

VILNIAUS BENDRUOMENIŲ ASOCIACIJA

Adresas: Konstitucijos pr. 3 LT-09601 Vilnius;
Tel. +370 698 78271
e-paštas: sakalas.gorodeckis@gmail.com



2018-07-24 Nr. VBP1
Vilnius

Vilniaus miesto savivaldybės administracija,
e.vicemeris@vilnius.lt, mindaugas.pakalnis@vilnius.lt

SĮ Vilniaus planas,
info@vplanas.lt

PASTABOS DĖL VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO SPRENDINIŲ

SĮ Vilniaus planas užsakymu įmonės **MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“** urbanistų komanda 2018 metų balandžio-gegužės mėnesiais susitiko su eile Vilniaus bendruomenių atstovų ir apibendrino išsakytas pastabas bei nuomones. Atkartodami mb.mmmap parengtą ataskaitą teikiame VBA vardu pastabas dėl Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių, nes nesame tikri, kad ši atlikta ataskaita yra traktuojama kaip gautos pastabos viešojo svarstymo metu.

VBA pirmininkas



Sakalas Gorodeckis

Turinys

1. Įžanga.....	4
2. Objektas	4
2.1. Darnus vystymasis	4
2.2 Kodėl reikia planuoti.....	5
2.3 Teritorijų planavimo tikslai.....	6
2.4 Planavimo uždaviniai.....	6
2.5 Aktualiausias planavimo normos.....	7
3. Funkcinis zonavimas.....	8
3.1 Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:.....	8
3.2 Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:.....	8
3.3 Teritorijos naudojimo tipai	9
3.4 Žemės naudojimo būdai	9
3.5 Užstatymo tipai	9
3.6 Bendrieji tekstiniai reglamentai	10
3.7 Tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms funkcinėms zonoms	11
Kaip miestas vystysis ateinančius 30 metų?	14
4. Bendrojo plano koncepcija 2050 ir sprendiniai 2030	14
4.1 Pagrindiniai sprendiniai	14
4.2 Kontekstas.....	14
4.3 Išvados	16
4.4 Planuojamos transformacijos dydis	16
4.5 Bendros rekomendacijos	17
5. Susitikimai su Vilniaus miesto atstovų bendruomenėmis.....	20
6. Paneriai	20
6.1 Ryšys su koncepcija.....	20
6.2 Bendrojo plano detalizacija.....	20
6.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai	21
6.4 Pagrindiniai konfliktai	21
6.5 Išvados	26
7. Grigiškės	28
7.1 Ryšys su koncepcija.....	28
7.2 Bendrojo plano detalizacija.....	28
7.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai	29
7.4 Išvados	30
8. Antakalnis	31
8.1 Ryšys su koncepcija.....	31

8.2 Bendrojo plano detalizacija.....	31
8.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai	32
8.4 Konfliktai	32
8.5 Išvados	33
9. Naujoji Vilnia	34
9.1 Ryšys su koncepcija.....	34
9.2 Bendruomenės lūkesčiai	34
9.3 Pagrindiniai konfliktai	35
9.4 Išvados	37
10. Senamiestis	39
10.1 Ryšys su koncepcija.....	39
10.2 Bendrojo plano detalizacija.....	39
10.3 Konfliktai	39
10.4 Išvados	41
11. Naujamiestis.....	42
11.1 Ryšys su koncepcija.....	42
11.3 Konfliktai	42
11.4 Išvados	43
12. Rasos.....	44
12.2 Bendrojo plano detalizacija.....	44
12.3 Išvados	45
13. Naujininkai.....	46
13.1 Ryšys su koncepcija.....	46
13.2 Bendrojo plano detalizacija.....	46
13.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai	46
13.4 Pagrindiniai konfliktai	47
13.5 Išvados	48
14. Vilkpėdė.....	49
14.1 Ryšys su koncepcija.....	49
14.2 Bendrojo plano detalizacija.....	49
14.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai	49
14.4 Pagrindiniai konfliktai	49
14.5 Išvados	50
15. Bendros pastabos	51
16. Proceso dalyviai	52

1. Įžanga

SĮ “Vilniaus planas” bendrojo plano koncepcijos pagrindu parengė Vilniaus miesto bendrojo plano (BP) detalizaciją. BP sprendinių detalizacija yra parengta masteliu 1:10000. Brėžinių detalumas, lyginant su koncepcija, skiriasi daugiau nei penkis kartus, todėl svarbu vėl susitikti su vietos bendruomenių atstovais ir išsiaiškinti, ar koncepcijos pagrindu parengti sprendiniai vis dar atitinka vietos bendruomenių lūkesčius.

Vilniaus miesto bendrojo plano koncepcijos rengimo etape buvo konsultuotasi su vietos bendruomenėmis, kurių pastabos turėjo būti išnagrinėtos ir integruotos į galutinį koncepcijos dokumentą arba motyvuotai atmestos. Siekdami išgirsti ir nešališkai reaguoti į vietos bendruomenių pastabas, SĮ “Vilniaus planas” pasamdė net dvi urbanistų komandas, kurių pagrindinis uždavinys - pristatyti Vilniaus BP sprendinius vietos bendruomenėms ir kartu aptarti jų reikšmę konkrečioms teritorijoms. Konsultacijų proceso pabaigoje viename dokumente pateikti apibendrintas diskusijų dalyvių pastabas ir ekspertines rekomendacijas.

2018 m. balandžio ir gegužės mėnesiais vyko 10 susitikimų su vietos bendruomenėmis: pirmoji urbanistų komanda analizavo ir pristatinėjo dešiniajame Neries krante esančių miesto rajonų problematiką, tuo tarpu ši ataskaita yra parengta kairiajame Neries krante esančioms teritorijoms, su kuriomis dirbo mb.mmap urbanistų komanda. Susitikimuose buvo trumpai pristatomos pagrindinės teritorijų planavimo sąvokos, planavimo principai ir tikslai, iliustruojama, ką reiškia reglamentų lentelėse nurodytos sąvokos ir skaičiai. Pristatomi konkrečių teritorijų funkciniai prioritetai, erdviniai ir infrastruktūros pokyčiai, diskutuojama apie šių pokyčių reikšmę ir prasmę.

Diskusijų metu, vietos bendruomenių atstovai aktyviai teikė pastabas ir pasiūlymus, buvo laukiama konstruktyvios kritikos ir įžvalgų BP sprendiniams, nes vietos bendruomenių atstovai gerai pažįsta savo aplinką ir gali atsakyti, kokie aplinkos pokyčiai yra būtini, o kurie nėra logiški. Ši ataskaita kalba apie plano problematiką ir trūkumus, integruoja bendruomenės įžvalgas ir rekomendacijų rengėjų pastebėjimus, nepaisant to, ar konkreti bendruomenė savo iniciatyva pateikė konkrečias įžvalgas, ar ne.

2. Objektas

Lietuvos teritorijų planavimo sistema nėra paprasta, o Vilniaus bendrajame plane naudojamos sąvokos ir apibrėžimai ne visuomet atitinka teritorijų planavimo įstatymą ir teritorijų planavimo normas, todėl prieš pradėdant šį teritorijų planavimo dokumentą, svarbu aiškiai apibrėžti teritorijų planavimo dokumento prasmę, tikslus, uždavinius, objektą, vartojamas sąvokas ir teisinius aspektus.

2.1. Darnus vystymasis

Darnaus vystymosi idėjų ir principų taikymas šių dienų teritorijų planavimo ir plėtros procesuose yra esminė sąlyga. Darnaus vystymosi koncepcija apima pagrindines gerovės dimensijas (ekonominę, socialinę ir ekologinę) ir jų tarpusavio kompleksines sąveikas. Rimantas Krankalis ir Rasa Anzelytė remiasi trimis tvaraus vystymosi ramsčiais ir apibrėžia kaip [...] ekonominės veiklos poveikį aplinkai (vietos išteklių naudojimas; aplinkos oro, vandens tarša; atliekos; kraštovaizdžio keitimas) ir aplinkos paslaugos ekonomikai (vietos gamtiniai ištekliai; atliekų kaupimo iki perdirbimo galimybės; indėlis į ekonominę efektyvumą ir užimtumą); - aplinkos paslaugos visuomenei (naudojimas gamtiniais ištekliais, kraštovaizdžio privalumais; rekreacinės, sveikatingumo galimybės; gyvenimo ir darbo sąlygos) ir visuomenės poveikis aplinkai (ženkli emigracija, gimstamumo mažėjimas; neadekvatus poreikiams vartojimas; aplinkosauginių žinių sklaida, institucinės struktūros); - visuomenės poveikis ekonomikai (žmogiškieji ištekliai; gyventojų ir namų ūkių struktūra; švietimas ir mokymas; institucinės struktūros) ir ekonominės veiklos poveikis visuomenei (darbo vietos; pajamos; produktai ir paslaugos).” [...] sintezė.

Vilniaus miesto bendrajame plane visos tvaraus vystymosi sąvokos sutelpta šūkyje:

Vilnius - augantis rytinio Baltijos jūros regiono lyderis, laimingas miestas, kuriame noriu gyventi.

Šis šūkis kalba apie didėjančią ekonominę ir socialinę dinamiką ir siekį nuolat gerinti gyvenimo kokybę, todėl tekste bendrojo plano sprendinių vertinimas remiasi tiek trimis tvaraus vystymosi

ramsčiais, tiek ekonominės dinamikos ir socialinio gyvybingumo aspektais.

Objektas ir tikslai

2.2 Kodėl reikia planuoti

UN-HABITAT savo publikacijoje “Urban Planning for City Leaders” suformulavo 10 priežasčių, kodėl miestams ir miestų vadovams būtina planuoti, kurias norėtume dar sykį priminti Vilniaus miesto tarybos politinei vadovybei bei administracijos atsakingiems tarnautojams :

1. Sėkmingi miestai turi augimo stuburą

Miestų sėkminga transformacija nėra vienadienis procesas, o realūs pokyčiai nevyksta spontaniškai. Besivystantys miestai turi viziją ir jos laikosi. Stuburas, arba aiški struktūra, tai priemonė leidžianti prognozuoti poreikius, koordinuoti veiksmus ir rasti kelią bendrų tikslų link.

2. Planavimas ateičiai teikia naudą dabarčiai

Siekis suvokti galimus miestų pokyčius ateityje, lemia geresnį pasirengimą šiandienai. Pasiruošimas ir galimų miesto ateičių numatymas leidžia pamatyti naujas galimybes ir valdyti riziką. Miesto vadovai, kurie gerai supranta esamą padėtį, gali susieti ilgalaikės vizijos tikslus su priemonėmis ir palaipsniui juos įgyvendinti trumpuoju laikotarpiu.

3. Planavimas užtikrina jog miestų lyderiai gali laipsniškai daryti realią įtaką

Miesto vadovai renkami miestų tobulinimui. Suvokiant iššūkių miestuose mastą, yra nerealu kad norimi pokyčiai bus įgyvendinti iš karto. Sėkmingi miestai įgauna vystymosi pagreitį tik prioritizuojami projektus, o šie siejasi su bendra miesto vizija. Planavimas leidžia identifikuoti neatidėliotinas problemas ir turimus išteklius joms spręsti. Planavimas užtikrina, kad iniciatyvos nebūtų atsitiktinės ar vykdomos skirtingomis kryptimis.

4. Miestui svarbu jo erdvinė forma

Būstas, užimtumas, paslaugų pasiekiamumas ir saugumas yra pagrindiniai miestų gyventojų rūpesčiai ir jie yra glaudžiai susiję su fizine miesto forma. Teisinga tankio, žemės naudojimo, viešosios erdvės ir infrastruktūros politika, bei paslaugų išdėstymas gali turėti didelės įtakos gyvenimo kokybei ir tos kokybės kainai. Į vietos gyventojų bendruomenės ir jų poreikius orientuotas planavimas leidžia judėti geresnio miesto link.

5. Kryptingas ir nuoseklus vystymasis yra naudingas vietos ekonomikai

Darbo vietų skaičius mieste yra vienas pagrindinių miesto vadovų rūpesčių. Miestai konkuruoja, norėdami pritraukti investicijų ir didinti ekonominį gyvybingumą. Nuoseklus planavimas leidžia numatyti vietas ekonominėms veikloms ir jų paskirstymą, o tai palengvina pridėtinės vertės kūrimą ir padidina viešųjų investicijų į infrastruktūrą tvarumą ir efektyvumą.

6. Bendras planas kuria ilgalaikes sinergijas

Planas, tai sistema, kuri leidžia sukurti konkretų veiksmų planą, galintį mobilizuoti skirtingas šalis ir partnerius bendros vizijos realizavimui.

7. Platus vystymosi konteksto suvokimas per teritorines vizijas leidžia didinti prielaidas masto ekonomijai.

Miestai negali egzistuoti vakuume, jie dalinasi resursais ir galimybėmis regiono ir šalies mastu. Svarbu žiūrėti plačiau nei miesto savivaldybės riba. Miesto administracija, kuri planuoja kartu su kaimyniniais regionais, turi didesnę konkurencinį pranašumą. Apart efektyvesnio teritorijų naudojimo, tai taip pat leidžia pasinaudoti masto ekonomijos teikiama privalumais ir pagerina bendras derybinės pozicijas.

8. Tęstinumas generuoja patikimumą

Sėkmingi miestai užtikrina planų tęstinumą per politinius ciklus. Yra suprantama, kad planas yra geras tik tada kai tai jis yra stabilus ir jo yra laikomasi. Ilgalaikiai investicijų planai reikalauja didžiulių pastangų, tačiau jie teikia naudos sprendžiant nuspėjamas problemas. Erdvinis planavimas mažina neapibrėžtumą, o jo tęstinumas padeda kurti skaidrumą ir daugiau galimybių visuomenei.

9. Užbėgti problemoms už akių yra pigiau nei vėliau jas spręsti

Jei vietos vadovai yra aktyvūs - jie gali paskatinti konstruktyvius pokyčius ir spręsti problemas iš esmės. Prastai suplanuota plėtra yra mažiau veiksminga ir reikalauja daugiau išteklių jos priežiūrai.

Dideli teritorijos išlaikymo kaštai yra tiesiogiai susiję su prastais planavimo sprendimais, kurių padariniai yra sunkiai atitaisomi.

10. Vystymosi struktūros laikymasis leidžia aiškiau komunikuoti

Komunikacija yra svarbus ir galingas miestų įrankis. Deja, pastangos susieti ir išryškinti miesto pranašumus gali būti sumenkintos tuščiais pažadais ir nenuoseklumu. Vystymosi pagreitis ir visuomenės palaikymas auga tik kai miesto vadovai rodo realius, kad ir nedidelius pokyčius, kurie siejasi su bendra vizija ir užsibrėžta vystymosi kryptimi – miesto vystymosi stuburu.

2.3 Teritorijų planavimo tikslai

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas aiškiai apibrėžia teritorijų planavimo tikslus, kurie yra labai artimi Lietuvos teritorijų planavimo politikai. Šiais pamatiniais tikslais, privaloma vadovautis rengiant visus teritorijų planavimo dokumentus. Šie tikslai išdėstomi taip:

- Sudaryti sąlygas darniai valstybės teritorijos raidai, nuosekliai erdvinės ir funkcinės integracijos politikai įgyvendinti, teritorijų sanglaudai, kompleksiskai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius uždavinius; - šia įstatymo dalimi siekiama akcentuoti teritorijų planavimo integralumo ir efektyvaus resursų naudojimo svarbą;
- Nustatyti gyvenamųjų vietovių, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų valstybei svarbių socialinės ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas; - ypatingai svarbus punktas kuris kalba apie naujai kuriamos infrastruktūros efektyvumą ir kad nauja urbanizacija privalo būti ekonomiškai tvari;
- Sudaryti sąlygas racionaliam šalies gamtinių, žemės gelmių ir energijos išteklių naudojimui ir atkūrimui;
- Numatyti šalies gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio savitumo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimą, tikslingą naudojimą ir pažinimą, ekologinei pusiausvyrai būtino gamtinio karkaso formavimą; - ši dalis kalba apie mūsų miesto gamtiniu kultūrinio savitumą kurį privalo išsaugoti ir stiprinti;
- Kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;
- Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas; - panavimas atveria galimybes, tačiau planuojant plėtrą svarbu gerinti ir gyvenimo kokybę;
- Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų; - šis punktas akcentuoja teritorijų planavimo procesų atvirumo ir visuomenės įtraukimo būtinumą, nes tik kolektyvinė vizija gali būti laikoma viso miesto vizija;
- Sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui ir žemės ūkio veiklai skatinti.

2.4 Planavimo uždaviniai

Planavimo uždaviniai numato konkrečius darbus, kuriuos privalo atlikti konkretūs planavimo dokumentai. Teritorijų planavimo įstatyme yra apibrėžiami keturi pagrindiniai planavimo uždaviniai:

1. Suformuoti planavimo lygmenį atitinkančias teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis. - tai reiškia, kad plane būtina numatyti tinkamo mastelio (nei per detalius, nei per abstrakčius) sprendimus dėl bendrų teritorijos galimybių;
2. Optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą; - kalbama efektyvios miesto formos parinkimą;
3. Numatyti racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, gamtinio karkaso ir ekologiškai pagrįstos žemės naudojimo teritorinės struktūros formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemonės; kalbama apie efektyvų žemės ir kitų resursų naudojimą;
4. Detalizuoti atitinkamų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Numatyti aukštesnio lygmens (pvz. Nacionalinio) dokumentų sprendinius.

2.5 Aktualiausias planavimo normos

LR Aplinkos ministro įsakymas dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo yra svarbus, nes jame išryškinti skirtumai tarp zonų ir tipų, išaiškinti galimi užstatymo tipai bei numatas didžiausias ir mažiausias galimas intensyvumas. Šiame dokumente taip pat rekomenduojama, kad nauja plėtra sudarytų iki 20% viso plėtros poreikio. Likusį poreikį rekomenduojama tenkinti efektyviau naudojant kitus teritorijų vystymo režimus: modernizavimą, konversiją;

Nustatomas mažiausias (30žm./ha), o taip pat didžiausias (150žm./ha) leidžiamas užstatymo intensyvumas. Ši įstatymo nuostata kelia abejonių, nes pasaulyje nusistovėjęs gyvenamosios aplinkos matavimo vienetas yra būstų, o ne žmonių skaičius į hektarą. Tai leidžia daug geriau valdyti galutinį rezultatą. Didžiausio įmanomo gyventojų skaičiaus į hektarą nustatymas taip pat kelia abejonių, nes šio rodiklio vertėmis galima lengvai manipuliuoti, o tiksliai pamatuoti galima tik įgyvendinus projektą. Verta atkreipti dėmesį, kad didelė dalis esamų Vilniaus m. BP užmiesčio ir sodų bendrijų teritorijų tankumas nesiekia net 10 žmonių į hektarą. Kol nėra pasiektas minimalus gyventojų tankumas, svarstymai apie viešas investicijas į itin retai apgyvendintų teritorijų aprūpinimą bazine infrastruktūra yra nesąžininga kitų miesto gyventojų atžvilgiu.

3. Funkcinis zonavimas

Bendrojo plano pagrindiniame brėžinyje nurodomos funkcinės zonos žymimos skirtingomis spalvomis, o jos simbolizuoja skirtingą miesto aplinką ir nurodo ko galima tikėtis vienoje ar kitoje teritorijoje. Zonos būdą urbanizuojamos arba ne.

3.1 Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

Miškų ir miškingų teritorijų zona – Apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja Miškų įstatymo 3 straipsnyje¹ nurodyti visų grupių miškai. Detalizuotos funkcinės zonos, kuriose dominuoja miškai, nustatomos pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus, nurodytus Žemės įstatymo 26 straipsnyje², ir skirstomos į: ekosistemų apsaugos miškų zoną; rekreacinių miškų zoną; apsaugos miškų zoną; ūkinių miškų zoną;

Žemės ūkio teritorijų zona. Apibendrinta funkcinė zona, kurioje dominuoja žemės ūkio paskirties žemė. Detalizuotos funkcinės zonos, kuriose dominuoja žemės ūkio veiklai skirtos teritorijos, formuojamos atsižvelgiant į žemės ūkio paskirties žemės naudojimo būdus, nurodytus Žemės įstatymo 25 straipsnyje³, ir skirstomos į:

specializuotų ūkių ir žemės ūkio teritorijų zoną, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais (jų grupėmis) ir pavienėmis ūkininkų sodybomis;

rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zoną, skirtą kaimo turizmo veiklai plėtoti;

Vandenų zona - funkcinė zona, kurioje dominuoja Žemės įstatymo 27 straipsnyje nurodyta vandens ūkio paskirties žemė;

Konservacinės teritorijos zona - funkcinė zona, kurioje dominuoja Žemės įstatymo (ŽĮ) 28 straipsnyje nurodyta konservacinės paskirties žemė.

3.2 Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona. Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriamos urbanizuotų teritorijų viešosios erdvės ir bendram naudojimui pritaikytų atskirųjų želdynų teritorijos, taip pat kapinių teritorijos. Ši funkcinė zona pagal želdynų naudojimo rekreacijai intensyvumą gali būti skirstoma į:

- intensyviai naudojamų želdynų zoną;
- ekstensyviai naudojamų želdynų zoną.

Sodininkų bendrijų zona. Funkcinė zona, kurioje dominuoja teritorijos, skirtos mėgėjų sodininkystei. Veiklą jose reglamentuoja Sodininkų bendrijų įstatymas;

Inžinerinės infrastuktūros zona. Funkcinė zona, skirta susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektams, aplinkos kokybei gerinti reikalingiems objektams. Ši zona taip pat skirta sąvartynams su jų funkcionavimui reikalinga infrastuktūra;

Inžinerinės infrastuktūros koridorių zona. Neužstatyta funkcinė zona, kuria išskiriami svarbiausių gatvių ir kelių, geležinkelio kelių ir magistralinių inžinerinių tinklų koridoriai ir vandenvietės;

Vandenvietės. Teritorijų planavimo įstame ši zona nėra išskiriama, tačiau Vilniaus bendrajame plane išskiriamos vandenvietės ir vandens gerinimo stotys.

Specializuotų kompleksų zona. Funkcinė zona, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms;

Gyvenamoji zona. Visas gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Gyvenamosios teritorijos skirstomos pagal teritorijos užstatymo intensyvumą ir gali būti nustatomos šios detalizuotos funkcinės zonos:

- ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona;
- mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;

- vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji

zona;

- intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona;

Centrų zona. Didmiesčiuose ir vidutiniuose miestuose išskiriamos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Didmiesčių centrų teritorijų funkcinę zoną rekomenduojama diferencijuoti pagal teritorijos užstatymo intensyvumą ir galimas papildomas veiklas, išskiriant: • pagrindinio centro zoną;

- miesto dalių centrų zonas;

Pramonės ir sandėliavimo zona. Teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra;

Paslaugų zona. Teritorijų planavimo dokumentuose paslaugų zona nėra funkcinė zonų sąrašė, bet ją galima rasti tarp tipų. Tai zona, kurioje dominuoja, prekybos ir paslaugų centrai, biurai ir kitos negyvenamosios funkcijos.

Teritorijų planavimo dokumentuose gali būti nustatytos ir **kitos**, specifinės funkcinės zonos, reglamentuojant galimas veiklas jose. Detalizuotose funkcinėse zonose gali būti nustatytos ir kitos pagrindinę veiklą papildančios veiklos.

3.3 Teritorijos naudojimo tipai

Teritorijos naudojimo tipai - "planuojamos teritorijos kategorija, apimanti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, galimus žemės naudojimo būdus ir galimas vyraujančias statinių ar jų grupių paskirtis." - teritorijos naudojimo tipas - vienas svarbiausių reglamentų, kuris ir nurodo, kokios paskirties pastatai galėtų atsirasti planuojamoje teritorijoje. Bendrojo plano brėžinyje yra vaizduojamos funkcinės zonos, o tai nebūtinai yra tas pats kas tipas, todėl ypatingai svarbu BP pagrindinį brėžinį vertinti kartu su reglamentų lentele.

3.4 Žemės naudojimo būdai

Žemės naudojimo būdas tai teritorijų planavimo dokumentuose numatyta veikla, kuri teisės aktu nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemėje. Kalbant paprastai - būdai paaiškina kokia veikla yra galima konkrečiame sklype.

Rekomendacija: BP aiškinamajame rašte aiškiai aprašyti funkcinė zonų, teritorijos naudojimo tipų, pagrindinių žemės naudojimo paskirčių bei žemės naudojimo būdų sąvokas, reikšmes ir tarpusavio sąsajas.

3.5 Užstatymo tipai

Užstatymo tipai arba morfotipai - apibūdina kaip konkreti teritorija turėtų būti užstatyta.

- 1 Perimetris reguliarus (uždaro plano kvartalai) **pr_u**
- 2 Perimetris reguliarus (nepilnai uždarikvartalai) **pr_a**
- 3 Perimetris posesijinis **pr_p**
- 4 Perimetris centro **pr_c**
- 5 Atskirai stovintys pastatai **ap**
- 6 Miesto vilų **mv**
- 7 Laisvo planavimo **lp**
- 8 Vienbutis ir dvibutis užstatymas **vd**
- 9 Aukštybinis **au**
- 10 Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai **ko**
- 11 Kitas **kt**.

Pastaba: Aiškinamojo rašto lentelėje 3.1-3 "Užstatymo tipai ir jų santrumpos (erdvinių objektų kodai), naudojami BP" aprašomi ne visi užstatymo tipai.

