

AŠFALTO DYKYNĖ VIRSTA KVARTALU VISIEMS

LUKŠIO G. 34 KONVERSIJOS VIZIJA

mmap. aketuri

Banginio mitai

MITAS 1.

Būstai nuomai – bus „Bangladešas“!

NETIESA!

Kuriamas kvartalas šeimoms ir jauniems profesionalams, kuriame visi galės įsigyti būstą.

MITAS 2. Neliks

„senukų“ ir maisto parduotuvės.

NETIESA!

Kvartale planuojamos statybų ir maisto prekių parduotuvės, o taip pat atsiras daug naujų parduotuvėlių, restoranų, kepyklų ir smulkių paslaugų erdvių.

MITAS 3. Neliks

želdynų.

NETIESA!

Želdynų padaugės 800%

Nuo 1 600 m² iki 15 000 m².

MITAS 4.

Naikinamos parkavimo vietos!

NETIESA!

Parkavimo vietų padaugės beveik 3 kartus:

Nuo 730 vt. iki 2005 vt.

Didžioji dalis vietų – po žeme.

MITAS 5.

Planuojamas tankus skruzdelynas!

NETIESA!

Teritorijos tankumas

didėja tik 7%:

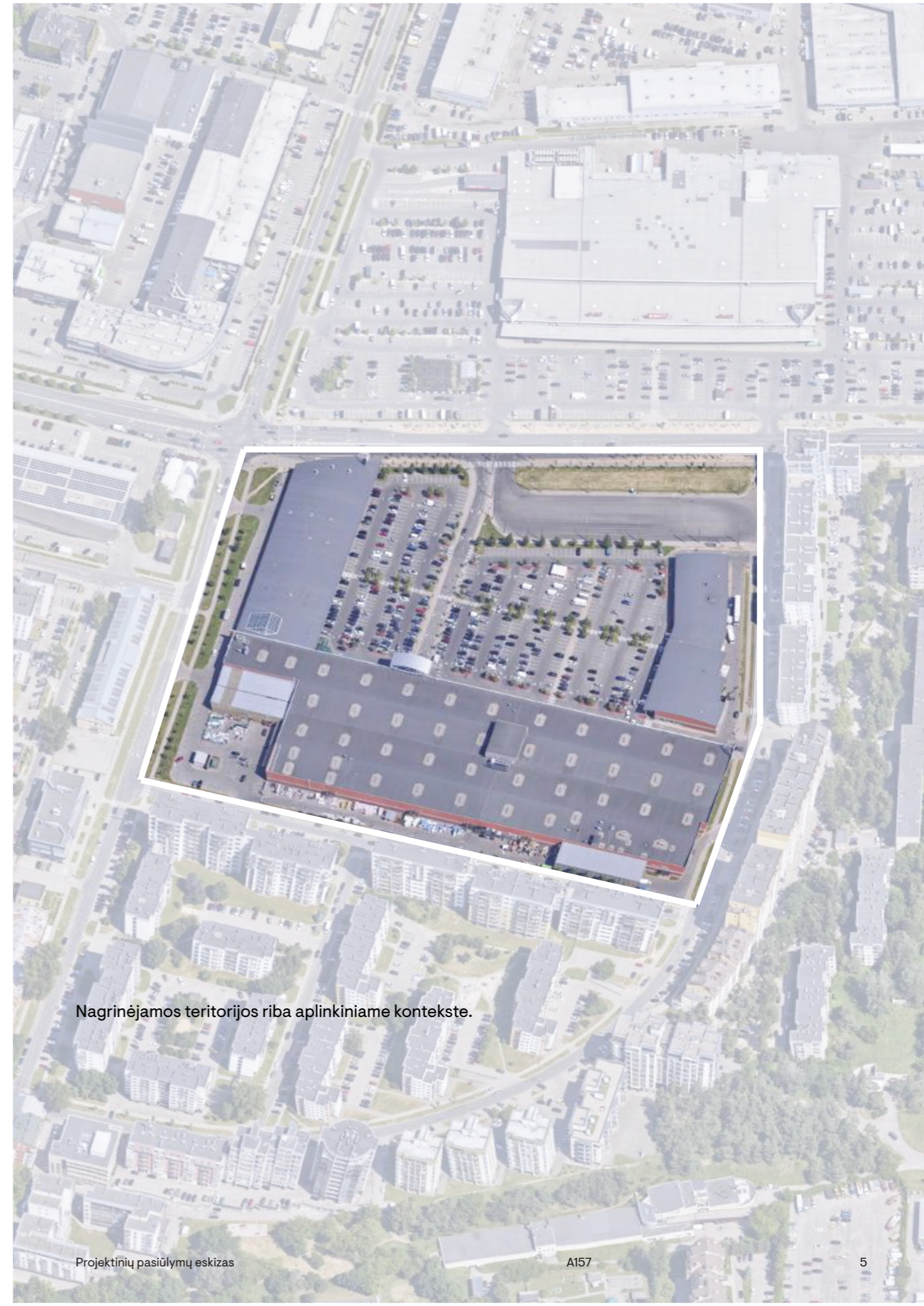
Nuo 49%

iki 56% sklypo.

Ir kiti: Butų skaičius ne 1500, o ~1000, aukštingumas – žemesnis nei aplinkinių pastatų, neaugs medžiai – paliekamos natūralaus grunto zonos.

Esamos situacijos problemos

- Didelis kietųjų dangų kiekis, beveik nėra želdinių;
- 670 m aklinių, buitinių fasadų;
- Viena funkcija;
- Sunaikintos istorinės gatvelės;



Nagrinėjamos teritorijos riba aplinkiniame kontekste.

Kietos dangos – karščio sala



Kietos dangos - karščio sala

- Želdiniai - 3% sklypo;
- Pėsčiųjų takai - 4% sklypo;
- Asfalto danga - 44% sklypo
(87% neužstatyto ploto).
- Pastatai - 49% sklypo;

Šie rodikliai iliustruoja, jog dabartinė sklypo infrastruktūra yra orientuota tik į susisiekimą automobiliu, nepatogi pėstiesiems.



SUTARTINIAI ŽENKLAI		Plotas, m ²	%
Nagrinėjamos teritorijos riba			
Sklypų ribos			
Sklypas Lukšio g. 34, Vilnius			
Pastatais užstatyta sklypo dalis		29100	49
Asfalto danga užimama sklypo dalis		25874	44
Takais ir šaligatviais užimama sklypo dalis		2096	4
Apželdinta sklypo dalis		1670	3
Sklypas kad. Nr. 0101/0023:0278			
Asfalto danga užimama sklypo dalis		3935	61
Takais ir šaligatviais užimama sklypo dalis		976	15
Apželdinta sklypo dalis		1527	24

SUTARTINIAI ŽENKLAI
Nagrinėjamos teritorijos riba

Negyvi fasadai

- 3/4 kvartalo perimetro, iš viso 670 m – aklinų buitinių fasadų, gadina net tris gatves;
- 280x200 m kvartalas, nesuskaidytas gatvėmis ir pėsčiųjų jungtimis – pėsčiomis apeiti nuobodu ir monotoniška;



S. Žukausko g.



J. Kubiliaus g.



K. Ladygos g.

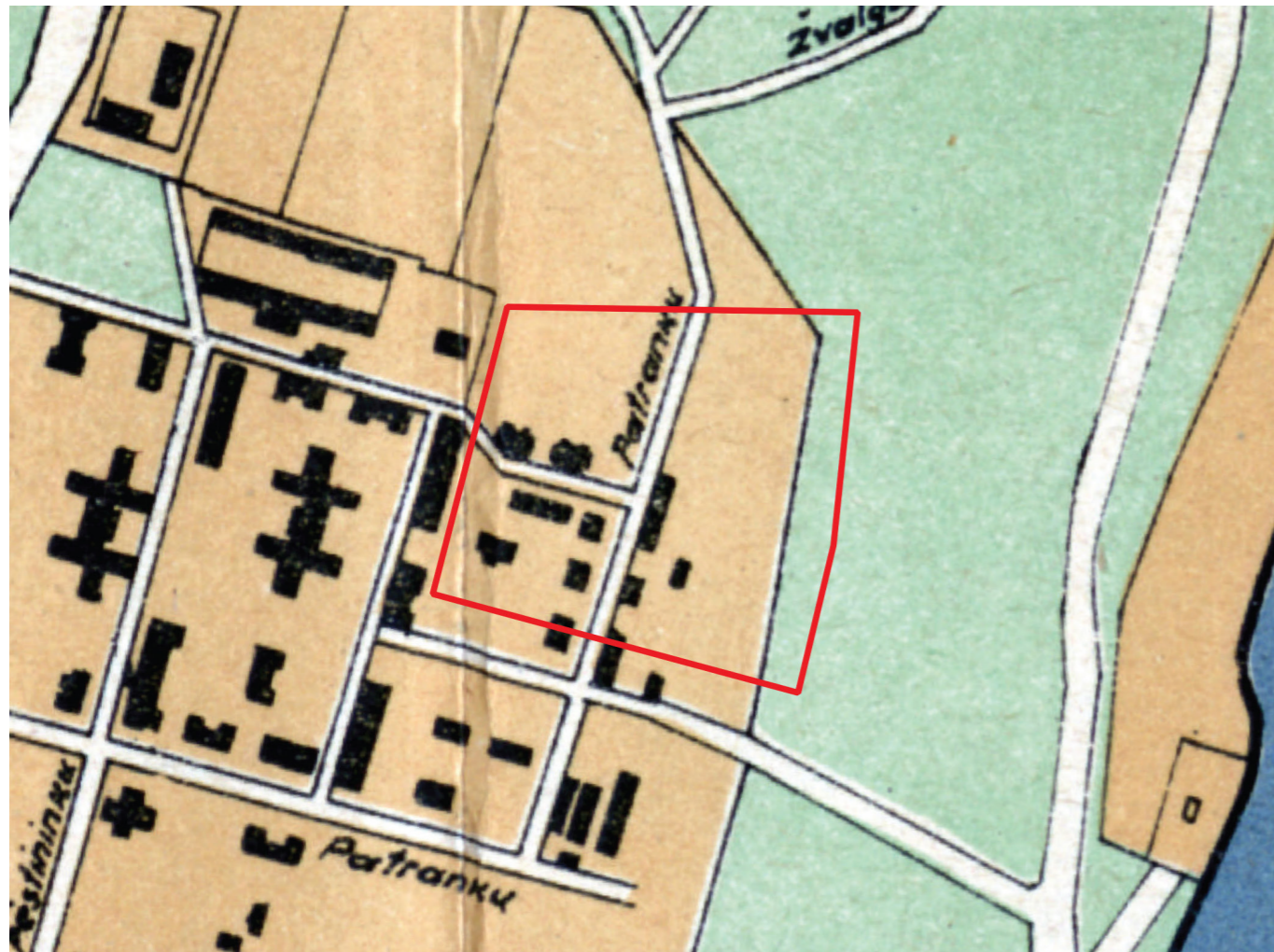
Komerčné dykyně



Sunaikintos istorinės gatvelės

Karinis miestelis

- XIX amžiuje Šiaurės miestelyje buvo pastatytos kareivinės.
- Po nepriklausomybės atkūrimo bei Tarybinės armijos pasitraukimo 1992 m. karinės bazės patalpas imta naudoti komercijai – čia įsikūrė įvairios parduotuvėlės, dirbtuvės, autoservisai.
- 1998-2005 m. daugelis Šiaurės miestelio pastatų buvo nugriauti ir suformuotas miesto gatvių tinklas. Prasidėjo intensyvus gyvenamųjų namų statybos procesas.
- Kartu plėtėsi ir prekybinė bei paslaugų veikla. Atsirado prekybos centrai, parduotuvės, kavinės ir pan.



1942 m. Vilniaus miesto planas. Matosi buvusi istorinė jungtis. Šaltinis: geoportal.lt/.

URBANISTINĖ KONCEPCIJA

- atkuriant istorines gatveles pratęsimos esamos jungtys;
- formuojami racionalaus dydžio kvartalai;
- mišri funkcija;
- gatvių perimetruose - aktyvūs fasadai;
- formuojamos viešos erdvės;

