



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

ĮSAKYMAS

**DĖL PRITARIMO TERITORIJOS TARP ATEITIES G. 10 IR ATEITIES G. 4A,
VILNIUJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE ATEITIES G. 10
(KADASTRO NR. 0101/0017:220) PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO PAGRINDU
KONCEPCIJAI (TPD NR. K-VT-13-25-547)**

Nr.
Vilnius

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

p r i t a r i u Teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A, Vilniuje, detaliojo plano koregavimo žemės sklype Ateities g. 10 (kadastro Nr. 0101/0017:220) planavimo proceso inicijavimo pagrindu koncepcijai (pridedama). Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje teritorijų planavimo dokumentas Nr. K-VT-13-25-547.

Organizacijos vystymo grupės vadovė,
vykdanti Administracijos direktoriaus funkcijas

Lina Koriznienė



Vilniaus miesto savivaldybė

Projekto pavadinimas: **TERITORIJOS TARP ATEITIES G. 10 IR ATEITIES G. 4A, VILNIUJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE ATEITES G. 10, (KADASTRINIS Nr.0101/0017:220)**

Planavimo organizatorius: **VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Planavimo iniciatorius: **UAB „ATEITIES NT“**

Plano rengėja: **UAB „SOSTINĖS STUDIJA“**

Teritorijų planavimo rūšis: **DETALUSIS PLANAS**

Etapas: **RENGIMO ETAPAS**

Stadija: **BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)**

Tomas: **II**

Metai: **2025**

Projekto Nr. TPDRIS **TPD Nr. K-VT-13-25-547**

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Direktorė	Andželika Kažienė	ATP 1682	
Projekto vadovė	Andželika Kažienė	ATP 1682	

**TERITORIJOS TARP ATEITIES G. 10 IR ATEITIES G. 4A, VILNIUJE,
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE ATEITIES G. 10,
(KADASTRINIS Nr.0101/0017:220) SUDĖTIS**

1 TOMAS	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS
2 TOMAS	BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)
3 TOMAS	SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS
4 TOMAS	VISUOMENĖS DALYVAVIMO ATASKAITA
1 PRIEDAS	URBANISTINĖ ANALIZĖ

TURINYS

1.	BENDROJI DALIS	3
2.	SĄSAJA SU VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS BENDROJO PLANO SPRENDINIAIS	4
3.	ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO SANTRAUKA	5
4.	PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA	7
4.1.	Teritorijos zonavimas ir reglamentavimo kryptys	7
4.2.	Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas	11
4.2.	Teritorijų naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai, žemės sklypų formavimo principai	12
4.3.	Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas	13
4.4.	Susisiekimo sistema	16
4.6.	Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis	18
4.7.	Žaliosios jungtys	18

1. BENDROJI DALIS

Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos šalia Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinių tvirtinimo teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A, Vilniuje detaliojo plano koregavimas žemės sklype Ateities g. 10, (kadastrinis Nr. 0101/0017:220)

Planavimo pagrindas:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio mėn. 8 d. įsakymas Nr. 30-871/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g.10 (kadastro Nr. 0101/0017:220) inicijavimo sutarties pagrindu“;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio 10 d. įsakymas Nr. A615-33/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g.10 (kadastro Nr. 0101/0017:220) inicijavimo sutarties pagrindu“;

Teritorijų planavimo dokumento rūšis: Detalusis planas.

Planavimo organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius, tel. 8 5 2112616, faks. 8 5 2112222, el. paštas: savivaldybe@vilnius.lt

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: UAB „Sostinės studija“ Preilos g. 39B-7, Neringa, tel. +370 686 74252, el. paštas: andzelika.studija@gmail.com.

Planavimo tikslai ir detaliojo plano uždaviniai:

- padalinti žemės sklypą bei atidalintose dalyse nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus ir kitus galimus naudojimo būdus;
- numatyti naują daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą, numatyti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius;
- patikslinti pagrindinius naudojimo reglamentus: aukštį, aukštingumą, tankį, intensyvumą, patikslinti užstatymo zoną ir ribas, reikalingus servitutus;
- nustatyti kitus reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (pagal pridedamą miesto plano ištrauką).

Papildomi planavimo uždaviniai:

- detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- pateikti formuojamų urbanistinių struktūrų vizualizacijas, reikalingas detaliojo plano sprendiniams paaiškinti;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių takų ryšių sistemą, kitas susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- išsaugoti kraštovaizdžio savitumą, numatyti teritorijas želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- nurodyti urbanistinių struktūrų, urbanistinių erdvių formavimo reikalavimus;
- prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- pateikti papildomą informaciją, reikalingą detaliojo plano sprendiniams paaiškinti ir (ar) įgyvendinti.

Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Plano koncepcijos rengimas: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025 m. balandžio mėn. 8 d. įsakymas Nr. 30-871/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A detaliojo plano sprendinius sklype Ateities g.10(kadastro Nr. 0101/0017:220) inicijavimo sutarties pagrindu“ patvirtintos planavimo darbų programos 15 p. rengiama Koncepcija. Detaliojo plano sprendinių formavimo stadijoje parengtos trys galimos nagrinėjamos teritorijos vystymo koncepcijos alternatyvos.

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas. Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 (2014 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1467 redakcija), nustatyta tvarka strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos, apimties nustatymo ir vertinimo procedūros nebus atliekamos.

Pagrindas: Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 25 straipsnio 8 punkte nurodyta, kad jeigu rengiant savivaldybės dalies bendrąjį planą atliekamas SPAV, rengiant detalųjį planą toje savivaldybės dalyje, kuriai strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (toliau – SPAV) buvo atliktas, pakartotinis SPAV neatliekamas, jeigu nesuplanuotas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą SPAV. Planuojama teritorija, yra teritorijoje, kurioje galioja **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano**, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“, sprendiniai, kuriems buvo atliktos SPAV procedūros. Detaliojo plano koregavime nenumatyta jokio kito kiekybinio ir kokybinio poveikio aplinkai, kuris būtų didesnis už įvertintą Vilniaus miesto galiojančio bendrojo plano SPAV.

TPDRIS. Teritorijų planavimo dokumento Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje www.tpdris.lt, **TPD Nr. K-VT-13-25-547.**

2. SAŠAJA SU VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS BENDROJO PLANO SPRENDINIAIS

Nagrinėjamoje teritorijoje galioja **Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano**, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“, sprendiniai. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose žemės sklypas patenka į reglamentinę zoną **BAL-4-1**. Teritorijai nustatyti privalomieji naudojimo reikalavimai:

- Funkcinė zona – Miesto dalies centro zona;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
- Teritorijos naudojimo tipai – Mišri centro teritorija (GC); Mišri gyvenamoji teritorija (GM); Paslaugų teritorija (PA); socialinės infrastruktūros teritorija (SI);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);
- Mažiausias sklypo plotas naujai statybai – nėra;
- Didžiausias būstų skaičius sklype – nėra;
- Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype – 50;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – 35;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštais) – 9;
- Vyraujantis užstatymo aukštis (aukštų skaičius) – 7;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 2,5;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80;
- Užstatymo tipas – pr_u; pr_a;
- Teritorijos įgyvendinimo prioritetasis – 1;
- Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 4;
- Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 1;
- Tekstinio reglamento numeris – 08; 32; 33; 36; 39*, kur:

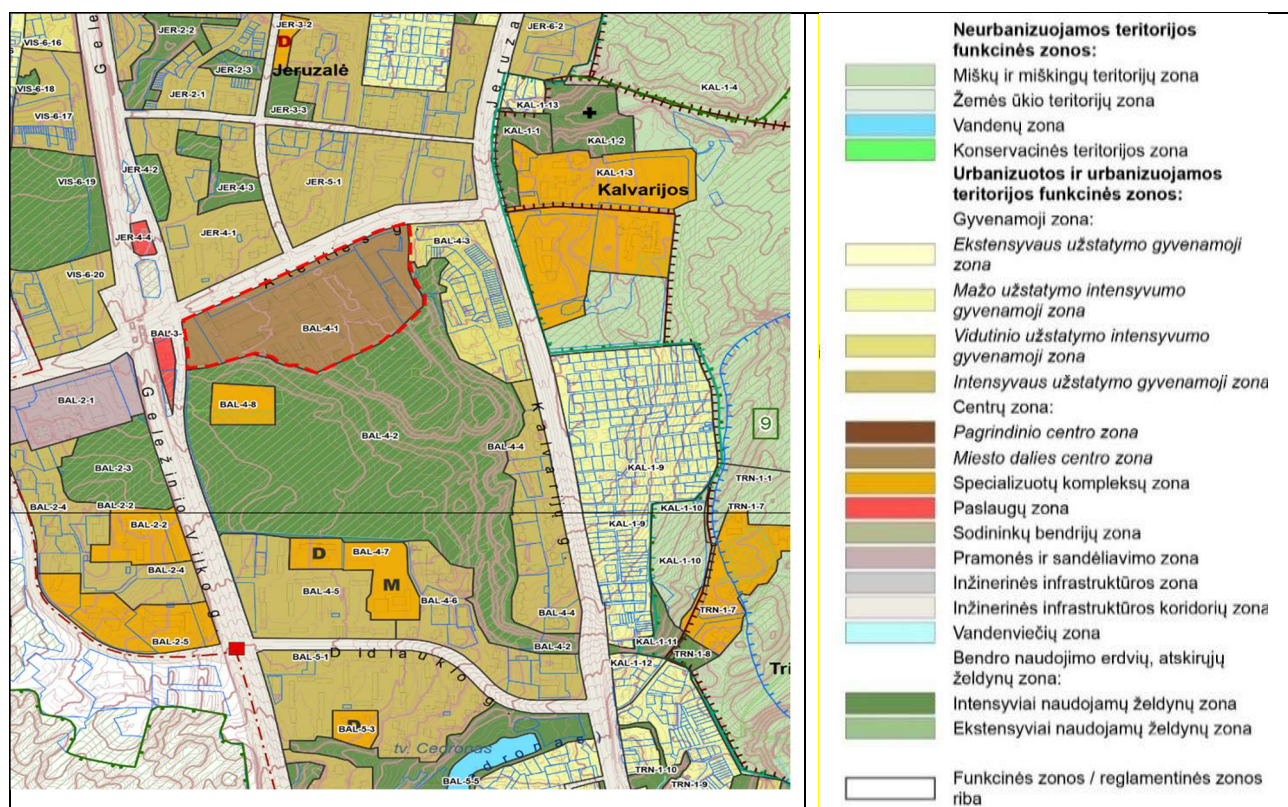
08 – Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens kompleksinio TPD. Kompleksinio TPD teritorijos dydį nustato atsakingas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinys;

32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus - aktualu;

33 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą – neaktualu;

36 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausasienių apsaugos ir tvarkymo reglamentą – neaktualu;

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.



— Nagrinėjamos teritorijos vieta

2.1.1 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo Pagrindinio brėžinio (2021 m.)

3. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMO SANTRAUKA

Esama žemėvalda. Planuojama teritorija yra Vilniaus šiaurinėje dalyje, Baltupių seniūnijoje, pietinėje Ateities gatvės dalyje tarp dviejų miesto transporto arterijų – Geležinio Vilko ir Kalvarijų gatvių.

Planuojamą teritoriją sudaro vienas kitos žemės naudojimo paskirties sklypas, kuris geodeziškai pamatuotas ir įregistruotas nekilnojamo turto registre: kadastro Nr. 0101/0017:220, sklypo plotas 83534 kv.m. Žemės sklypo 40328/41767 dalį nuosavybės teise valdo Lietuvos Respublika. Ši valstybinės žemės sklypo dalis patikėjimo teise suteikta Vilniaus miesto savivaldybei. Yra sudaryta 20 nuomos sutarčių. Likusi žemės sklypo 1439/41767 dalis nuosavybės teise priklauso UAB „Literna“.

Eil. Nr.	Žemės sklypo kadastro Nr., adresas	Žemės sklypo plotas, dalys	Žemės sklypo disponavimo teisė	Žemės sklypo savininkas/patikėtinis/nuomininkas
1	Nr. 0101/0017:220 Ateities g. 10, Vilnius	40328/41767	Nuosavybės teisė	Lietuvos Respublika
			Patikėjimo teise	Vilniaus miesto savivaldybė
		1439/41767	Nuosavybės teisė	UAB „Literna“

Esama situacija. Planuojamas žemės sklypas yra Vilniaus šiaurinėje dalyje, Baltupių seniūnijoje, pietinėje Ateities gatvės dalyje tarp dviejų miesto transporto arterijų – Geležinio Vilko ir Kalvarijų gatvių. Nagrinėjamos teritorijos šiaurinę ribą formuoja Ateities gatvė, o pietinėje, iš dalies ir pietvakarinėje pusėje yra Jomanto parkas. Tai buvusi pramoninė, „Ventos“ gamyklos teritorija, kuri tvarkoma vadovaujantis apie 9,6 ha teritorijos šalia Ateities g. 10, Vilniuje, ir Ateities g. 4A detaliojo plano, patvirtinto 2019 m. liepos 24 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-1563/19, sprendiniais (TPD Nr. T00083915). Minėtu Detalioju planu gamyklos teritorija buvo padalinta į 2 žemės sklypus, kuriems po padalinimo yra suteikti kadastro Nr. 0101/0017:220 ir Nr. 0101/0017:282. Detaliojo plano bendrųjų sprendinių formavimas (koncepcija) rengiama žemės sklypui, kurio un. Nr. 0101/0017:220 (toliau – Žemės sklypas).

Žemės sklypo perimetras užstatytas 3-5 aukštų pastatais, kuriuose sovietmiečių veikė puslaidininkių gamykla „Venta“. Visa buvusios gamyklos teritorija, išskyrus kelis rytinėje bei vakarinėje dalyje esančius pastatus, yra aptverta ir miesto gyventojams nepritaikyta. Žemės sklype yra 29 pastatai ir statiniai, kurie nuosavybės teise priklauso žemės sklypo nuomininkams. Gamybinė veikla nevykdoma. Visi pastatai konvertuoti ir pritaikyti komercinei veiklai: komplekse veikia administracinės patalpos, specializuoti prekybos salonai, parduotuvės, įvairių aptarnavimo paslaugų įmonės, dalyje pastatų įrengti butai. Sklypo vidinėje erdvėje yra sandėliavimo pastatų ir nenaudojamų menkaverčių inžinerinių statinių ir įrenginių, kurie gali būti griaunami. Gretimuose kvartaluose dominuoja 5-9 aukštų daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų užstatymas su 1-2 aukštų sodybinio užstatymo inkluzais. Besiribojančioje teritorijoje vakarų kryptimi pastatytas prekybos centras LIDL.

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamųjų kultūros vertybių ir planuojama teritorija nepatenka į kitų vertybių apsaugos zonas. Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, nepriskiriama teritorijoms, kuriose turi būti kompensuojamas vietinių želdynų trūkumas. Naudingos iškasenos teritorijoje neaptiktos, teritorija nemelioruota. Planuojamoje teritorijoje nėra atvirų vandens telkinių ir ji nepatenka į vandens telkinių apsaugos zoną ir į apsaugos juostą.

Gruntinio vandens užterštumo įvertinimo metu nustatyta, kad gruntinis vanduo 13,5 m gylyje nuo žemės paviršiaus neaptiktas. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis planuojamoje teritorijoje ir apylinkėse yra inventorizuotas potencialus taršos židinytis (PTŽ Nr.8214).

Planuojamas žemės sklypas patenka į Vilniaus (Trinapolio) ir Vilniaus (Verkių) vandenviečių apsaugos zonų (VAZ) cheminės taršos apribojimų 3-osios juostos (a sektorius) apsaugos juostą.



3.1 pav. Vieta mieste ir esama situacija. Nagrinėjamos teritorijos aerofoto.

4. PLANUOJAMOS TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

4.1. Teritorijos zonavimas ir reglamentavimo kryptys

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 292 p. nurodyta apimtimi, parengtos 2 žemės sklypo koncepcijos plėtros alternatyvos, kuriose pateikiamas viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas, teritorijų naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai, teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas, užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis, susisiekimo ir pėsčiųjų ryšių sistema, žaliųjų erdvių formavimo principai.

Žemės sklype išskirtos 8 teritorijos, kurios grafinėje dalyje pažymėtos indeksais T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7 ir T9. Kiekvienai nurodytai teritorijai nustatomi bendrieji reglamentai, kurie bus papildyti ir patikslinti sprendinių konkretizavimo stadijoje.

4.1.1 lentelė. Planuojamos teritorijos bendrieji reglamentai 1 ir 2 alternatyvose.