3.6 Bendrieji tekstiniai reglamentai

1. BP pažymėtos funkcinių zonų ribos gali būti tikslinamos rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus (toliau – TPD). Tikslinant funkcinių zonų ribas, negali būti mažinamas želdynams ir socialinei infrastruktūrai skirtų teritorijų plotas.
2. BP pažymėti inžinerinės infrastruktūros koridoriai gali būti tikslinami ar papildomi rengiant vietovės lygmens kompleksinius TPD arba infrastruktūros specialiuosius planus.
3. BP nedetalizuoja susisiekimo ir inžinerinių sistemų techninių sprendinių. Numačius kitokius sprendinius nei pažymėta BP, funkcinių zonų ribos gali būti tikslinamos vietovės lygmens TPD ar statinio projekto rengimo metu atliekamai TPD korektūrai.
4. BP reglamentai nepanaikina galiojančių TPD sprendinių bei kitų teisės aktų reikalavimų. Vilniaus miesto savivaldybės taryba, tvirtindama BP sprendinių įgyvendinimo stebėsenos ataskaitą, gali panaikinti praradusių aktualumą detaliųjų planų galiojimą.
5. Esamos su reikiama leidimais vykdomos veiklos, nepaminėtos funkcinės zonos aprašyme tarp nurodytų galimų veiklų, gali būti tęsiamos ir plėtojamos, jeigu šių veiklų sąlygojamos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ) neperžengia sklypo, kuriame plėtojama veikla, ribų.

Rekomendacija: Reglamentas suponuoja neskaidrumą: pagal aprašymą atrodo, kad kalbama apie konkrečią situaciją, kuri nėra įvardijama. Taip pat kyla klausimas, kodėl minimos veiklos nepaminėtos funkcinės zonos aprašyme.

6. Bendruoju atveju SAZ privalo tilpti sklypo, kuriame vykdoma ar planuojama ūkinė veikla, ribose. Jei veikiantiems objektams SAZ nėra įregistruotos, jos privalo tilpti sklypo ribose. Tais atvejais, kai esama ir planuojama ūkinė veikla reikalauja didesnių SAZ, jos įteisinamos, pasirašius sutartis su sklypų savininkais ir naudotojais.
7. BP nepanaikina galiojančiuose vietovės lygmens TPD nustatytų reglamentų. Jei galiojančių vietovės lygmens TPD sprendiniai keičiami ar koreguojami, privaloma vadovautis galiojančio BP reglamentais, išskyrus savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu statinio projekto rengimo metu atliekamas detaliojo plano reglamentų korektūras. Tokiu atveju lieka galioti nekoreguojami likusieji vietovės lygmens TPD sprendiniuose nustatyti reglamentai.
8. BP reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki BP patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai.
9. Teritorijose, kurioms BP sprendiniuose numatytas aukštybinio užstatymo tipas, rengiant vietovės lygmens TPD, BP nurodytas UI gali būti didinamas, jeigu tai diktuoja kompoziciniai motyvai ir leidžia esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai.
10. Parenkant aukštybinių pastatų projektinius sprendimus, privalomas architektūrinis konkursas
11. Rengiant vietovės lygmens TPD, UI rodikliai gali būti didinami pagrindinio centro zonoje, miesto dalies (rajonų) centro zonoje ar istorinio užstatymo aplinkoje pagal esamus parametrus atkuriant pažėistas arba baigiant formuoti užstatymo struktūras, jeigu BP sprendiniuose nurodyti UI rodikliai neleidžia suformuoti aplinkinio užstatymo charakteristikų atitinkančios išbaigtos užstatymo erdvinės struktūros.
12. BP sprendiniuose funkcinėi zonai nustatytas užstatymo tipas nereiškia, kad kiekvienas pastatas toje teritorijoje būtų projektuojamas nurodyto tipo. Projektuojant pastatus, siektina formuoti BP sprendiniuose nurodyto užstatymo tipo urbanistinę struktūrą, kuri, priklausomai nuo situacijos, gali būti papildyta kitais užstatymo tipais. Savivaldybės vyriausiasis architektas, derindamas projektinius pasiūlymus, gali pritarti ir kitokiam užstatymo tipui, derančiam prie esamos ar formuojamos kvartalo užstatymo struktūros.
13. Jeigu sklype buvo eksploatuojami Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimų, patvirtintų LR aplinkos ministro 2008-04-30 įsakymu Nr. D1-230, 1 priede nurodyti objektai ar vykdoma šiame priede nurodyta veikla, privaloma pateikti Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos išvadas dėl atlikto preliminarus ekogeologinio tyrimo, nustačius taršą – detaliojo ekogeologinio tyrimo išvadas Jei pakeičiamos valstybinių miškų,

saugomų teritorijų ribos, griežto režimo vandenviečių apsaugos juostos, rengiant vietovės lygmens TP dokumentus, gali būti nustatoma kita funkcinė zona, nei nurodyta BP sprendiniuose.

Rekomendacija: Atrodo, kad reglamentas bus taikomas labai specifinėje situacijoje. Netikslinga spręsti kelių teritorijų užstatymą per viso miesto tekstinį reglamentą. Jei numatoma urbanizuoti mišką - būtina šiuos planus atvaizduoti pagrindiniame brėžinyje.

14. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) gali būti didesnis tais atvejais, kai patalpos prekybai įrengiamos esamuose kitos paskirties pastatuose (sprendžia savivaldybės vyr. architektas).

Rekomendacija: Neaišku, ko siekiama šiuo reglamentu, kokiais atvejais tai būtų aktualu ir naudinga. Šis reglamentas iš esmės suteikia galimybes nepaisyti prekybos ploto apribojimo esamuose pastatuose.

15. Rengiant Savivaldybės dalies bendrąjį planą, BP nustatyti visi reglamentai gali būti tikslinami ar keičiami, išlaikant bendruosius miesto fizinės ir funkcinės struktūros formavimo principus.

3.7 Tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms funkcinėms zonoms

Rekomendacija: Prie šių tekstinių reglamentų aiškiai nurodyti vietas kuriose jie galioja.

1. Reglamentas. UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pat pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo.

Rekomendacija: Perduodamas plotas ne tame pačiame pastate sudaro prielaidas prastai perduodamo turto kokybei. Siūloma nurodyti maksimalų numatomą UI su galimybe jį padidinti tik teritorijose, kuriose tuose pačiuose statiniuose kartu vystomas municipaliniam būsto fondui perduodamas būstas ar patalpos socialinės infrastruktūros plėtojimui.

2. Reglamentas. UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiamos komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės ar socialinė infrastruktūra.

Rekomendacija: Vietos socialinės infrastruktūros poreikiams turi būti numatomos privaloma tvarka, tuo pačiu principu, kaip ir funkcinės zonos nustatymas, nes kitu atveju nebus pasiektas norimas rezultatas, kurį bandoma skatinti šiuo reglamentu. Daugeliu atveju, užtikrinus urbanistinės aplinkos, gatvės profilio ir srautų tinkamumą komercinėms funkcijoms, jos ten ir įsikurs, taigi papildomai skatinti nėra tikslo.

3. Reglamentas. Rengiant techninius projektus, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu į jį įskaičiuojamas požeminių automobilių aikštelių plotas.

4. Reglamentas. Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo **pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje** pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą.

5. Reglamentas. Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos

Rekomendacija: Siūloma pridėti šias išlygas: 1) Automobilių statymo vietos negali fragmentuoti gatvės profilio, blokuoti ar įsiterpti į pėsčiųjų ir dviračių takų tiesaus judėjimo trajektorijas, riboti neįgaliųjų judėjimo galimybių. 2) B ir C kategorijos gatvėse bei gatvėse, kur leistinas greitis didesnis nei 30 km/h galimas tik lygiagretus automobilių statymo būdas.

6. Reglamentas. Savivaldybė siekia užtikrinti šių teritorijų viešą naudojimą. Išskirtiniais atvejais, pritarus tarybai, rengiant visos želdyno funkcinės zonos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus (toliau – TPD), galima keisti privačių asmenų valdomą bendrajame plane nurodytą želdynų teritorijų naudojimo būdą į kitą būdą, jeigu ne mažiau nei 80 procentų viso želdyno ploto neatlygintinai perduodama savivaldybei. Perduodant savivaldybei dalį sklypo želdynų teritorijoms formuoti, užtikrinamas želdynų sistemos rišlumas. Viešojo želdyno sklype turi būti suplanuota visa reikalinga rekreacinė infrastruktūra, atitinkanti jo lygmenį (rajoninį ar vietinį); turi būti išlaikyti BP nustatyti želdyno pasiekiamumo ir apsirūpinimo (maksimaliam gyventojų skaičiui,

kuris galėtų būti pasiektas pilnai užstačius teritorijas) rodikliai. Po atidalijimo likusi viešojo želdyno teritorija neturi būti mažesnė nei 2 ha ploto. Čia paminėtos nuostatos netaikomos regioninių parkų ir Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių teritorijose.

7. Reglamentas. Nauja statyba kvartale galima tik vystytojui prisidedant prie kompleksinės kvartalo renovacijos tikslais plėtojamos infrastruktūros – investuotojo lėšomis rekonstruojant ir plėtojant viešąją infrastruktūrą (privažiavimų sistemą, želdynus, sporto ir rekreacinius aikštynus). Minimali investicijų į viešosios infrastruktūros plėtojimą suma – 100 Eur/ kv. m pastatų bendrojo ploto. Ši suma tarybos sprendimu gali būti indeksuojama atsižvelgiant į kainų indekso pokyčius.

Rekomendacija: taikyti visoms sovietinės statybos daugiabučių teritorijoms.

8. Reglamentas. Statybos leidimai naujų gyvenamųjų pastatų statybai teritorijoje gali būti išduodami tik visam kvartalui parengus vietovės lygmens TPD.

Rekomendacija: taikyti visoms sovietinės statybos daugiabučių teritorijoms.

9. Reglamentas Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų.

10. Reglamentas. Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

Rekomendacija: patikslinti, kokie principai nustatomi ir taikyti kaip priemonę formuoti norimą urbanistinę aplinkos charakterį konkrečioje vietovėje.

11. Reglamentas. Pritarus Vilniaus miesto savivaldybės tarybai, galimi vertikalūs akcentai, paryškinantys urbanistinę struktūrą. Akcentų parametrai gali viršyti BP nustatytus rodiklius, jie nustatomi rengiant vietovės lygmens TPD.

12. Reglamentas. Pritarus Vilniaus miesto savivaldybės tarybai, galimi vertikalūs visuomeninės paskirties akcentai, paryškinantys urbanistinę struktūrą. Akcentų parametrai gali viršyti BP nustatytus rodiklius, jie nustatomi rengiant vietovės lygmens TPD.

Rekomendacija: reglamentai Nr.11 ir Nr. 12 labai panašūs, kodėl reikalinga ši diferenciacija tarp visuomeninės ir ne visuomeninės paskirties pastatų kalbant apie kompozicinius aspektus? Toks skirstymas suponuoja dvigubų standartų taikymą, nes siekiama tikslų nesusijusių su visuomeninės paskirties objektų svarba, o tik su kompoziciniais motyvais.

13. Reglamentas. Statant didesnius nei 20 000 kv.m bendrojo ploto mažmeninės prekybos objektų pastatus, vidinėje pastato struktūroje būtina įrengti viešųjų erdvių sistemą.

Rekomendacija: 1) Visiškai nėra aišku, kas bus laikytina viešųjų erdvių sistema, reikia patikslinti. Apskritai viešąja erdve negali būti laikomos privačia nuosavybe valdomos vidinės pastatų erdvės. 2) Siekiant kurti prekybinę gatvės (pasažo) tipo prekybos centrus, svarbu apibrėžti, kas yra dengta prekybinė gatvė. Tokio tipo erdvės turėtų būti numatomos prekybos objektuose nuo 3000 m². 3) Svarbu iškelti aukštus integracijos į aplinką ir architektūros kokybės kriterijus.

14. Reglamentas. Nauja statyba galima išekspluotavus naudingųjų iškasenų telkinį.

Rekomendacija: Netikslinga vieną ar dvi unikalias situacijas spręsti per tekstinį reglamentą ir schemą vaizduojamą viso miesto masteliu. Siūloma pažymėti BP pagrindiniame brėžinyje.

15. Reglamentas. Magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorijoje (200 m ir mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio trasos), ribojamas statinių ir žmonių buvimo kiekis, todėl yra būtinas žemės savininkų susitarimas dėl plėtros galimybių pasiskirstymo arba funkcinės zonos, kurioje numatomos plėtoti teritorijos, vietovės lygmens TPD.

16. Reglamentas. Rengiantis statyti statinius 200 m ir mažesniu atstumu nuo magistralinio dujotiekio trasos, priešprojektinius pasiūlymus ir projektinę dokumentaciją būtina derinti su magistralinį dujotiekį eksploatuojančia įmone (magistralinio dujotiekio vietovės klasės teritorijoje ribojamas pastatų skaičius).

Rekomendacija: Netikslinga vieną ar dvi unikalias situacijas spręsti per tekstinį reglamentą ir schemą vaizduojamą viso miesto masteliu. Siūloma pažymėti BP pagrindiniame brėžinyje.

17. Reglamentas. Nauji gyvenamieji kvartalai galimi tik tuo atveju, jei bus atsisakyta perspektyvinio kitos krypties lėktuvų kilimo tūpimo tako.

Rekomendacija: Netikslinga vieną ar dvi unikalias situacijas spręsti per tekstinį reglamentą ir schemą vaizduojamą viso miesto masteliu. Siūloma pažymėti BP pagrindiniame brėžinyje.

18. Reglamentas. Detalesni reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose.

19. Reglamentas. Numatoma atstatyti Šv. Jėzaus širdies bažnyčios pastatą.

Rekomendacija: Vieno pastato statyba negali būti laikoma BP objektu. Tekstiniai reglamentai taip pat neturėtų reglamentuoti vieno konkretaus objekto ar situacijos. Galimybės atkurti istorines struktūras ar pastatus yra aptariamos Nekilnojamojo kultūros paveldo dalyje, o ne BP.

20. Reglamentas. Numatant kompleksinę sovietmečiu statytų rajonų renovaciją, parengus kvartalų vietovės lygmens TPD, rekonstruojamų esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų, pastatytų iki 1990-ųjų metų, aukštis gali būti padidintas iki 2 aukštų.

21. Reglamentas. Esamos/perspektyvinės kapinės.

Rekomendacija: Kam reikalingas šis reglamentas, jei tai parodoma pagrindiniame brėžinyje?

22. Reglamentas. Teritorijoje yra esami ar numatomi statyti švietimo objektai (mokyklinio ir ikimokyklinio ugdymo įstaigos).

Rekomendacija: Kam reikalingas šis reglamentas, jei tai parodoma pagrindiniame brėžinyje ir kitose schemose?

23. Reglamentas. Pramonės ir sandėliavimo objektams numatomose teritorijose formuoti apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus, skiriančių gyvenamosios paskirties kvartalus ir pramonei bei sandėliavimui skirtas teritorijas.

Rekomendacija: Perkelti šį reglamentą į bendrųjų tekstinių reglamentų sąrašą (3.1- 4 lentelė), t.y. mažinant pramonės teritorijų neigiamą vizualinį poveikį gyvenamosioms teritorijoms taikyti šią priemonę visais atvejais.

Rekomendacija: Siūloma papildyti tekstinių reglamentų lentelę 3.1-5 „Tekstiniai reglamentai, priskirti konkrečioms pagrindiniame brėžinyje indeksu pažymėtoms funkcinėms zonoms“ šiais reglamentais:

- Prieš pradėdant rengti techninius projektus - būtina parengti savivaldybės dalies BP arba vietovės lygmens TPD;
- Prieš pradėdant rengti techninius projektus - teritorijai būtina organizuoti architektūrinį Konkursą;
- Prieš pradėdant rengti techninius projektus - teritorijai būtina parengti urbanistinę galimybių Studiją;
- Kurti funkcinio požiūriu aktyvų gatvės perimetrą pirmuose pastatų aukštuose numatant komercines, visuomenines, gyvenamąsias funkcijas. Draudžiama įrengti antžemines automobilių aikšteles arba garažus pirmuosiuose pastatų aukštuose;
- Siekiant užtikrinti gatvių saugumą per socialinę kontrolę, privaloma visus pagrindinius pastatų įėjimus projektuoti iš gatvės pusės. Pirmo aukšto fasaduose iš gatvės pusės langų ar vitrinų plotas turi sudaryti nemažiau kaip 30 proc. Sienos ploto. Galimi aklini sienos segmentai gatvės išklotinėse neilgesni nei 15m.

Visos toliau esančios išvados ir rekomendacijos remiasi Lietuvoje patvirtintais planavimo dokumentais, pasauline planavimo praktika ir tarptautinėmis rekomendacijomis.

Kaip miestas vystysis ateinančius 30 metų?

4. Bendrojo plano koncepcija 2050 ir sprendiniai 2030

BP koncepcija numato funkcinis prioritetus ir teritorijos tvarkymo reglamentavimo ypatumus. Formuoja ilgalaikes miesto plėtros kryptis iki 2050m. Koncepcija taip pat numato prioritėtines transformacijos ir plėtros teritorijas, kuriose miestas planuoja investicijas į susisiekimo ir socialinę infrastruktūrą. Dokumente taip pat bendrai kalbama apie esminius pokyčius ir panašaus tipo teritorijų transformacijos principus. Detalizuojant koncepcijos sprendinius svarbu užtikrinti koncepcijos sprendinių nuoseklumą viso planavimo proceso metu. Nepaisant to, kad koncepcijoje didžioji dalis sprendinių yra aprašyti labai bendrai, jau dabar galima teigti, kad koncepcija tik iš dalies atitinka reikalaujamą BP detalizaciją.

4.1 Pagrindiniai sprendiniai

1. Senamiestis ir XIX a. istorinis miesto centras. Esminiai pokyčiai nenumatomi – numatomas urbanistinės struktūros restauravimas, užbaigimas ir išryškinimas.
2. Formuojamas kompaktiškas miesto centras. Numatomas urbanistinės struktūros restauravimas ir ryškinimas, naujų pastatų statyba, siekiant kvartalų kompaktiškumo.
3. Renovuojami sovietinio laikotarpio daugiabučių namų rajonai. Numatomas kompleksinis būsto renovavimas ar perstatymas, teritorijos ir infrastruktūros atnaujinimas, viešųjų erdvių kokybės gerinimas.
4. Formuojami nauji lokalūs miesto centrai. Numatoma darbo vietų plėtra (biurai, prekyba, paslaugos).
5. Formuojami linijiniai centrai šalia transporto koridorių su viešuoju transportu
6. Pagal greito eismo koridorius kryptingai intensyvinamas užstatymas. Numatoma būsto, paslaugų ir darbo vietų plėtra.
7. Naujos plėtros integruotų funkcijų teritorijos. Formuojamas kompaktiškas dominuojančios gyvenamosios paskirties užstatymas su reikiama infrastruktūra.

4.2 Kontekstas

Paskutiniai 20 metų Vilniui turėjo tiek teigiamų tiek neigiamų pasekmių, greito ekonominio augimo periodai smarkiai pakėlė bendrą šalies lygį, atnešė daugiau skaidrumo, investicijų, naujų statinių ir tarptautiškumo. Kita vertus, miestui taip pat teko atlaikyti keletą emigracijos bangų, ekonominių krizių, NT burbulų ir laipsnišką planavimo dokumentų legitimumo nykimą. Dviženklis ekonominis augimas iki 2008m. ir milžiniška NT paklausa lėmė didelį kiekį prastos kokybės projektų, kūrė itin dispersišką ir išbalansuotą miesto struktūrą, bei užprogramavo didesnius šių teritorijų išlaikymo kaštus. Šiandien teigiama, kad iš klaidų mokomasi, tačiau būtina nešališkai įvertinti ar teisingai interpretuojamos socioekonominės prielaidos, kurios turi tiesioginės įtakos plano gyvybingumui ir viso miesto tvarumui.

Praeities šešėliai

Šiandien yra atvirai pripažįstama, kad perteklinis vystymo potencialas numatytas 2003-ųjų metų Vilniaus miesto bendrajame plane yra it džinas paleistas iš butelio, kurio grąžinti atgal, deja, nebėra įmanoma. Visas perteklinis vystymo potencialas dėl “teisėtų lūkesčių” turi būti numatytas ir šiame bendrajame plane. Naujajame dokumente iš paskutiniųjų stengiamasi suvaldyti chaotišką plėtrą, per aiškų prioritetinių teritorijų atskyrimą nuo neprioritetinių, tačiau akivaizdų, kad tai nėra pakankama priemonė, o tik sprendimo iliuzija - simuliakras. Jau dabar “neprioritetinės” plėtros teritorijose knibžda NT skelbimų ir tik laiko klausimas, kada mokesčių mokėtojai turės apmokėti visas šių “prerijų pionierių” bazinės infrastruktūros įrengimo sąskaitas.

Sprendimų neracionalumą bandoma apginti teiginiu, kad numaćius mažiau plėtros teritorijų - dalis gyventojų tiesiog emigruos į Vilniaus rajoną, tačiau tokie teiginiai yra neparemti skaičiais ar tyrimais. Nepaisant tūkstančių parduodamų sklypų ir beveik dvigubai pigesnių kainų rajone - Vilnius auga. Galų

gale būtina savęs paklausti, ar verta bandyti prisitraukti žmones, kurie nenori gyventi mieste ir veržiasi į "agrarinės dykros"? Kokią naudą miestui teikia teritorijos be kultūros ir infrastruktūros, ir kodėl miestas turi jas subsidijuoti? Naujajame plane vėl lipama ant to paties grėblio ir siūloma urbanizuoti dar daugiau naujų neurbanizuotų plotų. Tenka reziumuoti, kad dešimt metų vykdoma klaidingomis prielaidomis paremta dereguliacinė politika lemia neefektyvų žemės naudojimą, prastą naujai vystomų teritorijų gyvenimo kokybę, mažina naudojamą infrastruktūros efektyvumą ir kuria šimtus hektarų pusiau baigtų projektų, tūkstančius vienišų bakūžių laukuose su jų gyventojais, kurie greičiausiai dar nesupranta, kad niekada negaus asfaltuoto kelio iki savo namų.

Gyventojai

Šiandien gyventojų mažėjimo tendencijos stabilizavosi ir jaučiamas nedidelis vos 0,2% augimas, stabiliai didėjančios tiesioginės užsienio investicijos ir kiti indikatoriai leidžia manyti, kad Vilnius pasiekė ilgo stabilumo laikotarpį. Vidinė migracija mieste rodo, kad senieji Vilniaus rajonai išlieka stabilūs, o didžiausias augimas vyksta ekstensyvaus užstatymo zonose ar sodų bendrijose. Nepaisant neigiamų suburbanizacijos padarinių, demografinis stabilumas ir prognozuojamumas leidžia visą energiją koncentruoti į gyvenimo kokybės gerinimą ir galima numatyti priemonių tvariam augimui.

Būstas

Paskatinti greitesnį gyventojų skaičiaus augimą gali tik ilgalaikė ir kryptinga būsto politika, bet prieš pateikiant rekomendacijas - svarbus išsiaiškinti šią šiuolaikinę tendenciją. Iš pirmo žvilgsnio, gyvenamojo būsto fondo augimas ir kasmet didėjantis gyvenamojo ploto kiekis tenkantis vienam gyventojui atrodo šauniai tik iki tol, kol nepradedama analizuoti naujai statomo būsto parametrų. Per pastaruosius dvidešimt metų vidutinis naujas Vilniečio butas nuo 80m² sumažėjo daugiau nei 20 m² ir dabar tėra 56m², tuo tarp vidutinis vilniečio namas sumažėjo vos 6m² iki 152 m². Akivaizdu, kad nevaldoma suburbanizacija neleidžia kurti tarpinio dydžio tipologijų ir už 56 kvadratų buto kaina mieste galima išvystyti savo "svajonių vilą" užmiestyje. Suformuoti minimalūs sklypų dydžiai namų statybai yra per dideli sublokuotų namų statybai, todėl visiškai neišnaudojamas mažo aukštingumo, bet didelio užstatymo intensyvumo tipologijų potencialas. Būtina smarkiai riboti ekstensyvaus vystymo galimybes ir pasiūlą, nes realus kvartalų intensyvumas neatitinka minimalių Aplinkos Ministerijos nustatytų planavimo normų.

Žiūrint iš finansinės pusės - statyti individualų gyvenamąjį namą negali būti pigiau, nes tai nėra nei tvaresnė, efektyvesnė ar naudingesnė alternatyva miestui.

Esamų sodų konversija paliekant esamus intensyvumo rodiklius taip pat nėra išmintinga. Pamatavus vidutinį gyventojų tankumą šiuo metu gan intensyviai apgyvendintuose Balsių soduose, paaiškėja, kad gyventojų intensyvumas niekur nesiekia daugiau nei 10 žm. į hektarą. Tai reiškia, kad visos be išimties ekstensyvaus užstatymo teritorijos yra tiesioginis nuostolis miestui ir negali būti toliau plėtojamos mokesčių mokėtojų lėšomis. Esminė problema yra ne per maži intensyvumo rodikliai, o tai, kad tokios teritorijos niekada neturės kritinės masės gyventojų, tam, kad jas aprūpinti kažkuo daugiau nei kanalizacija, elektra ar vandentiekio. Net ir mažiausi sklypai (400m²) nesugebės iš kaimo padaryti miesto, todėl būtini esminiai pokyčiai tipologijų pasiūloje. Šiandien yra itin nedidelė didelio intensyvumo, bet mažo aukštingumo tipologijų pasiūla, kuri gali iš esmės pagerinti miestiečių gyvenimo kokybę ir aprūpinimą bazine infrastruktūra.