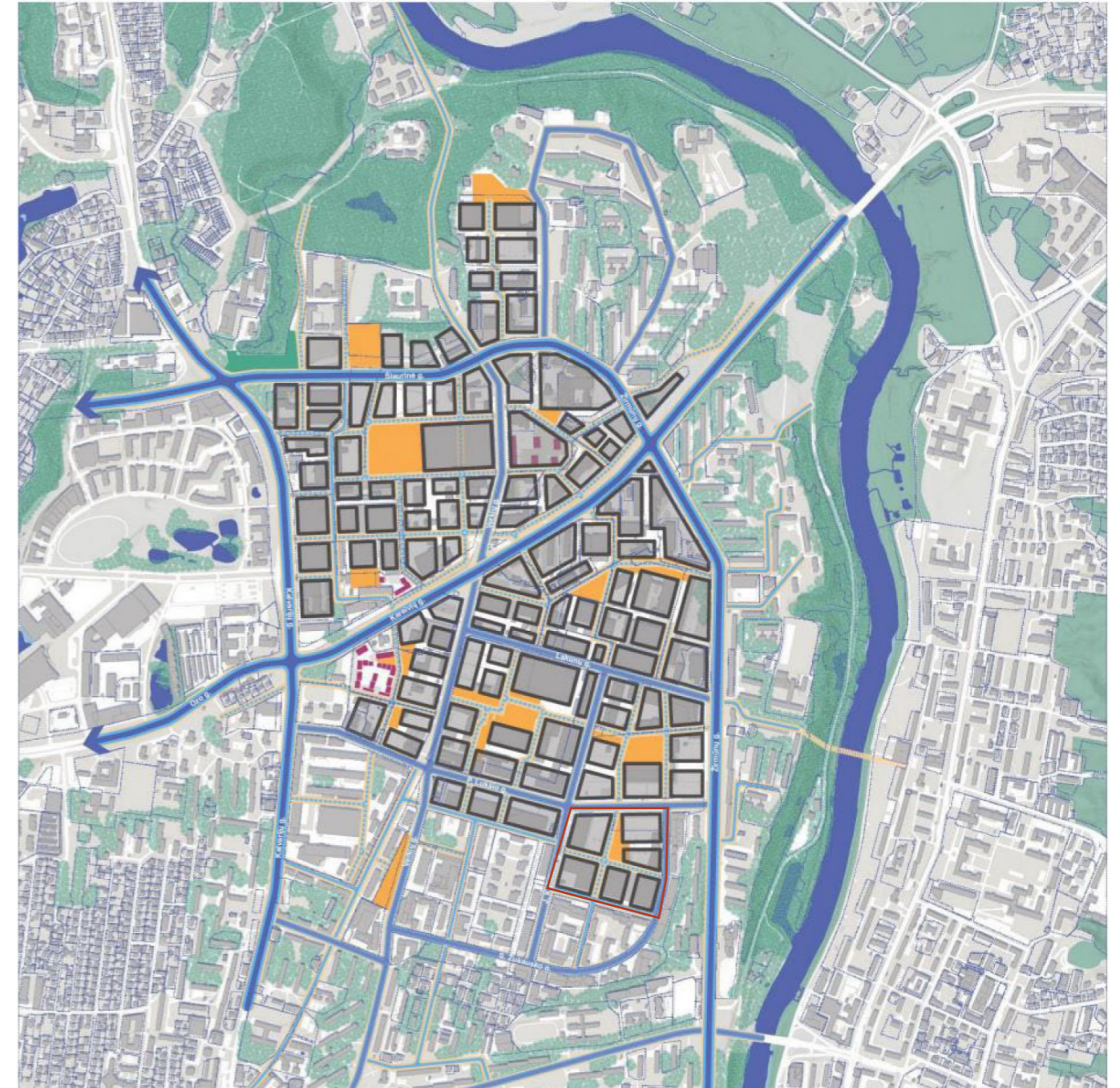


Žirmūnų pramoninės zonos urbanistinės vystymo gairės

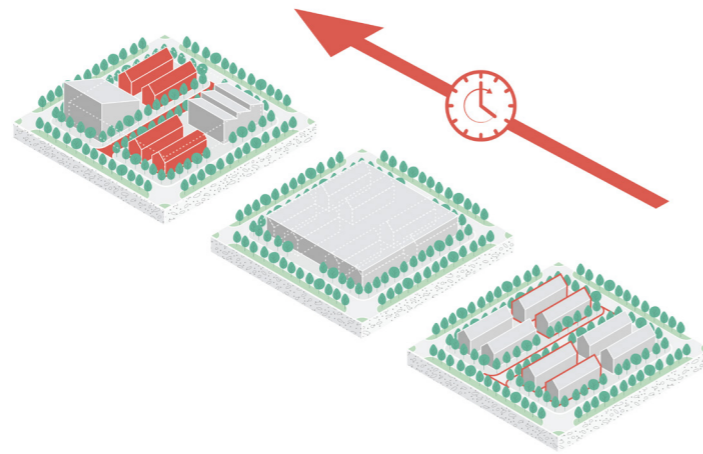
- 2024 m. buvo parengtos rekomendacinės „Žirmūnų pramoninės zonos urbanistinės vystymo gairės“ (rengėjas - Vilniaus miesto savivaldybės administracija, vyr. architektės biuras). Jose nustatyta teritorijos problematika, tikslai, pavaizduota miesto gatvių schema bei miestietiško vietos charakterio schema.
- Ištrauka iš „Žirmūnų pramoninės zonos urbanistinių vystymo gairių“ Urbanistinės gairės:

Atitiktis architektūros įstatymo kriterijams:

Atitiktis darnaus vystymosi principams	Kokybiška architektūra, prisidedanti prie darnios valstybės ir žmonių aplinkos kūrimo, yra svarbi ekonomikos ir socialinių santykių raidai, atsižvelgiant į darnaus ir tvaraus vystymosi iššūkius.
Urbanistinis integralumas	Statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto darna su esama urbanistine struktūra ir poveikis kultūriniam kraštovaizdžiui.
Santykis su paveldėtomis vertybėmis	Kultūros paveldo objektų ir kultūros paveldo vietovių saugojimas, statinio, urbanistinio komplekso ir (ar) kraštovaizdžio objekto santykis su urbanistinės vietovės ar objekto istorine urbanistine ir (ar) architektūrine raida, kraštovaizdžio vertybėmis.
Aplinka visiems	Aplinka, kai ja be specialaus pritaikymo gali naudotis visos visuomenės grupės.



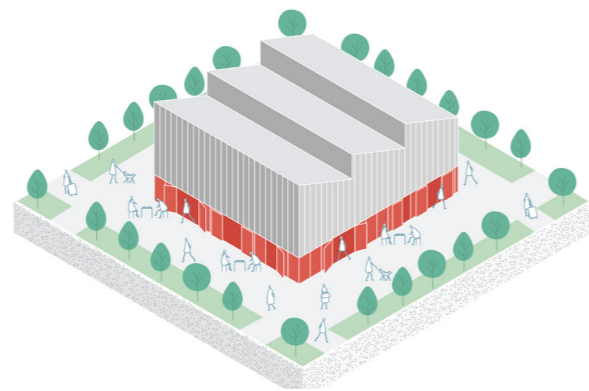
- Formuojami kvartalai
- Tranzitinės gatvės
- Pagrindinės gatvės
- Vidinės gatvės
- Naujos vidinės gatvės
- Viešosios erdvės
- Socialinės infrastruktūros objektai
- Pėsčiųjų jungtis per Nerį



1

Atkuriamos istorinės jungtys, racionalaus dydžio kvartalai

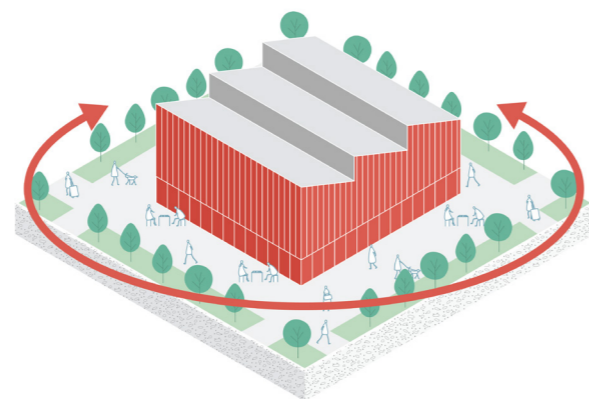
Vietos identitetą formuoja atkuriami išnykę istoriniai ir kultūriniai sluoksniai



2

Aktyvūs pirmi aukštai

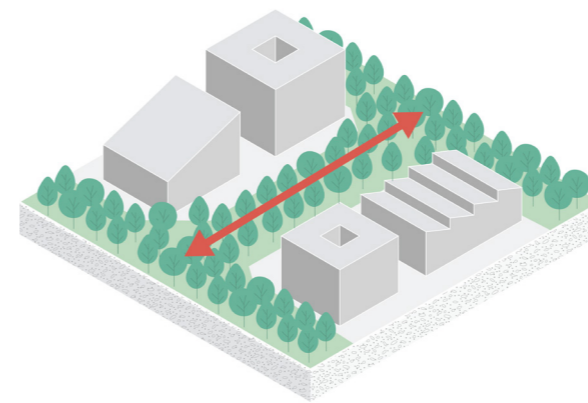
Pirmuose aukštuose kuriasi smulkios komercijos bei paslaugų taškai.



3

Nėra blogųjų pusių

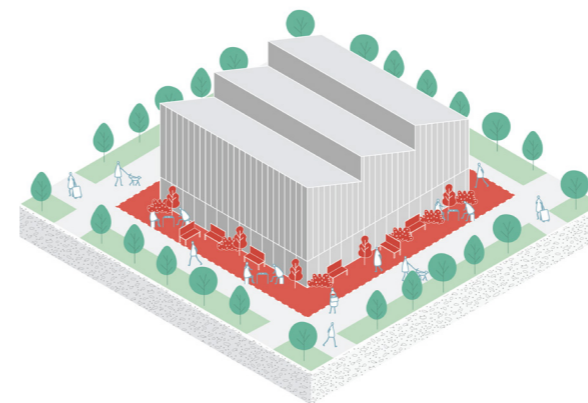
Pastatų fasadai įveiklinami iš visų pusių, logistika – pastatų viduje.



4

Tvarios žaliosios jungtys

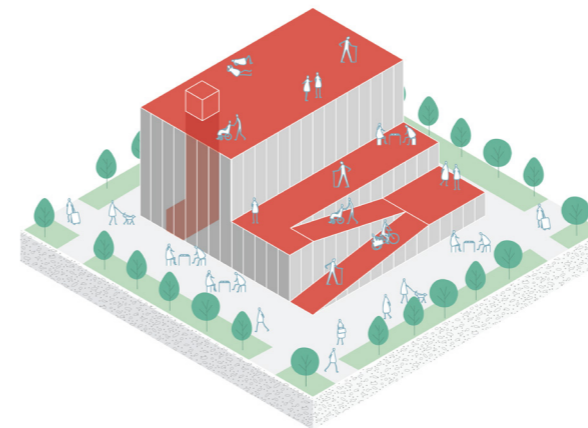
Naujai kuriamos želdinių grupės jungiasi tarpusavyje bei kuria biojvairovę.



5

Šemininko metras

Pirmų aukštų funkcijos lengvai įsilieja į gatvės audinį ir kuria gyvybę viešoje erdvėje.



6

Universalus dizainas

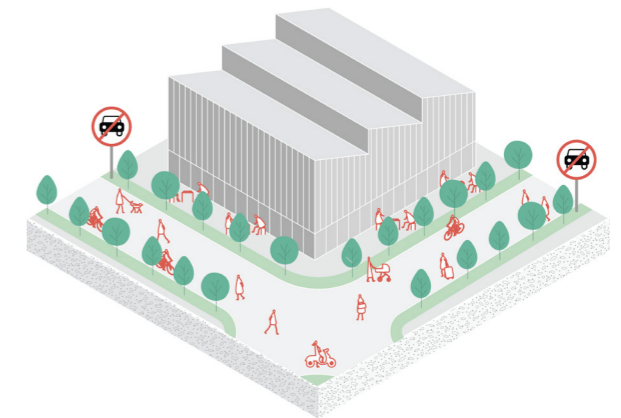
Aplinka pritaikoma specialiųjų poreikių turintiems naudotojams



7

Šiaurės miestelio stotis

Viešojo transporto jungtis integruojama į kokybišką ir jaukią viešą erdvę



8

Prioritetas pėstiesiems

Teritorijos viduje numatomos tik bendro naudojimo gatvės, kuriose prioritetą teikiamas pėstiesiems. Motorizuotas eismas leidžiamas tik aptarnaujančiam transportui.



9




Automobilių parkavimas po žeme

Antžeminis parkavimo plotas perkeliamas į požeminius aukštus. Gatvėse planuojamas tik lygiagretus parkavimas

Sklypo planas



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

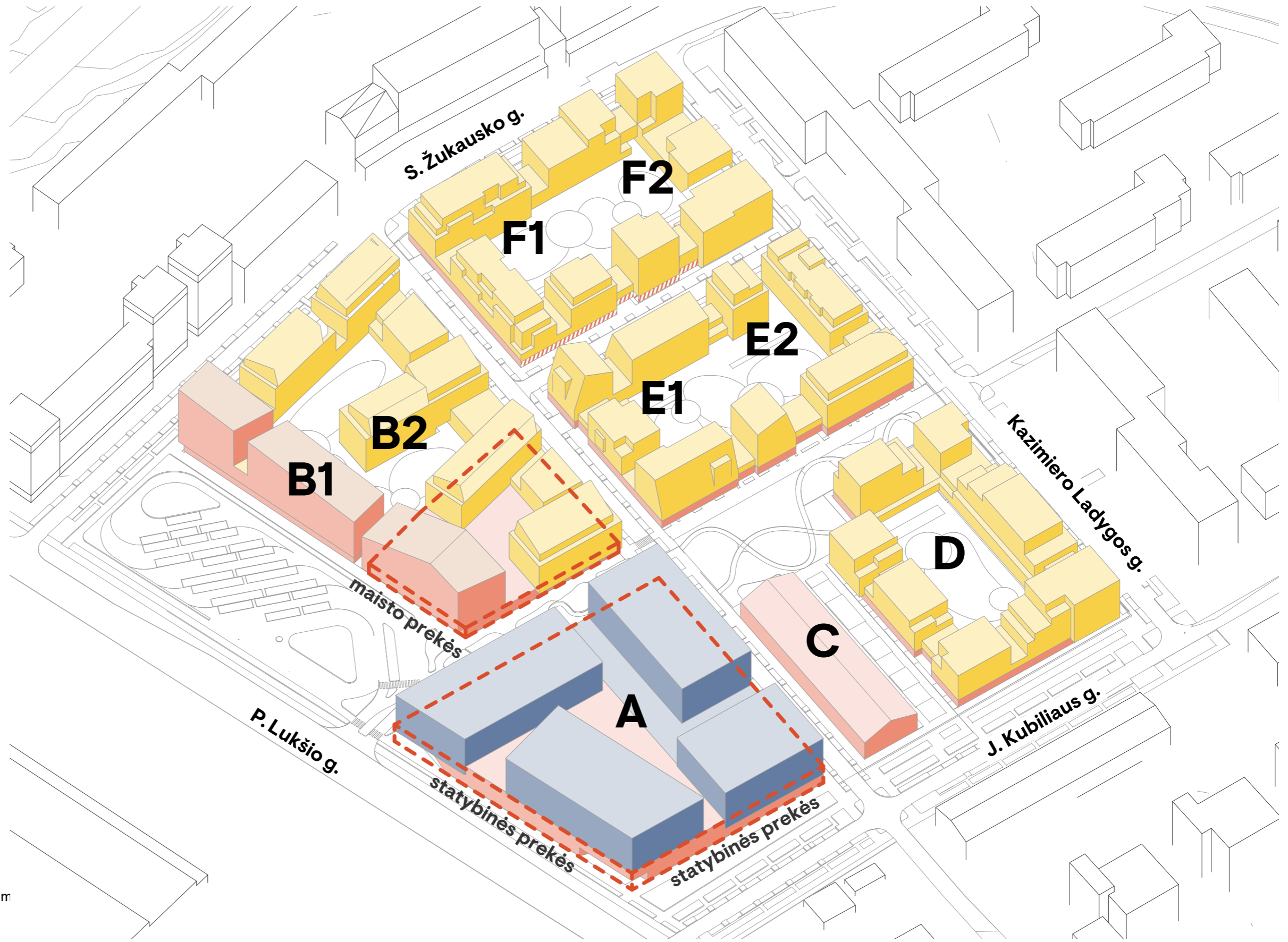
-  - planuojamas užstatymas;
-  - planuojami želdiniai;
-  - planuojamos vaikų žaidimų ir poilsio aikštelės;



Funkcija

Monofunkcinė prekybos paskirtis keičiama į mišrią: kvartale planuojami gyvenamieji, prekybos, administraciniai pastatai.

