



VILNIAUS
VYSTYMO
KOMPANIJA

Dokumento pavadinimas

PILAITĖS PILIAKALNIO KVARTALO FORMAVIMO URBANISTINĖ KONCEPCIJA

Projekto Nr.

VP-24-217

Užsakovas

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA**

Konstitucijos pr. 3, LT-09608 Vilnius, tel. +370 5 211 2000.

Rengėjas

UAB „VILNIAUS VYSTYMO KOMPANIJA“

Šeimyniškių g. 19B, LT-09200 Vilnius, tel., +370 687 66 000.
Kodas Juridinių asmenų registre 120750163

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2025-09-30

Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys

Parašai:

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)

MATAS CIRTAUTAS



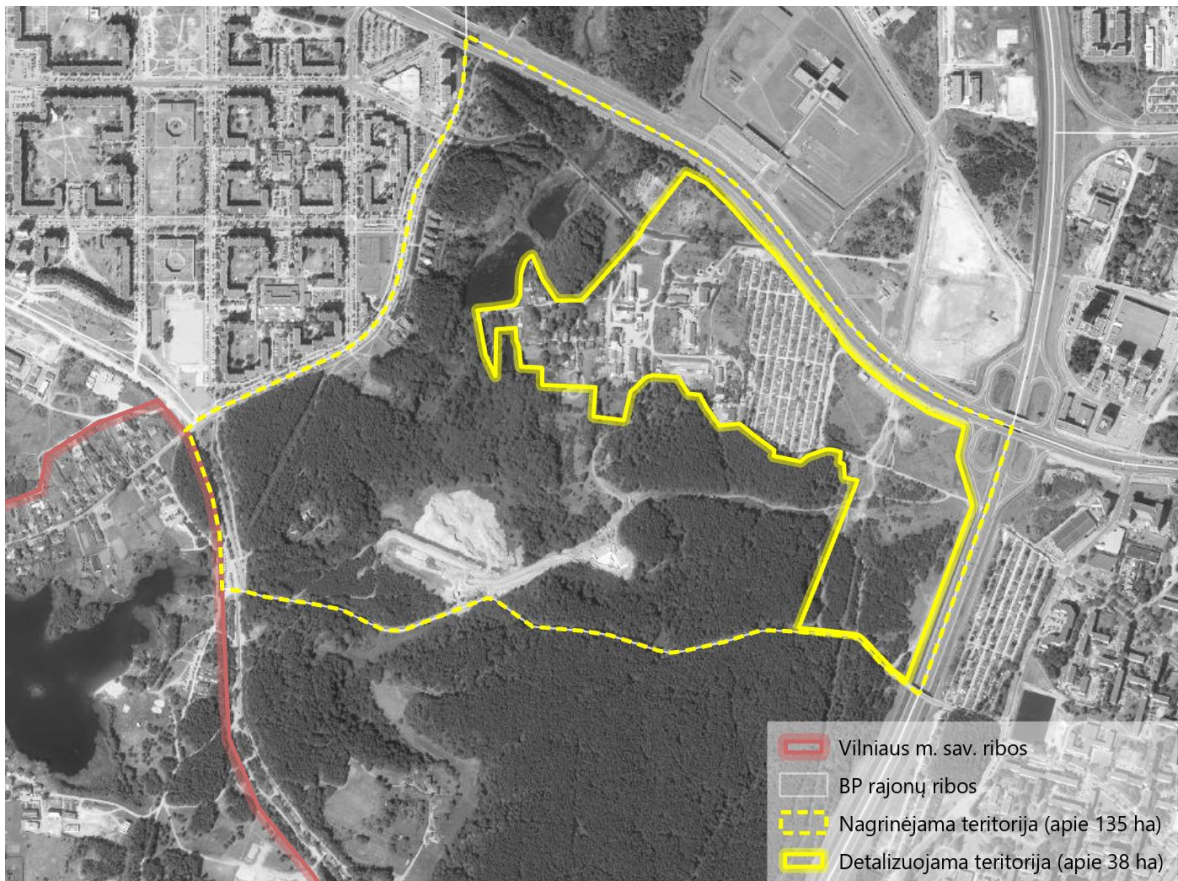
TURINYS

IVADAS	2
Problematika	2
Bendroji informacija	2
Tikslas ir uždaviniai	3
1. TERITORIJOS RAIDOS SĄLYGŲ IR TENDENCIJŲ APŽVALGA	4
1.1. Istorinė raida	4
1.2. Sociodemografinė situacija	5
1.3. Gamtinės sąlygos	6
1.4. Urbanistinė struktūra	8
1.5. Susisiekimo infrastruktūra	11
1.6. Kultūros paveldo objektai	14
1.7. Teritorijos planavimas ir projektavimas	14
1.7. Skyriaus apibendrinimas	16
2. TERITORIJOS ESAMOS IR SUPLANUOTOS SITUACIJOS ANALIZĖ	18
2.1. Teritorijos žemėvalda ir žemėnauda	18
2.2. Susisiekimo infrastruktūra	19
2.3. Užstatymo struktūra	19
2.4. Skyriaus apibendrinimas	21
3. ANKSČIAU PARENGTŲ TERITORIJOS VYSTYMO STRATEGINIŲ GAIRIŲ AKTUALUMO VERTINIMAS	23
3.1. Pagrindinės nuostatos	23
3.2. Nuostatų aktualumo vertinimo apibendrinimas	24
4. TERITORIJOS VYSTYMO URBANISTINĖ KONCEPCIJA	26
4.1. Vystymo vizija ir urbanistinės gairės	26
4.2. Kvartalų struktūra	27
4.3. Erdvių tinklas	29
4.4. Viešojo infrastruktūra	29
4.5. Skyriaus apibendrinimas	30
REZULTATŲ APIBENDRINIMAS IR IŠVADOS	31
Teritorijos raidos sąlygos ir tendencijos	31
Teritorijos vystymo urbanistinė koncepcija	31
PRIEDAI	32
1 priedas. Erdviniai vaizdai	33
2 priedas. Grafinės schemas ir pagrindinis brėžinys	35

IVADAS

Problematika

Nagrinėjama vietovė yra vakarinėje Vilniaus miesto dalyje, tarp Karoliniškių ir Pilaitės gyvenamųjų rajonų (1 pav.). Puikų jos pasiekiamumą užtikrina Vakarinio aplinkkelio ir Pilaitės pr. gretimybė. Teritorijos pietinėje dalyje plyti Girulių miško fragmentas – išskirtinis gamtinio kraštovaizdžio ir aplinkinių gyvenamųjų zonų gyventojų poilsio arealas. Šiaurinėse teritorijos priegose formuojamas stambus prekybos ir pramogų kompleksas (PC „Vilnius Outlet“ ir kt.). Kaimynystėje esama ir daugiau Vilniaus miestui bei šaliai svarbių strateginių kompleksų (rekonstruota Karoliniškių lietaus nuotekų valykla, Valstybės saugumo departamentas).