Mažmeninė prekyba

Žaibišku greičiu augę prekybos centrai po 2008-ųjų metų NT burbulą irgi stabilizavosi, o augimas tampa siejasi su apyvartos ir perkamosios galios augimu, tai reiškia, kad verslas skaičiuoja ir prieš investuodamas pasveria riziką. Iš esmės tai yra pozityvi tendencija, kuri leidžia geriau nuspėti naujos plėtros poreikį. Šiandien matomas gan stabilus mažmeninės prekybos sektoriaus augimas: po 1-2% arba 10.000- 20.000 naujų kvadratinų metrų kasmet, tad galima teikti kad iki 2030-ųjų metų Vilnius realiai gali įsisavinti apie 200.000 kvadratinų metrų naujo mažmeninės prekybos ploto. Verta pastebėti, kad šiuo metu Vilniaus BP yra numatytos keliasdešimt kartų didesnės plėtros galimybės, o vieno Vilniaus Akropolio dydžio prekybos centro atsiradimas stagnuotą mažmeninės prekybos patalpų

rinką maždaug 5 metams, o trumpuoju laikotarpiu prekybinio ploto nuomos kainas sumažintų iki 10 procentų.

Verslo centrai ir Pramonė

Nuo 2008 - ūjų metų matomas greitas verslo centrų ploto augimas. Vien per 20017 metus buvo atidaryta apie 79000 kv. m. Plėtros tempai išlieka dideli, o paklausa moderniems verslo centrams sostinėje išliko stipri ir įsisavino beveik visą naujai atsiradusį plotą, tai rodo itin žemas neužimtų biurų plotas - vos 4,8%. A klasės laisvų biurų plotų buvo tik 1,3 procento, o per artimiausius du metus Vilniaus rinką papildys dar apie 130.000 kv.m nuomojamo ploto. Labai tikėtina, jog bent dalis naujųjų verslo centrų atidarymo dieną nebus pilnai išnuomoti, todėl neužimtumo lygis 2018 metų pabaigoje ar 2019 pradžioje gali šoktelti iki 7-9 1proc. ar net daugiau, o tai stabilizuos kainas ir sąlygos naujiems verslo centrams atsirasti Vilniuje bus vis mažiau palankios. Tikėtina, kad ateinantis dešimtmetis leis truputėlį lengviau atsikvėpti, o 60.000 - 70.0002 kvadratinių metrų per metus augimas sulėtės.

Pramonė

Paskutinius dešimt metų pramonės įmonių gamybos apimtys auga gan stabiliai - vidutiniškai apie 10% per metus. Vienas iš pagrindinių Lietuvos ekonomiką skatinančių sektorių 2017 metais generavo pakankamai gerus rezultatus apimtys didėjo apie 12,1 proc. Apie stabilias pramonės sektoriaus atstovų nuotaikas byloja gerėjantis pramonės pasitikėjimo rodiklis. Didėjantis eksportas sąlygoja didesnę sandėliavimo patalpų poreikį, šiuo metu rinkoje laisvų patalpų plotas yra apie 5%, o tai reiškia, kad yra vietos sveikam augimui.

4.3 Išvados

- Po dvidešimties metų permainų Vilniuje socio-ekonominiai rodikliai auga stabiliai, nėra pagrindo planuoti daugiau nei būtina.
- 2003m. Patvirtintas BP numatė per daug vystymo ploto, kurio dabar neįmanoma efektyviai suvaldyti
- Numatytos perteklinio vystymo potencialo valdymo priemonės (prioritetizavimas) nėra pakankamos.
- Gresia didžiulės viešos investicijos į per mažo gyventojų tankumo zonas.
- Baimės dėl gyventojų migracijos į rajoną nėra pagrįstos.
- Nėra apibrėžiama tikslinė grupė, kurią stengiamasi pritraukti į miestą.
- Būsto pasiūloje dominuoja dvi alternatyvos:
per mažas būstas daugiabutyje arba užmiesčio namas su nepakankama infrastruktūra.
- Mažo intensyvumo teritorijos niekada nebus tvarios, nes numatyto intensyvumo nepakanka infrastruktūros išlaikymo kaštams padengti, nėra galimybių aprūpinti visuomeniniu transportu.
- Sklypų dydžių ribojimai neleidžia siūlyti naujų alternatyvų, nes mažiausio sklypo dydžio nustatymas neleidžia vystyti efektyvių sublokuotų namų kvartalų.
- Vilnius per metus įsisavina iki 20 tūkst. kvadratinių metrų mažmeninės prekybos ploto.
- Perkamoji galia ir atlyginima auga stabiliai. Nusimato ilgo ir stabilaus ekonominio augimo laikotarpis.
- Numatytas BP vystymo potencialas leidžia kurti žymiau daugiau ploto nei rinka gali kokybiškai įsisavinti. Miestui nesugebant absorbuoti perteklinės pasiūlos nauji projektai gali stagnuoti rinką.
- Tiesioginės užsienio investicijos Vilniuje auga stabiliai, todėl būtina numatyti teritorijas pramonės ir sandėliavimo teritorijų plėtrai
- Pramonėi būtina gerai išvystyta infrastruktūra ir pasiekiamumas.

4.4 Planuojamos transformacijos dydis

Esamas Vilniaus miesto bendrojo plano potencialas yra milžiniškas ir yra pakankamas 1,3 mln. gyventojų. Akivaizdu, kad tokio kiekio teritorijų miestas niekada nesugebės įsisavinti, o tai reiškia, kad ir toliau matysime padriką ir chaotišką plėtrą. Tūkstančiai pusiau užstatytų teritorijų neleis jų visų aprūpinti net bazine infrastruktūra, o tai lems Vilniaus gyvenimo kokybės rodiklių prastėjimą.

4.5 Bendros rekomendacijos

B1. Perteklinis potencialas - siūloma kritiškai įvertinti visų neprioritetinių teritorijų planavimo poreikį ir sumažinti siekiant kompaktiškos miesto formos. Rekomenduojama planuoti paslaugų tik tiek, kiek miestas galės realiai įsisavinti per 20 metų. Planuoti naujas ekstensyvaus ir mažo užstatymo teritorijas tik tuo atveju jei paraleliai galima užtikrinti, kad esamos ir būsimos ekstensyvios ir mažo užstatymo gyvenamos teritorijos bus aprūpintos bazine infrastruktūra, nesvarbu ar tai prioritetinga ar neprioritetinga zona. Jei to užtikrinti neįmanoma - naujai neplanuoti.

B2. Konkurencija su esamais projektais

- naujai urbanizuojamos teritorijos neleidžia iki galo įgyvendinti jau pradėtų projektų. Rekomenduojama mažinti vystymo potencialą aplink teritorijas, kurių faktinė urbanizacija nesiekia 50%.

B3. Perteklinis potencialas su itin mažu

intensyvumu 0.2 - minimalus planavimo normose numatytas tankumas 30 žm. į hektarą atitinka maždaug 10 sklypų po 6a. su privažiuoju ir kita minimalia infrastruktūra. Palyginimui - dabartis sodų gyventojų tankumas nesiekia 10 žm. Į hektarą tai reiškia, kad didžiosios dalies sodų gyventojų skaičius turėtų padidėti mažiausiai tris kartus tam, kad šios teritorijos pasiektų minimalius užstatymo tankumo reikalavimus ir taptų ekonomiškai nenuostolingos. Sodų bendrijų teritorijose būtina numatyti didesnio intensyvumo zonų, nes tikėtina, kad bendras teritorijos vystymo potencialas nebus išnaudotas ir minimalus gyventojų tankumas nebus pasiektas. Rekomenduojama nenumatyti sklypų su vystymo intensyvumu 0.2, nes bendras realus teritorijos intensyvumas nesiekia 0.1.

B4. Pramonės zonų konsolidacija - vengti pramonės ir sandėliavimo zonų išskaidymo ir fragmentiško paskirstymo visame mieste.

B5. Panašiose situacijos nuosekliai laikytis

principų nuosekliai. Planuoti makro lygmeniu ir nekaitaloti bendros plano logikos pagal kiekvienos teritorijos mikro situacijas.

B6. Išnaudoti geležinkelio stočių ir geležinkelio linijų potencialą, taikyti prie geležkelio gijų orientuotus principus planuojant naujus subcentrus.

B7. Numatyti mažiau driekos (sklaidos) tam, kad įgalinti kompaktišką plėtrą, neskatinti gyvenamojo būsto ploto vienam gyventojui didėjimo per driekos didinimą.

B8. Rekomenduojama griežtai atsisakyti naujos neintegruotos gyvenamųjų teritorijų plėtos laukuose (greenfield development) be jokios infrastruktūros.

B9. Rekomenduojama atsisakyti naujos neintegruotos paslaugų teritorijų plėtos laukuose (greenfield development) be jokios infrastruktūros.

B10. Nekurti naujų konfliktų, o spręsti esamus. Rekomenduojama neesmines ir miesto raidai didelės įtakos neturinčias konfliktines situacijas spręsti žemesnio lygio TP dokumentais.

B11. Rekomenduojama vengti neapibrėžtumo, neužtikrintumo ir perdėm bet kokios pakraipos liberalaus reglamentavimo, nes taip kuriami konfliktai ateityje ir nevaldomi teisėti interesų ne visada viešai veikiančių grupių lūkesčiai. Ten kur numatoma per daug galimų klampių reglamentų kyla klausimų dėl planavimo pagrįstumo ir argumentuotumo. Jei nėra iki galo aišku kas teritorijoje yra įmanoma siūloma numatyti galimybių studijos poreikį.

B12. Rekomenduojama reglamentu lentelėse rodyti ir esamus parametrus, nes tai padėti išvengti klaidų. Brėžiniuose siūloma naudoti STR naudojamų gatvių kategorijų aprašymus ir STR numatytus funkcinių zonų pavadinimus ir neišradinėti naujų, taip pat siūloma naudoti STR apibrėžtas gatvių

kategorijas ir kitas planavimo normas, nes tai leidžia susikalbėti su Vilniaus BP tiesiogiai nesusijusiems specialistams.

B13. Pramonė laikoma prioritetu, bet plėtra numatoma neurbanizuotose teritorijose, rekomenduojama apsvarstyti galimybę regeneruoti esamas pramonines zonas.

B14. Nėra aišku, koks yra esamų miesto teritorijų prioritetas. Rekomenduojama nurodyti, kurios zonos yra prioritetinės, o kurios ne.

B15. Dėl per didelio komercinių centrų ploto. Rekomenduojama visame mieste mažinti didžiausius leistinus vieno mažmeninės prekybos objekto plotus. Tai leistų kurti miestietišką aplinką ir aktyvius kvartalų perimetrus pritaikytus pėstiesiems, užtikrinti prekybos objektų ir paslaugų įvairovę, skatinti smulkųjį verslą bei mažinant priklausomybę nuo kelionių automobiliais. Būtina užkirsti kelią kurti mieste didesnius nei 50 000m² mažmeninės prekybos objektus. Būtina atlikti esamų mažmeninės prekybos objektų poveikio aplinkos kokybei analizę bei nustatyti griežtus kokybinius integracijos į aplinką kriterijus visiems didesniems nei 500 m² mažmeninės prekybos objektams. Kaip alternatyvą detaliam reglamentavimui BP apimtyje, siūloma parengti mažmeninės prekybos objektų išdėstymo mieste specialųjį planą siekiant kompleksiško ir visapusiškai įvertinto strateginio sprendimo su aiškiai iškeltais tikslais, analizėmis, pasaulinės praktikos studijomis.

B16 Rekomenduojama aiškiai komunikuoti dėl prioritetinių ir neprioritetinių zonų ir aiškiai pasakyti, kad miestas iki 2050 NIEKO daugiau neinvestuos į neprioritetines teritorijas ir siekiama, kad jose urbanizacija nevyktų.

B18. Rekomenduojama nustatyti planavimo instrumentus vienai iš įvardintų “svarbiausių urbanistinės struktūros problemų” spręsti. Problema: “Nesuformuotas pagrindinių miesto prieigų ir struktūrinių gatvių įvaizdis (nesukurta jų statusą atitinkanti architektūrinė-urbanistinė aplinka, neefektyviai panaudojama esama infrastruktūra) (~500 ha)”. Šiai problemai spręsti BP sprend. numatoma nepakankamai priemonių, pvz. nenumatomos architektūrinę - urbanistinę aplinką formuojančios priemonės, nenumatomos gatvių profilius reglamentuojančios priemonės.

B19. Rekomenduojama išsamiau aprašyti ir reglamentuoti kokybinius urbanistinės aplinkos formavimo principus. Neproporcingai menkas ir nepakankamai išsamus urbanistinės aplinkos - kvartalų užstatymo, morfologijos, būsto tipologijos, gatvių profilio, prekybos objektų ir kitų kokybę užtikrinančių priemonių aprašymas ir reguliavimas.

B20 Socialinė infrastruktūra priemiesčiuose: Socialinės infrastruktūros pasiekiamumo užtikrinimas neturėtų būti skaičiuojamas taip pat miesto centre, sovietinio laikotarpio daugiabučių kvartaluose ir nekoordinuotos driekos teritorijose, miesto periferinėje zonoje. Dėl skatinamos mažo intensyvumo gyvenamųjų zonų plėtros ir nenuoseklus perteklinių teritorijų vystymo, tikėtina jog didelė dalis gyventojų nebus aprūpinti darželiais ir mokyklomis dėl skatinamo per mažo žmonių tankumo reikalingo savivaldybei inicijuoti darželio ar mokyklos steigimą. Savivaldybei nusprendus toliau skatinti nekoordinuotą mažo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų plėtrą, norint užtikrinti teisėtus naujakurių poreikius, turi būti mažinami kriterijai, kuriais sprendžiama kur ir kada statyti darželį ar mokyklą. Kas traktuojama gyvenamąja teritorija ir koks gyventojų skaičius reikalingas tam kad būtų steigiamas darželis.

B21. Rekomenduojama skatinti mažo aukštingumo didelio intensyvumo gyvenamojo būsto tipologijas. Siekiant efektyvaus teritorijų panaudojimo, didesnės būsto įvairovės (tarp buto daugiabučiame name ir vienbučio namo), didinant būsto mieste konkurencingumą su priemiestyje statomais individualiais namais, būtina visais įmanomais planavimo instrumentais skatinti tarpinės būsto tipologijos - mažo aukštingumo (nuo 1 iki 4 aukštų) ir didelio intensyvumo (0,8-2) gyvenamojo

būsto tipologijas, kurių įvairovė gali būti labai plati (pvz. sublokuoti namai, terasiniai namai, namai su vidiniais kiemeliais).

B22. Rekomenduojama nustatyti minimalius užstatymo intensyvumo reikalavimus gyvenamosioms zonoms. Siekiant efektyvaus teritorijų panaudojimo, siūloma nustatyti minimalius užstatymo intensyvumo reikalavimus. Tai ypač aktualu nuo miesto centro nutolusioms mažo užstatymo intensyvumo teritorijoms. Rekomenduojamas minimalus gyvenamųjų zonų užstatymo intensyvumas 0,8, o išimtiniais atvejais iki 0,4.

B23. Rekomenduojama nustatyti principinius reikalavimus gatvių profiliams. Atsižvelgiant į ypač prastą gatvių, kaip viešųjų erdvių, aplinkos formavimo praktiką, didelę gatvių profilio fragmentaciją, būtina suformuluoti pagrindinius gatvių profilio - važiuojamosios dalies, želdynų, pėsčiųjų ir dviratininkų eismo, automobilių statymo, pastatų užstatymo linijos, kavinių terasų ir kitų elementų išdėstymo- principus. Šie principai turėtų būti formuojami atsižvelgiant į gatvių kategorijas ir formuojamos urbanistinės aplinkos charakterį konkrečiose miesto dalyse ar struktūrose įvardintose aiškinamojo rašto skyriuje 3.2. Pagrindiniai pokyčiai. Būtina numatyti instrumentus užtikrinančius gatvių profilio tąsą.

B24. Rekomenduojama susieti aiškinamojo rašto skyriuje 3.2. Pagrindiniai pokyčiai aptartas urbanistines struktūras su konkrečiomis teritorijomis, parengiant žemėlapių schemą.

B25. Rekomenduojama sustiprinti BP sprendinių koncepcinį lygmenį išskiriant ir aprašant formuojamus atskirų miesto dalių urbanistinės aplinkos charakterius. Atsižvelgiant į susiklosčiusias ir formuojamas urbanistinių struktūrų vertingąsias savybes, aprašyti ir vizualizuoti išsaugomą, transformuojamą ar naujai formuojamą pagrindinių gatvių ir teritorijų charakterį. Rekomenduojama išsamiai papildyti ir performuoti aiškinamojo rašto skyrių 3.2 Pagrindiniai pokyčiai. Nesant galimybės to padaryti, nustatyti prievolę rengti vietovės lygmens TPD arba savivaldybės dalies bendruosius planus.

B26. Rekomenduojama strategiškai išanalizuoti ir apibrėžti mažmeninės prekybos objektų plėtros galimybes mieste įvertinant poveikį urbanistinės aplinkos kokybei ir smulkiam bei vidutiniam verslui. Šiuo metu numatoma labai daug teritorijų, kur galima didžiausios apimtys iki 120 000kv.m. (tokio mastelio yra, pavyzdžiui, PC Ozas, Akropolis) mažmeninės prekybos objektų statyba, kuri iš esmės apribotų galimybes kurtis naujos kokybės pasažo tipo mažesniems 15 000 -25 000 kv.m. (tokio mastelio yra, pavyzdžiui, Europos PC, Gedimino 9) prekybos centrams integruotiems į lokalią urbanistinę aplinką ir veikiantiems lokaliai. Daugelis dideliems centrums numatomų teritorijų yra planuojamos periferinėse miesto dalyse, taigi tokie prekybos centrai būtų priklausomi nuo pasiekiamumo automobiliais ir taip skatintų automobilizaciją. Rekomenduojama smulkinti naujai kuriamų prekybos centrų ar jų kompleksų mastelį mažinant maksimalų vieno mažmeninės prekybos objekto plotą visame mieste iki 25 000 kv.m., nustatyti galimas tokių objektų koncentracijos vietas bei nustatyti jų integracijos į urbanistinę aplinką kriterijus.

5. Susitikimai su Vilniaus miesto atstovų bendruomenėmis

Visas rekomendacijų rengimo procesas skaidomas į keturis etapus, pirmajame etape rengėjai paruošia kritinius klausimus ir pastabas SĮ “Vilniaus planas” apie bendrojo plano koncepciją ir jos dalis. Išsiginčijami pagrindiniai plano tikslai, siekiai, ambicijos ir prioritetai. Antrajame etape organizuojamas susitikimas, kurio metu rekomendacijų rengėjai pateikia pirmines išvadas ir medžiagą, kuri vėliau padės vietos bendruomenių atstovams geriau suprasti plano sprendinius. Trečiajame etape buvo organizuojami susitikimai su bendruomenių atstovais, kuriuose buvo trumpai pristatoma Lietuvos teritorijų planavimo sistemą ir aptarti rengiamo BP implikacijos konkrečiai teritorijai. Po pristatymų vykdoma moderuojama diskusija, kurios metu dalyviai atvirai klausė, teikė pastabas ir siūlė savo idėjas. Visi pasiūlymai ir pastabos buvo dokumentuojamos. Po susitikimų vietos bendruomenių atstovai buvo žymiai geriau susipažinę su bendrojo plano specifika, metodais ir žodynu, todėl galėjo teikti daug argumentuočiau ir konkrečiau teikti pastabas plano rengėjams. Pagal susitikimų rezultatus, pateikiamos ekspertinės rekomendacijos ir siūlymai bendrojo plano dalių korekcijoms. Į susitikimus nebuvo kviečiami visi norintys, o daugiausiai 20 atstovų, dėl kurių buvo konsultuojamasi su vietos seniūnais. Seniūnų buvo prašoma identifikuoti aktyviausius žmones, kurie gali skirti visą vakarą konstruktyviai diskusijai ir gilinimuisi į plano sprendinius. Ketvirtajame etape rengiamos kompleksinės rekomendacijos, vertinami visi urbanistiniai sluoksniai ir visi Vilniaus BP dokumentai. Vertinama jų atitiktis galiojantiems teisės aktams ir tarptautinėms planavimo normoms, atitikimas koncepcijai, vertinami esami infrastruktūros parametrai ir jų transformacijos sudėtingumas. Bendras plano ir jo detalizacijos nuoseklumas ir kaip laikomasi koncepcijos įvardintų tikslų.

6. Paneriai

6.1 Ryšys su koncepcija

Panerių teritorija yra Vilniaus miesto periferinės zonos dalis. BP koncepcijoje numatyta Paneriuose vystyti:

- Pramonės įmonių plėtros teritoriją (Konduktoriai – Lentvario gretimybėse esanti pramonės zona);
- Greta pramonės zonos – vakaruose ir šiaurės rytuose neprioritetinės integruotų funkcijų plėtros teritoriją;
- Greta Dobrovėlės, Lentvario g. ir pietinėje Vilniaus g. dalyje, virš esamos pramonės teritorijos;
- Neprioritetinės pramonės įmonių plėtros teritoriją
- Vaidotuose, Jaunystės g. šiaurinėje dalyje neprioritetinės integruotų funkcijų plėtros teritoriją.

Iš koncepcijos darosi aišku jog Paneriuose, savivaldybės prioritetas – darbo vietų kūrimas, tuo tarpu mažo tankumo esamos gyvenamosios teritorijose, daug pokyčių nenumatoma. Bendruomenė pastebi jog dėmesys koncentruojamas ne ten kur reikia, kad būtų jiems pagerinta gyvenamosios aplinkos kokybė.

6.2 Bendrojo plano detalizacija

Detalizacijoje sprendinius išskiriame į dvi dalis:

- Koncepcijoje numatytų prioritetinių ir neprioritetinių miesto vystymosi teritorijų detalizacija.
- Koncepcijoje nenumatytų miesto vystymosi teritorijų detalizacija.

Koncepcijoje numatytų prioritetinių ir neprioritetinių miesto vystymosi teritorijų detalizacija:

Detalizuojant bendrąjį planą koncepcija įgyvendinama iš dalies, numatoma dalis naujų neprioritetinių pramonės įmonių plėtros zonų, neprioritetinėje integruotų teritorijų zonoje netoli Lentvario planuojamos mažo intensyvumo gyvenamosios zonos ir paslaugų zonų plėtra, Vaidotuose detalizuojant numatoma tik mažo intensyvumo gyvenamųjų zonų plėtra, kitų funkcinių zonų nenumatant.

Koncepcijoje nenumatytų miesto vystymosi teritorijų detalizacija:

Paslaugų zonų, kuriuose numatyti dideli prekybos objektų plotai, koncentracija vietose kur nėra

išvystyta nei susisiekimo, nei požeminė inžinerinė infrastruktūra. Paneriuose, pastebima didžiausia naujų paslaugų zonų koncentracija Vilniaus mieste. Nėra aišku kiek tokia Paslaugų zonų plėtra yra pagrįsta mieste. Nors šių teritorijų vystymas nėra miesto prioritetas ir vystytojai turės įsirengti inžinerinę infrastruktūrą savo lėšomis, nėra aišku ar teritorijas išvysčius, miestas bus pajėgus įsisavinti tokius prekybinės funkcijos plotus. Tikėtina jog tai skatins fragmentišką, nekoordinuotą plėtrą, bus skatinamas automobilizacijos lygis, didelio tūrio objektai kontrastuos su esamu mažaaukščiu, mažo tankumo užstatymu, gali kilti konfliktai su vietos bendruomenėmis.

Numatoma ekstensyvi mažo užstatymo gyvenamųjų teritorijų plėtra, kur neplanuojama susisiekimo, inžinerinės infrastruktūros ar socialinės infrastruktūros plėtra. Aiškiai nedeklaruojant jog nors šiose teritorijose plėtra galima, miestas neprisidės diegiant susisiekimo sistemą ar įrengiant inžinerinę infrastruktūrą, kuriams nepagrįsti lūkesčiai. Nurodoma galima plėtra, nors ji neskatintina. Kol miestas nėra pajėgus užtikrinti bazinės infrastruktūros sukūrimo jau esančiose urbanizuotose teritorijose, nauja plėtra neturėtų būti planuojama. Mažo intensyvumo gyvenamosios teritorijos ne tik nesprendžia mieste tenkančio būsto kvadratinų metrų kiekio vienam gyventojui problemos, bet didina miesto ekologinį pėdsaką per neefektyvų žemės naudojimą, sukuria situacijas kur gyventojai privalo naudotis asmeniniu automobiliu, gyvenimo kokybė prastėja nes nėra lengvai pasiekiamos socialinės, kultūrinės paslaugos. Teritorijose užprogramuojamos gyventojų izoliacijos, vienatvės, nekokybiško laisvalaikio, priklausomybės nuo automobilio problemos.