Įvairių funkcijų pasiūla leidžia kurti gyvą, bet kuriuo metu veikiantį kvartalą.



53 %	GYVENAMOJI 58 900 m ²
19 %	ADMINISTRACINĖ 21 300 m
28 %	KOMERCIJA 31 500 m ²

Funkcija - pirmas aukštas

Komercinė funkcija pirmuose aukštuose kvartalų perimetru užtikrins esamų ir formuojamų gatvių gyvybę bei patrauklumą naudotis pėsčiomis.

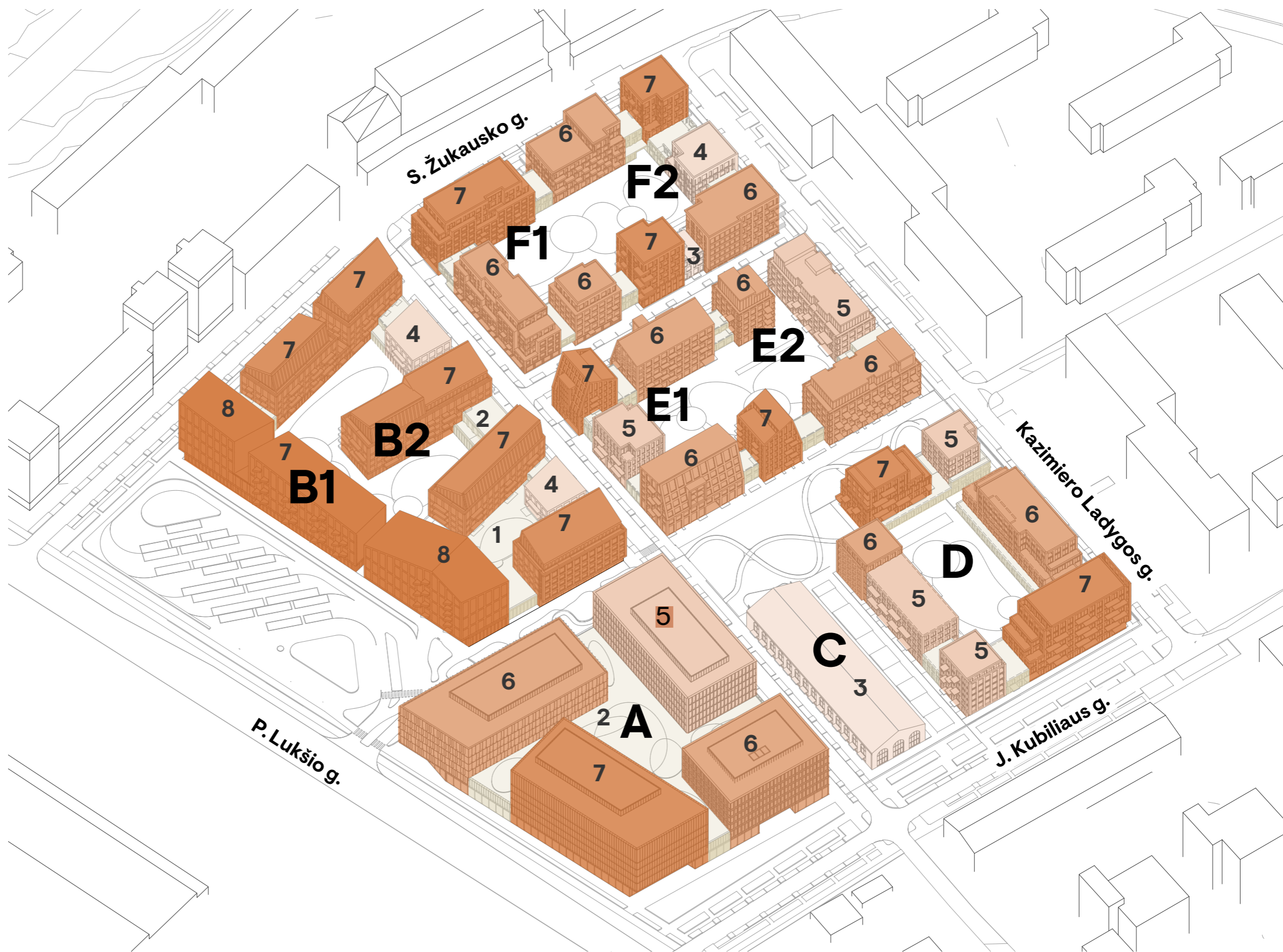
~670 m. buitinio fasado, keičiama į ~1500 metrų aktyvių bei patrauklių gatvių perimetro.

NEI VIENAS FASADAS NĖRA AKLINAS!



Aukštigumas

Vienodo aukščio, kiliminį užstatymą keičia skirtingo aukštigumo struktūra: pastatų aukštigumas svyruoja nuo 3 iki 8 aukštų, kuriant kintančio silueto užstatymą bei išraiškingas gatvių išklotines ir perspektyvas.



Aukštینگumas

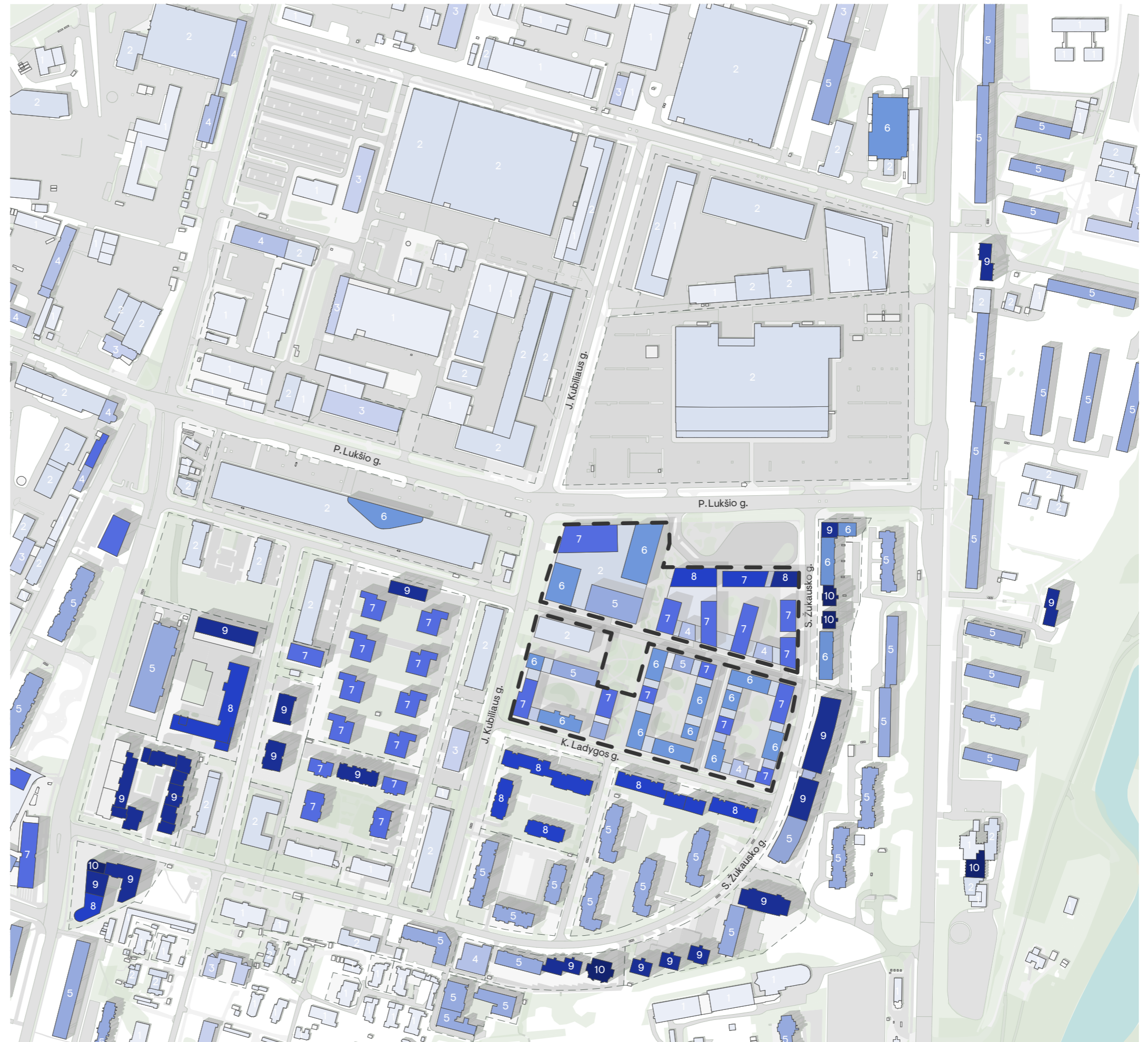
Atlikus aplinkinių teritorijų aukštingumo analizę, planuojamoje teritorijoje pasirenkama kintanti aukštingumo schema, kuri darniai įsilietų į esamą struktūrą.

Prie intensyviausios Lukšio g. planuojami aukščiausi 7 - 8 aukštų pastatai. Tuo tarpu teritorijos vidinėje dalyje aukštingumas žemėja iki 2-5 aukštų. Skirtingas pastatų aukštingumas leidžia kurti nemonotoniškas erdves, išraiškingą gatvių bei vidinių erdvių siluetą.

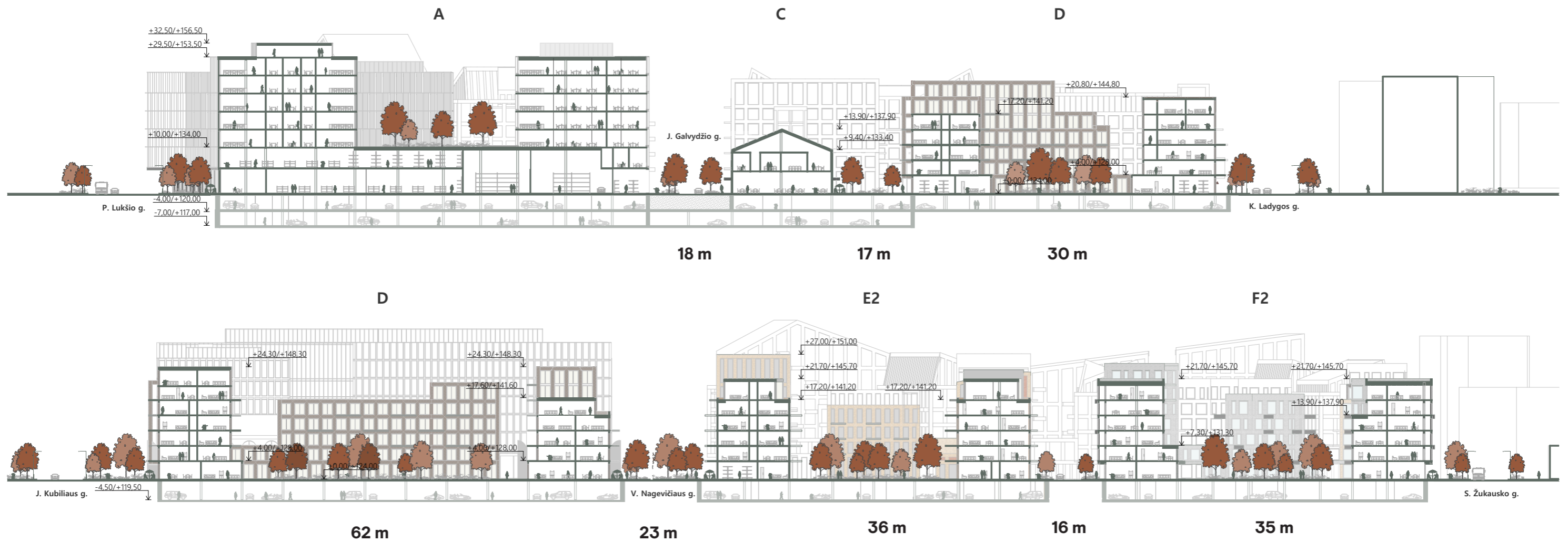
Sutartiniai žymėjimai

Aukštų skaičius

- 1 aukštas
- 2 aukštai
- 3 aukštai
- 4 aukštai
- 5 aukštai
- 6 aukštai
- 7 aukštai
- 8 aukštai
- 9 aukštai
- 10 aukštų



Aukštumumas ir gatvės



Kauno - Šopeno g. - 21 m. | 4-6 a. pastatai



Gedimino pr. - 21 m. | 5-7 a. pastatai



Šv. Stepono g. - 13m. | 4-6 a. pastatai



Kopenhaga, Nordhavn - 16m. | 4-12 a. pastatai

Intensyvumas

Planuojamos teritorijos užstatymo intensyvumas numatomas remiantis Bendrojo plano reikalavimais bei aplinkinių teritorijų rodiklių analize.

Schemoje matoma, jog gretimose teritorijose yra būdingas pakankamai intensyvus, artimas planuojamam, užstatymas.