1 pav. Teritorijos padėtis ir ribos

Greta intensyvių transporto arterijų ir gamtinių zonų esanti teritorija, kurioje anksčiau dominavo laikinų garažų bendrijos, savo viduje slepia unikalias, daugeliui vilniečių ir miesto svečių neatrastas kultūros vertybes – Pilaitės dvaro sodybą ir Pilaitės piliavietę. Reikšmingu vietovės vystymo veiksmu tampa ne tik šių vietovės ištakas menančių objektų individuali apsauga, bet ir tinkamas integravimas į būsimą teritorijos urbanistinį audinį bei įvaizdį.

Strateginė padėtis, išskirtinio gamtinio bei istorinio konteksto dėmė yra pagrindiniai „Pilaitės Piliakalnio“ kvartalo teritorijos tolesnės raidos programos ramsčiai.

Bendroji informacija

Rengimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025-03-26 užsakymas Nr. A197-745/24(2.1.84E-AD).

Organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo architekto biuras, Konstitucijos pr. 3, Vilnius, LT-09601.

Objektas – Pilaitės Piliakalnio kvartalo formavimo urbanistinė koncepcija.

Terminas – 2025 m. gegužės mėn.



Tikslas ir uždaviniai

Tikslas – parengti Pilaitės Piliakalnio kvartalo formavimo urbanistinę koncepciją.

Uždaviniai:

1. Atlikti pirminę nagrinėjamos teritorijos raidos sąlygų ir tendencijų apžvalgą, siekiant konkretizuoti darbų apimtį ir terminus (t.y. sudaryti detalizuotą darbų grafiką).
2. Parengti nagrinėjamos teritorijos esamos ir suplanuotos situacijos analizę, vertinant sekančius aspektus: urbanistinės-architektūrinės kaitos (teritorijų planavimo ir statybos) procesus, žemėvaldos (žemės nuosavybės) struktūrą ir žemės naudojimą, susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą, kultūros paveldo apsaugos ir gamtines sąlygas.
3. Įvertinti anksčiau rengtų teritorijos vystymo strateginių gairių aktualumą ir, vadovaujantis jomis ir situacijos analizės rezultatais, parengti teritorijos urbanistinio audinio formavimo conceptualius pasiūlymus, apimančius teritorijos naudojimo, užstatymo struktūros, viešųjų erdvių ir želdynų tinklo bei susisiekimo infrastruktūros vystymo principus ir parametrus.
4. Parengti darbo rezultatus pristatančią ataskaitą ir nedidelės apimties bukletą (rezultatų santrauką), tarpinius ir galutinius rezultatus pristatyti VMSA specialistams.