Visa tai neužtikrins pagrindinio BP tikslo, turėti lyderiaujančią LAIMINGĄ miestą. Prioritetas turėtų būti driekos stabdymas ir bazinių poreikių užtikrinimas esamose gyvenvietėse.

Konfliktas tarp pramonės ir gyvenamųjų zonų:

pramonės zonos planavimas greta gyvenvietės reiškia neišvengiamą konfliktą, kuris turi būti sprendžiamas gyventojų gerovės užtikrinimui, jei nebuvo pajėgta to išvengti per nuoseklų ir apgalvotą teritorijų planavimą.

6.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai

Funkcinės zonos:

Susitikime su Panerių bendruomenės atstovais, didelis dėmesys buvo skiriamas diskusijai apie Trakų Vokės viziją tapti turizmui patrauklia teritorija ir sąlygoms, kurios reikalingos norint viziją įgyvendinti. Atkreipiamas dėmesys į pramonės zoną greta Lentvario, kuri detalčiau aprašyta rekomendacijose. Diskutuota apie prieštaravimus tarp vertingiausių Vilniaus miesto ir priemiesčio gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio teritorijų pritaikymo turizmo poreikiams plano ir šio Bendrojo plano. Turizmui patraukli auganti gyvenamoji zona, turistinio maršruto dalis, bendruomenės įsitikinimu neturėtų būti apsupta pramonės ir paslaugų zonų. Tikimasi jog bus priimtas sprendimas nekurti naujų pramonės zonų greta gyvenamųjų teritorijų, esamos bus atskiriamos barjeriais ir užtikrinama jog nebus neigiamo poveikio gyvenimo kokybei. Tikimasi jog Paneriuose nebus leidžiama kurti taršiai pramonei, nebus kuriami nauji sąvartynai.

Susisiekimas:

Atkreiptas dėmesys į prastą susisiekimą viešuoju transportu, blogą kelių būklę, apšvietimo nebūvimą gyvenamosiose teritorijose. Tikimasi jog bus investuojama į esamų gyvenamųjų zonų gatvių tinklo atnaujinimą ir apšvietimą.

Socialinė infrastruktūra:

Darželių ir mokyklų trūkumas yra labai svarbi problema gyventojams, kurie priversti vaikus į mokyklą vežioti į skirtingas miesto vietas.

Žaliosios zonos:

Gyventojai akcentavo jog nėra tinkamai prižiūrimos esamos žaliosios zonos.

6.4 Pagrindiniai konfliktai

- Lentvario pramonės zona greta gyvenamosios zonos;
- Vaizdingų turistinių maršrutų niokojimas pramonės zonomis;
- Naujų pramonės zonų numatymas, tuštėjant esamoms pramonės teritorijoms;
- Paslaugų zonos numatymas esamoje gyvenvietėje ir gyvenviečių gretimybėse;

- Neaiškumas kas kur iš tiesų bus ir kada.

1. Bendruomenės vizija: Trakų Vokė – Turizmui ir rekreacijai pritaikyta gyvenamoji zona:

Gyventojai mato teritoriją kaip turizmo ir rekreacijos zoną su tai palaikančia infrastruktūra. 2004 metais parengtame „Vertingiausių Vilniaus miesto ir priemiesčio gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio teritorijų pritaikymo tarptautinio turizmo poreikiams brėžinyje (rengėjas SĮ „Vilniaus planas“). Trakų Vokėje esanti Trakų Vokės dvaro sodyba - turistinio maršruto dalis, jungtis tarp Lentvario dvaro sodybos ir miesto centre esančių lankytinų objektų.

Bendruomenės atstovai pastebėjo jog teritorijoje aktyviai kuriasi jaunos šeimos, gyventojai savo iniciatyva atlieka bazinius infrastruktūros tvarkymo darbus, didžiuojasi savo gyvenvieta ir ilga jos istorija ir siekia išsaugoti šios vietos charakterį. Bendrojo plano aiškinamajame rašte akcentuojama „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (toliau – BP) vadovaujama svarbiausiais miesto erdvinės struktūros tobulinimo tikslais iš kurių pirmasis: išsaugoti Vilniaus miesto savitumą, kuris neatsiejamas nuo kultūros paveldo (Senamiestis, istoriniai priemiesčiai) ir unikalioms gamtinėms aplinkoms (upių šlaitai, parkai, draustiniai);“.

Bendruomenės atstovai nuogaustauja jog nepaisant iškelto tikslo išsaugoti Vilniaus miesto savitumą kurio svarbios dalys – kultūros paveldas ir gamtinė aplinka, šiai istorinei vietai skiriama ne pakankamai dėmesio ir kai kurie sprendiniai (pramonės ir sandėliavimo zonų plėtra) visiškai prieštarauja bendruomenės vizijai teritoriją vystyti kaip rekreacinę – turizmo zoną.

Bendruomenė džiaugiamasi dvaro atnaujinimo projektu, tačiau svarbus kompleksinis teritorijos vystymosi potencialo išnaudojimas: sporto ir rekreacinės infrastruktūros plėtra, viešųjų tualetų statymas, palankios sąlygos kurtis apgyvendinimo ir sveikatinimo paslaugoms.

Pastabos ir rekomendacijos

Norint užtikrinti gyvenamosios aplinkos kokybę svarbu išlaikyti mažo intensyvumo užstatymą (vienbučiai ir dvibučiai namai), renovuoti esamus daugiabučius. Kita vertus svarbu atsisakyti Lentvario pramonės zonos arba leisti vystyti tik tokią pramonę, kuri nepablogins esamos situacijos ir netrukdytų turizmo plėtrai.

1. Trakų Vokėje trūksta:

- Turizmo, rekreacijos, paslaugų zonų;
- Lokalaus centro (paslaugų zonos, mišrios paslaugos, turgus) ties Galvės gatve (lokalus centras Trakų Vokėje buvo numatytas BP 2015, atnaujintame plane šios funkcinės zonos atsisakyta);
- Naujų viešojo transporto maršrutų ir stotelių urbanizuotose teritorijose;
- Galvės g. A1 kategorijos, kitos gatvės C ir D kategorijos;
- Tankių želdynų, atskiriančių Lentvario zoną nuo Trakų Vokės ir Lentvario bei geležinkelio;
- Naujos rekreacijai pritaikytos žaliosios zonos Liepų al. gale;
- Sporto aikštyno Liepų al. ir kitos sporto infrastruktūros – visoje teritorijoje;
- Tvenkiniai turėtų būti pritaikyti poilsiui ir rekreacijai (suoliukai, pavėsinės ir pan.);
- Trakų Vokėje trūksta darželių, svarbu įkurti senjorų globos/ dienos centrą ir rekreacijos centrą (Trakų Vokė-Lentvaris-Trakai).

Puoselėjant turizmą ir pritraukiant naujus gyventojus, Trakų Vokėje pradėtų kurtis ir naujos darbo vietos, tam reikalingos komercinės patalpos paslaugoms suteikti. Siekiant išlaikyti gyvenvietės esamą charakterį, svarbu užtikrinti smulkaus verslo skatinimą žmonių judėjimo srautų susikirtimo vietose. Reikalingos kvalifikuotos darbo vietos, maži biurai, kasdienių paslaugų centrai, patikima susisiekimo infrastruktūra. Rekreacinės zonos puoselėjimui svarbi pėstiesiems ir dviratininkams pritaikyta infrastruktūra, dviračių maršrutas - tarptautinio turizmo maršruto dalis. Svarbu išspręsti šaligatvių apšvietimo klausimą. Atsižvelgiant į vietovės kompleksiskumą, svarbu Trakų Vokės teritorijai paruošti vietovės lygmens kompleksinio planavimo dokumentą kuris būtų ruošiamas įtraukiant vietos bendruomenę, verslo atstovus, investicijų ir turizmo pritraukimo įstaigas.

Trys svarbiausi pokyčiai:

- Dvaras ir jo teritorija – traukos centras
- Lokalus paslaugų centras ties Galvės gatve

- Aplinkinės teritorijos (Lentvario zona ir kt.) –pramonė, paslaugos, rekreacija, susijusi su dvaru ir jo teikiamomis paslaugomis.

2. Bendruomenė džiaugiasi jog bus rekonstruojama Trakų Vokės dvaro sodyba, tačiau atkreipia dėmesį jog . prieš rengiant projektą nebuvo tartasi su bendruomene dėl projekto tikslų ar sprendinių. Bendruomenių atstovai norėtų būti įtraukti į vietai svarbių sprendimų priėmimą.

Atkreipiamas dėmesys, jog siekiant užtikrinti gamtinės aplinkos ir viešųjų erdvių kokybę svarbu išsaugoti ir tobulinti dvaro sodybą, parką ir tvenkinius, spręsti apleistų pastatų dvaro sodybos teritorijoje problemą (jų atsisakyti arba rekonstruoti).

Gyvenimas prie pramonės. Bendruomenei didžiausia matoma grėsme -taršios pramonės teritorijų plėtra ir fragmentuotas pramonės ir sandėliavimo zonų išdėstymasvietose kur reikalingos infrastruktūros tiesimas gali pabloginti esamų gyvenviečių ir gamtinės aplinkos kokybę, mažins gyvenamosios aplinkos patrauklumą.

Antrasis bendrojo plano numatytas miesto erdvinės struktūros tobulinimo tikslas: **pirmenybę teikti kompaktiško miesto sukūrimui** centrinėje ir vidurinėje zonose, panaudojant vidinės plėtros rezervus (**antrinis teritorijų panaudojimas, modernizavimas**, nebaigtų formuoti kvartalų užstatymas), plėtojant viešąją socialinę, susisiekimo infrastruktūrą bei želdynų sistemą.

Panerių seniūnijoje esanti jau išvystyta pramonės ir sandėliavimo zona nėra pilnai užpildyta ir yra sklypų kuriuos pramonė jau yra apleidusi. Čia jau yra sukurta visa pramonei reikalinga infrastruktūra, dėl to, siekiant miestą plėtoti kompaktiškai, ir pernaudoti esamas, jau urbanizuotas teritorijas.

Prioritetas turėtų būti teikiamas šios zonos modernizavimui ir pritaikymui šiuolaikinės pramonės poreikiams, vengiant išorinės plėtros neurbanizuotose teritorijose, kur pramonės zonų plėtra neigiamai veiks gretimybėse įsikūrusių gyvenviečių gyvenimo kokybę, bus reikalinga papildoma infrastruktūra čia įsikursiančių įmonių veiklai palaikyti.

Bendruomenių atstovai pastebi jog naujai pramoninei teritorijai, kuri ribojasi su Fabriko, Galvės ir K. Ostragiškio gatvėmis, vandenį planuojama atvesti iš Aukštųjų Panerių, o nuotėkas vesti į valymo įrenginius Gariūnų teritorijoje. Tai reikalaus didelių miesto investicijų. Kyla klausimas ar tokios investicijos yra pagrįstos?

Bendruomenė aktyviai prieštarauja pramonės teritorijos plėtrai ir yra pateikę daugybę prašymų ir skundų į kuriuos, bendruomenės teigimu, atsižvelgta nebuvo.

3. Gyvenamosios teritorijos planavimas greta pramonės ir sandėliavimo zonos.

Nepaisant to jog pramonės ir sandėliavimo zona greta Lentvario yra numatyta jau BP 2015 ir naujakuriai galėjo žinoti jog statosi būstus sklypuose greta pramonės zonos, tačiau nenuostabu jog gyventojai gins savo teisėtus lūkesčius gyventi švarioje, netriukšmingoje aplinkoje. Svarbu atkreipti dėmesį jog galimas konfliktas su gyventojais galėjo būti numatytas ir toks konfliktas galimai kils ir kitose teritorijose kur kertasi pramonės ir gyvenamosios zonos. Norint išvengti konfliktų, bendrajame plane numatant gyvenamąsias teritorijas greta pramoninių teritorijų privalu iš anksto numatyti priemones šiam galimam konfliktui spręsti:

- Numatyti plačias žaliąsias zonas tarp pramonės ir gyvenamųjų zonų;
- Užtikrinti jog pramonę ir sandėliavimo zonas aptarnaujantis srautas nejudėtų per gyvenamąsias zonas;
- Numatyti buferines paslaugų ar kitas zonas tarp pramonės ir sandėliavimo ir gyvenamųjų zonų;
- Neplanuoti gyvenamųjų teritorijų greta pramonės ir sandėliavimo zonų.

4. Paslaugų zona gyvenamosios zonos teritorijoje.

Bendruomenių atstovai pastebi jog ši teritorija, BP 2015 buvusi mažo užstatymo intensyvumo gyvenama teritorija, naujame BP virsta paslaugų zona (VDG-5-2), tačiau reglamentų lentelėje šiai teritorijai nenumatytas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas. Schemoje „Prekybos plotai M 1:50000, žymimas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas: 50 000m². Neaišku ar palikta klaida, ar nors teritorija numatyta kaip paslaugų zona,

komercinės veiklos čia atsirasti negalės. Vilniaus miesto žemėlapyje (maps.vilnius.lt) rodoma jog šioje teritorijoje yra patvirtinti keli detalieji planai iš kurių yra ir DP mažo intensyvumo gyvenamajai statybai. Svarbu šią teritoriją peržiūrėti ir patikslinti reglamentų lentelę.

5. Planuojama C1 kategorijos Konstantino Ostrogiškio g. Bendruomenės atstovai nuogaustauja jog nutiesus C1 kategorijos gatvę, ji taps tranzitine jungtimi į pramonės teritoriją važiuojančiam sunkiasvoriame transportui. Tai lemtų vienbučių namų gyventojų, kurių sklypai ribojasi su K. Ostrogiškio gatve gyvenimo kokybės ir turto vertės mažėjimą dėl atsiradusios oro taršos ir triukšmo. Gyventojai siūlo kelias alternatyvas:

- Pramonės teritorijas aptarnaujančiam transportui tiesti gatvę per pramonės teritoriją, drausti sunkiojo transporto eismą K. Ostrogiškio gatve kuri turėtų likti tik gyvenamąsias teritorijas aptarnaujančia jungtimi.
- Numatytą žaliąją zoną atirbojančią K. Ostrogiškio gatvę nuo pramonės teritorijos perkelti į gyvenamojo kvartalo pusę taip apsaugant gyventojus nuo triukšmo ir taršos ir stumti K. Ostrogiškio gatvę toliau nuo gyvenamosios zonos.

6. Buvusi sąvartyno teritorija Gyventojams nerimą kelia buvęs sąvartynas rytinėje K. Ostrogiškio gatvės pusėje tarp gyvenvietės ir numatomos pramoninės teritorijos. Nerimaujama dėl galimos statybos, neišlaikomų apsauginės zonos reikalavimų.

7. Konceptijoje žymima „neprioritetinės integruotų funkcijų plėtros teritorijos“, BP 2015 – vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, detalizacijoje - paslaugų zona, Reglamentų lentelėje žymimas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas: 50 000 m². Atkreipiamas dėmesys jog išvysčius maksimalų leidžiamą mažmeninės prekybos plotą objekte, teritorijoje neišvengiamai didės automobilizacijos kiekis, kvartalo užstatymo tipas: laisvo planavimo, kas lems statinio atsitraukimą nuo gatvės, bus kuriamas nehumaniškas gatvės profilis gyvenamosios zonos gretimybėse (greta -vidutinio užstatymo intensyvumo zona GUR-1-1, GUR-2-1) ir mažo užstatymo intensyvumo zona (MAČ-4-1).

8. Konceptijoje nenumatyta paslaugų zona, buvusioje mažo intensyvumo gyvenamojoje teritorijoje. Paslaugų zonoje (TVO-12-1 ir TVO-4-1) leidžiamas 10 000m² didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas. Bendruomenė pritaria paslaugų zonai aptarnaujančiai vietos poreikius palei Galvės g.

9. Žr. rekomendacija 8.

10. Bendruomenė pastebi jog pramonės teritorijos turėtų būti vystomos prie gerai išvystytos infrastruktūros, vengiant vystymo laukuose. Žymima galimai tinkanti pramonei zona.

11. Neprioritetinė mažo užstatymo intensyvumo zona planuojama greta pramonės ir sandėliavimo zonos ir paslaugų zonos. Vystant teritoriją galimas konfliktas su naujakuriais, kaip tai dabar nutiko su Trakų Vokės bendruomene.

12. Konceptija - neprioritetinė integruotų teritorijų zona, detalizacijoje - paslaugų zona (RAČ-1-2; RAČ-6-4). Reglamentų lentelėje žymimas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas: 50 000 m². Paslaugų zona dalinai atribota nuo gyvenamųjų sklypų, vidine gatve, dalinai ne. Tikėtina jog kils konfliktas vietose kur paslaugų zonos sklypas jungsis su mažo užstatymo intensyvumo zonos sklypais, nes į gyvenamąją zoną bus atsigręžusi paslaugų zonos nugara.

13. Žr. rekomendacija 12.

14. Konceptijoje nenumatytos paslaugų zonos, buvusioje žemės ūkio paskirties teritorijoje. Paslaugų zonoje (DOB-1-3; DOB-1-1; DOB-2-1; DOB-5-5) leidžiamas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas - 120 000m². Prieštaraujama bendrojo plano tikslams vystytis

kompaktiškai ir skatinti antrinę panaudojimą, nes numatomos naujos plėtros zonos neurbanizuotose teritorijose. Kvartalas DOB-5-5 pažymėtas teritorijoje kur gyventojai prašo keisti paskirtį į gyvenamą ar atgauti žemę.

15. Žr. rekomendacija 14

16. Žr. rekomendacija 14

17. Lentvario g. tiltas per Vokę – vienpusio eismo, čia nuolat susidaro spūstys, tiltas nesaugus. Aptarnauti pramonės ir tankėjančias gyvenamąsias teritorijas reikalingos patikimos, geros kokybės susisiekimo jungtys, svarbi šio tilto rekonstrukcija ir praplėtimas.

18. Panerių bendruomenės atstovai atkreipia dėmesį į planuojamą krematoriumo statybą greta pramonės teritorijos Kadriškėse, bendruomenė dvejoja dėl vietos parinkimo ir svarstoma kodėl nuspręsta krematoriumą įrengti ne greta kapinių, o netoli gyvenamosios ir pramonės zonų.

19. Kvartalas KAZ-3-3 BP 2015 – terminuotai iki 2015 m. žemės ūkio ir kitos neužstatytos teritorijos, naujame BP pramonės ir sandėliavimo teritorija. Kūrimas pramonės ir sandėliavimo zonų greta jau išvystytų pramonės teritorijų, atitinka BP tikslus vystytis kompaktiškai, atitinkamai turėtų būti sumažinamas pramonės teritorijų zonų kiekis Galvės g.

20. Vystant pramonės zonas ir didėjant sunkiasvorių transporto priemonių srautams bus reikalingas Galvės g. praplėtimas.

21. Vystant pramonės ir sandėliavimo teritorijas prioritetas turėtų būti esamų, neefektyviai išnaudojamų pramonės ir sandėliavimo teritorijų modernizavimui, pritaikymui šiuolaikiniams poreikiams, tankinimui, infrastruktūros atnaujinimui. Siekdama miesto teritoriją vystyti kompaktiškai, Vilniaus miesto savivaldybė turėtų prisidėti prie esamų pramoninių teritorijų modernizavimo, vengiant naujų pramoninių teritorijų sukūrimo neurbanizuotose teritorijose.

22. BP 2015 - miškų ir miškingų teritorijų zona. Detalizacijoje - paslaugų zona (APA- 1-3). Teritorijoje šiuo metu yra gyvenamieji namai, gyvena 10 šeimų (apie 30 žm.). Pastatai neprijungti prie miesto vandentiekio, nuotėkų tinklų, dujotiekio, keliai neasfaltuoti, tačiau savo lėšomis įsirengę gręžinius, tvarkosi su nuotėkomis. Gyventojai prieštarauja sprendiniui, žemės paskirtį keisti į paslaugų zoną ir prašo pakeisti į gyvenamąją paskirtį. Kvartale APA- 1-3 - Paslaugų zona - leidžiamas didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto plotas - 100m² (Schema „Prekybos plotai M 1:50000). Reglamentų lentelėje didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas nepažymėtas. Siūlymas - keisti funkcinę zoną į esamą užstatymo intensyvumą atitinkančią gyvenamąją zoną.

23. Užtikrinti jog rekonstruojamas pėsčiųjų tiltas, užtikrintų galimybę juo judėti neįgaliesiems.

24. Išretėjusi Aukštųjų Panerių gyvenamoji teritorija. BP 2015 - mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji teritorija. Detalizacijoje, gyvenamąja zona pažymėti pavieniai sklypai arba sklypų grupės. Pro Panerių geležinkelio stotį kursuoja keleivinis traukinys (1-2 per valandą) kuriuo gyventojai gali pasiekti miesto centrą per 11 min. Teritorijoje numatytas, dalinai išvystytas gatvių tinklas. Bendrojo plano tikslas - kompaktiškas vystymasis, dėl to, tokios teritorijos, turinčios suformuotą vystymosi bazę, esančios greta viešojo transporto jungčių, turėtų būti prioritinės gyvenamųjų zonų vystymui. Įrengus požeminį tunelį automobiliams teritorija taptų patraukli kurtis jaunoms šeimoms. Atkreipiamas dėmesys į prasto drenažo problemą Agrastų gatvėje. Prailginus traukinio maršrutą Vilnius-Paneriai penktadieniais ir savaitgaliais, gyventojai, ypač jaunimas galėtų ilgiau laiką leisti miesto centre (paskutinis traukinys iš Vilniaus: 20:37).

25. Panerių memorialas - vieta, kurią kasmet aplanko didelis srautas svečių iš užsienio. Bendruomenė pastebi jog parkas greta memorialo yra apleistas, nėra pritaikytos infrastruktūros didelių grupių vizitams. Reikalingas teritorijos sutvarkymas ir priežiūra. Svečiai atvyksta Baltosios Vokės ir Agrastų gatvėmis, turistiniais autobusais, kurios yra nepritaikytas sunkaus transporto judėjimui, yra siauros, be šaligatvių. Norint gerinti vietovės įvaizdį būtina susirūpinti parko infrastruktūra, įrengti viešuosius tualetus ir kitą reikalingą infrastruktūrą turizmo skatinimui.

26. Kvartalas APA-4-6. Reglamentų lentelėje didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas nepažymėtas.

27. Konceptijos neatitinkanti, BP iki 2015 nenumatyta, neprioritetinė nauja mažo užstatymo intensyvumo zona. Iki teritorijos nenumatyta reikalinga susisiekimo infrastruktūra. Kadangi aplinkinės gyvenamosios teritorijos yra neišvystytos, jose trūksta bazinės infrastruktūros, sprendinys aiškiai prieštarauja BP tikslui: planuoti racionalų Vilniaus miesto žemės naudojimą gyvenamajai statybai.

28. Teritorijoje daugumai gyventojų vis dar trūksta bazinės infrastruktūros: asfaltuotų kelių, vandentiekio, kanalizacijos, dujotiekio. Bendruomenės atstovai pastebi jog teritorijoje trūksta koordinuoto planavimo ir gyventojams trūksta socialinės infrastruktūros ir komercinių objektų. Nors teritorija nėra prioritetinė, bendrasis planas nedraudžia statybų, tikėtina jog „neprioritetinės“ teritorijos statusas naujakurių neatbaidys, gyventojų skaičius čia daugės. Visi jie bus priklausomi nuo automobilio ir vystantis teritorijai šie nauji gyventojai prisidės prie augančio automobilizacijos kiekio mieste. Vaidotuose, Pagiriuose ir Danieliškėse registruotų nepilnamečių iki 15 metų skaičius viršija 200. Jiems reikalingi darželiai ir mokykla. Šiuo metu vaikai mokytis vežami į mokyklas skirtingose miesto vietose. BP koncepcijoje, Vaidotuose, Jaunystės g. šiaurinėje dalyje numatyta neprioritetinė integruotų funkcijų plėtros teritorija. Detalizacijoje žymima TIK mažo intensyvumo gyvenamoji teritorija. Teritorijos gyvybingumui palaikyti reikalinga didesnė funkcinių zonų įvairovė.

29. BP iki 2015 šioje vietoje numatyta zona: Rajonų centrai ir kitos mišrios didelio užstatymo tankio teritorijos. Šiame BP - Mažo užstatymo intensyvumo zona. Teritorija metų eigoje kol galiojo BP iki 2015 neišsivystė kaip rajono centras, tačiau didėjant gyventojų skaičiui teritorijoje svarbu sudaryti prielaidas greta srautų susikirtimo taškų kurtis bendroms erdvėms, komercinės paskirties objektams, paslaugoms.

30. Bendruomenės atstovai akcentuoja jog vietovėje trūksta darželių ir mokyklų. Numatyta soc. infrastruktūra turi būti įgyvendinta kuo greičiau.

31. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos ir Vilniaus miesto Vaidotai ženkliai skiriasi gyvenamojo užstatymo morfologija. Mieste numatyta mažo intensyvumo zona, greta rajone - stovi daugiabučiai gyvenami namai. Atstovai pastebi jog didesnio intensyvumo užstatymas galėtų tęstis ir miesto teritorijoje taip sudarant prielaidas spartesnei rajono urbanizacijai koncentruotoje vietoje, ne išsibarstant.

32. Saugant istorinį Senojo Gardino tiltą, gyventojams svarbu turėti alternatyvią jungti pasiekti gyvenamąsias teritorijas per Vokės upę.