Sutartiniai žymėjimai

UI

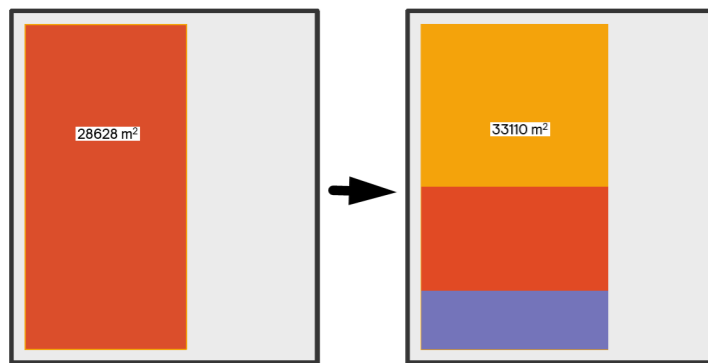
- 0-0,2
- 0,2-0,5
- 0,5-1
- 1-1,3
- 1,3-1,6
- 1,6-2
- 2-2,5
- 2,5+



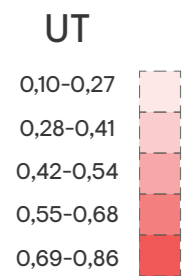
Tankumas

Planuojamas užstatymo tankumas taip pat neišsiskiria iš teritorijoje vyraujančių rodiklių.

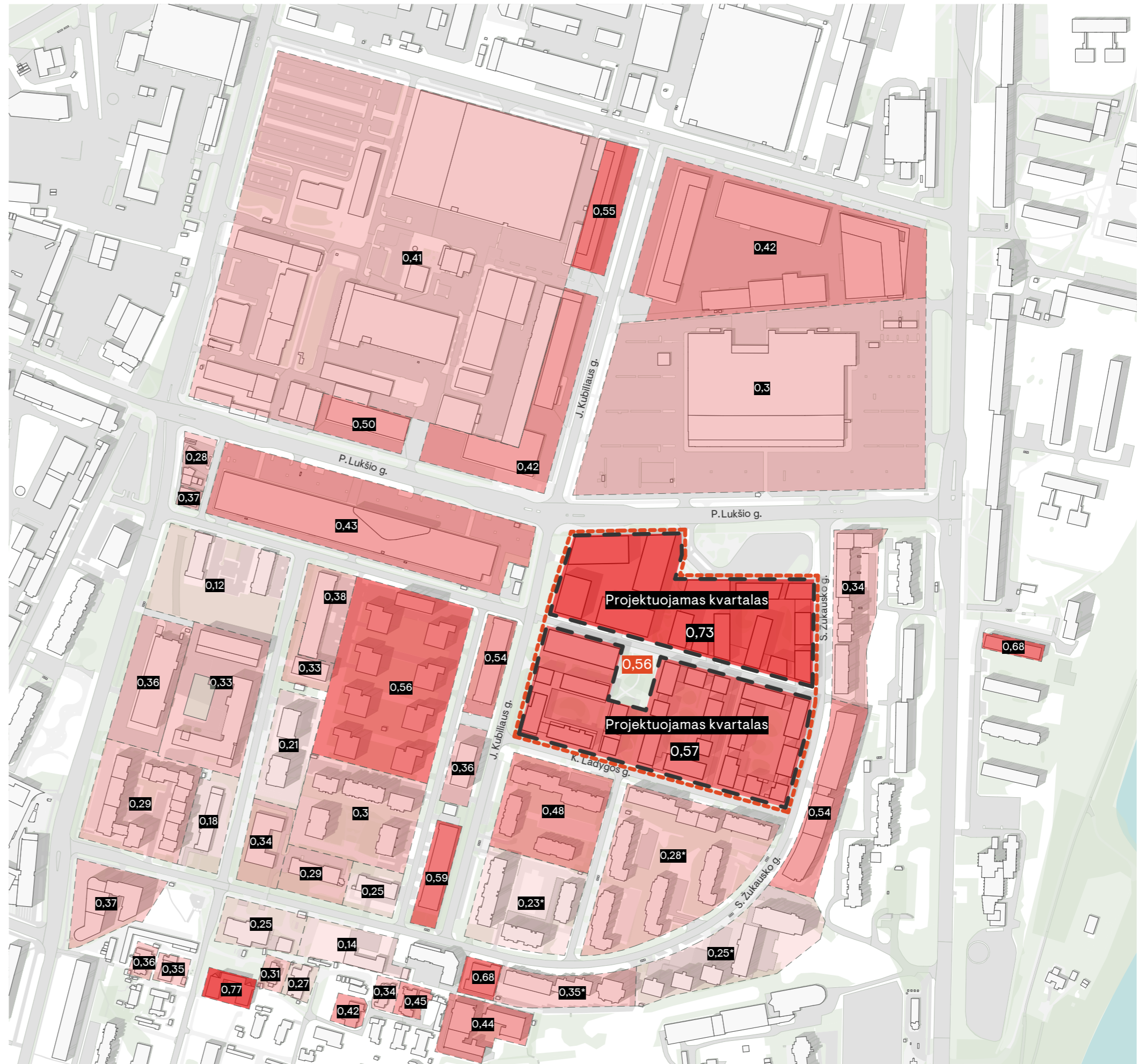
Svarbu paminėti, jog siekiama formuoti racionalaus dydžio kvartalus bei jaukias vidinių kiemų erdves, vengiant itin aukštų pastatų užstatymo. Pasirenkama planuoti tankesnį, tačiau mažesnio aukštingumo kvartalą, kuris savo struktūra būtų artimesnis miestų centrinių dalių užstatymui, o ne periferiniams rajonams būdingoms atviroms struktūroms.



Sutartiniai žymėjimai



*Užstatymo tankumas nustatytas pagal planus, ne pagal Registrų centro duomenis.



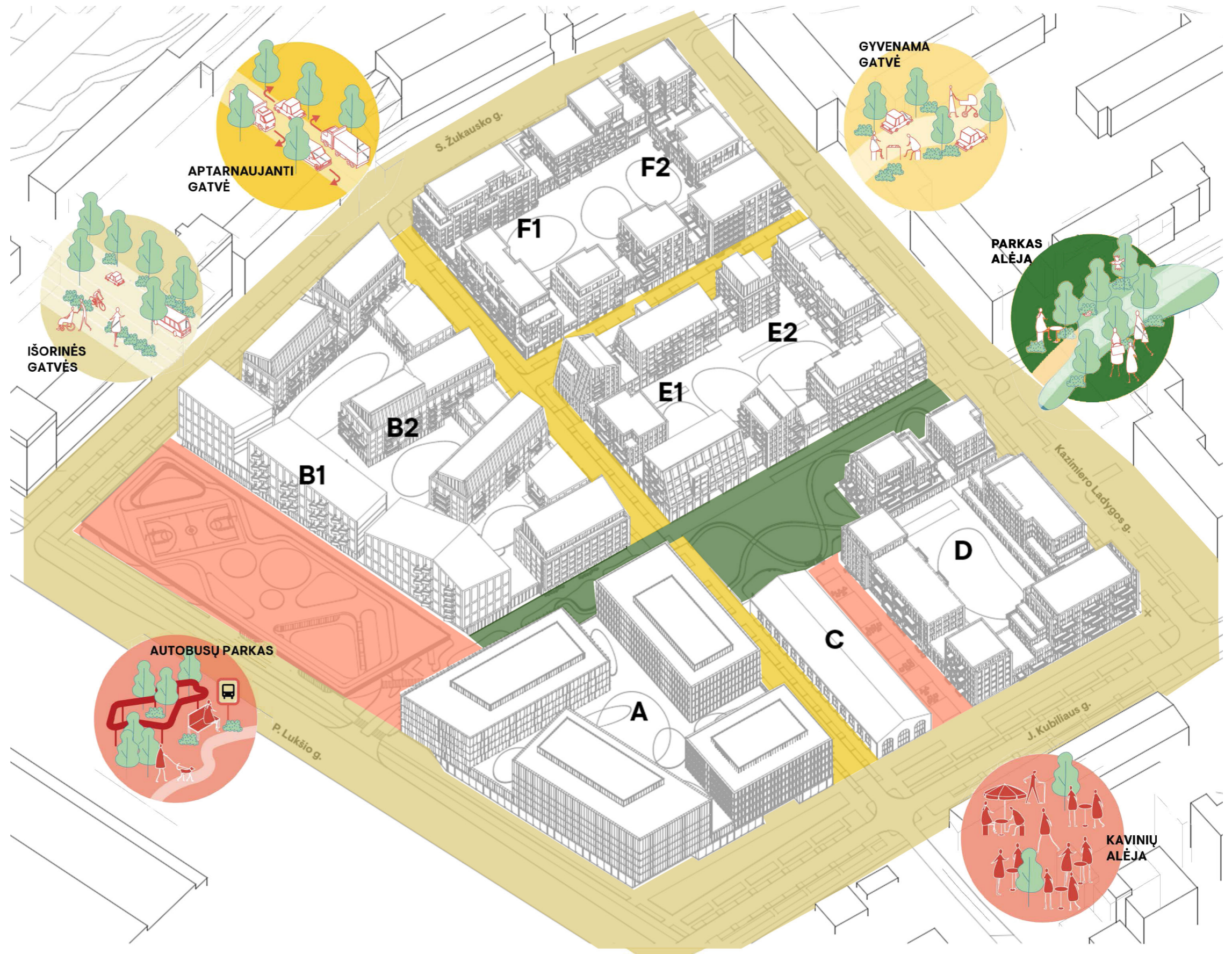
Kvartalo struktūra

Kuriama jaukaus mastelio, orientuota į žmogų, o ne transportą urbanistinė struktūra: racionalaus dydžio kvartalai, funkcionalios jungtys, viešos rekreacinės ir komercinės erdvės bei privatūs kiemai užtikrina patogų kvartalo naudojimą, kuria aiškia erdvių hierarchiją ir atpažįstamumą.



Kvartalo erdvių tipai

Planuojamos skirtingų tipų erdvės, kuriančios gyvą ir nenuobodų kvartalą.



ŽALIAS SKVERAS





APTARNAUJANTI GATVĖ





IŠORINĖ GATVĖ – TRANSPORTO MAZGAS



Planuojamas parkavimo vietų skaičius

Esamas antžeminio park. vietų skaičius - ~730 vt.

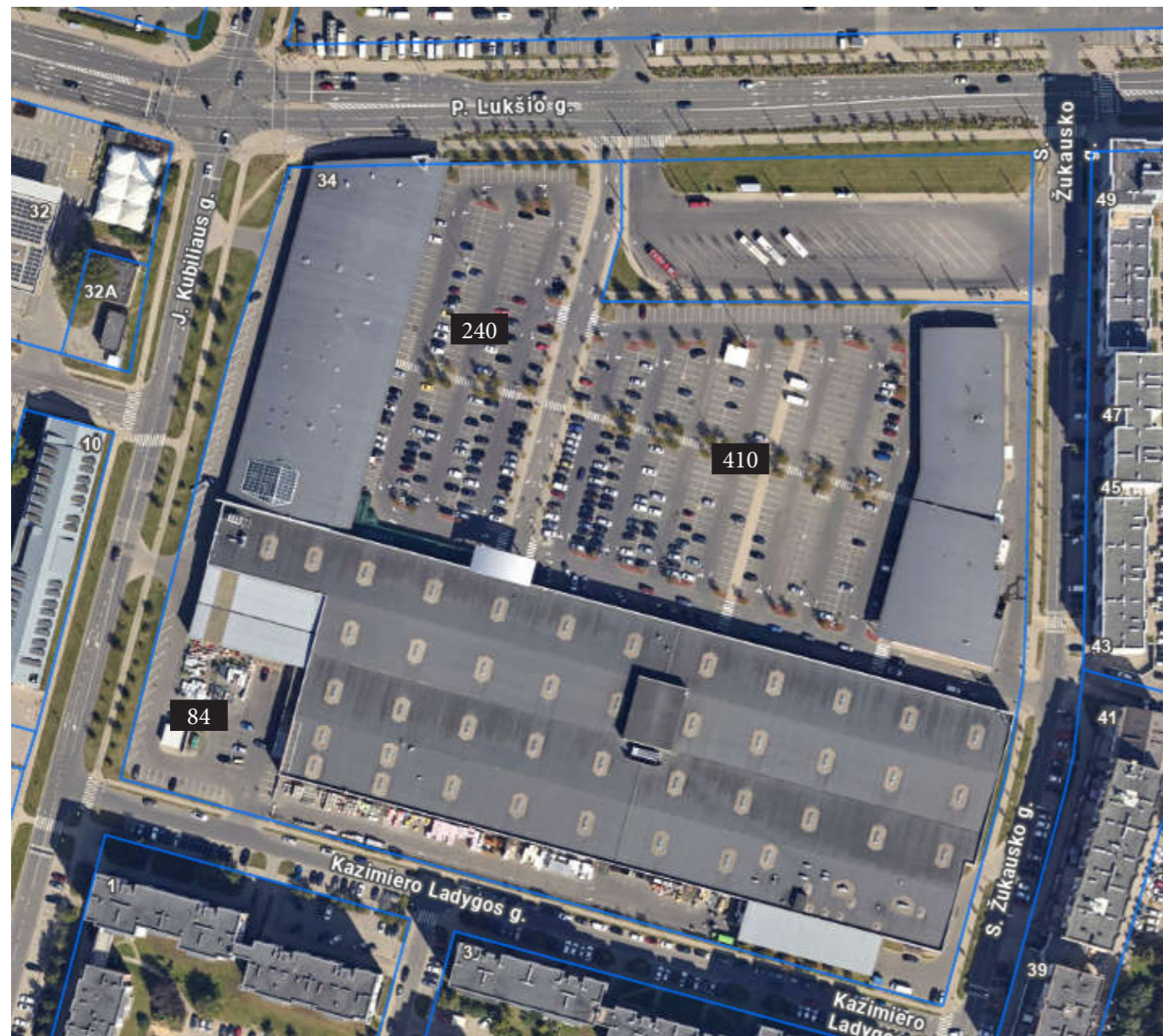
Planuojamas park. vietų skaičius - 2005 vt.:

Požeminės ~1850 vt.

Antžeminių vt. skaičius gatvių RL - ~155 vt.

Stovėjimo vietų poreikis - 1805 vt. (-200 vt.)

Tarp požeminių aikštelių - natūralaus grunto zonos medžiams.