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
1.	TERITORIJA T1	
1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
1.2.	Teritorijos plotas, ha	2,07 ha
1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
1.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
1.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m Pastaba: Iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų.
1.6.	Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (pr_u, pr_a)
2.	TERITORIJA T2	
2.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,98 ha
2.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
2.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
2.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m Pastaba: Iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų.
2.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
3.	Teritorija T3	
3.1.	Teritorija T3.1	
3.1.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3.1.2.	Teritorijos plotas, ha	0,96
3.1.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
3.1.4	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B)
3.1.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	35 m
3.1.6	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
3.2.	Teritorija T3.2	
3.2.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3.2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,57
3.2.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
3.2.4	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
3.2.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
3.2.6	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
4.	TERITORIJA T4	
4.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
4.2.	Teritorijos plotas, ha	1,80
4.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
4.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
4.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
4.6	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
5.	TERITORIJA T5	
5.1.	Teritorija T5.1	
5.1.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
5.1.2.	Teritorijos plotas, ha	0,53
5.1.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
5.1.4	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
5.1.5	Leistinas pastatų aukštis, metrais	35 m
5.1.6	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
5.2.	Teritorija T5.2	
5.2.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
5.2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,33
5.2.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
5.2.4	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
5.2.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
5.2.6	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
6.	TERITORIJA T6	
6.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
6.2.	Teritorijos plotas, ha	0,39
6.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
6.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
6.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
6.6.	Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (pr_u, pr_a)
7.	TERITORIJA T7	
7.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
7.2.	Teritorijos plotas, ha	0,70
7.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
7.4.	Naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
7.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	-
7.6.	Užstatymo tipas	-
8.	TERITORIJA T8 (rekomendaciniai sprendiniai)	
8.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
8.2.	Teritorijos plotas, ha	0,47
8.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
8.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
8.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
8.6.	Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (pr_u, pr_a)

4.1.2 lentelė. Planuojamos teritorijos bendrieji reglamentai 3 alternatyvoje.

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
1.	TERITORIJA T1	
1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
1.2.	Teritorijos plotas, ha	2,07 ha
1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
1.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
1.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m Pastaba: Iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų.
1.6.	Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (pr_u, pr_a)
2.	TERITORIJA T2	
2.1.	Teritorija T2.1	
2.1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
2.1.2.	Teritorijos plotas, ha	0,70 ha
2.1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
2.1.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
2.1.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, aukštais/metrais	29 m Pastaba: Iki 20 proc. pastatais užstatyto ir planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų.
2.1.6.	Užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus (pr_u, pr_a)
2.2.	Teritorija T2.2	
2.2.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
2.2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,28 ha
2.2.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
2.2.4.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
2.2.5.	Vyraujantis pastatų aukštis/metrais	20 m
2.2.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
3.	Teritorija T3	
3.1.	Teritorija T3.1	
3.1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3.1.2.	Teritorijos plotas, ha	0,96
3.1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
3.1.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B)
3.1.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	35 m
3.1.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
3.2.	Teritorija T3.2	
3.2.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3.2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,57
3.2.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
3.2.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
3.2.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
3.2.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
4.	TERITORIJA T4	
4.1.	TERITORIJA T4.1	
4.1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
4.1.2.	Teritorijos plotas, ha	1,80
4.1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
4.1.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
4.1.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
4.1.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
4.2.	TERITORIJA T4.2	
4.2.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
4.2.2.	Teritorijos plotas, ha	0,25
4.2.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
4.2.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
4.2.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	22 m
4.2.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
4.3.	TERITORIJA T4.3	
4.3.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
4.3.2.	Teritorijos plotas, ha	0,36
4.3.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
4.3.4.	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K); Bendro naudojimo teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
4.3.5.	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	25 m
4.3.6.	Užstatymo tipas	Perimetrisinis reguliarus (pr_u, pr_a)
5.	TERITORIJA T5	
5.1.	Teritorija T5.1	
5.1.1.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
5.1.2.	Teritorijos plotas, ha	0,53
5.1.3.	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
5.1.4.	Naudojimo būdas	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K);

Eil. Nr.	Rodiklių pavadinimas	Teritorijos bendrieji reglamentai
		Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
5.1.5	Leistinas pastatų aukštis, metrais	35 m
5.1.6	Užstatymo tipas	Perimetris reguliarus (pr_u, pr_a)
5.2.	Teritorija T5.2	
5.2.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
5.2.2	Teritorijos plotas, ha	0,33
5.2.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
5.2.4	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
5.2.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
5.2.6	Užstatymo tipas	Perimetris reguliarus (pr_u, pr_a)
6.	TERITORIJA T6	
6.1.	TERITORIJA T6.1	
6.1.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
6.1.2	Teritorijos plotas, ha	0,18
6.1.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
6.1.4	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
6.1.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	29 m
6.1.6	Užstatymo tipas	Perimetris reguliarus (pr_u, pr_a)
6.2.	TERITORIJA T6.2	
6.2.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
6.2.2	Teritorijos plotas, ha	0,21
6.2.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
6.2.4	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
6.2.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	22 m
6.2.6	Užstatymo tipas	Perimetris reguliarus (pr_u, pr_a)
7.	TERITORIJA T7	
7.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
7.2	Teritorijos plotas, ha	0,70
7.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
7.4	Naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
7.5	Vyraujantis pastatų aukštis, metrais	-
7.6	Užstatymo tipas	-
8.	TERITORIJA T8 (rekomendaciniai sprendiniai)	
8.1	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
8.2	Teritorijos plotas, ha	0,47
8.3	Naudojimo tipas	Mišri centro teritorija (GC)
8.4	Naudojimo būdas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
8.5	Vyraujantis pastatų aukštis, aukštais/metrais	29-25 m
8.6	Užstatymo tipas	Perimetris reguliarus (pr_u, pr_a)

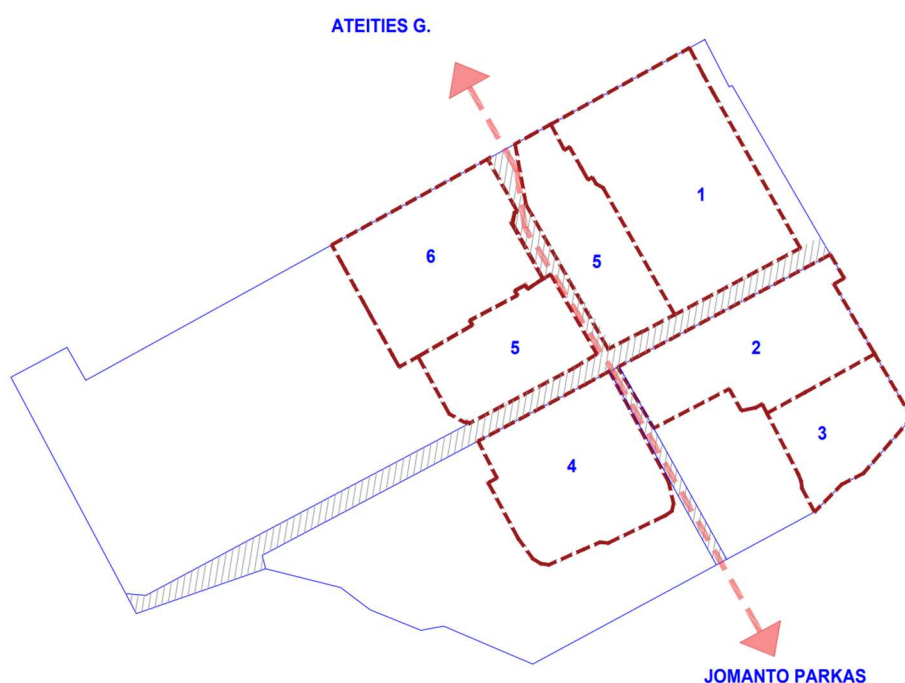
4.2. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas

Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas yra užprogramuotas dabartinėje gamyklos struktūroje – jos visų funkcinių technologinių padalinių bei statinių grupavimo, po to sekusio jos privatizavimo, po to dar vėliau sekusio žemės sklypo dalių sudalinimo bei priskyrimo atskiriems turtiniams vienetams procesuose.

Teritorijose T1, T2 ir T6 detaliau planu neplanuojamas esamos ūkinės veiklos pobūdžio keitimas. Teritorijos T3, T4, T5 ir T8 pertvarkomos konvertuojant esamas užstatomas teritorijas ir formuojant naujas viešąsias erdves. Formuojant koncepcijos alternatyvas vadovautasi esamu žemės sklypo pasidalijimu tarp pastatų savininkų bei atsižvelgiant į esamus pastatus.

Visą planuojamą teritoriją rytų vakarų kryptimi dalina inžinerinis infrastruktūros koridorius – vidinė gatvė, kuri tarnauja inžinerinių komunikacijų eksploatavimui ir privažiavimui prie atskirų sklypo dalių. Esamoje padėtyje tranzitinio pravažiavimo šia jungtimi nėra, ji yra uždaryta per vidurį ir abu patekimai į teritoriją vakarinėje bei šiaurinėje dalyse yra nesujungti.