6.5 Išvados

- BP sprendiniai turėtų užtikrinti jog pramonės ir sandėliavimo teritorijų plėtra, neturės neigiamo poveikio gyvenamųjų teritorijų gyvenimo kokybei.
- Planuojant naujas pramonės ir sandėliavimo teritorijas vengti akivaizdžių konfliktų su gyventojais.
- Istorinėms gyvenvietėms turėtų būti ruošiami vietovės lygmens TPD, bendruomenės įtraukiamos, nuo pat pradžių į planavimo procesą.

- Racionaliai planuoti gyvenamąsias teritorijas, vengti dar didesnio teritorijų išskydimo. Planuojantis vadovautis demografinėmis tendencijomis, socio-ekonominiais rodikliais ir strategiškai parinkti teritorijas vystymui miesto mastu, neplanuoti tik žiūrint į vietovės lygmenį.
- Gyventojams turi būti aiškiai pasakoma jog iki 2050, neprioritetinėse teritorijose bus tiesiama tik kanalizacija ir vandentiekis.
- Vengti nepagrįstos, didelio masto, paslaugų teritorijų plėtros neurbanizuotose teritorijose. Tai skatina chaotišką vystymąsi, konkuruojama su jau vykstančiais projektais, rizika jog jau pradėtos vystytis paslaugų teritorijos, atsiradus naujoms, pigesnėms zonoms, bus iki galo nebaigtos.

7. Grigiškės

7.1 Ryšys su koncepcija

Grigiškių teritorija yra Vilniaus miesto periferinės zonos dalis. BP koncepcijoje Grigiškėse numatyta:

- Akcentuoti lokalų centrą – toliau formuojamas lokalus miesto dalies centras Grigiškėse (savivaldybės ir privačiomis lėšomis);
 - Prioritetinės vidinės plėtros teritorijos: Sovietinio laikotarpio daugiabučių namų rajonas su bandomuoju projektu (daugiabučių ir mažaaukščių namų teritorija tarp bažnyčios ir Vilniaus, Mokyklos bei Kovo 11-osios g.). Planuojamas kompleksiškas teritorijos atnaujinimas ir pritaikymas šiuolaikiniams poreikiams (Prioriteto, III prioritetas);
- Sodininkų bendrijų teritorijų performavimas į gyvenamąsias teritorijas (Kauno Vokės teritorijoje baigiama konversija į gyvenamąją teritoriją – III prioritetas)
- Grigiškės kerta greitojo susisiekimo magistralinis kelias.

Galima daryti išvadą jog Grigiškėse, savivaldybės prioritetas yra esamos gyvenamosios aplinkos gerinimas, funkcijų įvairovės gyvenamojoje aplinkoje skatinimas.

7.2 Bendrojo plano detalizacija

Detalizacijoje, numatoma miesto dalies centro zona Grigiškių centrinėje dalyje. Daugiausia komercinės veiklos centro teritorijoje vyksta Kovo 11-osios g. prieigose. Čia įsikūrę – parduotuvės, bažnyčia, turgus, prekybiniai kioskai, užkandinės. Galima pastebėti didžiausią veiklos koncentraciją sankryžose: Kovo 11-osios g. ir Šviesos g. bei Kunigiškių g. ir Kovo 11-osios g. Reglamentų lentelė numato galimą mažmeninės prekybos objektų plėtrą centro dalyje (iki 50 000m² vienam objektui) ir intensyvaus užstatymo zonoje (iki 5000 vienam objektui) – Kovo 11-osios gatvės pietinėje dalyje. Detalizacijoje atsisakyta BP 2015 numatytos jungties su Paneriais, tačiau palikta vieta planuojamam tiltui, kuris yra reikalinga antra jungtis su Pietinėje Vokės pusėje esančiomis mažo intensyvumo gyvenamosiomis teritorijomis.

Kauno Vokės sodus siekiama konvertuoti į gyvenamąsias teritorijas. Grigiškėse planuojama įrengti dviračių nuomos punktą, kombinuotų kelionių punktą su P+R aikšte ir elektromobilių dalijimosi sistemos punktą su įkrovimo stotele.

33. Bendruomenė pastebėjo jog Kovo 11-osios gatvė teritorijoje yra centrinė traukos ašis aplink kurią ir turėtų būti formuojama miesto dalies centro zona. Rekomenduojama dalį kvartalų SLS- 7-9 ir AFI-3-1 žymėti kaip miesto dalies centro zoną suteikiant galimybę ten vystyti mišriam užstatymui ir įvairioms funkcijoms.

34. Grigiškių centro zona turėtų būti prioritetinė miesto plėtros teritorija, numatyti papildomi tekstiniai reglamentai funkcijų diversifikacijai skatinti, kaip tai numatyta priešais esančiuose intensyvaus užstatymo kvartaluose.

Teritorijoje numatytas galimas didžiausias mažmeninės prekybos objekto plotas -50000m². Norint kurti tvarų ir gyvybingą centro zoną, atsižvelgiant į čia jau egzistuojančius prekybos centrus, turėtų būti vengiama čia kurti monofunkčius, didelio ploto prekybos objektus ir stimuliuojama vietos ekonomika per vietos poreikius tenkinančių prekybos plotų atsiradimą.

Kita vertus, jei planuojama jog šie prekybos plotai skirti aptarnauti miesto gyventojus, turėtų jei turėtų kurtis greta Vilniaus g. ir savo tūriu ir užstatymo tipu integruotis į Grigiškių miesto centro zoną.

35. Planuojamas tiltas iš Afindevičių g. per Vokės upę skaldo bendruomenę. Vienoje pusėje yra Šviesos g. bendruomenė, kuri nenori tranzito per teritoriją iš kitos pusės Žalvarinių g. bendruomenė, kuri yra atskirta nuo paslaugų miesto centre. Jei ryšys su Paneriais nebėra planuojamas - tikėtina, kad nuogaštavimai apie tranzitą yra gerokai perdėti. Bet kokių atveju Grigiškių bendruomenę būtina įtraukti į diskusiją ir sprendimo priėmimą dėl planuojamo tilto kategorijos, o jo pagrįstumą matuoti skaičiais.

36. Skirtingai nuo praeito bendrojo plano, nebeplanuojama jungtis su Paneriais. Gyventojai siūlo vietoje automobilių numatyti dviračių taką.

37. Nepažymėtas esamas tiltas, rekomenduojama numatyti išvažiavimą į greitkelį iš pietinės dalies.

38. Konvertuojant esamas sodų teritorijas kvartalai KVO-2-1 ir KVO 1-1 rekomenduojama numatyti bazinės (vandentiekio ir kanalizacijos) infrastruktūros trasas. Reglamentų lentelėje numatyta jog minimalus

7.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai

Funkcinės zonos:

Bendruomenė pastebi jog planuojama lokalaus centro zona apima tik šiaurinę Kovo 11-osios gatvės pusę, kai pagrindinė veikla vyksta būtent ties šia gatve, nors abiejose gatvės pusėse nei užstatymo morfologija, nei užstatymo tipas nesikeičia. Siūloma centro zoną praplėsti ir į kitą Kovo 11-osios gatvės pusę.

Nėra aišku ar intensyvaus užstatymo zonos praplėtimas prie upės atvers galimybės naujų daugiabučių statybai ar tai bus teritorija naudojama esamų daugiabučių gyventojų poreikiams.

Susisiekimas:

Bendruomenės atstovai pastebėjo jog atsakoma jungties su Paneriais. Šis klausimas jau senai yra konflikto vieta, dalis bendruomenės BP 2015 sprendiniams sujungti keliu Grigiškes ir Panerius palaiko, dalis nepalaiko baimindamiesi jog šiuo keliu važiuos sunkiasvoris transportas. Vieningos nuomonės nėra.

Šios minėtos jungties dalis – naujas tiltas. Dalis gyventojų turi interesus, kad būtų vystoma nauja gyvenamoji zona dėl to naujas tiltas leistų patogiau pasiekti miesto centrą, mokyklą. Tačiau daugiabučių namų, esančių šalia numatomo tilto, atstovai nuogąstauja, kad naujasis tiltas sugadins bendruomenės aktyviai naudojamą viešąją erdvę -pievą prie upės. Svarbu rasti balansą tarp viešųjų erdvių išsaugojimo ir pasiekiamumo gerinimo.

Atkreipiamas dėmesys į esamų daugiabučių kiemų keblų privažiavimą. Prašoma suplanuoti patekimus iki daugiabučių.

Socialinė infrastruktūra:

Socialinės infrastruktūros stygiumi gyventojai nesiskundžia, tačiau vaikų vežiojimas į mokyklą (per aplinkui) sukelia gan daug nepatogumų. Afindevičių g. tiltas išspręstų tikrai daug problemų, tačiau dėl jo būtina vieningai nuspręsti visai bendruomenei.

Žaliosios zonos:

Bendruomenei svarbus esamų žaliųjų zonų išsaugojimas ir puoselėjimas. Baiminamasi dėl žaliųjų plotų mažėjimo dėl intensyvaus užstatymo zonų didėjimo. sklypo dydis naujai statybai šiuose kvartaluose turi būti 500m², tuo tarpu dauguma sodų sklypų nesiekia 400m². Svarbu patikrinti ar reglamentų lentelėje palikta klaida, ar teritorijoje skatinama sklypų konsolidacija naujais statybai. Sprendimas turi būti aiškiai komunikuojamas su vietos bendruomene.

39. Intensyviai naudojamų želdynų zona, kvartalas SLS-7-1 ir intensyvaus užstatymo gyvenamosios zona – kvartalas SLS-7-9. Bendruomenė pastebi jog šioje teritorijoje jau suformuotas sklypas besiribojantis su SLS-7-9 kvartalo vakarine dalimi (žr. diagrama GR-2) BP detalizacijoje žymimas kaip intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona. Per pažymėtą teritoriją vyksta gyventojų judėjimas pėsčiųjų takais. Rekomenduojama riboti bet kokias vystymo galimybes.

40. BP iki 2015 m., teritorija žymima: PV 15 Vokės hidrografinis draustinis ir jame esantis:

Saugomas Mūrinės Vokės gamybinių statinių kompleksas. Kvartalas KAD-1-2 plane žymima kaip ekstensyvaus užstatymo zona. Gyventojai nerimauja, koku pagrindu patvirtinta gyvenamoji zona miško teritorijoje ir ar tai nesudarys prielaidų tolimesnei plėtrai šioje draustinio vietoje.

41. Sudėtingas patekimas prie kai kurių daugiabučių, siūloma numatyti atskiras gatves.

42. Kelias siauras ir pavojingas pėstiesiems, todėl siūloma numatyti dviračių taką Dėdėliškių kapines.

43. Teritorijoje SLS 5-2 auga ąžuolai, bendruomenė pastebėjo, kad dalis jų yra už teritorijos ribų todėl rekomenduojama patikslinti zonos SLS 5-2 dydį.

44. Numatyta intensyvaus užstatymo teritorijos plėtra. Gyventojai nuogąstauja jog tai daroma, bendruomenės naudojamų želdynų sąskaita. Vystant teritoriją svarbu užtikrinti galimybę laisvai judėti palei upę.

7.4 Išvados

Svarbu atkreipti dėmesį į tai kaip bus kuriamas lokalus miesto centras Grigiškėse. Vystymasis turėtų vykti naudojantis jau esamos Kovo 11-osios gatvės trauka ir potencialu. Lokalus miesto centras aptarnauja vietos bendruomenę, dėl to didelis dėmesys turėtų būti skiriamas vietos lygmens paslaugų kūrimui, daugiabučių kvartalų diversifikacijai, naujų gyventojų pritraukimui. Nedidelėje gyvenamojoje teritorijoje turėtų būti sudarytos sąlygos gyventojams judėti darniomis judumo priemonėmis. Kurti Grigiškių aplinką kur vaikai galėtų saugiai pasiekti mokyklą pesčiomis ar dviračiu, gyventojai galėtų lengvai pasiekti ir leisti laisvalaikį žaliosiose zonose.

8. Antakalnis

Antakalnis – vienas seniausių Vilniaus priemiesčių, vakarinėje rajono dalyje - Neries slėnio terasa, rytuose prie jos šliejasi miškingas Antakalnio- Sapieginės kalvynas. Pietinėje dalyje yra Vilnios slėnio šlaitas, kelios didelės kalvos ir raguvos, Kalnų parkas. Antakalnio seniūnija yra nepaprastai didelė ir į ją įeina beveik visa Vilniaus šiaurės rytų dalis, Valakampių miškas, daug sodų bendrijų ir esktensyvau užstatymo kvartalų, nepaisant to - didžioji dalis gyventojų įsikūrę kompaktiškai palei antakalnio gatvę.

8.1 Ryšys su koncepcija

Patvirtintoje bendro koncepcijoje planuojama:

- Antakalnis jau dabar yra linijinis miesto dalies centras, BP koncepcija siekia šia zoną dar labiau paryškinti numatant jo tasą šiaurės rytų kryptimi palei Antakalnio g.
- Koncepcijoje IV prioritetu numatoma sovietinio laikotarpio daugiabučių namų rajonų renovacija palei Antakalnio g.
- Numatoma esamų vaikų darželių praplėtimas.
- Toliau vystomas ir stiprinamas IT klasteris (Vilnius Tech-park).
- Stiprinami medicinos paslaugų centrai ir daugiaprofilinių ligoninių tinklas.
- Koncepcijoje numatyta tiek prioritetinių, tiek ne prioritetinių sodų bendrijų konversija į gyvenamąsias.
- Planuojama stiprinti Saulėtekio slėnį kaip specializuotą mokslo centrą.

Išanalizavus koncepciją galima teigti, kad didelių pokyčių esamoje Antakalnio dalyje bus nedaug. Didelė dalis sprendinių atsispiria nuo esamos situacijos ir stengiasi ją papildyti ir sustiprinti.

8.2 Bendrojo plano detalizacija

Detalizacijoje sprendinius išskiriame į numatytus ir nenumatytus:

Koncepcijoje numatytų prioritetinių ir neprioritetinių miesto vystymosi teritorijų detalizacija:

- Linijinis miesto dalies centras nėra funkciškai išreikštas, palei Antakalnio g. numatoma intensyvaus užstatymo gyvenamoji teritorija, o ne miesto dalies centrų zona.
- Detalizuojama didžioji dalis koncepcijoje paminėtų sprendinių, tačiau verta pastebėti, kad nei viena iš esamų sodų konversijos į gyvenamąsias teritorijas nėra prioritetinė. Tai reiškia, kad nors gyventojų skaičius didės į infrastruktūrą nebus investuojama.

45. Antakalnio gatvė BP planuojama C1 kategorijos. Šiuo metu tai yra viena iš pagrindinių transporto arterijų keliaujantiems iš šiaurės rytinės miesto dalies ir užmiesčio. Kadangi alternatyvos Antakalnio g. nėra numatoma - bendruomenė nuogastauja, kad kategorija yra nepakankama (Siūloma bent B2) esamas ir perspektyviniam automobilių srautui. Rekomenduojama įvertinti galimybę sukurti alternatyvą .

46. Vilniaus tech. parke (ANT 2-2) numatomas užstatymo intensyvumas yra didesnis nei esama situacija. Galiojantys paveldosaugos reikalavimai irgi neleidžia jo didinti - rekomenduojama reglamentų lentelėse jį priartinti iki esamos situacijos.

47. Ant esamos krepšinio aikštelės parkuojasi automobiliai, o mieste ir taip trūksta erdvių sportui, todėl siūloma šią erdvę reglamentuoti kaip bendrojo naudojimo.

48. Kvartalų ANT 5-3 ir ANT 5-5 kvartalų gyventojai nuogastauja, kad nėra užkertamas kelias daugiabučių atsiradimui priešais jų langus. Rekomenduojama palikti galimybę transformuoti esamas pastatus, bet riboti naujos statybos galimybes per užstatymo ploto priartinimą prie esamo.

49. Vilniuje trūksta erdvių sportui. ANT 8-8 reglamentas leidžia daugiabučiais užstatyti futbolo aikštelę, tačiau naujų erdvių futbolui nėra numatoma.

Pastabos ir rekomendacijos

Koncepcijoje nebuvo pakankamai aiškiai komunikuojama.

- Gerinamas viešojo transporto tinklas, tik nėra aišku ar tinklo įgyvendinimas neprioritetinėse

teritorijose bus apskritai vykdomas.

- Konceptijoje numatyta Antakalnio gatvė numatyta B2 kategorijos, o detalizacijoje numatyta C1 kategorijos gatvė.
- Nėra aišku kaip ir kokiomis priemonėmis bus stiprinami medicinos ir mokslo centrai apart didesnio užstatymo intensyvumo numatymą esamuose ir naujuose sklypuose.

Konceptijoje nenumatytų miesto vystymosi teritorijų detalizacija:

Atsiranda nemažai ekstensyvaus užstatymo teritorijų, kurios iki tol nebuvo planuojamos.

8.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai

Prašoma laikytis dviračių takų spec. plano nuostatos, kuri teigia, kad kiekviena naujai tiesiama arba rekonstruojama gatvė privalo užtikrinti jos pritaikymą dviračių transportui. Prašoma paisyti gyventojų reikalavimų nestatyti naujos programos esamų viešųjų erdvių sąskaita, o taip pat netankinti ir taip tankiai užstatytų gyvenamų zonų, nes tai kuria dar didesnės transporto ir socialinės infrastruktūros problemas.

Bendruomenės nori matyti daugiau tvarios ir subalansuotos plėtros. Gyventojai nuogastauja, kad didės transporto srautai Antakalnio gatvėje ir tikisi, kad iš pradžių bus taikomos tvaraus judumo priemonės, o ne didinami esamų gatvių parametrai. Daug vilčių dedama į šiuo metu rengiamą tvaraus judumo planą, o taip pat tikimasi, kad dviračių takų specialiojo plano sprendiniai bus integruoti į Vilniaus bendrąjį planą.

Esamų sodų gyventojai tikisi bent minimalios bazinės infrastruktūros - vandentiekio ir kanalizacijos. Taip pat išreikštas noras, kad vietose, kuriose jau dabar gyvena pakankamai gyventojų būtų užtikrintas bent minimalūs socialinės infrastruktūros poreikiai, o taip pat numatyta žaliųjų erdvių. Gyventojai pasigendo vietos sporto infrastruktūrai, kurios kiekis rajone šiuo metu neatrodo pakankamas, todėl tikisi, kad plėtra nebus vykdoma šiuos infrastruktūros sąskaita. Norima daugiau žaliųjų erdvių rekreacijai. Bendrai tikimasi, kad rajonas išliks žalias, o nauja urbanizacija vyks atsakinga ir tariantis su vietos bendruomene.

8.4 Konfliktai

- Buvusio "Žalgirio" futbolo klubo aikštės užstatymas daugiabučiais.
- Vilniaus tech-park galima plėtra.
- Transporto intensyvinimas Antakalnio g. nėra siūloma alternatyva.
- Bendro naudojimo erdvių palei Antakalnio g. užstatymas.
- Naujų namų statybos miškuose ir regioniniuose parkuose.

Neskundžiama nutartimi paliko galioti žemėsnės instancijos teismo priimtą sprendimą, kuriuo nurodyta nutraukti sklypo nuomos sutartį Rekomenduojama teritoriją reglamentuoti kaip bendro naudojimo, arba specializuotų kompleksų.

50. Rekomenduojama laikytis nuoseklumo.

Nėra jokio pagrindimo dėl LYG 1-7 užstatymo intensyvumo didinimo. Užstatymo intensyvumo didinimas galimas tik padidinus ir šalia esančių sklypų užstatymo intensyvumą.

51. Rekomenduojama laikytis nuoseklumo. Nes nėra jokio pagrindimo kodėl SAP 3-15 užstatymo intensyvumas turėtų būti didinamas. Užstatymo intensyvumo didinimas galimas tik padidinus ir šalia esančių sklypų užstatymo intensyvumą.

52. Mileišiškių sodų konversija į gyvenamąją teritoriją lems, kad Žolyno or Mileišiškių gatvės taps daug svarbesnės transporto požiūriu. Esami techniniai gatvės parametrai ir kategorija yra nepakankami visuomeniniam transportui ir dviračiams. Rekomenduojama numatyt bent C2 kategorijos gatvę.

53. Nauja Šatrijos raganos gatvės atkarpa gali paskatinti didesnę tranzitą ir sumažinti Antakalnio g. apkrovimą. Rekomenduojame numatyt bent C2 kategorijos gatvę.

54. Užstatymo intensyvumas 2.5 yra per didelis tokiam kompleksui.

55. Nauji mokslo pastatai yra svarbūs visuomenei, todėl rekomenduojama įtraukti reglamentą dėl architektūrinių konkursų organizavimo naujiems mokslo pastatams virš 5000 m².

56. Teritorija ANT 10-10 yra šalia gerai išvystytos infrastruktūros, netoli visuomeninio transporto

trasos. Rekomenduojama didinti užstatymo intensyvumą.

57. Teritorija MIL 4-1 yra šalia universiteto miestelio, todėl gali būti patraukli studentų būstui, todėl rekomenduojama didinti užstatymo intensyvumą.

58. Bendruomenė nuogaštuoja dėl statybų pakrantėje, būtina griežtai reglamentuoti, kad teritorija yra išskirtinai bendrojo naudojimo želdynų zona.

59. Bendrasis planas neturėtų reglamentuoti vieno sklypo masteliu, o jei reglamentuojama - siūloma laikytis nuoseklumo ir panašioje situacijoje kurti panašias sąlygas ir kitiems sklypams.

60. Itin fragmentiškas reglamentavimas vieno ar kelių sklypų masteliu neturėtų būti BP objektas.

61. Tikėtina, kad Mileišiškių sodų gyventojų skaičius toliau augs, tačiau nėra suplanuota jokia socialinė infrastruktūra. Rekomenduojama numatyti vaikų darželį ir žalių erdvių.

62. Teritorijos MIL 4-1, MIL 3-2 yra šalia Universiteto miestelio, todėl yra ypač patrauklios studentų būsto vystymui. Siūloma nenumatyti didesnio aukštingumo, bet numatyto didesnę leidžiamą užstatymo intensyvumą, bei kitus tokio tipo būstui būtinus reglamento parametrus.

63. Skiriasi to paties elemento traktavimas skirtingos administracinės ribos pusėse. Rekomenduojama suvienodinti išplėčiant MIL 5-2 reglamentą.

64. Vilniaus BP daugelyje vietų miesto dalies centrų teritorijos yra planuojamos sklypuose, kuriuose šiuo metu dominuoja kita funkcija (pvz. keramikos gamykla), tuo tarpu vietose, kur centras gali atsirasti - tai nėra numatoma. Rekomenduojamą miesto dalies centro ir atitinkamą reglamentavimą išplėsti ir į DVA 2-9, DVA 2-8 ir DVA 2-6 funkcinės zonas.

65. Žr. rekomendaciją B3 dėl perteklinio vystymo potencialo.

66. Žr. rekomendaciją B3 dėl perteklinio vystymo potencialo.

67. Nuogaštujama, kad naujas tiltas per Nerį srautus iš Balsių sodų nukreips per Antakalnio gatvę. Rekomenduojama atlikti transporto srautų modeliavimą.

68. Teritorija šiuo metu gyvena per mažai gyventojų, kad aprūpinti bent minimalia infrastruktūra. Rekomenduojama išlaikyti maksimalų leidžiamą aukštingumą, bet didinti užstatymo intensyvumą.

69. Nepakankamas susisiekimas su Vismaliukų investicine inovacijų zona. Teritorija yra izoliuota ir patogiai pasiekama tik automobiliu.

70. Rekomenduojama atidžiai įvertinti šios teritorijos vystymo potencialą. Rekomenduojama riboti naują urbanizaciją.

71. Rekomenduojama numatyti intensyvaus naudojimo želdynų zoną.

72. Nėra aišku kokia funkcija planuojama ATV-2-5 reglamento teritorijoje.

8.5 Išvados

- BP sprendiniai turėtų užtikrinti mokslo ir medicinos centrų plėtra kompleksinėmis priemonėmis.
- Istorinėms teritorijos dalims turėtų būti ruošiami vietovės lygmens TPD, o bendruomenės įtraukiamos, nuo pat pradžių į planavimo procesą.
- Racionaliai planuoti gyvenamąsias teritorijas, vengti dar didesnio teritorijų išskydimo. Planuojantis vadovautis demografinėmis tendencijomis, socio-ekonominiais rodikliais ir strategiškai parinkti teritorijas vystymui miesto mastu, neplanuoti tik žiūrint į vietovės lygmenį.
- Gyventojams turi būti aiškiai pasakoma jog iki 2050, neprioritetinėse teritorijose bus tiesiama tik kanalizacija ir vandentiekis.
- Ypatingą dėmesį teikti tvariam judumui ir esamo gatvių tinklo gerinimui ne tik automobiliams.
- BP sprendiniai negali įgalinti naujos plėtros susiformavusios sporto infrastruktūros sąskaita.
- Gyvenamųjų teritorijų intensyvumas neturėtų būti skatinamas, o nauja plėtra esamuose kvartaluose gali būti vykdoma tik parengus vietos lygmens teritorijų planavimo dokumentus ir juos suderinus su vietos bendruomenė.
- Vengti per daug įvairios masties liberalaus reglamentavimo. Kai reglamento galiojimo zonoje yra galimos beveik visos veiklos, verta diskutuoti ar tai nėra miesto dalies centro zona. Jei ne – būtina mažinti reglamentų skaičių.
- Reglamentai dalyje vietų taikomi nenuosekliai, todėl būtina siekti maksimaliai suvienodinti panašių vietų traktavimą ir reglamentavimą
- BP objektas nėra funkcinės zonos apibrėžimas vieno sklypo masteliu. Siūloma atsitraukti ir

sustambinti funkcinės zonas.