Esamas parkavimas

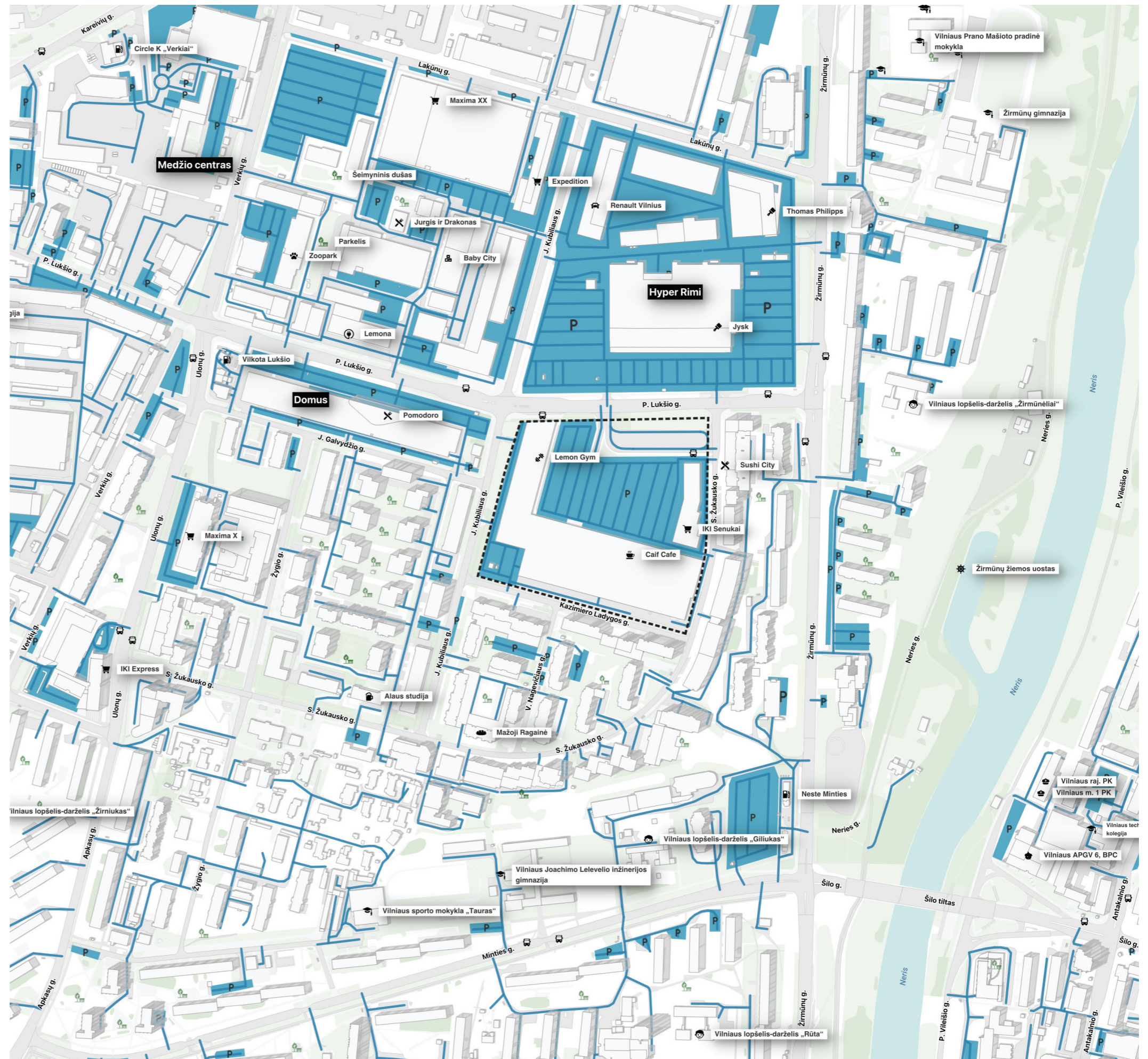
Schemoje mėlyna spalva yra pavaizduotos automobilių stovėjimo zonos. Vizualiai matosi, jog daugiausiai parkavimo vietų yra aplink pagrindinius prekybos taškus – „Hyper Rimi“, „Ogmios miesto“ bei mūsų nagrinėjamoje „Banginio“ teritorijoje. Dideli parkavimo plotai yra išsiplėtę aplink prekybos centrų perimetrą – taip atskiriant pagrindines transporto jungtis, pėsčiųjų takus nuo įėjimų į pastatus.

Panaši „automobilių barjero“ tendencija pastebima ir kitose vidinėse gyvenamosiose gatvėse bei vidiniuose daugiabučių kiemuose – ten didžiąją viešosios erdvės dalį užima statmenai pėsčiųjų takams statomi automobiliai, dažnai užimantys ir pėsčiųjų tako zoną.

Esamas antžeminio park. vietų skaičius sklype - ~730 vt.

Legenda

-  Nagrinėjama teritorija
-  Parkavimo aikštelė
-  Parkavimas gatvėse





Parkingas Šiaurės miestelyje.

Žiūrint į dabartinę automobilių stovėjimo aikštelių situaciją, parkavimo vietų kiekis yra perteklinis, trūksta žalumos.

Nuotr. MMAP

Statmenas parkavimas palei vidines gatves.

Aplink teritoriją vyrauja statmenas parkavimas, einantis palei gatvę taupant sklypo plotą ir vietoj parkavimo vietų įrengiant žmonėms skirtas viešąsias erdves.

Nuotr. Aruodas.lt archyvas.



Autobusų parkas Šiaurės miestelyje 2013 m.

Išvystytos viešosios erdvės neturintis autobusų parkas – atlieka tik tranzitinio taško vaidmenį.

Nuotr. D. Simonovas.



Eismo apkrovos palyginimas pagal gyvenamąją vietą

Remiantis Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo, esamos būklės analize:

Miestai turintys mažesnę priklausomybę nuo automobilio, įprastai pasižymi aukštesnės kokybės urbanistine aplinka, mažesniu triukšmo ir oro taršos lygiu. Tokiuose miestuose gyventojai linkę dažniau vaikščioti pėsčiomis ar važiuoti dviračiu, nes jauki gatvės aplinka ir efektyvi viešojo transporto, dviračių, pėsčiųjų infrastruktūra skatina tai daryti.

Pažangių Vakarų Europos šalių miestai (Vokietijos, Olandijos, Skandinavijos) įprastai automobiliu atlieka apie 40 % kelionių, o likusius 60 % - viešuoju transportu, dviračių ar pėsčiomis.

Kelionių automobiliu skaičius tiesiogiai susijęs su gyvenamosios vietos nuotoliu nuo miesto centro.

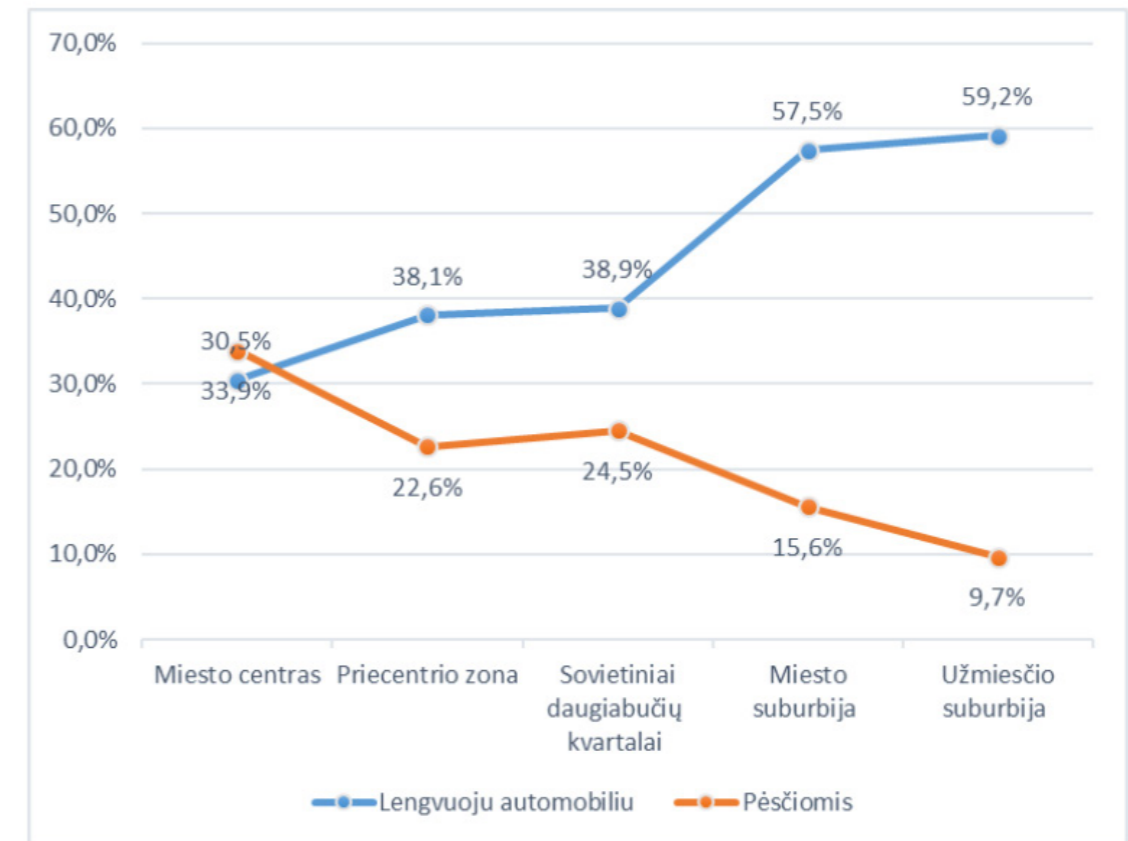
Kuo arčiau centro - tuo mažiau kelionių automobiliu;



Lentelė 8.2.1.02. Kelionių modalinis pasiskirstymas priklausomai nuo vyraujančio urbanizacijos tipo.

Urbanizacijos tipas	Automobilizacijos lygis	Vidutinis kelionės atstumas, km	Vidutinė kelionės trukmė, min	Kelionių modalinis pasiskirstymas				Kelionių mobilumo indeksas ¹⁾
				LA	VT	P	D	
Miesto centras	49%	4,4	19,6	31%	32%	34%	3%	1,0
Priecentrio zona	54%	4,5	20,6	38%	37%	23%	2%	1,3
Sovietiniai daugiabučių kvartalai	53%	5,5	22,0	39%	35%	24%	2%	1,5
Miesto suburbija	71%	7,0	23,2	57%	26%	16%	1%	2,6
Užmiėsčio suburbija	70%	11,3	34,4	59%	30%	10%	1%	4,1

Kelionių mobilumo indeksas - autorių sudarytas išvestinis kelionių rodiklis, įvertinantis kelionių modalinį pasiskirstymą, vidutinį kelionės atstumą ir vidutinę kelionės trukmę. Kuo rodiklis mažesnis, tuo teritorija turi darnesnę susisiekimo sistemą. Duomenys: Galimybių studija dėl naujos didelio našumo viešojo transporto rūšies, siekiant užtikrinti energetiškai efektyvesnę ir tvaresnę transporto sistemą Kauno mieste, Smart Continent, UAB, Mobility Consultants, 2025



Pav. 8.2.1.05. Kelionės būdų modalinis pasiskirstymas priklausomai nuo urbanizacijos tipo (išvestiniai duomenys pagal galimybių studiją). Duomenys: Galimybių studija dėl naujos didelio našumo viešojo transporto rūšies, siekiant užtikrinti energetiškai efektyvesnę ir tvaresnę transporto sistemą Kauno mieste, Smart Continent, UAB, Mobility Consultants, 2025

Gyventojų skaičius

Schemoje pavaizduotas gyventojų pasiskirstymas teritorijoje pagal gyventojų skaičių gyvenamajame būste. Aplink nagrinėjamą teritoriją vyrauja vidutiniškai tankiai apgyvendinti daugiabučiai.

Remiantis visuotinių gyventojų surašymų duomenimis, per pastaruosius **du dešimtmečius** Žirmūnai prarado apie **9%** savo gyventojų.

2001 m. - 47 410 gyventojų

2021 m. - 43 212 gyventojų (-4198 gyventojai);

2021 m. surašymo duomenimis, vidutinis namų ūkis Vilniaus mieste - 2,21 žmonės.