Visose koncepcijose alternatyvose inžinerinis infrastruktūros koridorius yra išsaugomas jam priskiriant viešosios erdvės – pagalbinės gatvės kategoriją, atitinkamai tiek ištisinei, tiek jungtims su Ateities g. ir V. Krėvės g. Ši viešoji erdvė yra plėtojama šiaurės kryptimi sukuriant jungiamuosius koridorius su Ateities gatve. Tokiu būdu nagrinėjamos sklypo teritorijose T3, T4 ir T5 yra suformuojami penki atskiri kvartalai skirti formuojamam užstatymui. Esant poreikiui kvartalai gali būti smulkinami. Antroje koncepcijos alternatyvoje vidinės gatvės viešąją erdvę papildo aikštė. Trečioje koncepcijos alternatyvoje kvartalo vidinėje erdvėje išskirta aikštės zona, kurios parametrai nustatomi architektūriniais pasiūlymais.



4.2.1 pav. Principinė planuojamos teritorijos siskirstymo kvartalais schema

4.2. Teritorijų naudojimo tipai ir žemės naudojimo būdai, žemės sklypų formavimo principai

Teritorijų naudojimo tipai. Visose koncepcijos alternatyvose teritorijose T1, T2, T3, T4, T5, T6, T8 nustatomas galimas naudojimo tipas: Mišri centro teritorija (GC).

Teritorijų naudojimo būdai. Visose koncepcijos alternatyvose visose teritorijose planuojamas funkcinis teritorijos pokytis, kuris sąlygoja naujų teritorijų naudojimo būdų atsiradimą:

- **Teritorijoje T1** paliekamas esamas komercinių teritorijų naudojimo būdas ir nustatomi nauji papildomi naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- **Teritorijoje T2** paliekamas esamas komercinių teritorijų naudojimo būdas ir nustatomi nauji papildomi naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);

- **Teritorijose T3 ir T4** planuojamas esminis funkcinis pokytis, kuris sąlygoja naujų teritorijos naudojimo būdų nustatymą. Keturiuose iš naujai formuojamų kvartalų, kurie 4.2.1 ir 4.2.2 paveiksle pažymėti Nr.2, Nr.3, Nr.4 ir Nr.5, nustatomas pagrindinis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas (indeksas - G2), papildomas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (indeksas – K), Bendro naudojimo teritorijos (indeksas - B). Pirmi aukštai formuoja perimetrinį užstatymą pagal gatves ir pėsčiųjų jungtis. Pirmuose aukštuose galima komercinių bei visuomeninių patalpų statyba. Pagal poreikį galimas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas - I2) naudojimo būdo nustatymas.
- **Teritorijoje T5** šiaurės rytų naujai formuojamame kvartale, kuris 4.2.1 ir 4.2.2 paveiksluose pažymėtas Nr.1, paliekamas pagrindinis komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (indeksas – K), ir nustatomi nauji papildomi naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas (indeksas - G2) ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas – I2);
- **Teritorijoje T6** paliekamas esamas komercinių teritorijų naudojimo būdas ir nustatomas naujas papildomas naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- **Teritorijoje T7** keičiamas esamas komercinių teritorijų naudojimo būdas į susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijų (I2) naudojimo būdą;
- **Teritorijoje T8** (papildomai nagrinėjama teritorija) planuojamas esminis funkcinis pokytis, kuris sąlygoja naujų teritorijos naudojimo būdų nustatymą. Nustatomas pagrindinis daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas (indeksas - G2), papildomas naudojimo būdas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (indeksas – K). Pirmuose aukštuose yra galima komercinių bei visuomeninių patalpų statyba. Pagal poreikį galimas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (indeksas - I2) naudojimo būdo nustatymas.

Žemės sklypų formavimo principai. Visose koncepcijos alternatyvose teritorijose T1 ir T2 siūloma nustatyti žemės sklypų formavimo pertvarkymo principus, o sudalinimą žemės sklypais pagal poreikį spręsti po detaliojo plano patvirtinimo rengiant formavimo pertvarkymo projektus.

Visose koncepcijos alternatyvose teritorijose T3, T4, T5, T6 siūloma detaliuotu planu formuoti konkrečius žemės sklypus įvertinant žemės naudotojų valdomas dalis.

4.3. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas

Teritorijos erdvinė struktūra yra determinuota esamų bei būsimų funkcinių ryšių, dalinančių nagrinėjamą sklypo dalį į minėtas keturias dalis. Šiose dalyse yra sudaromos galimybės formuoti keturis ar šešis gyvenamosios ir komercinės gyvenamosios paskirties kvartalus skirtus daugiabučių gyvenamųjų ir komercinių gyvenamųjų daugiabučių namų statybai. Kvartalus atriboja planuojamos gatvės ir pėsčiųjų jungtys, o jų dydis proporcingas aplinkiniam kontekstui. Būsimas užstatymas savo fasadais formuotų naujai kuriamas viešąsias erdves/ jungiamuosius koridorius. Kvartalų viduje sudarytos sąlygos vidaus kiemų skirtų privačiam naudojimui atsiradimui.

Yra parengtos trys galimos nagrinėjamos teritorijos vystymo koncepcijos. Visose koncepcijos alternatyvose vystymo kryptis yra analogiška – atverti pusiau uždara teritoriją visuomenei, sudaryti viešąją jungtį tarp Jeruzalės mikrorajono, Jomanto parko ir Baltupių mikrorajono, padaryti ją organiškai persiliejančių teritorijos vidaus viešųjų erdvių dalimi.

Pirmojoje koncepcijos alternatyvoje apsiribojama lakonišku būsimųjų viešųjų erdvių minimalistiniu modeliavimu.

Antroje koncepcijos alternatyvoje yra daugiau erdvių akcentų – siūloma sukurti aikštę planuojamos teritorijos viduryje tokiu būdu aiškiai formuojant viešųjų erdvių hierarchiją bei koncepcinį ryšį su Jeruzalės mikrorajono užstatymu. Šis ryšys akcentuojamas visoje sklypo dalyje formuojant užstatymo orientaciją ir tokiu būdu sudarant sąlygas įvairesniems architektūriniais sprendimams atsirasti. Antroje koncepcijos alternatyvoje

aiškštė įgauna rombo forma ir savo perimetru bei orientacija atkartoja Jeruzalės mikrorajono užstatymo orientaciją.

Trečioje alternatyvoje (analogiškai antrai alternatyvai) išlaikoma Jeruzalės mikrorajono užstatymo orientacija. Pėsčiųjų ir susisiekimo ašių susikirtime formuojama aikštės zona, kurios planinė erdvinė kompozicija ir vieta konkretizuojamos sprendinių konkretizavimo stadijoje vadovaujantis aikštės architektūriniais pasiūlymais, kuriems turi pritarti planavimo organizatorius.

Visose alternatyvose pastatų aukštingumas diferencijuotas: foninį visos teritorijos aukštingumą formuoja vidutinio aukščio pastatai, o aukštesni orientyrai išskiria skirtingus kvartalus. Iš Ateities gatvės pusės galimo užstatymo linija yra sulyginama su esamo pastato esančio į vakarus nuo analizuojamos sklypo dalies fasado linija.

Visose alternatyvose kiemų viešosios erdvės kuriamos kvartalų viduje ir yra aiškiai apibrėžtos pastatais ir želdynais.



4.4.1 pav. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas. Pirmoji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva



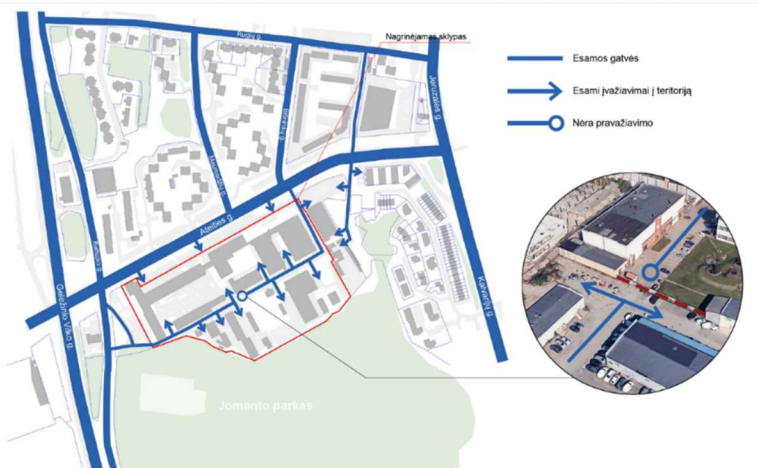
4.4.2 pav. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas. Antroji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva. Antrojoje alternatyvoje išlaikoma Jeruzalės mikrorajono užstatymo orientacija. Pėsčiųjų ir susisiekimo ašių susikirtime formuojama rombo formos aikštė.