9. Naujoji Vilnia

9.1 Ryšys su koncepcija

Naujosios Vilnios centro užuomazgos susiformavo tarp 1871 ir II-jo pasaulinio karo, didžiausi pokyčiai vyko laikotarpiu kol Naujoji Vilnia buvo atskiru miestu. Šiandien Naujosios Vilnios centras vaizduojamas kaip paprastas miesto dalies centras, o tokių centrų yra visame Vilniaus mieste nuo Balsių iki Dvarčionių, todėl Naujosios Vilnios miesto istorinis centras niekaip neišsiskiria iš kitų istoriškai mažiau reikšmingų teritorijų. BP Koncepcijoje įvardinti Miesto struktūros tobulinimo sprendiniai ir prioritetai, tarp kurių įvardintas prioritetas - tobulinamos esamos užstatytos teritorijos (vidinė plėtra). Dalis vidinės plėtros - tai apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų panaudojimas. Šis prioritetas taikomas Senamiesčiui ir centrinei miesto daliai, jie žymimi I-uoju (iš 4) šio prioriteto prioritetu. Šiose miesto dalyse taip pat numatomos ir konversijai skirtos teritorijos.

Naujoje Vilnioje numatyta:

- Apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų antrinis panaudojimas,
- Akcentuoti lokalių centrų – toliau formuojamas lokalus miesto dalies centras Naujojoje Vilnioje (savivaldybės ir privačiomis lėšomis);

Prioritetinės vidinės plėtros teritorijos:

- Naujosios Vilnios miesto dalies centro formavimas ir buvusios pramonės teritorijos konversija.
- Sovietinio laikotarpio daugiabučių namų rajonas kompleksiškas teritorijos atnaujinimas ir pritaikymas šiuolaikiniams poreikiams (Prioriteto, III I-as prioritetas.)
- Naująją Vilnią kerta greitojo susisiekimo magistralinis kelias, vystoma jungtis geležinkeliu.
- Prioritetinė pramonės teritorijų plėtra Naujosios Vilnios vakarinėje dalyje šalia geležinkelio.

Neprioritetinės plėtros teritorijos

- Neprioritetinės integruotų funkcijų gyvenamos teritorijos.
- Neprioritetinės ekstensyvaus užstatymo teritorijos.

9.2 Bendruomenės lūkesčiai

Naujosios Vilnios bendruomenė yra itin gerai organizuota ir yra aiškiai suformulavusi savo lūkesčius dėl:

Teritorijų labiausiai tinkančių rekreacijai.

Siūloma teritoriją ties Rokantiškių užtvanka numatyti aktyviajai rekreacijai, su gausiu želdinių reikalavimu (N. Vilnios pilkapynas, Kučkuriškių popieriaus fabrikas). Prašoma palikti sklypui A. Kojelavičiaus g. 50 dabar galiojantį miškų ir miškingų teritorijų reglamentą su numatoma rekreacine infrastruktūra, reikalinga tokių teritorijų patrauklumui užtikrinti, nesusijusia su gyvenamąja paskirtimi.

Geležinkelio integravimo į susisiekimo sistemą ir naujo traukinių sustojimo įrengimo ties pėsčiųjų tiltu virš geležinkelio ir numatomu daugiafunkciu futbolo kompleksu.

Siūloma integruoti esamą geležinkelio atšaką „Oro Uostas - Vilnius - Pavilnys - Naujoji Vilnia -El. traukinių depas“ į miesto viešojo transporto sistemą. Formuojamoje „miesto dalies centro zonoje“ – jos rytinėje dalyje šiuo metu nėra greitųjų autobusų maršruto, yra tik rajono viduje kursuojantis autobusų maršrutas, bet yra geležinkelio atkarpa. Svarstyti papildomo traukinių sustojimo prie esamo pėsčiųjų tilto per geležinkelį įrengimą. Toks sustojimas pagerintų susisiekimą ir su šalia numatomu Futbolo kompleksu. Tai leistų užtikrinti tiesioginį susisiekimą su Vilniaus g. st., Kaunu, Daugpiliu ir Oro Uostu.

Pastebima, kad schemoje nepažymėtas antrasis jau esamas geležinkelio sustojimas šalia Pramonės gatvės „Elektrinių traukinių depas 2“ Verbuose.

Greitojo susisiekimo užtikrinimui būtų tikslinga įrengti papildomą traukinių sustojimo platformą

greta „Elektrinių traukinių depas 1“ sustojimo, nes šiuo metu čia nėra galimybės sustoti elektriniams traukiniams, kurie važiuoja į depą. Tai įgyvendinus gyventojai galėtų naudotis Kaunas – Vilnius – Naujoji Vilnia maršrutu, kuris jau dabar kursuoja žymiai dažniau nei Vilnius – Turmantas dyzeliniai traukiniai.

Dėl susisiekimo dviračiais.

Suplanuoti magistralinį (E1 kategorijos) dviračių taką palei S.Batoro gatvę link Naujosios Vilnios, kaip tai jau yra numatyta kitiems didesniems Vilniaus rajonams. Esami gatvės parametrai leidžia tai numatyti, nereikia kirsti medžių, netrukdo pastatai. Taip pat numatyti E2 kategorijos takus Šiaurės gatvėje, F1 kategorijos takus A. Kojelavičiaus, Rugiagėlių ir Žemojoje gatvėje.

Dėl paveldo apsaugos. Naujojoje Vilnioje daug neregistrinio paveldo. Neogotikinė Naujosios Vilnios Šv. Kazimiero bažnyčia, buvusio dalgių fabriko Dūmų g. istoriniai pastatai ir vandens bokštas, Psichiatrijos ligoninės kompleksas, Administracinis pastatas Pramonės g. 97 gamyklos teritorijoje ir kiti.

Dėl reglamentų lentelės.

- Naujosios Vilnios istorinio centro dalyje, kuri atitinka NVL 1-1, NVL 2-2, NVL 2-4, NVL 9-1 ir NVL 8-5 kvartalus, mažinti vyraujančią (foninę) leistiną pastatų aukštį nuo 7 iki 4 aukštų.
- Peržiūrėti ar 9 aukštų ir 35 metrų aukštingumas neužgoš esamo užstatymo, kuris yra 2-3 aukštų. Tikslinga būtų numatyti iki 18 metrų aukštingumą.
- Kvartale NVL 9-1 jau funkcionuoja prekybos centras, sklypai yra maži, yra istorinių smulkių pastatų, kvartalo plotas 11 000 m², prie 2.5 užstatymo intensyvumo net jei visą kvartalą sudarytų vienas sklypas gautųsi didžiausias pastato leistinas plotas 27 500 m². Todėl didžiausias leistinas prekybos centro plotas turėtų būti ne 120 000 m², o 20 000 m². Naujajai Vilniai šiame sklype 13 aukštų ir 120 000 m² prekybos centras yra nereikalingas.
- Analogiškai smulkūs ir siauri sklypai yra NVL 2-4 kvartale, čia taip pat būtų tikslinga mažinti prekybos centro plotą iki 20 000 m².
- Visam istoriniam centrui paskelbti tarptautinį urbanistinį konkursą, siekiant detaliau įvertinti užstatymo morfotipus ir galimus reglamentus.

9.3 Pagrindiniai konfliktai

- Pramonės zona Naujosios Vilnios vakaruose, kurioje žemės savivaininkai nenori, kad jų teritorijoms būtų priskiriamas pramonės ir sandėliavimo teritorijų reglamentas.
 - Funkcijų socialiai pažeidžiamoms žmonėms koncentracija.
 - Nepamatuotai dideli nauji prekybos centrai.
- 73.** Numatyti du įvažiavimai į Minsko plentą vienas šalia kito. Nėra aišku ar išlaikomi minimalūs atstumai?
- 74.** Reglamentų lentelėje KLN-3-1 ir KLN-4-1 maksimalus didžiausio mažmeninės prekybos objekto plotas yra didesnis nei abiejų funkcinių zonų plotas.
- 75.** Nuogaustaujama dėl per dažnų ir STR. normų neatitinkančių įvažiavimų ir išvažiavimų į Minsko plentą ir galima per didelio vieno išvažiavimo apkrovimo realizavus naują programą.
- 76.** Gyvenamos ir mišrios teritorijos atskyrimui nuo mišrios centro zonos trūksta loginio arba erdvinio pagrindimo. KLN 8-1 zonoje leidžiamas maksimalus mažmeninės prekybos objekto plotas yra didesnis nei zonos plotas.
- 77.** Monofunkcinė paslaugų zona šalia svarbios transporto arterijos skatina gyventojus atvykti automobiliu ir neskatina tvaraus judumo.
- 78.** Nors teritorija vaizduojama kaip mišri centro zona - joje galima realizuoti monofunkcinį 120.000 kv.m prekybos centrą. Siūloma mažinti maksimalų mažmeninės prekybos objektų plotą iki 5.000 kv.m
- 79.** Teritorija patenka tarp prioritetinių naujai urbanizuojamų vidutinio intensyvumo zonų. Kvartale KLN-12-1 žiūrėti bendrą rekomendaciją nr. B01 dėl perteklinio vystymo potencialo.
- 80.** Sudėtingas reljefas NEM 5-1, galimai sudėtingas naujos gatvės tiesimas. Teritorija vertingsenė kaip buferinė ekstensyvaus naudojimo želdynų zona.
- 81.** Del santykinai nedidelio sklypo rekomenduojama NEM 3-2 teritoriją (SK,SI) jungti prie NEM 3-

3. (BZ,AI,SI).

82. Sunkiai logiškai pagrindžiamas intensyvaus naudojimi želdynų plotas plotas palei geležinkelį, rekomenduojama keisti į eks. naud. želd. **83.** Teritorija patenka tarp prioritetinių naujai urbanizuojamų mažo intensyvumo zonų. Tikėtina, kad didelė urbanizuojamos žemės pasiūla KLN-17-1, NEM 3-1, KLN 16-3, KLN 16-2 turės neigiamos įtakos dar neišnaudotam esamų kvartalų vystymo potencialui ir sklypų vertei. Žr. Bendrą rekomendaciją B01 ir B02 dėl perteklinio vystymo potencialo ir konkurencijos su vystomais projektais.

84. Vietos Pavilnio bendruomenė skundžiasi dažniais potvyniais dėl nelaidaus molingo grunto ir nepakankamos lietaus surinkimo infrastruktūros. Siūloma spręsti tiek kiek tai yra BP objektas.

85. Sunkiai pagrindžiamas intensyviai naudojamų želdynų plotas, kuris yra miško dalis. Rekomenduojama nieko nekeisti.

86. Aplink teritoriją jau formuojasi lokalus centras, kurį siūloma formalizuoti ir planavimo dokumentuose.

87. Serpantinas yra vienintelė jungtis į Žemąjį Pavilnį. Būtina numatyti daugiau jungčių tarp Aukšutinio ir Žemutinio Pavilnio.

88. Vietoje esamų garažų numatoma spec.kompleksų teritorija, vieta yra atoki ir sunkiai pasiekiamas tik automobiliu, todėl nelabai tinkama soc. funkcijoms.

89. Įstaigų socialiai pažeidžiamiems žmonėms (benamiams, alkoholikams, smurtą patiriančioms moterims) koncentracija vakarinėje N. Vilnios dalyje kelia didžiulį nerimą gyventojams. Problema nėra pačios įstaigos, ar jų funkcija, bet papildančios infrastruktūros stoka ir per didelė tokio tipo įstaigų koncentracija gan nedideliame plote. Šie veiksmai stigmatizuoja šią miesto dalį, todėl rekomenduojama šių įstaigų išdėstymą spręsti strategiškai ir viso miesto masteliu, nes šių įstaigų tikslas turėtų būti pokyčių įgalinimas, o ne dar didesnė segregacija.

90. Kelio kelkraščiu vaikšto žmonės ir važiuoja dviratinkai, siūloma numatyti dviračių arba pėsčiųjų taką. Nakvynės namų ryšys su Vilniaus centru – labai prastas. Namų lankytojai, kurie neturi pajamų naudotis miesto VT, priversti eiti ilgą ir pavojingą kelią.

91. Niekada nepažymėtas Naujosios Vilnios pilkapynas (kodas nekilnojamo kultūros vertybių registre 12063).

92. Naujosios Vilnios istorinis centras esant naujam BP reglamentavimui nusakant funkcinę zoną "Pagrindinio centro zona" nebėra atskiriamas nuo naujai formuojamo centro. Dabar galiojančiame BP istorinis branduolys aiškiai išreikštas. Siūloma šį istorinį centrą išskirti. Papildomas funkcinės zonos reglamentavimas žymintis senąsias struktūras taip pat galėtų būti aktualus ir išskiriant Vilniaus senamiestį. Siūloma teritorijoms NVL 2-1, KUČ 2-17, NVL 1-1, NVL 2-2, NVL 2-4, NVL 9-1, NVL 8-5 traktuoti kaip pagrindinio centro teritoriją.

93. Teritorijoje jau vyksta smulkaus mastelio komercija, steigiasi nedidelės įmonės ir kultūros organizacijos. Rekomenduojama išlaikyti esamą industrinį charakterį ir įvertinti pastatų vertingąsias savybes. Rekomendacija siejasi su prieš tai busia (92). Rekonduojama įtraukti papildomus tekstinius reglamentus (18 ir 19).

94. Gatvė yra labai siaura ir fiziškai nėra vietos, abejojama ar tilps C2 kategorijos gatvė su visuomeniniu transportu.

95. Sunkiai argumentuojamas sprendimas numatyti intensyvaus vietą ekstensyvaus naudojimo želdynams, kur šiuo metu yra miškas. Patekimas gan sudėtingas, todėl sprendimas rekomenduojama funkcinę zoną keisti į ekstensyvaus naudojimo želdynų.

96. Rekomenduojama funkcinę zoną keisti į ekstensyvaus naudojimo želdynų.

97. Dažniais potvyniais dėl nelaidaus molingo grunto ir nepakankamos lietaus surinkimo infrastruktūros. Siūloma spręsti tiek kiek tai yra BP objektas.

98. Beveik 14ha intensyvaus naudojimo želdynų teritorija yra neproporcingai didelė lyginant su vietos gyventojų tankumu. Rekomenduojama keisti į ekstensyvių želdynų zoną.

99. Rokantiškių g. numatomas dviračių takas, kuris atrodo sunkiai įmanomas ir pavojingas, gyventojai taip pastebėjo, būtina peržiūrėti ar apskritai jis fiziškai ten telpa.

100. Siūloma panaikinti plėtros galimybes pagal bendrą rekomendaciją nr. B03 dėl perteklinio vystymo potencialo ir B02 dėl konkurencijos su kitais projektais PRO 8-1, PRO 5-3, PRO 7-3

101. Naujai besiformuojantis centras neturi miesto centrui būdingo charakterio – čia palyginti dideli prastos architektūrinės kokybės parduotuvių pastatai nereaguojantys į gatvės perimetrą, pastatų mastelis turėtų būti smulkesnis, todėl siūloma mažinti didžiausią galima mažmeninės prekybos plotą ir aukštingumą.

102. Svarbu riboti mažmeninės prekybos ploto galimybes, nes dideli prekybos centrai nėra būdingi mažo mastelio Naujosios Vilnios centrui.

103. Trūksta dar vienos traukinio stotelės, norint geriau pajungti numatomos konversijos teritoriją. Žr. bendrą rekomendaciją B06.

104. Konversijos teritorijoje turėtų būti atkreipiamas ypatingas dėmesys į foninį aukštingumą, kuris dabartiniame reglamente (NVL 8-7) yra 7 aukštai, tačiau leidžiamas aukštingumas yra 9 aukštai taip pat turi būti rengiamas detalusis planas.

105. Planuojamoje stadiono statybos teritorijoje bendruomenė norėtų saugoti medžius. Stadionas yra itin svarbus statinys, todėl jo projektu turėtų būti organizuojamas architektūrinis konkursas. Papildomai siūlomo reglamento nr. 18 ir 19.

106. Per teritoriją važiuoja daug sunkiasvorio transporto, rekomenduojama numatyti nukreipimą arba apvažiavimą.

107. Teritorija patenka tarp neprioritetinių naujai urbanizuojamų mažo intensyvumo zonų. Siūloma kvartaluose KRK 1-1, KRK 4-1, KRK 4-5, KRK 3-1, KRK 2-2, panaikinti plėtros galimybes pagal bendrą rekomendaciją nr. B03 dėl perteklinio vystymo potencialo ir B02 dėl konkurencijos su kitais projektais. Sunkiai argumentuojamas pasirinkimas pramonės ir sandėliavimo teritorijai peržiūrėti zonas pagal bendrą rekomendaciją B04 dėl pramonės zonų konsolidacijos. Dalis naujai numatomos pramonės teritorijų priartėja prie gyvenamųjų teritorijų. Kyla klausimų dėl naujų pramonės zonų vietos parinkimo argumentacijos.

108. Nenuoseklus sprendimas vienoje kelio pusėje numatyti pramonės ir sandėliavimo zoną, o kitoje pusėje - gyvenamą teritoriją. Žr. bendrą rekomendaciją B04 dėl pramonės zonų konsolidacijos ir B05 dėl sprendinių nuoseklumo. Siūloma vystymo potencialą naikinti arba suvienodinti.

109. Žr. prieš tai buvusią pastabą

110. Žr. prieš tai buvusią pastabą

111. Žr. prieš tai buvusią pastabą

112. Sunkiai argumentuojamas sprendimas numatyti intensyvaus vietą ekstensyvaus naudojimo želdynams, kur šiuo metu yra miškas. Patekimas gan sudėtingas, todėl sprendimas rekomenduojama funkcinę zoną keisti į ekstensyvaus naudojimo želdynų.

113. Per teritoriją važiuoja daug sunkiasvorio transporto, rekomenduojama numatyti apvažiavimą.

114. Teritorija patenka tarp neprioritetinių naujai urbanizuojamų mažo intensyvumo zonų. Siūloma kvartale EGL 2-1, panaikinti plėtros galimybes pagal bendrą rekomendaciją nr. B03 dėl perteklinio vystymo potencialo ir B02 dėl konkurencijos su kitais projektais.

115. Siūloma atsisakti naujai vystimų teritorijų.

116. Siūloma planuoti multimodalinę stotį su gera stadiono jungtimi. Interuoti skirtingas transporto priemones.

117. Geležinkelis dalina Naująją Vilnią į dvi dalis, todėl rekomenduojama numatyti daugiau šiaurinės ir pietinės dalies jungčių.

118. Numatytas vystymo potencialas siekia 120.000 kvadratinių metrų. Toks kiekis programos neturėtų būti galimas lokaliame centre.

9.4 Išvados

- Naujosios Vilnios centras reglamentavimas bendrajame plane turi atspindėti nepriklausomą atskiro miesto charakterį ir identitetą.
- Būtina Naujosios Vilnios centrą formuoti atsiremiant į egzistuojančios aplinkos vertybes.
- Didžiausia mažmeninės prekybos centrų dydis turi būti ribojamas.
- Būtina socialinių įstaigų strategija pozicionavimui viso miesto masteliu.
- Būtina Naujosios Vilnios jungtį su miesto centru geresne traukinio jungtimi ir numatant papildomų sustojimų.

- Sudėtingoms teritorijoms siūloma rengti miesto dalies teritorijų planavimo dokumentus, urbanistines galimybių studijas ir architektūrinius konkursus.
- Siūloma riboti perteklinę gyvenamųjų ekstensyvaus užstatymo teritorijų plėtrą.
- Rekomenduojama koncentruotis į esamų viešųjų erdvių kokybę, o ne į naujų plotų numatymą.
- Vakarinėje Naujosios Vilmnios dalyje numatoma pramonės ir sandėliavimo žemės paskirtis neatitinka gyventojų lūkesčių. Šioje dalyje taip pat trūksta bendro nuoskelumo ir bendros strategijos dėl pramonės teritorijų išdėstymo mieste.

10. Senamiestis

10.1 Ryšys su koncepcija

BP Koncepcijoje įvardinti Miesto struktūros tobulinimo sprendiniai ir prioritetai, tarp kurių įvardintas prioritetas - Tobulinamos esamos užstatytos teritorijos (vidinė plėtra). Dalis vidinės plėtros - tai apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų panaudojimas. Šis prioritetas taikomas Senamiesčiui ir centrinei miesto daliai, jie žymimi I-uuju (iš 4) šio prioriteto prioritetu. Šiose miesto dalyse taip pat numatomos ir konversijai skirtos teritorijos.

BP sprendiniuose šiam prioritetui numatomos planavimo priemonės, tačiau daug klausimų sukelia svarbių ir aktyviai naudojamų viešųjų erdvių Senamiestyje, užstatymas. Kyla klausimas, ar tokie sprendiniai sudaro prielaidas aplinkos ir gyvenimo kokybės augimui, ar atitinka visuomenės interesus. Tokie sprendiniai prieštarauja ir aiškinamajame rašte deklaruojamai logikai, kad „vieši želdynai ar viešosios erdvės privalo būti pasiekiami 300 m nuo būsto atstumu“, o „trūkstant erdvės, taikomi nestandartinio (pvz. konteinerinio) apželdinimo būdai“ (dalyje 3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.1. Senamiestis).

10.2 Bendrojo plano detalizacija

Senamiesčio sprendinių visumą sudaro BP aiškinamojo rašto dalys (3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.1. Senamiestis; 3.7 Nekilnojamasis kultūros paveldas), BP pagrindinis brėžinys (mastelis 1:10000), pagrindinio brėžinio reglamentų lentelė, Senamiesčio teritorijos sprendinių detalizacija (mastelis 1:5000), reglamentų lentelė „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio teritorijos sprendiniai“, taip pat Vilniaus Senamiesčio Urbanistinių struktūrų užstatymo morfotipų schema bei kitos schemos ir atspirties dokumentų ištraukos. Visa ši įvairius aspektus aptarianti ir reglamentuojanti informacija yra pateikta nenuosekliai, nesistemiškai, nesuprantamai - nėra aiškus atskirų detalizacijos dalių tarpusavio ryšys, hierarchija, informacija dalinai pasikartoja arba atsiranda prieštaravimų tarp atskirų jos dalių, trūksta brėžinių skaitomumo (neaiški jų grafinė kalba), kai kuriais atvejais trūksta brėžinių legendos, reglamentų pateikimas painus.

Dėl išvardintų priežasčių galima konstatuoti, kad Senamiesčio sprendinių detalizacija yra iš principo neskaitoma ir neprieinama visuomenei ir dėl to nevertintina. Šiuo atveju aiškumo stoka sudaro prielaidas neskaidriems sprendiniams ir jų taikymui. Turint omenyje, kad Senamiesčio reglamentavimas dėl savo specifikos jau yra kompleksiškas, sprendinių skaitomumui turi būti keliami ypač aukšti reikalavimai, todėl rekomenduojama koreguoti sprendinių pateikimą ir išaiškinimą.

10.3 Konfliktai

Aiškinamajame rašte aprašoma, kad Senamiestyje „galimi mažmeninės prekybos objektai iki 1500 kv.m, gynybinės sienos ribose iki 600 kv.m.“ (3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.1. Senamiestis), tačiau reglamentų lentelėse numatoma iki 500 kv.m. Rekomenduojama ištaisyti šį neatitikimą. Siekiant platesnės prekybos taškų sklaidos ir įvairovės bei atsižvelgiant į pastatų bei funkcijų mastelį, rekomenduojama laikytis 500 kv.m. apribojimo. Aiškinamajame rašte aprašoma, kad „mažmeninės prekybos objekto bendras plotas nereglamentuojamas tais atvejais, kai patalpos prekybai įrengiamos esamuose kitos paskirties pastatuose“ (3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.1. Senamiestis) – siūloma nenustatyti šio kriterijaus, nes funkcinė prasme poveikis aplinkai nepriklauso nuo to, ar mažmeninės prekybos objektas yra esamame ar naujame pastate. Estetine prasme tai taip pat netikslinga, nes visiems naujiems pastatams „keliami aukščiausius reikalavimai architektūros sprendinių kokybei“ (3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.1. Senamiestis).

Gyventojai pastebi, kad Užupyje esančios želdynų zonos mažėja. Dėl neaiškų reglamentavimo, sunku suprasti gyventojams aktualią informaciją: kur galima nauja statyba, ar jų kieme numatoma nauja statyba, kur nauja statyba apskritai negalima. Pagrindiniame brėžinyje visa Senamiesčio teritorija žymima linija, kuri aprašoma taip: „Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorija (didesnė už 1 ha ir nepatenkanti į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną)“. Toks žymėjimas iš esmės atrodo nelogiškas.

Reglamentų lentelėse nurodomas didžiausias leistinas aukštis kai kuriems kvartalams siekia 69 metrus. Toks žymėjimas yra klaidinantis, nes suponuoja, kad bus vykdoma aukštų ir aukštuminių pastatų statyba ir bendras kvartalų aukštis yra didesnis nei, pvz. Naujamiestyje. Tuo tarpu vyraujantis „foninis“ aukštis apskritai nėra nurodomas. Kvartalų numeracijos Senamiesčio sprendiniuose skiriasi, naudojama 3-jų tipų kvartalų numeracija, kuri apsunkina sprendinių visumos skaitomumą. Pagrindiniame brėžinyje (1:10000) dėl grafinio pastatų atvaizdavimo, kai kurios funkcinės zonų ribos lieka neaiškios, kaip pvz. SEN-12-2; SEN- 16-4; SEN-27-2; NJM-11-5. Pastatus siūloma rodyti tik kaip linijinį kontūrą.