Planuojamas butų skaičius - **1040** butų,

planuojamas gyventojų padidėjimas - **2300**

Sutartiniai žymėjimai

Teritorijos riba

Savivaldybės riba

Gyventojų skaičius

0 - 18

18 - 51

51 - 72

72 - 91

91 - 117

117 - 158

158 - 211

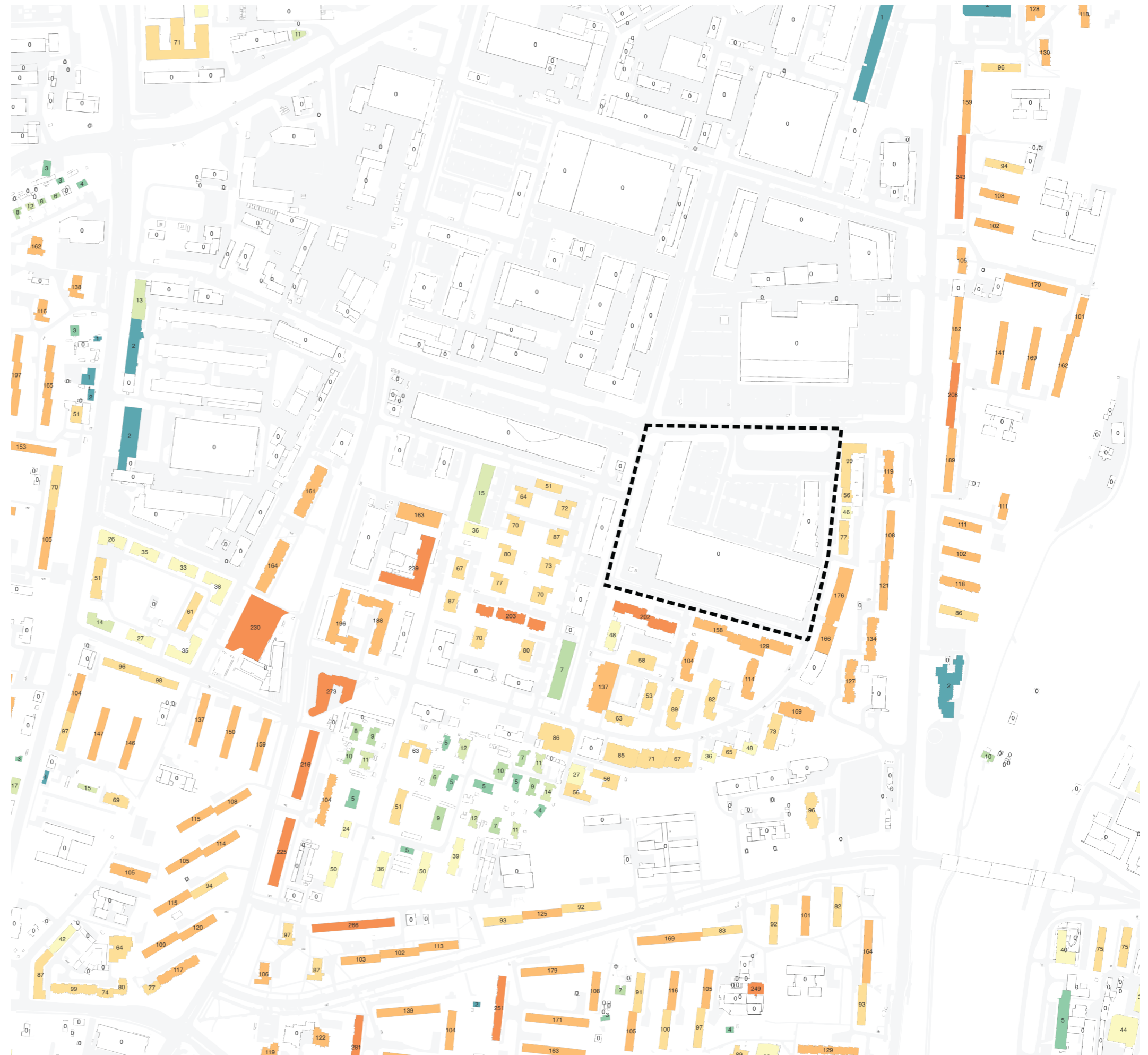
211 - 289

289 - 400

400 - 589

589 - 1100

1100 - 2389



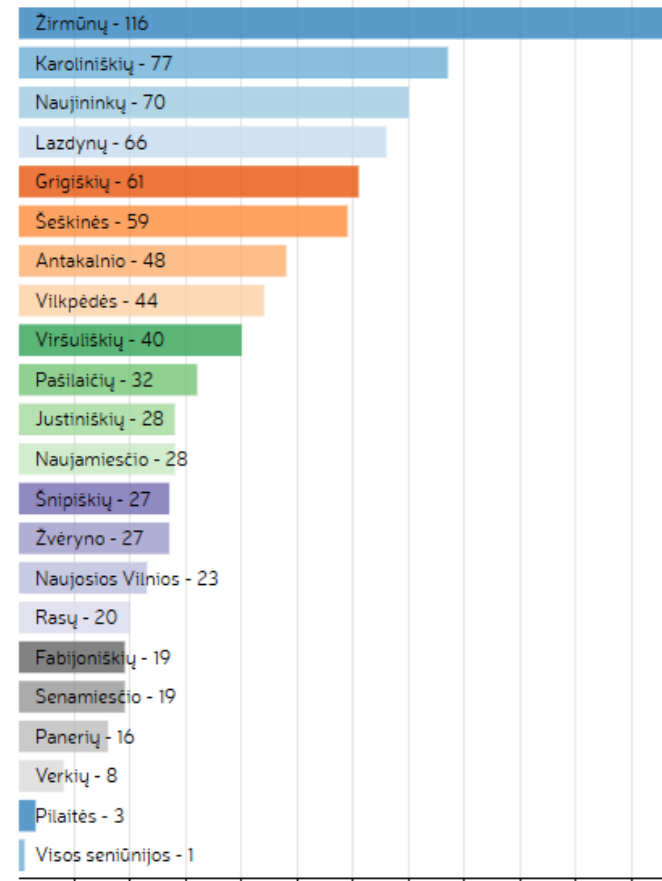
Ikimokyklinis ugdymas

Siekis - privatus darželis ir/ar mokykla sklype.

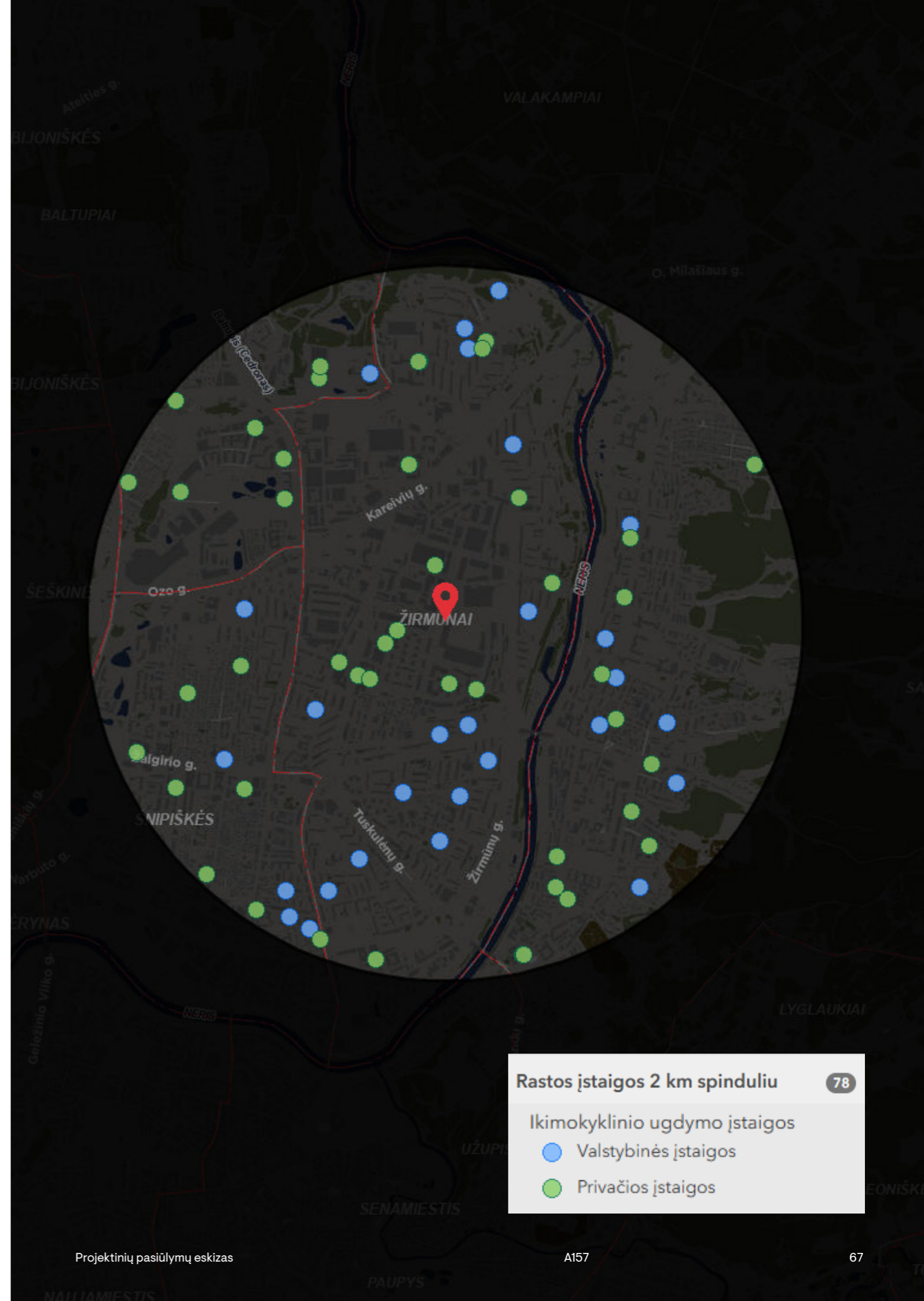
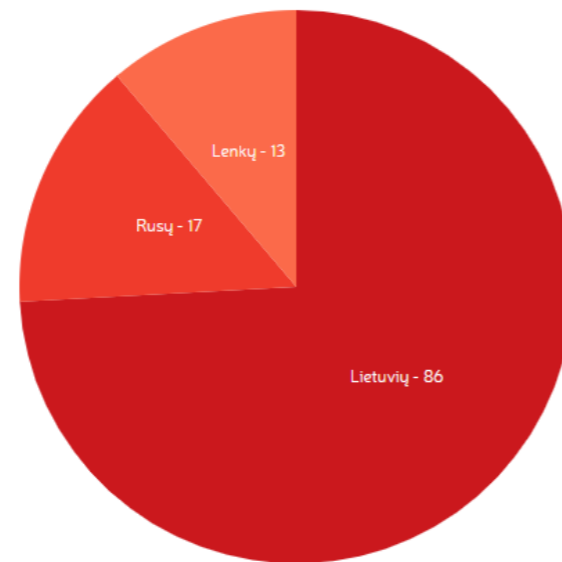
Remiantis 2025 m. spalio mėn. Vilniaus interaktyvaus žemėlapiu duomenimis, 2 km spinduliu aplink planuojamą sklypą randamos 78 ikimokyklinio ugdymo įstaigos: 28 įstaigos - valstybinės, 50 įstaigų - privačios.

Taip pat, pagal Vilniaus savivaldybės duomenis, Žirmūnų seniūnijoje šiuo metu yra didžiausias laisvų ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo vietų kiekis - 116 vt.

Pagal seniūnijas:



Pagal kalbas:



Mokyklinis ugdymas

Remiantis 2025 m. spalio mėn. Vilniaus interaktyvaus žemėlapio duomenimis, planuojamą teritoriją aptarnauja 11 valstybinių mokyklų. Iš jų 3 vnt. - lietuvių kalba, 3 vnt. - rusų kalba, 2 vnt. - lenkų kalba, 2 vnt. - lenkų ir rusų kalba, 1 vnt. - baltarusių kalba.

Lukšio 34, Vilnius, Žirmūnai
rastas adresas

11

pagal rastą adresą priskirtas mokyklų skaičius

priskirtas mokyklų sąrašas:

Vilniaus Antakalnio pradinė mokykla

Vilniaus Jono Pauliaus II progimnazija

Vilniaus Prano Mašioto pradinė mokykla

Vilniaus Pranciškaus Skorinos gimnazija

Vilniaus šv. Kristoforo gimnazija

Vilniaus šv. Kristoforo progimnazija

Vilniaus darželis - mokykla „Vaivorykštė“

Vilniaus Verkių mokykla-daugiafunkcis centras

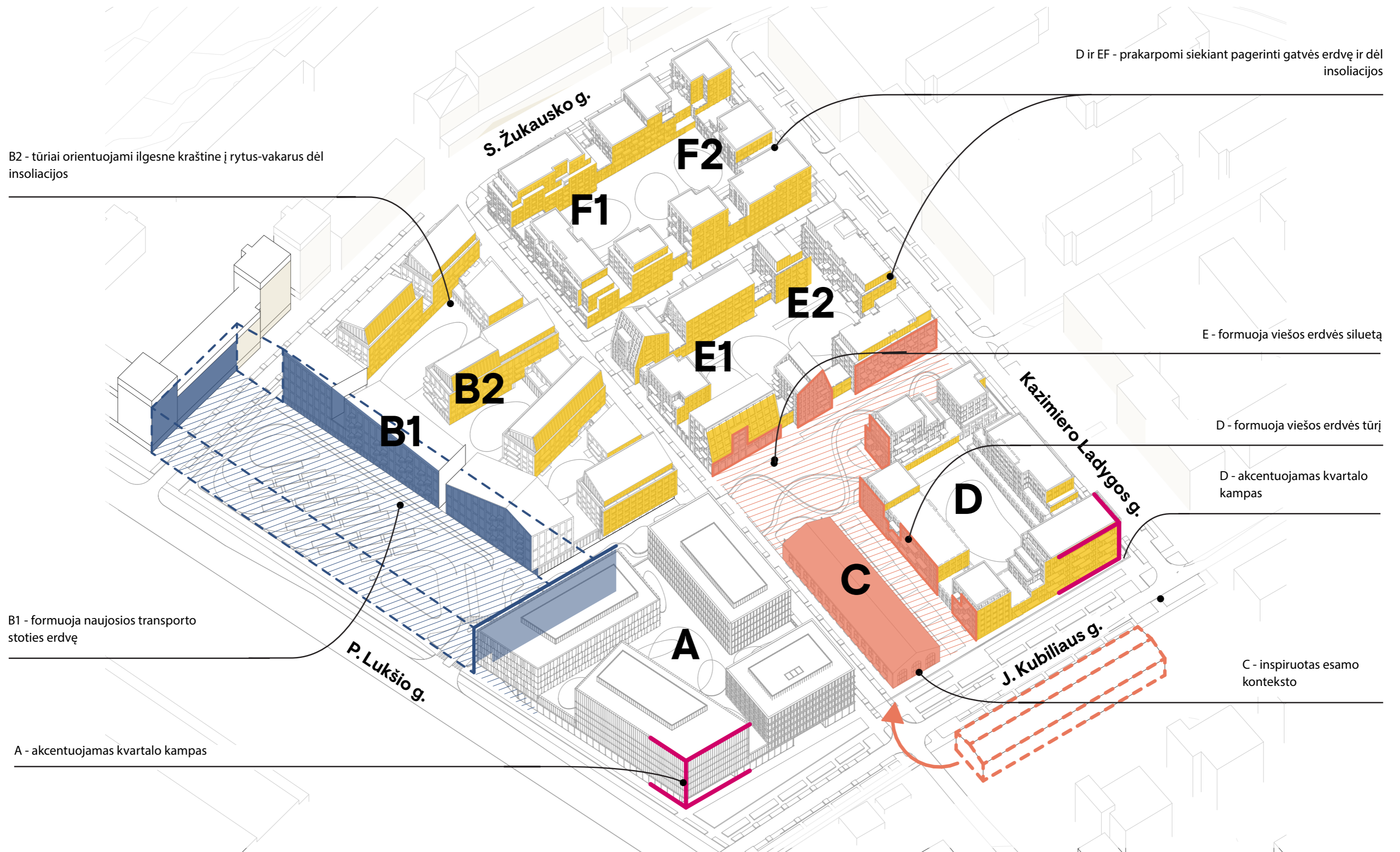
Vilniaus „Juventos“ gimnazija

Vilniaus šv. Jono Pauliaus II gimnazija

Vilniaus Naujamiesčio mokykla



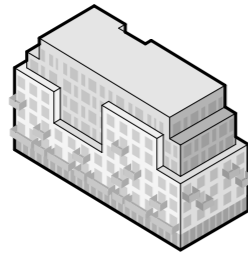
Architektūros formavimo vizija



Kvartalų identitetas

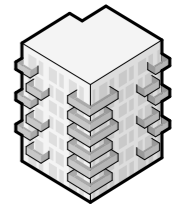
F1

Aktyvi parapeto linija ir už jos atsiveriantis antstatas



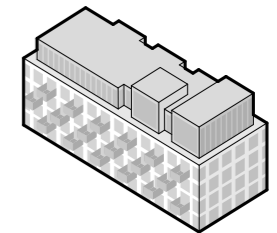
F2

Akcentuojami kampiniai balkonai bei pastato kampų "iškandimai"