4.4.3 pav. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas. Trečioji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva. Trečioje alternatyvoje išlaikoma Jeruzalės mikrorajono užstatymo orientacija. Pėsčiųjų ir susisiekimo ašių susikirtime formuojama aikštės zona, kurioje aikštės parametrai nustatomi architektūriniais pasiūlymais.

4.4. Susisiekimo sistema

Pagrindinė susisiekimo ašis yra vidinė žemės sklypo transportinė jungtis rytų vakarų kryptimi dalinanti visą sklypą į apylyges šiaurinę ir pietinę dalis. Rytinėje dalyje ji betarpiškai jungiasi su Ateities gatve ties sankryža su Bitininkų gatve. Vakarinėje dalyje jungiasi su Baltupių gatve. Iš šių jungčių yra patenkama į visas sklypo vidines dalis bei turtinius vienetus. Šiuo metu abu įvažiavimai yra eksploatuojami atskirai, tiesioginio susisiekimo tarp jų nėra.



4.5.1 pav. Susisiekimo sistema. Esamos vidinės transporto jungtys.

Gatvės. Visose koncepcijos alternatyvose planuojamoje teritorijoje siūloma formuoti pagalbinių gatvių tinklą ir jį integruoti į rajono susisiekimo sistemą. Gatvių parametrai nustatomi pagal statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ keliamus reikalavimus.

Susisiekimo sistemos konceptualūs sprendiniai:

- rytų - vakarų kryptimi planuojama centrinė pagalbinė gatvė, kuri jungia Baltupių ir V.Drėmos gatves (dalis teritorijos T7 ir teritorija žemės sklype Ateities g. 10B, Vilniuje). Gatvė planuojama panaudojant esamų privažiavimų koridorius. Gatvės kategorija D, atstumas tarp raudonųjų linijų – 12 m.
- rytinėje planuojamos teritorijos dalyje šiaurės – pietų kryptimi esamos susisiekimo komunikacijos pagrindu planuojama pagalbinė gatvė, kuri jungia Ateities g. su planuojama centrine gatve. Gatvė planuojama panaudojant esamo privažiavimo koridorių ir esama įvažiavimą/išvažiavimą iš Ateities g. Gatvės kategorija Ds, atstumas tarp raudonųjų linijų – 10-10,6 m.
- vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje šiaurės – pietų kryptimi esamos susisiekimo komunikacijos pagrindu planuojama pagalbinė gatvė (dalis teritorijos T7), kuri jungia Ateities g. su planuojama centrine gatve. Gatvė planuojama panaudojant esamo privažiavimo koridorių ir esama įvažiavimą/išvažiavimą iš Ateities g. Gatvės kategorija D, atstumas tarp raudonųjų linijų – 12 m.

Jungtys su Ateities gatve. Esamoje padėties analizės metu identifikuoti 2 įvažiavimai/išvažiavimai iš Ateities g. (B kategorija) ruože tarp Baltupių ir V. Drėmos g. Atstumai tarp įvažiavimų/išvažiavimų nustatomi pagal statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 6 lentelėje keliamus reikalavimus, t. y. yra 150 m tarp įvažiavimų/išvažiavimų arba 100 m įrengiant įvažiavimus/išvažiavimus dešiniaisiais posūkiiais iš žemesnės kategorijos gatvių.

Nustatyta, kad įvažiavimai/išvažiavimai atitinka techninio reglamento reikalavimus dėl norminių atstumų tarp įvažiavimų/išvažiavimų į planuojamą teritoriją. Tuo pagrindu paliekami esami 2 įvažiavimai/išvažiavimai, kurių pagrindu formuojamos pagalbinės gatvės. Naujos jungtys su Ateities g. neplanuojamos.

Vidinės kvartalo jungtys. 3 alternatyvos schemoje nurodytų įvažiavimų–išvažiavimų į planuojamus kvartalus vieta ir skaičius yra preliminarūs ir turi būti tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje pagal statybos techniniame reglamente 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Automobilių saugyklos. Planuojamoje teritorijoje numatomos požeminės automobilių saugyklos ir žemės paviršiaus lygyje pastovus automobilių parkavimas neplanuojamas. Bus planuojamos aikštelės trumpalaikiam sustojimui, specialiųjų tarnybų privažiuojimui. Sklypo dalyje požeminė automobilių saugykla galėtų būti projektuojama išnaudojant reljefo ypatumus.

Pėsčiųjų jungtys. Visose koncepcijos alternatyvose yra užtikrinamas laisvas pėsčiųjų judėjimas planuojamos teritorijos ribose. Formuojamas vidinių gatvių tinklas užtikrina laisvą pėsčiųjų judėjimą rytų vakarų kryptimi. Koncepcijos alternatyvose užtikrinamas laisvas pėsčiųjų judėjimas šiaurės pietų kryptimi iš Jeruzalės mikrorajono į Jomanto parką. Tuo tikslu sprendinių konkretizavimo stadijoje bus formuojamas pėsčiųjų ir dviračių tako infrastruktūros koridorius, kuriam bus nustatytas servitutas. Pagrindinis pėsčiųjų patekimas į planuojamą sklypo dalį bei toliau į Jomanto parką planuojamas iš Ateities gatvės. Šis patekimas yra projektuojamas apytiksliai vienodu atstumu nuo pėsčiųjų perėjų per Ateities gatvę ties Maumedžių ir Bitininkų gatvėmis. Toliau su Jomanto parku planuojama viena nauja pėsčiųjų jungtis per centrinę planuojamos teritorijos dalį šiaurės – pietų kryptimi. Koncepcijos metu buvo svarstytos 3 jungčių su Jomanto parku galimybės. Galutiniame variante yra atsižvelgta į UAB „Vilniaus miesto parkai“ pasiūlymą planuoti tik vieną centrinę pėsčiųjų jungtį su parku ir tokiu būdu sumažinti intervenciją į parko teritoriją. Parenkant pėsčiųjų jungties vietą su Jomanto parku buvo įvertinta Jomanto parko vizija, labai vertingos gamtinių požiūriu parko dalys, esančios artimoje aplinkoje su planuojama teritorija, bei preliminarus parko takų tinklas. Nauja pėsčiųjų jungtis integruojama į parko takų tinklą ir 100 km aplink Vilnių trasą. 4.5.2 paveiksle nurodyta preliminari pėsčiųjų jungties vieta, kuri bus detalizuota sprendinių konkretizavimo stadijoje.

Antroje ir trečioje koncepcijos alternatyvose planuojamų teritorijos vidinių gatvių ir pėsčiųjų jungties erdvių susikirtimo vietoje formuojama kvartalo pagrindinė vieša erdvė - aikštė.

Naujos pėsčiųjų jungties vieta su Jomanto parku atlieka „Jomanto parko vartų“ funkciją. Įvertinant šios jungties svarbą, planinis kompozicinis sprendimas ir jungties parametrai nustatomi architektūriniais pasiūlymais.



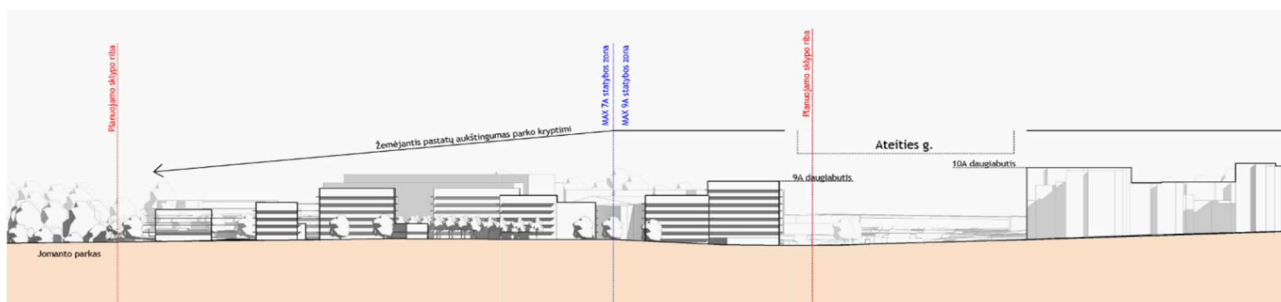
4.5.2 pav. Susisiekimo sistema. Esamos ir siūlomos pėsčiųjų jungtys