Pagrindiniame brėžinyje (1:10000) dėl grafinio izohipsių atvaizdavimo sunku matyti kai kurias funkcinės zonas, jų ribas. Rekomenduojama izohipsių neatvaizduoti arba žymėjimui naudoti plonas pilkas linijas. Funkcinės zonos skirtingų reglamentų ribos nustatymas komplikuoja brėžinio skaitomumą, jo žymėjimas neadekvačiai ryškus ir be reikalo apkrauna brėžinį ir galiausiai nesuteikia jokios papildomos reikšmingos informacijos. Rekomenduojama šio žymėjimo atsisakyti.

Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000) brėžinyje oranžine, pilka ir raudona spalvomis pažymėti pastatų kontūrai. Nėra legendos, kuris paaiškintų šio žymėjimo reikšmes. Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000) brėžinyje spalvomis išskirti Senamiesčio teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetai tvarkymo režimai - I, II ir III zonos - neskaitomi. Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000) brėžinyje išskiriami tvarkymo režimų arealai dėl pastatų vaizdavimo, neįskaitomi, jų ribos neaiškios. Senamiesčio detalizacijoje (mastelis 1:5000) nustatomi Senamiesčio teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetai tvarkymo režimai - I, II ir III zonos, bei tvarkymo režimai ir reglamentų lentelėje „Detalizuoti Vilniaus senamiesčio teritorijos sprendiniai“ nustatomi teritorijos tvarkymo prioritetai sudaro ypač painią reglamentavimo visumą.

Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000) brėžinyje nurodomos teritorijų (pvz. sen3-D1) ribos sunkiai matomos. Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000) brėžinyje nėra skaičiais žymimų kvartalų ribų, dėl to sunku suprasti, ribas tarp, pvz. kvartalo 11A ir 11B arba kvartalo 28A ir 28B. Morfortipų schemeje sunkiai skaitomas užstatymo struktūros sluoksnis, kuris ypač svarbus šioje schemeje.

Morfotipų schemeje legendos spalvos pernelyg panašios, dėl to brėžinyje sunku identifikuoti nustatytą tipą. Reglamentų lentelės „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus Senamiesčio teritorijos sprendiniai“ tekstas per mažas ir dėl to beveik neįskaitomas. Reglamentų lentelėje „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus Senamiesčio teritorijos sprendiniai“ nepatogu atrasti Senamiesčio detalizacijoje (mastelis 1:5000) ir schemeose pažymėtų kvartalų numerus. Reglamentų lentelė „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio teritorijos sprendiniai“ pateikiama šalia Senamiesčio detalizacijos (mastelis 1:5000). Lentelėje pavaizduotos spalvos klaidina, nes suponuoja ryšį tarp lentelės ir brėžinio. Užstatymo intensyvumo schema (mastelis 1:15000) neaiški. Nors legendoje nurodoma reikšmė <3.0, toks tankumas nėra parodytas schemeje. Taip pat klaidina tai, kad parkų ir kitų viešųjų erdvių zonos žymimos, kaip <0.4 intensyvumo zona. Reglamentų lentelėje „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio teritorijos sprendiniai“ žymimas funkcinės zonos kvartale nr., kuris nėra aišku, ką šis skaičius nusako.

Reglamentų lentelėje „Nekilnojamasis Kultūros paveldas. Detalizuoti Vilniaus senamiesčio teritorijos sprendiniai“ nustatomas konkretus žemės naudojimo būdas, tačiau daugeliu atveju jis įvardijamas, kaip „kita, prioritetinga gyvenamoji, visuomeninė, komercinė“. Ši informacija taip pat persipina su BP pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėmis.

119. Užstatoma aktyviai naudojama viešoji erdvė - Rūdninkų skveras. Rekomenduojama sprendinio atsisakyti.

120. Didžiąja dalimi užstatoma aktyviai naudojama viešoji erdvė K.Sirvydo. Rekomenduojama sprendinio atsisakyti ir palikti visą teritoriją kaip viešąją erdvę. Prieš sprendžiant apie bet kokias statybas viešojoje erdvėje - būtina išsiginčyti su miestiečių nuomone.

121. Didžiąja dalimi užstatoma aktyviai naudojama viešoji erdvė - Lazdynų Pelėdos skveras. Rekomenduojama sprendinio atsisakyti.

122. Nenuoseklumas žymint funkcinės zonas. Pagrindinio centro zonos riba sutampa su Senamiesčio

rytine riba, nors, pavyzdžiui, riba tarp konversijos teritorijų SEN-2-9-2 ir SEN-2-9-3 bei SEN-2-9-4 šia prasme neturi pagrindo.

123. Gyventojai pastebi, kad nepažymėtos buvusios Liuteronų kapinės. Gyventojams nėra aišku, kas reglamentuojama šioje vietoje.

124. Gyventojai pastebi, kad nepažymėta želdynų zona kvartale SEN-33-10.

125. Gyventojai pastebi, kad reiktų tikslinti intensyvaus naudojimo želdynų zoną kvartale SEN-33-14. Nuogaustaujama, kad ši zona yra sumažinta.

126. Gyventojai prašo patikslinti ribą tarp SEN-33-4 ir SEN-33-7, nuogaustaujama, kad želdynų zona mažinama ir pastatai pernelyg išsikiša ant šlaito.

127. Gyventojai pastebi, kad želdynų sąskaita galimai didesnis parodytas kvartalas SEN-35-3. Kvartalo pietrytinis kampas prie Vilnelės turėtų būti pažymėtas, kaip želdynų zona.

128. Gyventojai pastebi, kad kvartale SEN-31-7 nepažymėta dabar galiojančiame BP esanti želdynų zona.

129. Gyventojai pastebi, kad nepažymėtas skveras ties kvartalais SEN-10-6 ir SEN-10-5.

130. SEN-10-13 kvartalo ribos užėina ant Liejyklos g., gatvė nepažymėta.

131. Teritorija privalo išlikti viešąja erdve. Prieš sprendžiant apie bet kokias statybas viešojoje erdvėje - būtina įsigilinti į miestiečių nuomonę.

132. Rūdininkų skveras šiuo metu yra aktyviai veikiant viešoji erdvė, joje užstatymo galimybės negali būti numatomos. Prieš sprendžiant apie bet kokias statybas viešojoje erdvėje - būtina įsigilinti į miestiečių nuomonę.

133. Šiuo metu šioje vietoje yra degalinė. Teritorijoje numatytas klaidingas reglamentas.

134. Klaidingai pažymėta skveras. Prieš sprendžiant apie bet kokias statybas viešojoje erdvėje - būtina įsigilinti į miestiečių nuomonę.

135. Brėžinio grafika neleidžia suprasti ar teritorijoje yra viešas praėjimas prie ir palei Vilnelę.

10.4 Išvados

Senamiesčio sprendinių visuma pateikta nenuosekliai, nesistemiškai ir nesuprantamai - nėra aiškus atskirų detalizacijos dalių tarpusavio ryšys, reglamentavimo sistema paini, grafinės medžiagos pateikimas nepakankamas, klaidinantis, sunkiai skaitomas. Dėl šių priežasčių ši BP dalis iš principo yra neprieinama visuomenei, kas neleidžia užtikrinti sprendinių skaidrumo ir sudaro prielaidas manipuliuoti taikant sprendinius ateityje. Įvertinant Senamiesčio teritorijos ir reglamentavimo kompleksiskumą, būtina šios BP dalies skaitomumui ir išaiškinimui skirti ypač aukštus reikalavimus. Senamiesčio dalies sprendiniuose numatoma galimybė užstatyti aktyviai naudojamas viešąsias erdves, skverus. Tokie sprendiniai prieštarauja deklaruojamiems siekiams šioje miesto dalyje užtikrinti viešųjų erdvių ir želdynų pasiekiamumą, užtikrinti aukštą jų kokybę. Rekomenduojama atsisakyti šių erdvių užstatymo.

11. Naujamiestis

11.1 Ryšys su koncepcija

BP Koncepcijoje įvardinti Miesto struktūros tobulinimo sprendiniai ir prioritetai, tarp kurių įvardintas prioritetas - Tobulinamos esamos užstatytos teritorijos (vidinė plėtra). Dalis vidinės plėtros - tai sovietinio laikotarpio daugiabučių namų rajonai. Numatoma kompleksiskai atnaujinti ir pritaikyti šiuolaikiniams poreikiams rajonus pagal prioritetus. Šiuo atveju Naujamiesčio teritorijoje esantiems daugiabučių rajonams nustatomas II-as (iš 4) prioritetas.

Kita dalis numatomos vidinės plėtros - tai apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų panaudojimas. Šis prioritetas taikomas miesto centrinei daliai ir Naujamiesčiui. Šios teritorijos žymimos I-uju (iš 4) šio prioriteto prioritetu. Naujamiestyje taip pat numatomos ir konversijai skirtos teritorijos.

11.2 Bendrojo plano detalizacija Istorinio miesto centro (išskyrus Senamiestį) teritorijoje esminiai pokyčiai nenumatomi, tačiau Naujamiestyje numatomi vieni didžiausių pasikeitimų mieste - čia formuojamas kompaktiškas miesto centras. Vis dėlto BP sprendiniuose nėra išsamiai aptarta, koks bus formuojamas šios miesto dalies charakteris, kiek naujų gyventojų čia galėtų atsirasti, kaip bus užtikrinta reikalinga socialinė infrastruktūra, želdynų poreikis, kaip vykdant teritorijų tankinimą bus užtikrinti vietos gyventojų interesai, ar nenukentės esamos gyvenamosios aplinkos kokybė.

11.3 Konfliktai

Istorinio miesto centro ribos nėra aiškiai apibrėžtos. Taip pat neaiškus pagrindimas atskiriant pagrindinio centro zoną ir miesto dalies centro zoną. Pagrindiniame brėžinyje ši riba numatoma ties Pamėnkalnio - J. Jasisnskio g. gatvėmis, tačiau klausimų kelia, kodėl į pagrindinio centro zoną nėra įtraukti kvartalai NJM-1-1 (Verslo trikampis), NJM-2-2, NJM-2-1, NJM-4-1, NJM-4-3.

Nėra aiški pastatų aukštingumo reglamentavimo logika istorinio miesto centro ir Naujamiesčio teritorijoje. Daugeliui kvartalų nenustatytas foninis aukštis. Nėra aišku, kokį erdvių charakterį, įvertinant gatvės pločio ir pastatų aukščio santykį, norima kurti. Rekomenduojama numatyti aukštesnių nei 5 aukštai pastatų išdėstymo kvartalų perimetro atžvilgiu principus.

Nors aiškinamajame rašte akcentuojamas dėmesys kuriant želdynų zonas - aukščiausi kokybiniai reikalavimai, viešųjų erdvių ir vietinių želdynų kūrimas, jų pasiekiamumas 300m spinduliu, minimali želdynų norma, gatvių apželdinimas (3.2. Pagrindiniai pokyčiai, 3.2.3. Formuojamas kompaktiškas miesto centras), tačiau kyla klausimų, ar numatomos želdynų zonos Naujamiestyje įgyvendina šią programą, nėra aišku kokiomis planavimo priemonėmis bus užtikrintas šių principų įgyvendinimas. Apskritai nėra numatoma aiški želdynų sistema ar jos koncepcija.

Naujamiestyje nenumatytos vietos naujai socialinei infrastruktūrai kurti, pavyzdžiui, nenumatytas nė vienas naujas darželis. Tekstinių reglamentų priskirtų konkrečioms funkcinėms zonoms lentelėje (3.1-5), reglamentas 02 teigia, kad „UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiamos komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės ar socialinė infrastruktūra“. Panašu, kad tai yra vienintelė ir labai silpna priemonė skatinanti socialinės infrastruktūros atsiradimą vystytojui paliekant pasirinkimą, ar kurti komercines patalpas, ar socialinę infrastruktūrą.

Taip pat socialinės infrastruktūros schemeje visoje Senamiesčio, istorinio miesto centro ir Naujamiesčio teritorijoje nėra pažymėtas nė vienas net dabar esamas darželis ar mokykla.

Atsižvelgiant į planuojamą ženklų gyventojų padidėjimą šioje miesto dalyje rekomenduojama išanalizuoti ir ateities poreikius socialinei infrastruktūrai šioje miesto dalyje ir numatyti planavimo instrumentus jos įgyvendinimui.

Sprendiniuose numatyta nepakankamai planavimo instrumentų, kurie užtikrintų aukštą kuriamų ar regeneruojamų urbanistinių struktūrų kokybę. Nenumatomos priemonės užtikrinančios kvartalų vidinių erdvių kokybę. Nenumatomos priemonės užtikrinančios aktyvų pėstiesiems pritaikytą kvartalų pirmųjų aukštų perimetrą.

Sprendiniuose nenumatyti principiniai gatvių charakteriai, numatyta nepakankamai priemonių užtikrinti gatvių profilių tęstinumą, pėsčiųjų ir dviračių takų eismo tęstinumą.

Sprendiniuose nenumatomos priemonės sprendžiančios automobilių statymo problematiką.

Nenumatytos priemonės, kurios užkirstų kelią automobilių aikštelėms ar garažams atsirasti pirmuosiuose pastatų aukštuose taip ženkliai pabloginant gatvių, kaip viešųjų erdvių kokybę ir potencialiai pabloginant gatvių socialinę kontrolę bei gyvybingumą. Nenumatyti vertinimo kriterijai ir priemonės, kaip vykdant teritorijų konversiją užtikrinti, kad nebus pažeisti esamų pastatų gyventojų interesai nepabloginant dabartinės jų aplinkos kokybės.

Pastabos ir rekomendacijos

136. Kvartale NJM-1-1 aukščiausio pastato Biurų centro „Victoria“ aukštis 76,5m, tačiau reglamentuojamas aukštis siekia tik 35 metrus.

137. Sovietinių daugiabučių kvartalas NJM- 10-9 išskiriamas kaip intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona. Rekomenduojama šią teritoriją integruoti į aplinką ir priskirti miesto dalies centro zonai.

138. Siekiant geresnės gatvių profilio kokybės rekomenduojama taikyti tekstinį reglamentą Nr. 09 (3.1-5 lentelė) visiems Naujamiesčio kvartalams, įskaitant zoną tarp J. Basanavičiaus, S. Konarskio ir M.K. Čiurlionio g. - „Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų.“

139. Kvartale NJM-17-1 taikomas tekstinis reglamentas Nr. 12 - „Pritarus Vilniaus miesto savivaldybės tarybai, galimi vertikalūs visuomeninės paskirties akcentai, paryškinantys urbanistinę struktūrą. Akcentų parametrai gali viršyti BP nustatytus rodiklius, jie nustatomi rengiant vietovės lygmens TPD“. Rekomenduojama neišskirti visuomeninės paskirties.

140. Bendruomenių atstovai pastebi, kad intensyviai naudojamų želdynų zonoje NJM-3-6 (prie santuokų rūmų) nepažymėtos kapinės.

141. Ar tikslinga išskirti kvartalą LUK-3-10, kaip vidutinio užstatymo intensyvumo zoną?

142. Kvartalas NJM-2-3 (Vilniaus Universiteto teritorija) žymimas, kaip miesto dalies centro zona, nors turėtų būti žymimas, kaip specializuotą kompleksų zona.

143. Nepažymėta vidinė kvartalo gatvė (Marijampolės g.) su seno užstatymo fragmentais NJM-16-1.

144. Nepažymėtos vidinės kvartalo gatvės su seno užstatymo fragmentais NJM-14-1.

145. Nepažymėtos vidinės kvartalo NJM-15-1 gatvės.

146. Nepažymėta vidinė kvartalo NJM-10-6 gatvė (Šviesos g.).

147. Rekomenduojama numatyti A. Vivulskio ir T. Ševčenkos gatvių jungtį.

148. Konvertuojant ir tankinant autobusų stoties ir geležinkelio stoties prieigas, ar tikslinga užstatyti skverą NJM-21-1, kuris yra viena iš nedaugelio galimybių šioje teritorijoje turėti skverą.

11.4 Išvados

Numatant šios miesto dalies didelio masto transformaciją, nenumatytos priemonės užtikrinančios kokybinius urbanistinių struktūrų parametrus. Nepakankamai reglamentuojami kvartalų užstatymo, automobilių statymo, gatvių, viešųjų erdvių, želdynų sistemos, socialinės infrastruktūros ir paslaugų vystymo principai. Rekomenduojama tikslinti sprendinius arba numatyti prievolę rengti savivaldybės dalies BP arba vietovės lygmens TPD atskiroms Naujamiesčio teritorijoms.

12. Rasos

12.1 Ryšys su koncepcija

Rasų teritorija yra Vilniaus miesto vidurinės ir periferinės zonų dalis. BP koncepcijoje numatyta Rasose vystyti:

- Šiaurinėje dalyje, greta senamiesčiokompaktišką miesto centrą;
- Lokalų ir specializuotą centrą Minsko plento gretimybėse;
- Prioritetines ir neprioritetines pramonės įmonių plėtros teritorijas Liepkalnio gatvės gretimybėse;
- Sodininkų bendrijų teritorijas, performuojant jas į gyvenamąsias teritorijas (Ribiškių sodai);
- Apleistas ir neišnaudoto potencialo teritorijas (prioriteto I prioritetas), Dunojaus ir Rasų gatvių gretimybėse;
- Minsko pl. ir Liepkalnio g. gretimybėse formuojamas lokalus miesto dalies centras (svarbiausios naujai urbanizuojamos teritorijos).

Šios teritorijos – išorinės plėtros naujai urbanizuojamos prioritetinės struktūros balansavimui skirtos zonos. Rasose didžiausias dėmesys skiriamas miesto centro ir lokalaus centro formavimui, efektyviam naujai urbanizuojamų teritorijų išnaudojimui. Numatoma daug pramonės įmonėms skirtų teritorijų. Daugiausiai klausimų sukelia tai, kad sprendiniuose nerealizuojama didelė prioritetinė pramonės ir sandėliavimo zona tarp Minsko pl., Liepkalnio g. ir naujai numatomo Gurių g. pratęsimo. Apie pusę šios teritorijos sprendiniuose užima kitos funkcinės zonos, daugiausia - specializuotų kompleksų ir paslaugų zonos.

12.2 Bendrojo plano detalizacija

Šiaurinėje Rasų dalyje esminių pokyčių nenumatoma. Dėmesys skiriamas Rasų ir Markučių gyvenamųjų zonų istorinio charakterio išsaugojimui bei žaliųjų zonų išsaugojimui.

Daugiausiai pokyčių numatoma teritorijoje tarp Drujos g., Subačiaus g. ir Vilnelės, kur numatoma miesto dalies centro zoną - tai užupio konversinių teritorijų tęsinys. Pietinėje Rasų dalyje, tarp Gurių g. ir Vilties g. šiaurinėje Minsko pl. pusėje naujai formuojama miesto dalies centro zona ir paslaugų zonos ruožas išilgai Minsko pl., kuris tęsiasi ir už Rasų seniūnijos administracinių ribų. Tarp Gurių ir Liepkalnio g. nuo Minsko pl. toli į pietus driekiasi zona, kurioje ties Minsko pl. ir Liepkalnio g. sankirta vyrauja paslaugų zonos, o toliau į pietus iki Sirokoslės g. teritorijoje dominuoja pramonės ir sandėliavimo zona į kurią įsiterpia kitos - specializuotų kompleksų, ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji, paslaugų ir ekstensyviai naudojamų želdynų zonos. Urbanizuojamose teritorijose numatoma nauja susisiekimo infrastruktūra. Ties Gurių g. numatoma nauja dviejų lygių sankryža leisianti apjungti plėtojamas teritorijas abipus Minsko pl., o Gurių g. pratęsiama į pietus ir sujungiama su Sodybų g. Taip pat Liepkalnio g. ir Minsko plento susikirtimo vietoje numatomas transporto viadukas.

Nėra aišku, kokio urbanistinės struktūros charakterio siekiama formuojant miesto dalies centro zoną išilgai Minsko pl. Nėra aišku, kurios miesto dalies gyventojams skirta ši zona, ar ji skirta aptarnauti Gurių ir Aukštojo Pavilnio ekstensyvaus užstatymo zonas? Jei taip, kelia abejonių šios zonos lokacija gyvenamųjų teritorijų pakraštyje. Centro ir paslaugų zonose planuojamose išilgai Minsko pl. numatomas didžiausias galimas mažmeninės prekybos objektų bendras plotas – 120 000kv.m. Tai sudaro prielaidas šią 35 hektarų teritoriją plėtoti kaip milžinišką didžiausio galimo mastelio prekybos centrų koncentraciją, kuri katastrofiškai susilpnins smulkesnių mažmeninės prekybos vietų kūrimosi potencialą visame mieste ir dar labiau paskatins automobilizaciją.

Daug klausimų sukelia teritorijos į pietus nuo Minsko pl. nevientisumas. Labiausiai nepagrįstas atrodo ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos įsiterpimas į pramonės ir sandėliavimo zoną. Bandant atriboti šią zoną nuo pramonės, įterpiamos dar kitos zonos, ko pasekoje teritorija fragmentuojama, nesukuriamos galimybės efektyviai panaudoti žemę.

149. Pietinėje dalyje numatomos specializuotų kompleksų zonos KUP-4-2 ir KUP-1-14, KUP-3- 1, KUP-1-4. Bendruomenės atstovams aktualu žinoti, kas čia planuojama. Ar numatoma konkreti funkcija?

150. Gyventojų bendruomenės atstovams susirūpinimą kelia sąvartyno teritorijos SAZ atstumai nuo gyvenamosios zonos, pasak atstovų, atstumai neišlaikomi.

151. Numatoma nauja gatvė į rytus nuo Liepkalnio g. tarp industrinės teritorijos ir gyvenamosios teritorijos kelia nerimą vietos gyventojams. Nuogaštaujama, kad naujame Gurių g. tęsinyje pietinėje Minsko pl. pusėje bus daug sunkiasvorio transporto. Siūloma keisti gatvės trasą - ji galėtų būti numatoma arčiau į vakarus- plečiamos industrinės zonos viduje.

152. Ribiškių sodų teritorija LPK-2-4, RIB-1-10, RIB-1-11 BP koncepcijos prioritetuose numatoma, kaip sodininkų bendrijos teritorija be būstų, tačiau BP sprendiniuose numatoma, kaip ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji teritorija. Taigi pozicija iki galo nėra aiški. Gyventojai nerimauja, kaip BP sprendiniai veiks kartu su parko specialiuoju planu?

153. Per didelis komercinio ploto vystymo potencialas per arti centro.

Pastabos ir rekomendacijos

12.3 Išvados

Pietinės Rasų dalies BP sprendiniai neatitinka BP koncepcijos – čia numatyta pramonės ir sandėliavimo zona BP sprendiniuose fragmentuojama įvedant gyvenamąją ir kitas zonas taip sukuriant konfliktines situacijas ir nesudarant galimybių efektyviam teritorijos panaudojimui. Paeil Minsko plentą numatoma miesto dalies centro zona ir paslaugų zona nepagręsta tvaraus kompaktiško miesto vystymo principais. Ši teritorija yra ekstensyvaus užstatymo gyvenamosios zonos (Aukštasis Pavilnys, Kairėnai) pakraštyje, nutolusi nuo tankiai apgyvendintų teritorijų ir yra priklausoma nuo automobilių transporto.

Čia numatoma beveik 35 ha teritorija, kurioje leidžiama vystyti mažmeninės prekybos objektus iki 120 000 kv.m. Tai sudaro galimybes teritoriją plėtoti kaip milžinišką didžiausio galimo mastelio prekybos centrų koncentraciją, kuri katastrofiškai susilpnins smulkesnių mažmeninės prekybos vietų kūrimosi potencialą visame mieste ir dar labiau paskatins automobilizaciją.

13. Naujininkai

13.1 Ryšys su koncepcija

Naujininkų teritorija yra Vilniaus miesto vidurinės ir periferinės zonų dalis.

BP koncepcijoje numatyta Naujininkuose vystyti:

- Sovietinio laikotarpio daugiabučių rajonus pietinėje geležinkelio stoties pusėje, kvartalus atnaujinant ir pritaikant šiuolaikiniams poreikiams (prioriteto – I prioritetas). Šioje teritorijoje numatytas vienas iš septynių mieste ruošiamų pilotinių projektų.
- Pietinės greito eismo gatvės aplinkoje (Tūkstantmečio ir Žirnių g.) planuojamas apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų panaudojimas (prioriteto II prioritetas).
- Kurti lokalų centrą Dariaus ir Girėno gatvės rytinėje dalyje;
- Formuoti užstatymą ir didinti intensyvumą teritorijų Dariaus ir Girėno gatvės gretimybėse;
- Pramonės plėtrų įmonė Vilniaus oro uosto rytuose ir pietuose (savivaldybės palaikoma plėtra). Pietinėje dalyje iki pat Vilniaus miesto administracijos ribos numatytos neprioritetinės pramonės įmonių plėtros teritorijos;
- Užusienyje ir Salininkuose – neprioritetinės integruotų funkcijų plėtros teritorijos.
- Koncepcijoje numatyta sodininkų bendrijų performavimas į gyvenamąsias teritorijas (Eišiškių, Kelmijos, Miškinų ir Baltosios Vokės sodai) (Prioriteto III ir IV prioritetai). Naujininkuose didžiausias dėmesys skiriamas miesto centro tautos kūrimui ant intensyvaus transporto ašių ir pramonės teritorijų plėtrai.