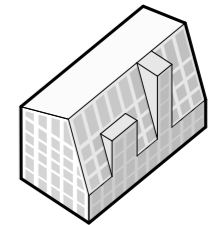
E2

Racionalaus plano tūriai su išraiškingais antstatais



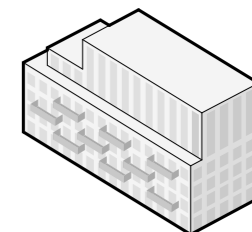
E1

Išraiškinga formos tūriai su šlaitiniais stogais ir tūriniais stoglangiais



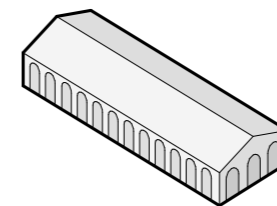
D

Tūriai formuojantys žiedinį kvartalą - pabrėžiamas horizontalumas bei "nutrupėjimas" terasomis



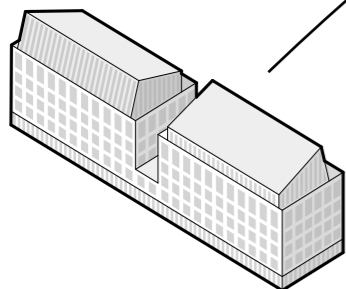
C

Teritorijos centrinis pastatas, įkvėptas istorinės kareivinių estetikos



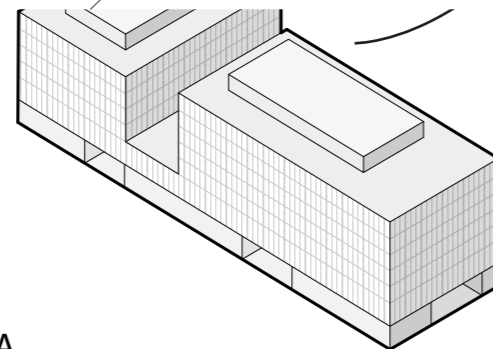
B1

Išraiškingu siluetu formuojama naujosios "stoties erdvė" bei triukšmo barjeras nuo aktyvios gatvės



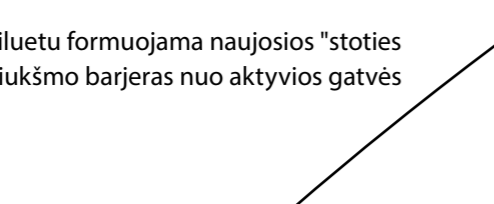
B2

Racionalaus plano tūriai su išraiškingais anstatais, formuojantys jaukius vidinius kiemus



A

Racionalaus ir efektyvaus tūrio bei plano ir "švarios" estetikos ofiso pastatai





Šiaurės miestelio stotis – vieša erdvė miestui



Mitai ir faktai

Mitas:

Planuojamas nuomojamas būstas

Faktas:

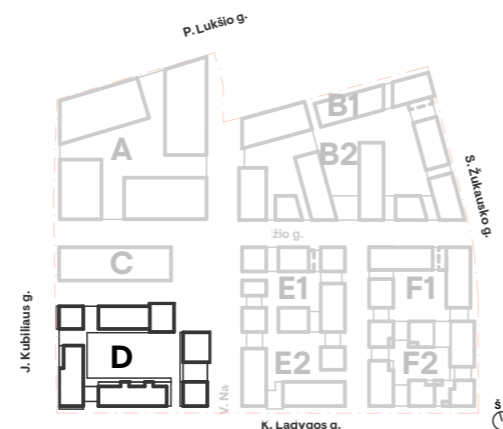
Planuojami įvairaus dydžio butai, skirti pardavimui. Gyvenamieji kvartalai orientuoti į jaunas šeimas, profesionalus.



Pirmas aukštas



Antas aukštas



Mitas:

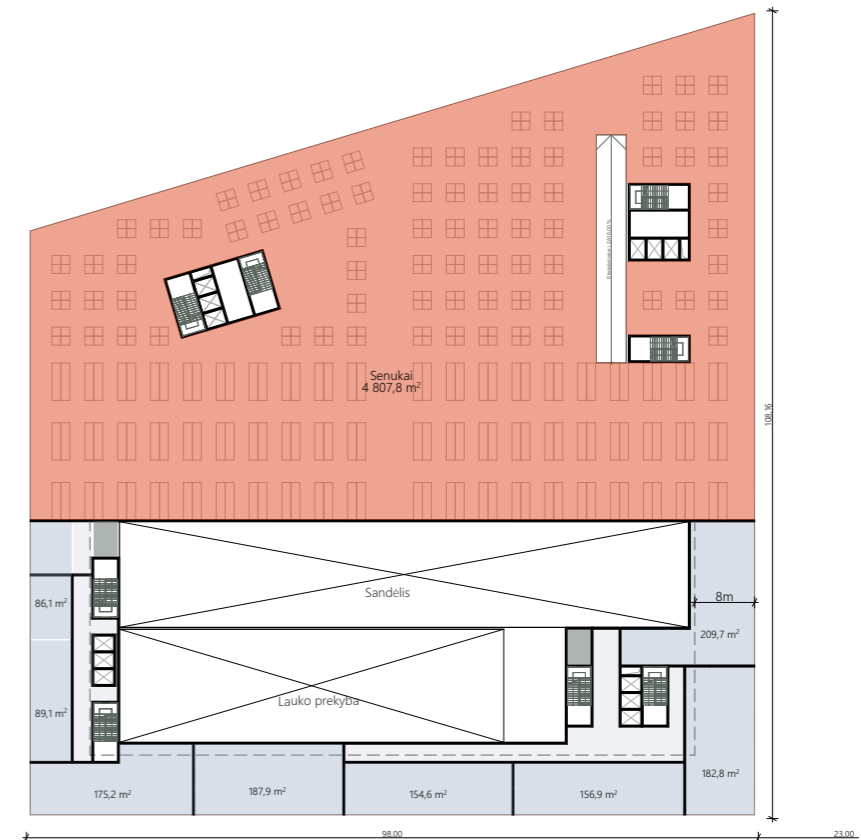
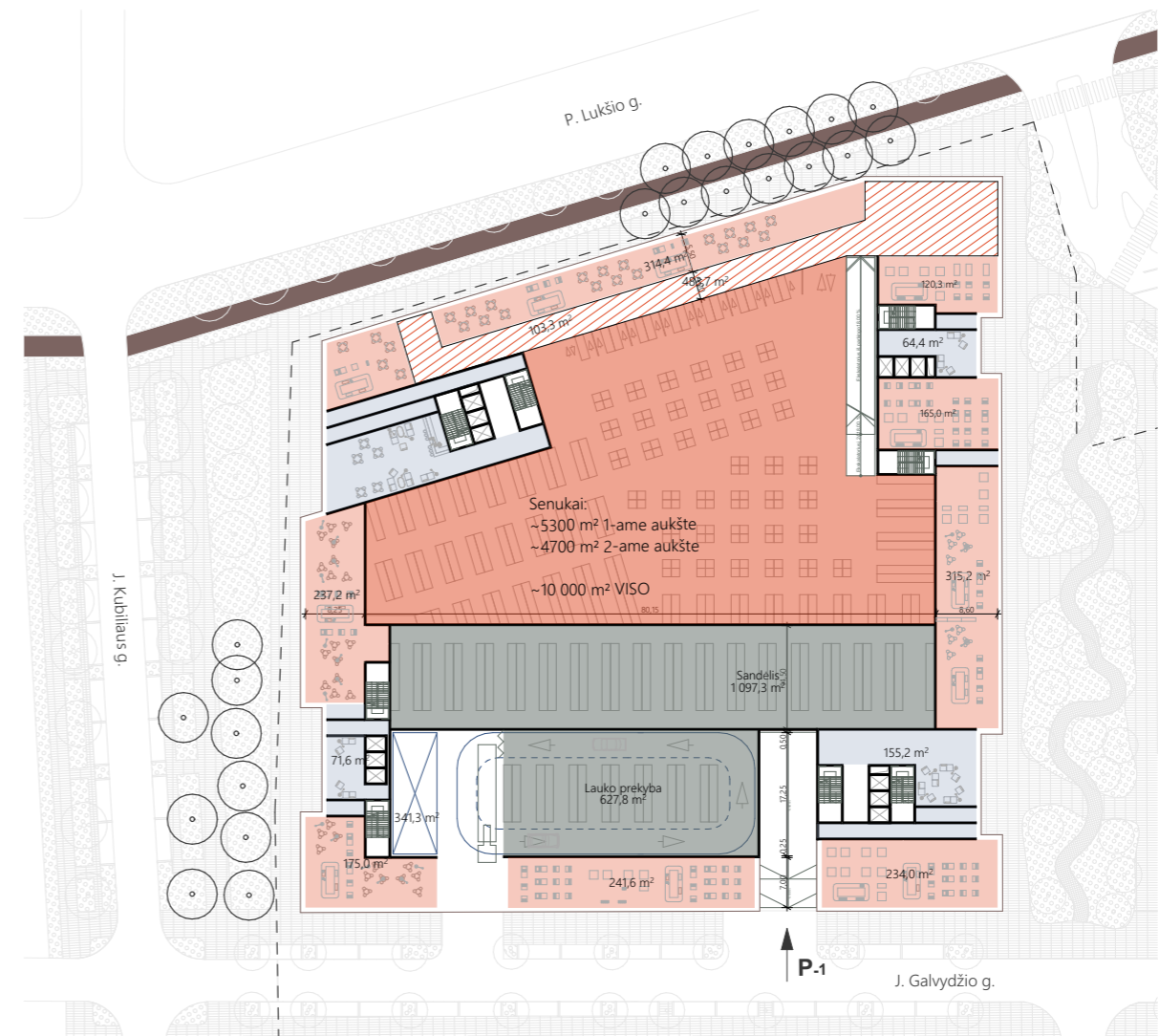
Teritorijoje neliks komercinių centrų

Faktas:

Teritorijoje planuojama statybinių prekių parduotuvė, maisto prekių parduotuvė ir daug erdvių smulkiai komercijai ir paslaugoms.

Esamas komercinis plotas - 27 598 m²;

Planuojamas prekybos, paslaugų plotas - ~31 000 m²;



Mitas:

**Teritorijoje sumažės parkavimo vietų skaičius
Gyventojams neužteks parkavimo vietų**

Faktas:

Esamas parkavimo vietų skaičius - 730 vt.

Planuojamas parkavimo vietų skaičius - ~2005 vt. (1850 vt. požeminiame parkinge, 155 vt. gatvių raudonosiose linijose)

Parkavimo vietų poreikis planuojamiems pastatas - 1805 m² (butams ir komercijai);

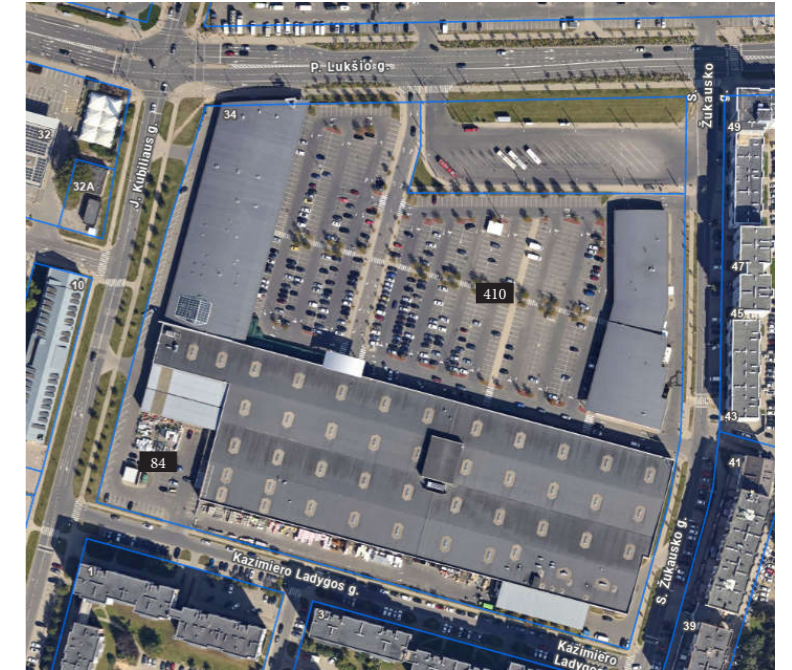
Planuoja +200 (+10%) vietų daugiau nei numato reglamentai.

Teritorijoje planuojamos 1-2 aukštų požeminės aikštelės, numatomas parkavimas tiek esamose, tiek planuojamose gatvėse.

Skirtingos funkcijos sudarys galimybę

Esamas antžeminio park. vietų skaičius - ~730 vt.