4.6. Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis

Esamos būklės įvertinimo metu nustatyta, kad aplinkinėse teritorijose yra praktiškai visų morfotipų pastatų – nuo sodybinio tipo vienbučių iki tiek ir laisvo tiek ir perimetrinio užstatymo tipo kompleksų. Dabartinė sklype esanti nežymiai laike pakitusi gamyklos struktūra neturi jokios urbanistinės vertės, tačiau turi aiškiai išreikštą perimetrinį užstatymo tipą prie Ateities g. Siekiant urbanistinio integralumo su gretimomis teritorijomis ir išlaikant sąsajas su Ateities gatvės šiaurinėje dalyje susiformavusiu morfotipu, visose koncepcijos alternatyvose siūlomi du užstatymo tipai: perimetrinis reguliarus užstatymo tipas (formuojami uždaro plano kvartalai) prie Ateities g. ir perimetrinis reguliarus užstatymo tipas (formuojami nepilnai uždari kvartalai) vidinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Vadovaujantis Vilniaus BP sprendiniais visose koncepcijos alternatyvose nustatomas 7 aukštų foninis užstatymas. Jeruzalės mikrorajone prie Ateities gatvės yra daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksai kurių aukštingumas kinta nuo 5 iki 10 aukštų. Išlaikant sąsajas su Jeruzalės mikrorajonui būdinga aukštingumo įvairove, planuojamoje teritorijoje siūlomas kintantis 5-9 aukštų užstatymas vadovaujantis šiais principais:

- pastatų aukštingumas diferencijuotas: foninį visos teritorijos aukštingumą formuoja vidutinio aukščio pastatai, o aukštesni orientyrai išskiria skirtingus kvartalus;
- siekiant vizualinio Ateities gatvės perspektyvų balanso, sklypo šiaurinėje dalyje teritorijose T3.1 ir T5.1 siūlomas maksimalus 35 m užstatymas;
- teritorijose T1 ir T3.2 ir T5.2 siūlomas dominuojantis iki 29 metrų aukščio užstatymas;
- 1 ir 2 alternatyvose teritorijose T2, T4, T6 ir T8 pietų kryptimi link Jomanto parko siūlomas nuoseklus aukščio mažėjimas;
- 3 alternatyvoje teritorijose T2.2, T4.2, T4.3, 6.2 pietų kryptimi link Jomanto parko siūlomas nuoseklus aukščio mažėjimas kvartalų teritorijose, kurios yra tarp skirtingų reglamentų ribos ir Jomanto parko teritorijos. Skirtingų reglamentų riba turi būti tikslinama sprendinių konkretizavimo stadijoje.



4.6.1 pav. Užstatymo tipai, vyraujantis pastatų aukštis. Pjūvis per planuojamą teritoriją.

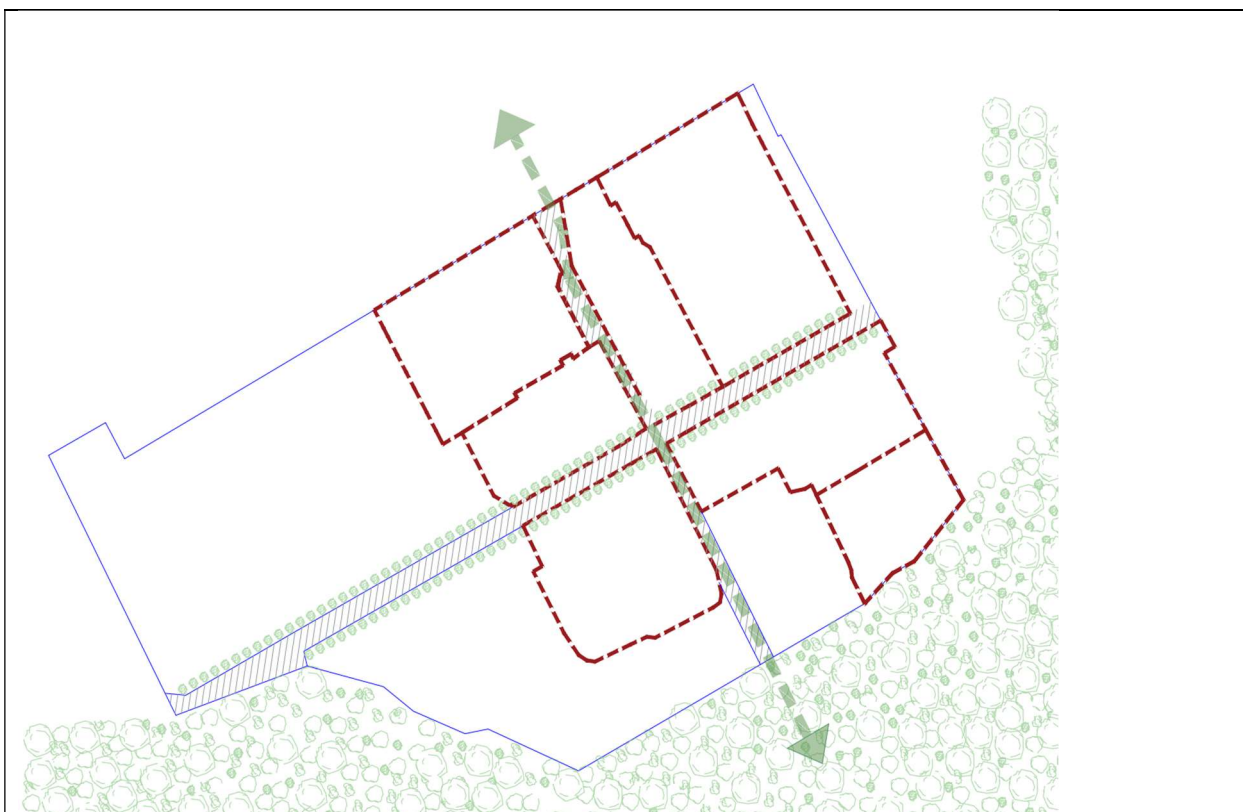
4.7. Žaliosios jungtys

Esamos būklės įvertinimo metu nustatyta, kad yra buvusios sovietinės gamyklos teritorijose apie 70 proc. teritorijos padengta technogeninėmis dangomis, priklausomieji želdynai nesuformuoti, todėl viena iš koncepcijos alternatyvų vystymo kryptis yra pilnavertės ir patrauklios žaliųjų plotų sistemos formavimas planuojamoje teritorijoje ir jos integracija su Jomanto parko želdynais.

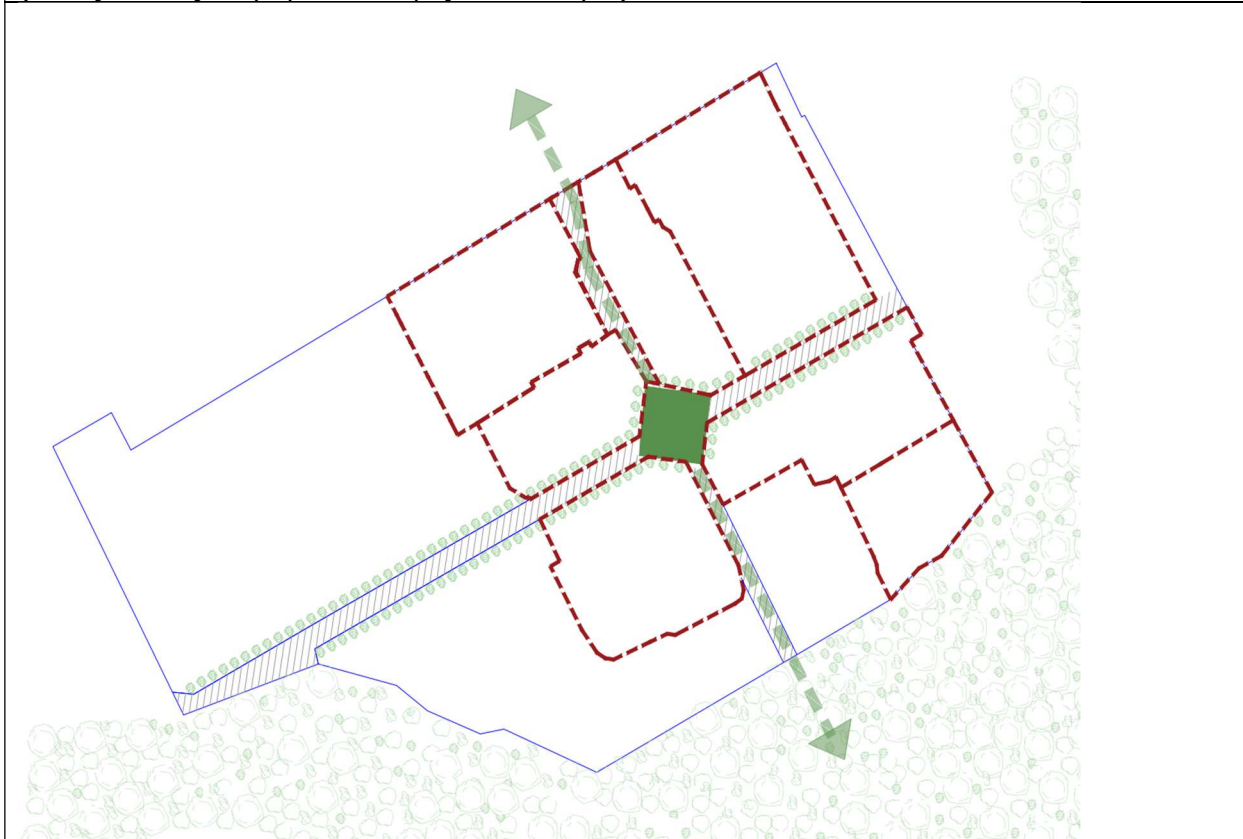
Visose koncepcijos alternatyvose siūloma žaliaji jungtis tarp Ateities gatvės ir Jomanto parko atitinkamai abiejose koncepcijos alternatyvose jai suteikiant skirtingą erdvinę struktūrą. Pirmoje koncepcijos alternatyvoje siūloma želdinti centrinę transportinę sklypo ašį jai suteikiant bulvarą įvaizdį, o antroje alternatyvoje siūloma į žaliąją ašį papildomai įtraukti planuojamos aikštės erdvę. Likusios teritorijos apželdinimo klausimai turėtų būti sprendžiami vėlesnėse projektavimo stadijose projektuojant konkrečius pastatus ir būti integruoti į jų architektūrinę urbanistinę koncepciją.