1. TERITORIJOS RAIDOS SĄLYGŲ IR TENDENCIJŲ APŽVALGA

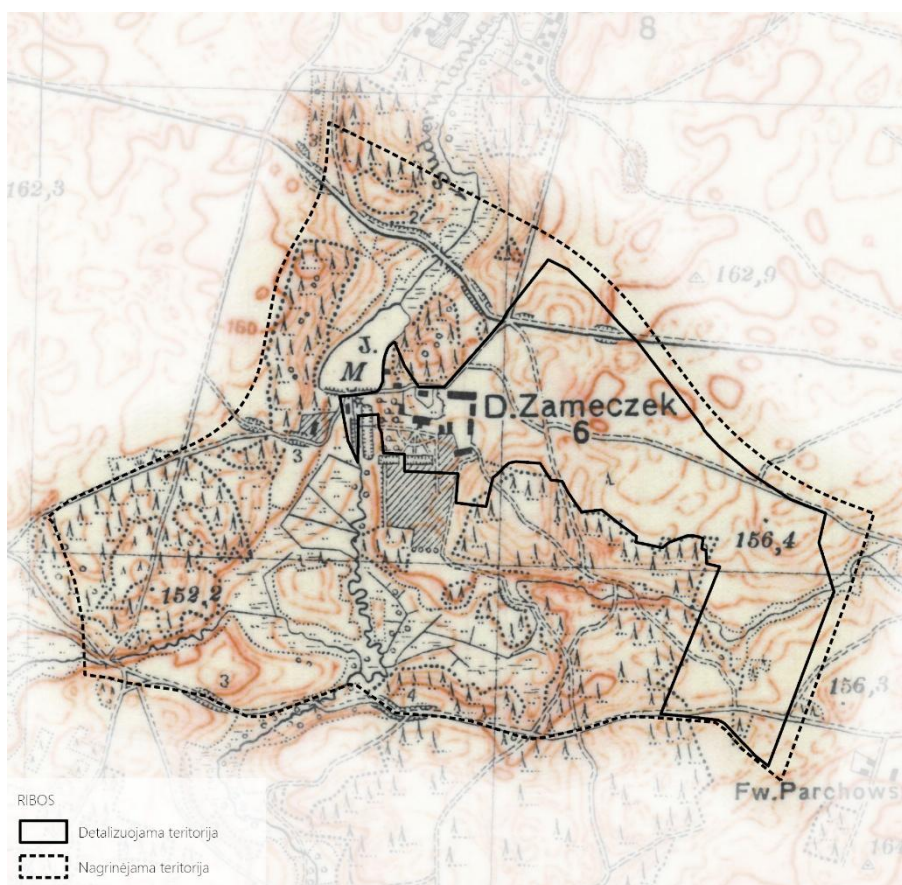
Dabartinės nagrinėjamos teritorijos urbanistinės raidos tendencijos yra sąlygotos ankstesnių vietovės naudojimo praktikų, buvusių ir esamų teritorijos planavimo ir projektavimo pastangų bei šių procesų eigoje susiklosčiusio gamtinio ir urbanistinio konteksto ypatybių.

1.1. Istorinė raida

Nagrinėjamos vietovės istorinė raida susijusį su XVII a. pabaigoje susiformavusia Pilaitės dvaro sodyba. Tačiau tikrosios ištakos siekia XVI a. čia stovėjusią įtvirtintą pilį, priklausiusią Astikų giminei. XVII a. viduryje pilis buvo sugriauta ir nebeatstatyta, o jos griuvėsiai, išlikę iki pat XIX a. pradžios, ilgainiui visai sunyko.

Pilaitės dvaro sodybos išplanavimas susiformavo XVII amžiaus pabaigoje, sunykus ant kalvos buvusiai piliai. XVIII–XIX a. sandūroje dvaras buvo pertvarkytas – nekeičiant plano struktūros, pastatyti nauji pastatai, įrengtas parkas, išplėsti sodai. Vėliau dvaro savininkai gana dažnai keitėsi. XIX a. pradžioje dvare veikė pirmasis Lietuvoje Agronomijos institutas. Sovietmečiu dvaras nusavintas ir ilgą laiką naudotas kaip Buivydikių technikumui pagalbinis ūkis. Po 1990 m. dvaro sodybos pastatai buvo privatizuoti.