Planuojamas park. vietų skaičius - 2005 vt.
Požeminės ~1850 vt.
Antžeminių vt. skaičius gatvių RL - ~155 vt.



Mitas:

Teritorijoje neliks želdinių

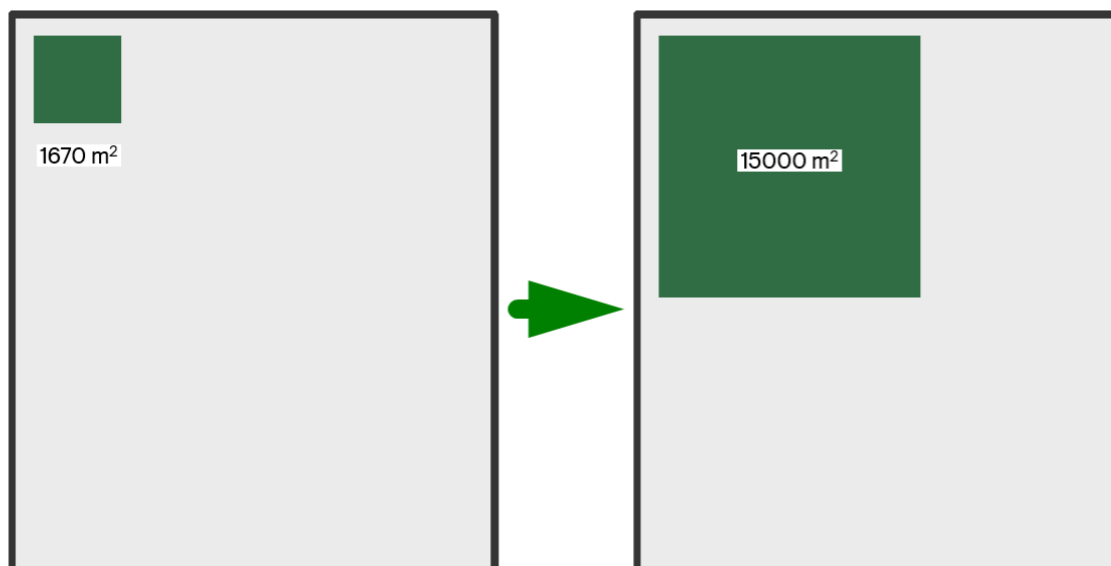
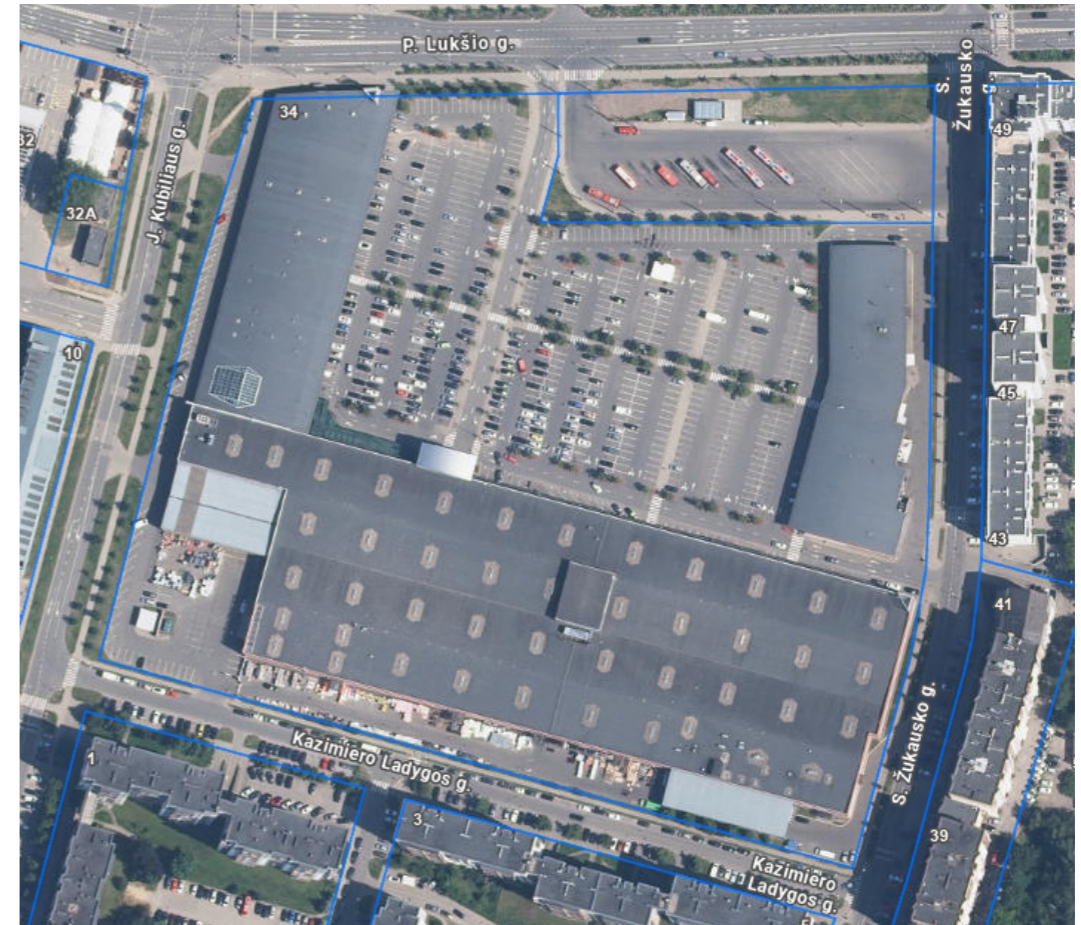
Faktas:

Esamas želdinių plotas - 1 670 m² (3% sklypo)

Planuojamas želdinių plotas - ~15 000 m² (25% sklypo)

Formuojamas atskirųjų želdinių sklypas - ~2341 m²;

Formuojamas sklypas gatvei - ~3306 m²;

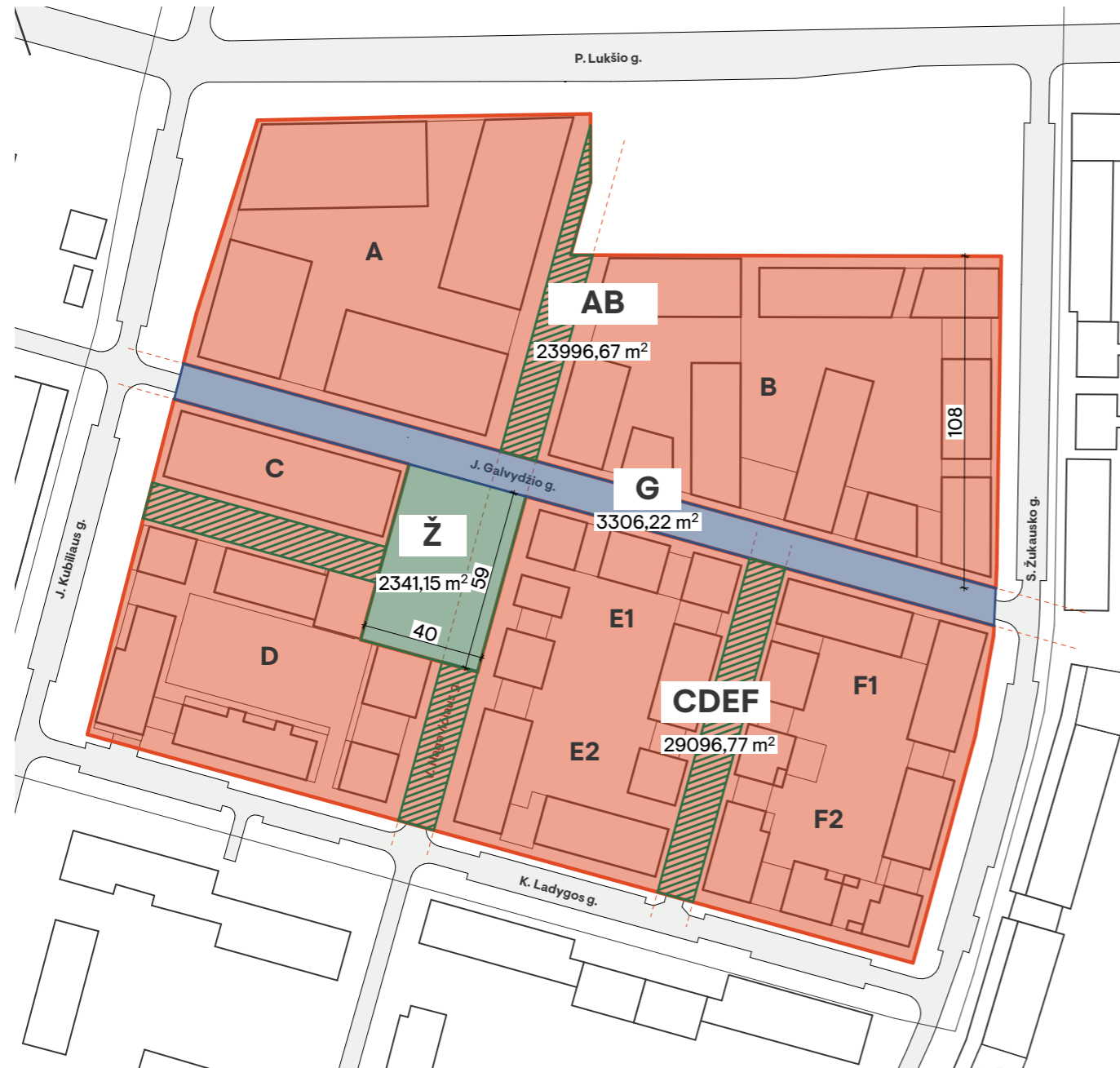



Esamos ir planuojamos situacijos palyginimas

	Bendras plotas	Tankumas	Želdinių plotas	Automobilių vietų skaičius	Funkcijos	Gatvę formuojančio perimetro tipas	Transporto mazgas
ESAMA SITUACIJA	27 600 m ²	49%	1670 m ² (3% sklypo)	730 vt.	Komercinė	670 m aklinių fasadų	Asfalto sala - stovėjimo aikštelė
PLANUOJAMA SITUACIJA	~111 600 m ²	~56% (visos teritorijos)	~15 000 m ² (~25% sklypo)	~2005 vt.	Komercinė Administracinė Gyvenamoji	~1500 m aktyvių fasadų	Moderni šiaurės miestelio stotis - poilsio erdvė
POKYTIS	+84 030 m ²	+7%	+ ~13 300 m ² (+~800%)	+~1275 vt. (+175%)	+funkcijų įvairovė		



Sklypo sudalijimo schema



 - servitutai (priklausomieji želdynai)

Rodikliai

Sklypas	Sklypo plotas (m ²)	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvus	Apželdintas plotas (m ²)	Apželdinta dalis
ESAMA SITUACIJA	58740	0.49	0.47	1670	3%
AB	~23997	~0.73	~2.5	~5000	~20%
CDEF	~29097	~0.54	~1.76	~8000	~28%
Ž	~2341			~1650	~70%
GATVĖ	~3306			~400	~10%
VISO PLANUOJAMA	58740	~0.56	~1.9	~15 000	~25%

PASTABA: pateikti planuojami rodikliai yra preliminarūs, bus tikslinami atlikus esamos situacijos tyrimus bei detalizuojant sprendinius vėlesnėse teritorijų planavimo bei pastatų projektavimo stadijose.

Tolimesnės DP procedūros

Vadovaujantis VMS 2026-03-05 įsakymu Nr. 30-553/26 patvirtintoje planavimo darbų programoje nustatytais reikalavimais, VMS 2026-03-24 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG51161576 ir kitų institucijų išduotomis planavimo sąlygomis:

1.1. **želdinių vertinimas** pagal savivaldybės patvirtintus reikalavimus;

1.2. **želdynų ir žaliųjų jungčių, viešų erdvių struktūrų analizė**;

1.3. **esamos būklės analizės rengimas**: užstatymo morfotipų identifikavimas, inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros aspektu; pėsčiųjų, dviratininkų ir autotransporto ryšių vertinimas ir plėtros poreikis; socialinės infrastruktūros poreikio vertinimas; insoliacijos ir gaisrinės saugos reikalavimų įvertinimas.

1.4. **atranka dėl sprendinių poveikio aplinkai vertinimo** (SPAV atrankos procedūros) su perspektyvinio triukšmo ir oro taršos modeliavimu; nagrinėjant alternatyvius vystymo variantus,

1.5. **detaliojo plano koncepcijos parengimas**, siekiant apibrėžti užstatomų ir neužstatomų erdvių išdėstymo principus, integralios urbanistinės struktūros suformavimui (visuomenė bus informuota apie priimtą planavimo organizatoriaus priitarimą parengtai koncepcijai).

1.6. **rengiami konkretizuoti detaliojo plano sprendiniai**, kurie savivaldybei pritarus bus viešinami teisės aktų nustatyta tvarka. Jų rengimo metu atliekami tyrimai:

1.6.1. atliekama topografija;

1.6.2. medžių taksacija (pagal poreikį arboristinis vertinimas);

1.5.3. transporto srautų vertinimas, triukšmo vertinimas;

1.6.4. insoliacija;

1.6.5. socialinės infrastruktūros poreikio vertinimas;

1.6.6. atliekami kiti reikalingi tyrimai.

Apie parengtus **konkretizuotus detaliojo plano koregavimo sprendinius**, atliktus tyrimus **visuomenė bus informuota atskirai vėliau** Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079, nustatyta tvarka, **bus organizuojamas viešas susirinkimas**.

Pasiūlymus dėl rengiamo detaliojo plano visuomenė gali teikti visos detaliojo plano rengimo procedūros metu iki galutinio viešo susirinkimo pabaigos.

Užsakovas:
AB Baltic Shopping Centers

Paslaugos teikėjas:
MB „Martyno Marozo architektūra ir
planavimas“
T. Ševčenkos g. 16K-101, LT-03111, Vil-
nius
martynas@mmap.lt
+370 610 40748

Paslaugos teikėjas:
UAB „Aketuri Architektai“
Raugyklos g. 3-1, LT-01140 Vilnius
info@aketuri.lt
+370 612 16112