Žaliųjų plotų sistemą papildys priklausomieji želdynai, kurių plotai ir lokalizacija bus detalizuoti sprendinių konkretizavimo stadijoje. Priklausomųjų želdynų norma bus nustatoma vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normos apskaičiavimo tvarkos aprašu, kuris patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m.

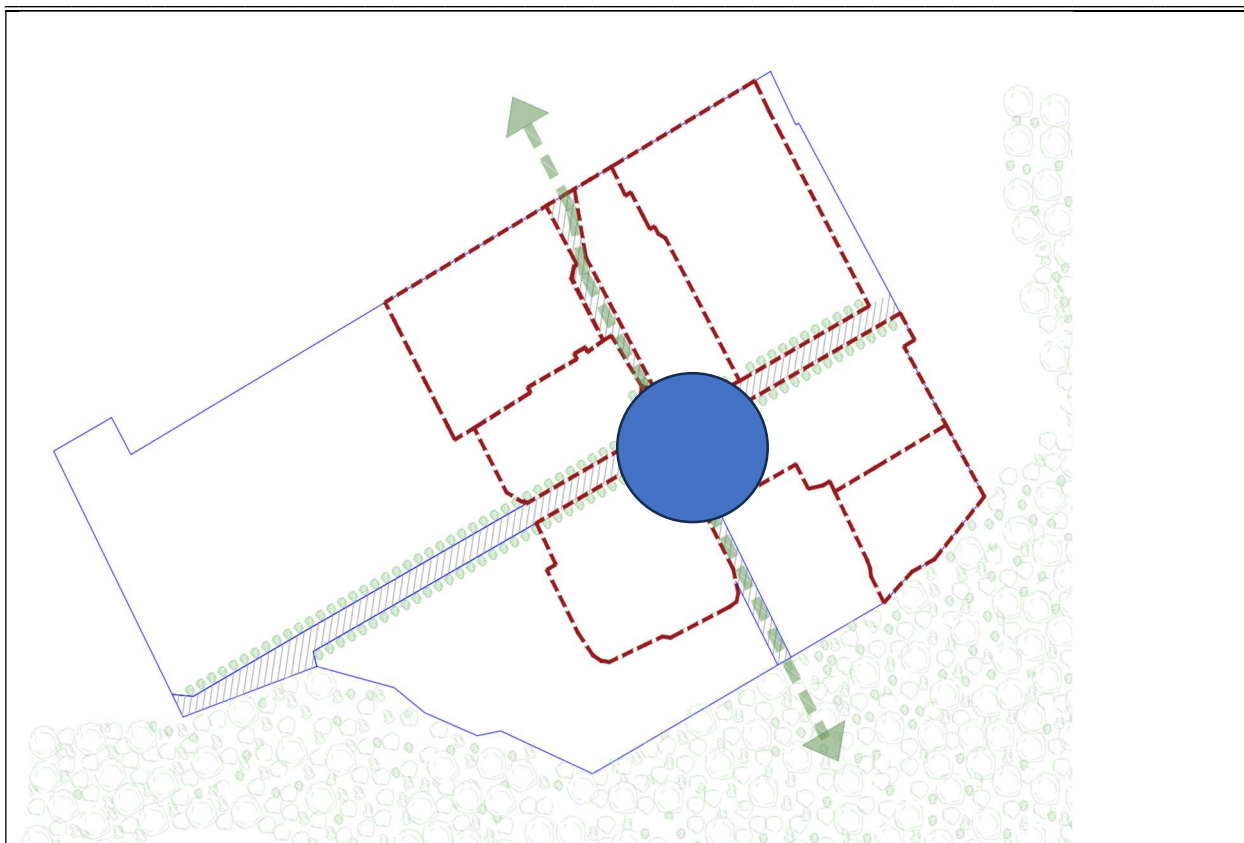
gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija).



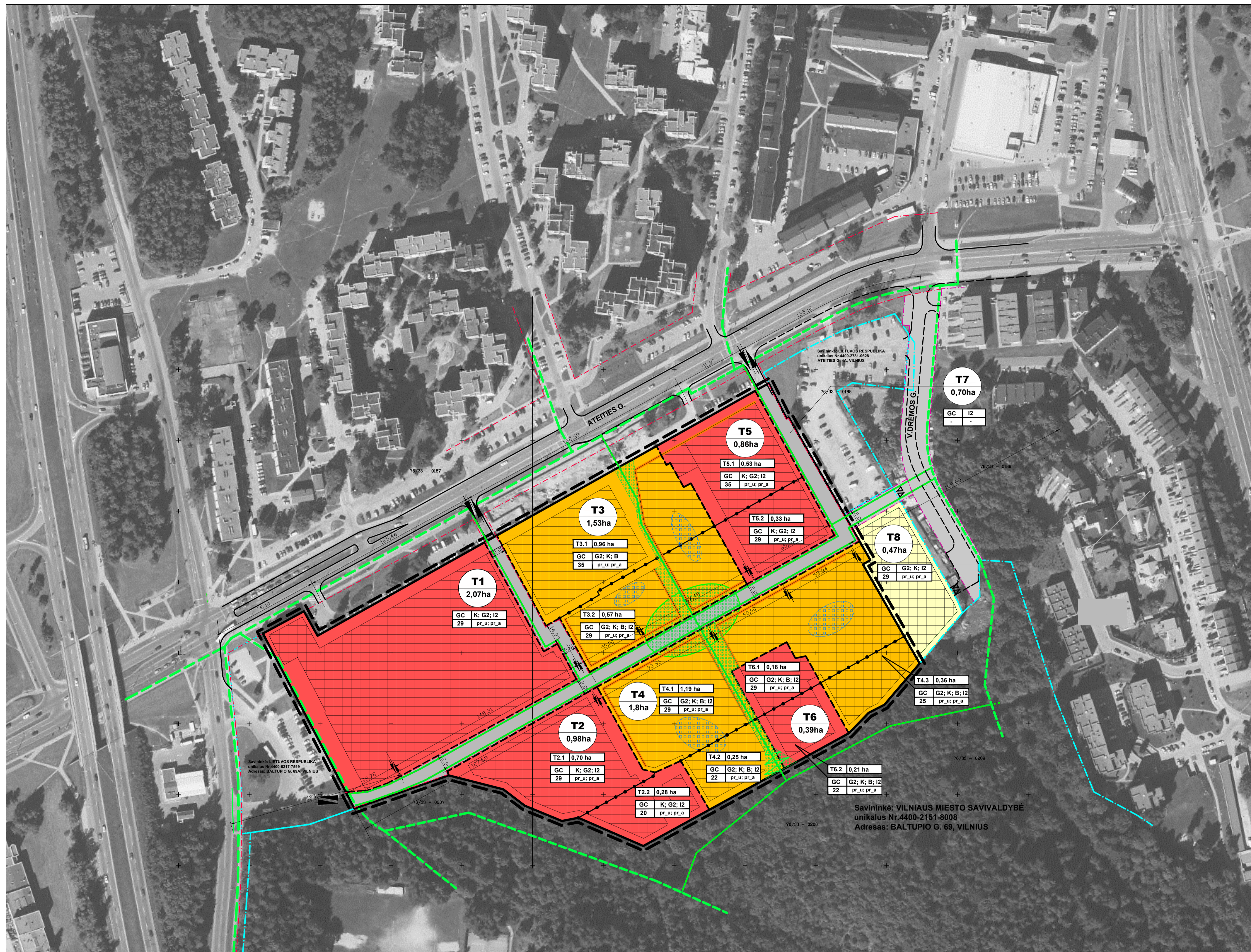
4.7.1 pav. Teritorijos apželdinimas. Žalioji jungtis ir medžiais želdinama centrinė sklypo ašis (Pirmoji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva)