13.2 Bendrojo plano detalizacija

Detalizacijoje sprendinius išskiriame į dvi dalis:

A. Koncepcijoje numatytų prioritetinių ir neprioritetinių miesto vystymosi teritorijų detalizaciją

B. Koncepcijoje nenumatytų miesto vystymosi teritorijų detalizaciją

A. Koncepcijoje numatytų prioritetinių ir neprioritetinių miesto vystymosi teritorijų detalizaciją. Akcentuojama funkcijų įvairovė pietinėje geležinkelio dalyje, planuojamos lokalių miesto centrų teritorijos jau urbanizuotose teritorijose. Skatinamas antrinis neefektyviai naudojamų teritorijų naudojimas. Kuriamas įvairus ir intensyvus užstatymas palei pagrindinę susisiekimo arteriją – Dariaus ir Girėno gatvę. Planuojamas mišrių funkcijų užstatymas oro uosto gretimybėse: miesto dalies centro zona, paslaugų zonos ir pramonės ir sandėliavimo zonos. Dėl vis dar neišspręsto perspektyvinio lėktuvų nusileidimo tako, neiški didelė dalis teritorijų aplink oro uostą ateitis.

Pietinėje Naujininkų dalyje, detalizuojamos gyvenamosios teritorijos, siūloma neprioritetinė plėtra.

B. Koncepcijoje nenumatytų miesto vystymosi teritorijų detalizacija. Didžiausias klausimas: Popinė ir Daškūnai. Teritorija, koncepcijoje žymima kaip neprioritetinė pramonės plėtros teritorija, detalizacijoje tampa didžiulio masto gyvenamąja teritorija, kurioje šiuo metu yra 130 būstų. Sprendinys nepagrįstas, neatitinka koncepcijos, prieštarauja BP tikslui: planuoti racionalų Vilniaus miesto žemės naudojimą gyvenamajai statybai, atsižvelgiant į prognozuojamas demografinės tendencijas ir jų sąlygojamą naujo gyvenamojo būsto poreikio kaitą. Nenumatant ženklaus gyventojų skaičiaus augimo, vien čia planuojama virš 250 ha. mažo intensyvumo gyvenamojo užstatymo plėtra. Toje pačioje teritorijoje atsiranda fragmentiškai pabarstytos pramonės ir sandėliavimo zonos. Neaišku kodėl jos tokios, tokio dydžio ir tokiose vietose atsiranda.

13.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai

Funkcinės zonos: Atkreipiamas dėmesys miesto centro funkcinę zoną, pageidaujama apglėbti abi Dariaus ir Girėno gatvės puses, nes atstovų nuomone tai yra tikrasis Naujininkų centras. Nemažai diskusijų kėlė fragmentiškai išdėliotos gyvenamosios ir pramonės zonos. Dvejojama dėl centro funkcinės zonos po pietiniu aplinkkeliu, Dariaus ir Girėno gatvės vakaruose, argumentuojant jog ten sudėtinga bus kurti gyvenamąjį būstą, turėtų būti mastoma kompleksiskai kaip teritoriją transformuoti į gyvybingą miestietišką Naujininkų dalį. Bendruomenė nesupranta sprendimo rezervuotos oro uosto teritorijos pietuose kurti naują, didžiulę gyvenamųjų namų teritoriją.

Reikalingas papildomas pagrindimas. Daugiabučių kvartalams reikalinga rekovacija, gerbūvio tvarkymas, automobilių stovėjimo aikštelių klausimo sprendimas.

Susisiekimas: Naujininkų dalis tarp geležinkelio ir pietinio aplinkkelio yra gerai pasiekama viešuoju transportu. Akcentuojamas viešojo transporto efektyvumo gerinimas nutolusiose Naujininkų dalyse. Didelis dėmesys turėtų būti skiriamas užtikrinti jog pramonės ir sandėliavimo teritorijas aptarnaujantis transportas nevažiuotų pro gyvenamąsias teritorijas. Kalbėta apie pėsčiųjų ir dviratininkų saugumą, reikalingas saugias perėjas per Dariaus ir Girėno gatvę, ypatingai tose vietose kur formuojamas lokalus Naujininkų centras.

Socialinė infrastruktūra: Netankiai apgyvendintos gyvenamosios teritorijos susiduria su socialinės infrastruktūros trūkumu.

Žaliosios zonos: Bendruomenės manymu, mieste akcentuojant sporto ir rekreacinės infrastruktūros svarbą, stadionų išdėstymas turėtų atsirasti tarp konkrečių BP sprendinių. Nerimaujama jog zonos rezervuotos visuomeninei funkcijai gali taip ir netapti teritorijomis kur atsiranda bendruomenei reikalingi stadionai.

13.4 Pagrindiniai konfliktai

- Aiškiai nenumatytos stadionų vietos
- Gyvenvietės prie pramonės zonų (galimas konfliktas ateityje)
- Konceptijos neatitinkančios gyvenamosios zonos (nepagrįsta, neaišku kodėl tose vietose ir kodėl tokiomis dideliais kiekiais). Dvejojama dėl sprendimų nuoseklumo.

154. Bendruomenės atstovų susitikime pastebėta jog turėtų būti praplėčiama miesto dalies centro zona, nes pažymėta vieta - didžiausias srautų susikirtimo taškas kur galėtų atsirasti daugiau funkcijų įvairovės. Siekiant pagerinti susisiekimą tarp abiejų Dariaus ir Girėno g. pusių, turėtų būti užtikrinamas saugus pėsčiųjų judėjimas.

155. Naujininkuose jaučiamas sporto paskirties objektų trūkumas. Kvartale NAU-4-3 turėtų būti įrengiamas stadionas. Atstovai baiminasi jog sudarius prielaidas čia atsirasti kitoms funkcijoms, stadiono bendruomenė neturės.

156. BUR-1-7 numatyta vidutinio užstatymo intensyvumo zona. Šiuo metu teritorijoje įsikūręs sandėliavimo/perdirbimo objektas, akivaizdžiai netinkantis gyvenamajai paskirčiai. Zona tęsiama toliau į pietus, žalias teritorijas. Dvejojama dėl šio sprendimo pagrįstumo.

157. Miesto dalies centro zona: Bendruomenė pastebi jog yra sunku įsivaizduoti šioje vietoje gyvenamąją funkciją kai šiuo metu ten įsikūrę daug pramonės ir sandėliavimo įmonių. Kvartaluose KIR-1-1 ir KIR-2-1, reglamentų lentelėje nežymimas didžiausias galimas vienas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas. Numatoma miesto dalies centro zona - dalis pramoninių kvartalų. Atskyrus kvartalus vidine gatve, formuotūsi smulkesni miesto blokai, tankesnis gatvių tinklas, didėtų komercinių patalpų bloko perimetre kiekis.

158. koncepcijoje numatyta neprioritetinė integruotų teritorijų teritorijoje. Detalizacijoje - vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona. Užsienio teritorijoje, statistikos departamento duomenimis šiuo metu yra registruoti 190 būstų, visi jų, vieno arba dviejų butų. Plėtra neatitinka BP koncepcijos skatinti kompaktišką vystymąsi. Kuriamos prielaidos driekai neurbanizuotose miesto teritorijose.

159. Oro uosto gretimybėse numatytose paslaugų zonose nežymimas didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto plotas. Bendruomenei neaišku ar šiose teritorijose skatinama didmeninės prekybos objektų plėtra ar kito tipo paslaugų objektai.

160. Kvartalai - NAU-4-2 ir NAU-6-2 - Mažo užstatymo intensyvumo zona. Kvartale numaçius vidutinio užstatymo intensyvumo zoną, nebūtų ribojamos galimybės vystyti mažo intensyvumo, tačiau kuriamos prielaidos intensyvumo augimui, galimybei teritorijoje kurtis didesniai kiekiui gyventojų.

161. Svarbu spręsti klausimą dėl perspektyvinio kilimo tako. Neaiški aplinkinių teritorijų ateitis.

162. Koncepcijoje numatyta neprioritetinė pramonės plėtros teritorija. BP 2015 - verslo, gamybos, pramonės teritorijos. Detalizacijoje teritorija (Popinė (338,9 ha) ir Daškūnai (342,2 ha) tampa įvairaus užstatymo teritorijoje. Palei pagrindines gatves - paslaugų zonos,

13.5 Išvados

Naujininkai turi potencialą tapti labai gyvybinga, naujus gyventojus traukianti miesto zona. Prioritetas turėtų būti skiriamas esamų urbanizuotų teritorijų gyvenamosios kokybės gerinimui, būsto fondo atnaujinimui, intensyvumo didinimui ten kur jis labai menkas (jau urbanizuotose vietose). Teritorija tarp geležinkelio ir pietinio aplinkkelio turėtų būti įtraukta į pirmo prioriteto vystymo teritorijas, dėl potencialo išsivystyti per ateinančius 10 metų. Savivaldybės išitraukimas į teritorijos erdvinį formavimą užtikrins kokybišką neišnaudotų teritorijų regeneraciją, gyvenamosios kokybės gerėjimą.

Planuojant pramonės ir sandėliavimo ir paslaugų zonas, aiškiau pateikti kas per objektai teritorijose gali atsirasti. Šių teritorijų planavimas turi būti nuoseklus ir pagrįstas miesto galimybėmis teritorijas įsisavinti. Pagrįsti arba atsisakyti perteklinės mažo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų plėtros nes chaotiška drieka yra našta miestui ir visiems miesto gyventojams. vietomis - pramonės ir sandėliavimo, dauguma teritorijos - mažo užstatymo gyvenamosios teritorijos, tarpuose kapinės, numatomi mokykla ir darželis.

Šiuo metu teritorijoje, anot statistikos departamento, yra 130 būstų, t.y. teritorijos tankumas: vienas būstas penkiuose hektaruose. Bendruomenės atstovams yra visiškai neaišku kaip planuojama pramonės teritorija tampa gyvenamąja zona. Nuogaštaujama jog ekstensyvi plėtra, labai mažam gyventojų skaičiui yra daroma esamų, tankiai apgyvendintų teritorijų sąskaita. Prašoma aiškiai pagrįsti tokio masto gyvenamąją plėtrą ir užtikrinti jog esamos urbanizuotos teritorijos nenukentės dėl padrikos plėtros.

Nesant demografiniais ar socioekonominiais rodikliais grįsto pagrindimo, perteklinės plėtros atsisakyti, siekiant užtikrinti jog jau esamos urbanizuojamos teritorijos, kuriose numatytas racionalus plėtros kiekis, galėtų užsipildyti, atsirastų socialinė infrastruktūra, užtikrintas pajungimas su miesto komunikacijomis. Siekiant skaidrumo planavimo sprendimuose svarbu pagrįsti gyvenamosios funkcijos plėtrą šiuose, buvusiuose pramonės ir sandėliavimo kvartaluose (BP 2015, BP koncepcija). Jei yra paruošti dokumentai (spec. planas ar detalusis planas), kurie darė įtaką gyvenamosios funkcijos atsiradimui, svarbu jog papildomai rengtas dokumentas ir jo teisinis statusas būtų viešai prieinamas. Jei tokio dokumento nėra ar jo statusas neįpareigoja rengėjų numatyti didžiulės mažo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų plėtros siūloma šių sprendinių atsisakyti arba numatyti tik tose vietose kur jau įteisinta gyvenamoji paskirtis.

163. Neaiškus sprendinys. Fragmentinė, nekoordinuota pramonės ir sandėliavimo zonų plėtra.

164. Žr. paskutinę rekomendaciją

165. Žr. paskutinę rekomendaciją

166. Žr. paskutinę rekomendaciją

14. Vilkpėdė

14.1 Ryšys su koncepcija

Vilkpėdės teritorija yra Vilniaus miesto vidurinės ir periferinės zonų dalis. BP koncepcijoje numatyta Vilpėdėje vystyti: - Kompaktišką miesto centrą; - Vilkpėdės šiaurinėje dalyje, prioritentinė vidinės plėtros teritorija: sovietinio laikotarpio daugiabučių rajonas (prioriteto II prioritetą). Teritoriją riboja Savanorių per, Tūkstantmečio g., Žemaitės g. ir Naugarduko g. Teritorijos pietryčiuose numatytas vienas iš septynių pilotinių Vilniuje numatytų pilotinių atnaujinimo ir pritaikymo šiuolaikiniams poreikiams projektų;

- Pietinės greito eismo gatvės aplinkoje (Tūkstantmečio ir Žirnių g.) planuojamas apleistų ir neišnaudoto potencialo teritorijų panaudojimas (prioriteto II prioritetą);
- Savanorių prospekto gretimybėse formuojamas ir intensyvinamas užstatymas. Vilkpėdėje didžiausias dėmesys skiriamas miesto centro tautos kūrimui ant intensyvaus transporto ašių. Didelis dėmesys antriniam teritorijos panaudojimui.

14.2 Bendrojo plano detalizacija

Savanorių prospekto gretimybėse numatomas linijinis miesto centras, mišrių funkcijų koncentracija. Jankiškių pramoninė teritorija konvertuojama į vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Teritorijoje planuojama plėtra didelių plotų mažmeninės prekybos objektų.

14.3 Bendruomenių pastabos ir lūkesčiai

Susitikime su Panerių, Vilkpėdės ir Rasų pietinės dalies bendruomenės atstovais, Vilkpėdės bendruomenės atstovai nedalyvavo. Susitikime dalyvavo vienas gyventojas, kuriam buvo svarbus automobilių aikštelių klausimas sovietinės statybos daugiabučių kvartaluose greta Vingio parko. Žemiau pateikiami bendri rekomendacijų rengėjų pastebėjimai.

Funkcinės zonos: Vilkpėdėje planuojama pramonės ir sandėliavimo zonų konversija į mišrią miesto centro zoną ir gyvenamąsias zonas. Fiksuojamos esamos mažo intensyvumo gyvenamosios teritorijos, nenumatoma šių zonų plėtra. Svarbu užtikrinti jog būtų formuojamas vieningas Savanorių prospekto gatvės profilis, tūriai tarpusavyje derėtų, būtų užtikrinami sklandūs patekimai į sklypus, teritorijų aptarnavimas neapkraunant intensyvios Savanorių prospekto arterijos.

Susisiekimas: Planuojama mažmeninės prekybos objektų plėtra, kas lems didėjančius automobilių srautus į Vilkpėdę. Panerių bendruomenė atkreipė dėmesį į požeminio tunelio svarbą po geležinkelio. Jungtis sumažintų kelionės atstumo kiekį Panerių gyventojams į Vilkpėdės teritoriją, spręstų saugumo ant geležinkelio bėgių klausimą.

Socialinė infrastruktūra: Planuojamoje Jankiškių vidutinio intensyvumo užstatymo gyvenamojoje teritorijoje nenumatyta socialinės infrastruktūros plėtra. Teritorijai vystantis ir didėjant gyventojų skaičiui, mokykla ir darželis šioje teritorijoje bus reikalinga

Žaliosios zonos: Jankiškėse nenumatyti atskiri želdynai gyventojams.

14.4 Pagrindiniai konfliktai

- Nenuoseklus centro zonų teritorijų reglamentavimas (dėl neaiškių priežasčių vienuose kvartaluose leidžiamas didelis aukštingumas, nereikalaujami pastatų sertifikatai pagal darnios plėtros kriterijus. Vystytojams turėtų būti sudaromos vienodos sąlygos. Palikta vietos vidiniams susitarimams, neskaidrumui. To planavimo dokumentuose turi būti vengiama.
- Jankiškėms virstant iš pramonės ir sandėliavimo zonos į gyvenamąją zoną, virsmo proceso valdymo metu gali kilti konfliktų tarp šia veikiančių įmonių ir naujakurių. Svarbu tinkamai suvaldyti regeneraciją.
- Jungčių per geležinkelį trūkumas.

Pastabos ir rekomendacijos

167. Bendruomenės atstovai siūlo į Bendrojo plano sprendinius įtraukti pėsčiųjų ir automobilių tunelį

jungiantį Valkininkų, Palionių ir Zuikių gatves. Įrengus tunelį, aplinkinių gyventojų susisiekimasis su Aukštaisiais Paneriais sutrumpėtų nuo 15 km iki 500-950 metrų. Šioje atkarpoje, kur siūlomas tunelis po geležinkeliu jau yra nutikę nelaimių, atkarpa nesaugi. Siūlomas tunelis yra apie 1km atstumu nuo planuojamo rekonstruoti pėsčiųjų tilto virš geležinkelio. Šis tunelis yra papildantis savivaldybės jau planuojamas pėsčiųjų jungtis per geležinkelį, yra beveik 1km atstumu į rytus nuo planuojamų tunelių ar rekonstruojamų tiltų.

168. Gyventojas nuogaštuoja jog vystant centro funkcinė zoną, gyvenamųjų namų kiemai užsipildys komercinių objektų klientų automobiliais. Prašoma įvertinti automobilių aikštelių poreikį naujiems objektams ir spręsti vietų automobiliams trūkumą jau egzistuojančiuose kvartaluose.

169. Kvartale VIL-1-4 numatytas išskirtinai didelis galimas statinių aukštingumas (88 metrai, 22 aukštai), besiskiriantis nuo visų aplinkinių kvartalų. Patikrinti ar įsivėlė klaida, jei ne, svarbu argumentuoti tokio aukšto objekto atsiradimą teritorijoje. Kvartale ir gretimame kvartale (VIL- 1-3) didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 120 000m². Toks milžiniškas galimas prekybos plotas ir išskirtinis aukštis lems didžiulio tūrio objekto atsiradimą Vingio parko gretimybėse. Tokiems objektams būtinas sklandus patekimas į sklypą, neapkraunant miesto susisiekimo sistemos. Šis patekimas reikalingas TIK numatomiems naujiems objektams, dėl to jų vystymo kaštus privalo padengti vystytojas. Kvartalui leidžiama automobilių stovėjimą organizuoti tarp gatvės raudonųjų linijų, kas reiškia jog patekimas prie Vingio parko bus užkirstas. Siūloma šios nuostatos kvartalams atsisakyti. Pastebima jog šiems kvartalams ir kvartalams VIL-1-2, VIL-2- 1; VIL-3-1; VIL-8-2 netaikomas ir 4-tas tekstinis reglamentas: naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą. Naujai vystomi, didelio tūrio objektai, reikšmingai paveikiantys miesto susisiekimo sistemą, gretimybių aplinką, turėtų būti sertifikuojami. Siekiant skaidrumo planavimo sprendimuose svarbu pagrįsti sudaromas išskirtines sąlygas šiuose kvartaluose. Jei yra paruošti dokumentai (spec. planas ar detalusis planas) kurie darė įtaką išskirtinių parametru atsiradimui, svarbu jog papildomai rengtas dokumentas ir jo teisinis statusas būtų viešai prieinamas. Jei tokio dokumento nėra ar jo statusas neįpareigoja rengėjų kvartalams sudaryti išskirtines sąlygas, rekomenduotina užtikrinti lygią vystymo konkurenciją tarp gretimų kvartalų.

170. Jankiškės – kvartalas prie Savanorių pr. (JAN-1-6) miesto dalies centro zona, užstatymo tipas: Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai), tuo tarpu likusi Jankiščių dalis – vidutinio užstatymo intensyvumo zona, užstatymo tipas – laisvas planavimas. Teritorijoje skatinama konversija į gyvenamąją zoną. Siekiant teritoriją atnaujinti kompleksiskai, sukurti vientisą charakterį, numatyti nuoseklią erdvinę kvartalų formą, svarbu paruošti vietovės lygmens TPD ar bent gaires teritorijos vystymui, teritorijos skaidymui į mažesnius kvartalus, humaniškų gatvės profilių atsiradimą, dalinai skatinti nepilnai uždara perimetrinį užstatymą naujai statybai. Teritorijai virstant gyvenamąja zona, atsiras poreikis vietoje turėti darželį ir/ar mokyklą.

171. Esminio erdvinio skirtumo tarp VIL 1-3 ir VIL 1–4 nėra, todėl sunkiai suprantamas ir paaiškinamas noras šioms zonoms suteikti skirtingus reglamentus. Rekomenduojama visą kvartalą traktuoti vienodai ir neišskirinėti individualių sklypų ar individualių pageidavimų.

172. Numaćius milžinišką naujų funkcijų kiekį būtina numatyti ir naują dviejų lygių sankryžą.

173. Rekomenduojama patikslinti reglamentą, nes šios teritorijos reglamentavimas turėtų būti artimesnis VIL-13-7 - pramonės ir sandėliavimo teritorijai.

14.5 Išvados

- Geležinkelio trasos saugus kirtimas pėstiesiems, dviratininkams ir automobilių vairuotojams yra opus klausimas mieste kurio visą teritoriją dalina geležinkelis.
- Svarbu vystytojams užtikrinti vienodas sąlygas vystyti. Išskirtinių sąlygų sudarymas arba techninės klaidos planavimo eigoje yra didelė rizika įsivelti į sudėtingus teisinius procesus. Svarbu užtikrinti komerciškai patrauklių teritorijų nuoseklų planavimą, skatinti konkurenciją tarp vystytojų, ieškoti būdų atgauti dalį vertės kuri yra sukuriama vystant miesto teritorijoje.
- Planuojant konversijų teritorijas apgalvoti konversijos valdymą, eigą, galimus konfliktus, siekti

kompleksiško vystymosi.

15. Bendros pastabos

Vilniaus BP neatitinka arba iš dalies neatitinka šių TP įstatyme apibrėžtų planavimo tikslų:

- sudaryti sąlygas darniai valstybės teritorijos raidai;
- sudaryti sąlygas racionaliam šalies gamtinių išteklių naudojimui;
- kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas gyvenamosiose vietovėse;
- sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas;
- derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų; - šis punktas akcentuoja teritorijų planavimo procesų atvirumo ir visuomenės įtraukimo būtinumą, nes tik bendra vizija yra viso miesto vizija;
- sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui ir žemės ūkio veiklai skatinti.

Trūksta pagrindimo ir išsamios analizės:

- nepakankamai išsamiai išanalizuotos pagrindinės miesto problemos;
- nepakankamai išsamiai ir pagrįstai įvertintos kompaktiško miesto plėtros galimybės;
- daugeliui sprendinių trūksta pagrindimo duomenimis.

Trūksta aiškumo, nuoseklumo ir skaitomumo:

- BP visa apimtimi yra fragmentiškas - trūksta nuoseklumo ir metodiškumo pereinant nuo iškeltų uždavinių iki pateikiamų sprendinių;
- strateginiai aspektai, tie, kurie yra aptarti, nėra aiškiai pateikiami;
- visa BP apimtis yra pateikiama komplikotai, nestruktūriškai, sprendiniai sunkiai skaitomi, trūksta papildančios informacijos;
- Senamiesčio sprendinių dalis - pateiktai nesuprantamai ir neskaitomai.

Trūksta charakterį nusakančio koncepcinio lygmens:

- nėra suformuluotos charakterį nusakančios atskirų miesto dalių strateginės vizijos numatančios jų vystymo kryptį;
- nėra suformuluoti miesto sub-centrų ir linijinių centrų charakterio formavimo principai;
- nėra suformuluoti pagrindinių miesto gatvių charakterio formavimo principai.

Trūksta strateginio lygmens:

- trūksta strateginio lygmens miesto struktūros formavimo principams - tai skirtingo lygio probleminių klausimų rinkinys, kuriame neproporcingai didelis dėmesys skiriamas išorinės vaizdinės reklamos reglamentavimui;
- nepakankamai išvystyti būsto plėtros, regeneracijos strateginiai aspektai, nenumatomos priemonės naujoms būsto tipologijoms skatinti ir mažo užstatymo intensyvumo plėtrai riboti;
- nepakankamai išvystyta ekonominio potencialo vystymo strategija, nenumatyta prekybos centrų plėtros tikslai ir strategija;
- apskritai neaptartos ir neadresuojamos socialinės problemos;
- nepakankamai išvystyta viešųjų erdvių vystymo strategija;
- nepakankamai išvystyta socialinės infrastruktūros plėtros strategija.

Trūksta tęstinumo sprendiniuose detalizuojant BP koncepciją:

- sprendiniuose neužtikrinamas efektyvus žemės panaudojimas, skatinama nekontroliuojama drieka;
- sprendiniai neužtikrina kompaktiško miesto plėtros;
- kai kurie BP koncepcijos sprendiniai BP sprendiniuose neįgyvendinami.

Numatoma nepakankamai priemonių užtikrinant urbanistinės aplinkos kokybę

- Atsižvelgiant į LR Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnį BP sprendiniai nepakankamai reglamentuoja urbanistinių struktūrų kokybinius parametrus - kvartalų užstatymo, automobilių statymo, gatvių, viešųjų erdvių, želdynų sistemos, socialinės infrastruktūros ir paslaugų vystymo

principus.

16. Proceso dalyviai

Susitikimuose dalyvavo per šimtą bendruomenių atstovų, kurių pastabos ir buvo apibendrintos šioje ataskaitoje.