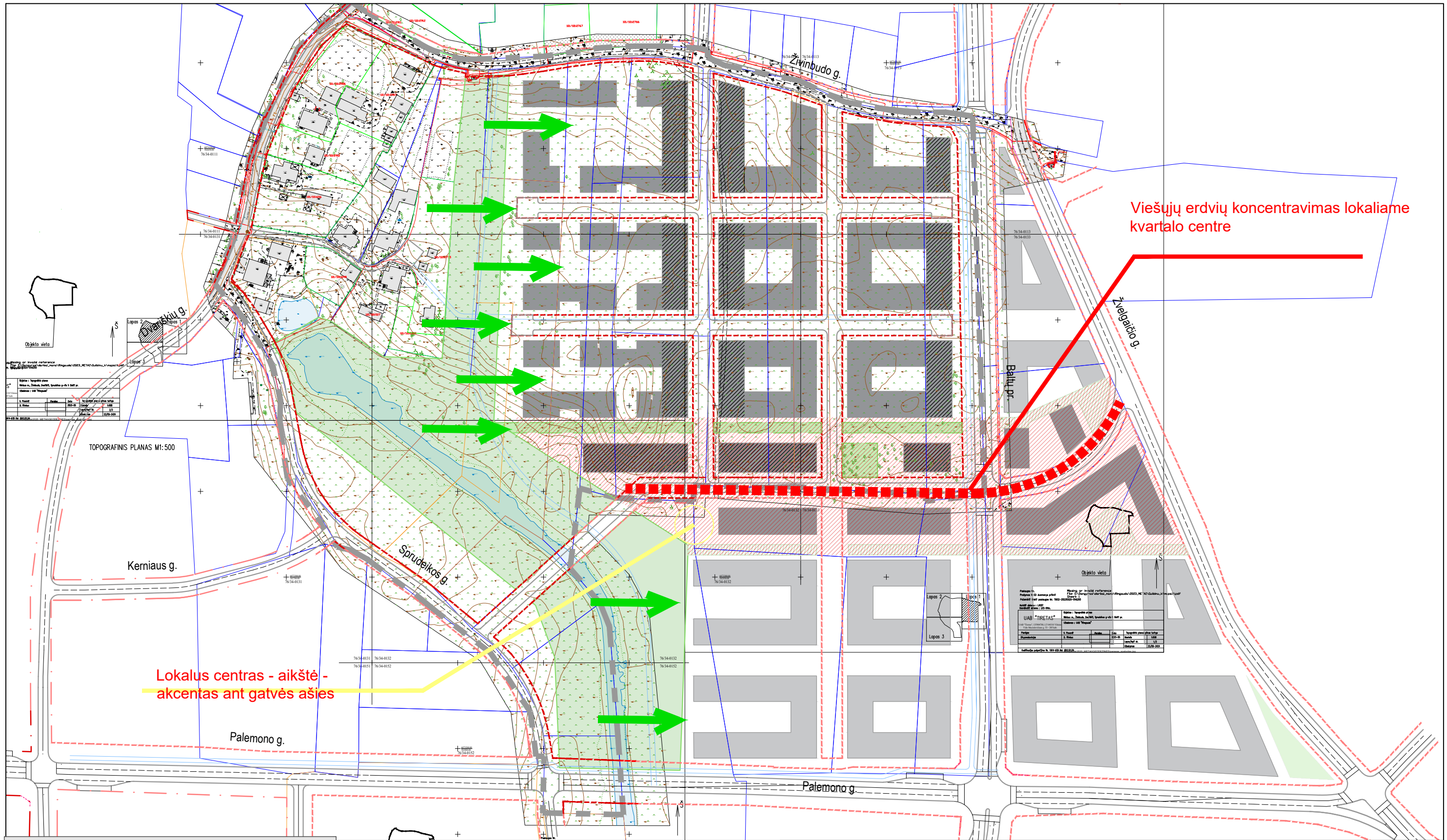


Formuojama centrinė kvartalo ašis su visuomeninėmis, komercinėmis, viešosiomis erdvėmis - lokalus kvartalo centras

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojama teritorija
	RL planuojamoje teritorijoje
	RL už planuojamos teritorijos ribų
	Atskirųjų želdynų teritorija
	Gyvenamoji teritorija
	Siūloma komercinė teritorija



<b>UAB „Regroup projektavimas“</b>		Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvariškių, Živinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu		Laida
				0
Etapas DP		BK021002		<b>FUNKCINIS IŠDĖSTYMAS</b>
				K-VT-13-23-283
Iniciatorius: Juridinis asmuo Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius		Lapas 1		Mastelis 1:1000 Lapų 1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojama teritorija
	RL planuojamoje teritorijoje
	RL už planuojamos teritorijos ribų
	Atskirųjų želdynų teritorija

Želdynų teritorijos jungtis/ryšiai/ prieinamumas su gyvenamosiomis teritorijomis



<b>UAB „Regroup projektavimas“</b> BK021002		Direktorius T.Monkevičius Architektė J.Sakalauskaitė		Apie 12,8 ha teritorijos prie Sprudeikos, Dvariškių, Živinbudo gatvių ir Baltų prospekto detaliojo plano rengimas inicijavimo sutarties pagrindu	
		Etapas Iniciatorius: Juridinis asmuo DP Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius		<b>RELJEFAS IR VIEŠOS ERDVĖS</b> K-VT-13-23-283	
				Laida	0
				Mastelis	1:1000
				Lapas	Lapų
				1	1