4.7.2 pav. Teritorijos apželdinimas (Antroji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva su rombo formos aikšte)



4.7.3 pav. Teritorijos apželdinimas (Trečioji teritorijos vystymo koncepcijos alternatyva su aikštės zona)



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
RIBOS	
	Planuojamos teritorijos riba
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamo sklypo esama paliekama riba
	Planuojamos teritorijos riba
	Skirtingų reglamentų riba
	Gatvių raudonosios linijos (esamos ir planuojamos)
	Planuojamos komercinės zonos 1 aukšte
TERITORIJOS	
	Komercinės paskirties objektų teritorija
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija
	Viešosios erdvės zona (bendro naudojimo)
	Viešosios erdvės zona (privataus naudojimo)
	Viešosios erdvės zona (aikštės zona)
SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA	
	Esamos gatvės
	Anksčiau suplanuotos gatvės
	Esamos ir anksčiau suplanuotos pėsčiųjų kryptys
	Planuojamos pėsčiųjų kryptys
	Išvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą teritoriją
	Išvažiavimas - išvažiavimas į planuojamą kvartalą
KITI ŽYMĖJIMAI	
	Planuojama statybos zona
REKOMENDACINIŲ SPRENDINIŲ ŽYMĖJIMAS PAGAL T00069397	
	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija
	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorija
	Gatvių raudonosios linijos (anksčiau suplanuotos ir rekomendacinės)
	Išvažiavimas išvažiavimas (anksčiau suplanuotas / rekomenduojamas)
REGLAMENTŲ ŽYMĖJIMAS	
	T1 - Teritorijos numeris
	2,07 - Teritorijos plotas, ha
	1 - Konkretus teritorijos naudojimo tipas
	2 - Leistinas pastatų aukštis, m
	3 - Galimas žemės naudojimo būdas
	4 - Teritorijos naudojimo tipas
REGLAMENTŲ REIKŠMĖS	
Teritorijos tipas: GC - miesto dalies centro zona	
Teritorijos naudojimo būdas:	
K - komercinės paskirties objektų teritorijos	
G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	
B - bendro naudojimo teritorijos	
I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	
Užstatymo tipas: pr. u - perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai)	
pr. a - perimetris reguliarus (nepliniai uždari kvartalai)	
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT - kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	
PASTABOS:	
1. V. Drėmos g. parametrai ir raudonosios linijos nurodyti vadovaujantis teritorijos tarp Ateities g. 10 ir Ateities g. 4A, Verkių seniūnijoje, Vilniuje detaliojo plano sprendiniais (T00069397) ir nepatenka į planuojamos teritorijos koncepcijos rengimo ribas.	
2. Teritorijos T8 reglamentai nurodomi siekiant kompleksiskai įvertinti teritorijos kaita. Reglamentai yra rekomendacinio pobūdžio ir turi būti nagrinėjami kituose vietovės lygmenų teritorijų planavimo dokumentuose.	
3. Planuojamos teritorijos privatomieji ir papildomi teritorijos reglamentai (užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, priklausomųjų želdynų norma, servitutai, pastatų paskirtis ir aukštų skaičius, automobilių stovėjimo reglamentas, specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatomos sprendinių konkretizavimo stadijoje.	
4. Planuojamoje teritorijoje formuojamas kintantis 5-9 aukštų užstatymas vadovaujantis šiais principais: a) foninį visos teritorijos aukštį formuoja vidutinio aukščio pastatai, o aukštesni orientuoti į šalis skirtingus kvartalus; b) planuojamos teritorijos šlaituose teritorijose T3.1 ir T5.1 galimas maksimalus 9 aukštų / 35 m užstatymas; c) teritorijose T1, T3.2 ir T5.2 planuojamas dominuojantis 7-9 aukštų užstatymas; d) teritorijose T2, T4, T6 ir T8 pietų kryptimi link Jomanto parko planuojamas nuoseklus aukštį mažėjantis.	
5. Aikštės planinė erdvinė kompozicija ir vieta konkretizuojamos sprendinių konkretizavimo stadijoje vadovaujantis aikštės architektūriniais pasiūlymais, kuriems turi pritariti planavimo organizatorius.	
6. Skirtingų reglamentų riba turi būti tikslinama sprendinių konkretizavimo stadijoje. Išvažiavimų išvažiavimų į planuojamą kvartalą vieta ir skaičius yra preliminarūs ir turi būti tikslinami sprendinių konkretizavimo stadijoje pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendroji reikalavimų“ reikalavimus.	

Teritorijos numeris	Teritorijos dalies numeris	Teritorijos (jos dalies) plotas, ha	Teritorijos naudojimo tipas	Teritorijos naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Užstatymo tipas	Kiti reglamentai
T1	T1	2,07	GC	KT	K; G2; I2	29	pr. u; pr. a	Pastaba: *iki 20% pastatais užstatyti ir planuojamo užstatyti ploto kvartale gali būti iki 9 aukštų.
T.2	T.2.1	0,70	GC	KT	K; G2; I2	29	pr. u; pr. a	
	T.2.2	0,28				20		
T3	T3.1	0,96	GC	KT	G2; K; B	35	pr. u; pr. a	
	T3.2	0,57	GC	KT	G2; K; B; I2	29	pr. u; pr. a	
T4	T4.1	1,80	GC	KT	G2; K; B; I2	29	pr. u; pr. a	
	T4.2	0,25				22		
	T4.3	0,36				25		
T5	T5.1	0,53	GC	KT	K; G2; I2	35	pr. u; pr. a	
	T5.2	0,33	GC	KT	K; G2; I2	29	pr. u; pr. a	
T6	T6.1	0,18	GC	KT	K; G2	29	pr. u; pr. a	
	T6.2	0,21				22		
T7	T7	0,70	GC	KT	I2	-	-	
T8	T8	0,47	GC	KT	G2; K; I2	29 / 25	pr. u; pr. a	Rekomendaciniai sprendiniai

PLANUOJAMAS SKLYPAS:
KADASTRO Nr.0101/0017:220 - ATEITIES g. Nr.10, VILNIUS
RENGIMO PAGRINDAS:
VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS
ĮSAKYMAS Nr.30-871/25 2025-04-08

Atestato Nr.	UAB „SOSTINĖS STUDIJA“			TERITORIJOS TARP ATEITIES G. 10 IR ATEITIES G. 4A, VILNIUJE, DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMAS SKLYPE ATEITIES G. 10 (KAD. NR.0101/0017:220)
A1682	Proj. vad.	A.Kažienė		2025 10
A1682	Architektė	A.Kažienė		2025 10
Etapas	ORGANIZATORIUS: VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS			
STADIJA: BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS BRĖŽINYS: III KONCEPCIJOS ALTERNATYVA M1:2000				

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PRITARIMO TERITORIJOS TARP ATEITIES G. 10 IR ATEITIES G. 4A, VILNIUJE, DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO ŽEMĖS SKLYPE ATEITIES G. 10 (KADASTRO NR. 0101/0017:220) PLANAVIMO PROCESO INICIJAVIMO PAGRINDU KONCEPCIJAI (TPD NR. K-VT-13-25-547)
Dokumento registracijos data ir numeris	2026-01-06 Nr. 30-37/26
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Lina Koriznienė, Organizacijos vystymo grupės vadovė, vykdanči Administracijos direktoriaus funkcijas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	LINA KORIZNIENĖ, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2026-01-06 14:34:26 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2026-01-06 14:34:36 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-18 10:06:31 – 2028-06-17 10:06:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 11:49:40 iki 2027-12-18 11:49:40
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	2
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.88
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2026-01-06 14:42:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2026-01-06 14:42:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“