Dvaro gretimybės iki pat XX a. II pusės buvo silpnai urbanizuotos, apylinkėse dominavo miškų ir žemės ūkio žemėnauda (2 pav.). Plečiant gyvenamuosius rajonus nagrinėjama teritorija atsidūrė Vilniaus miesto apsuptyje. Dalyje jos įrengta garažų bendrija. Pilaitės pr., o dabar ir Vakarinis aplinkkelis sąlygoja sparčius pokyčius nagrinėjamos teritorijos prieigose. Pastaruoju metu pradedamos svartyti vystymui patraukliausios nagrinėjamos vietovės dalies plėtojimo galimybės.



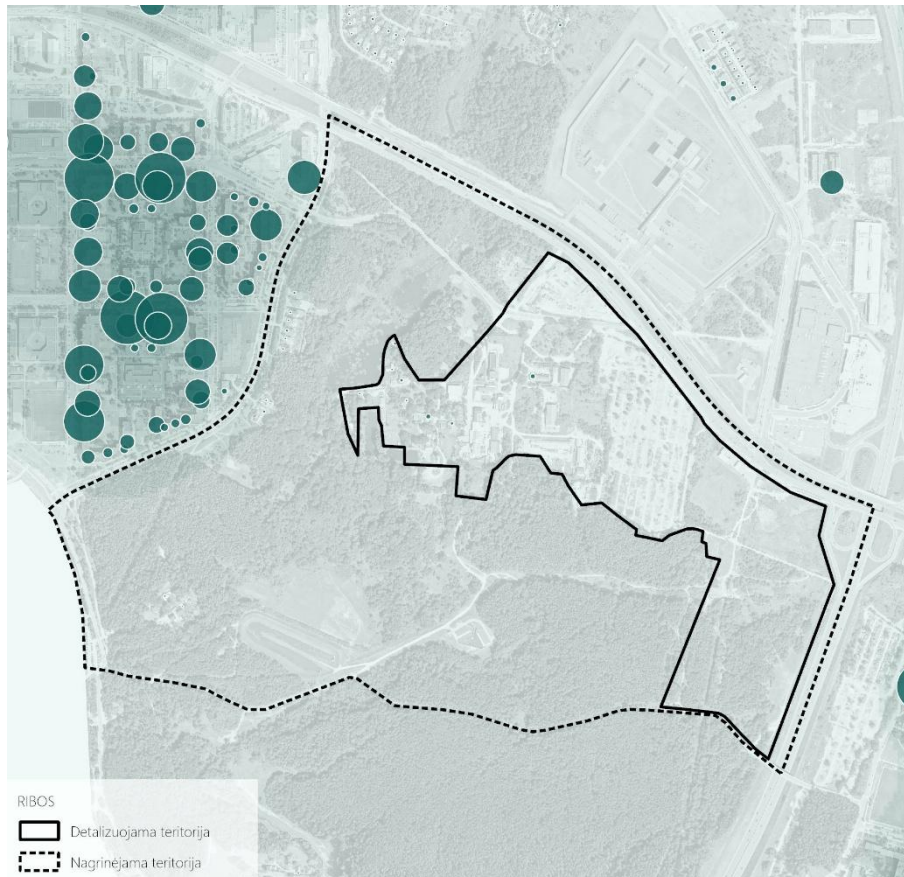
2 pav. Vietovės topografinio žemėlapių fragmentas (1933 m.)

1.2. Sociodemografinė situacija

Gyventojų sklaida

Nagrinėjama teritorija išsidėsčiusi tarp tankiai apgyvendintų Karoliniškių ir Pilaitės gyvenamųjų rajonų, kuriuose reziduoja po 25-30 tūkst. gyventojų. Tačiau pačioje teritorijoje šiuo metu registruota tik apie 100 gyventojų (3 pav.). Dauguma jų telkiasi centrinėje (Pilaitės dvaro sodybos teritorijoje) ir vakarinėje (gyvenamųjų namų grupėse prie Smalinės g.) dalyse.

Per pastaruosius 5-6 metus gyventojų skaičius nagrinėjamoje teritorijoje beveik nekito. Tačiau Vilniaus m. sav. bendrojo plano duomenimis, maksimalus teritorijos gyventojų skaičius galėtų siekti apie 4 tūkst. arba 100 gyv./ha. (užstatomose teritorijose).



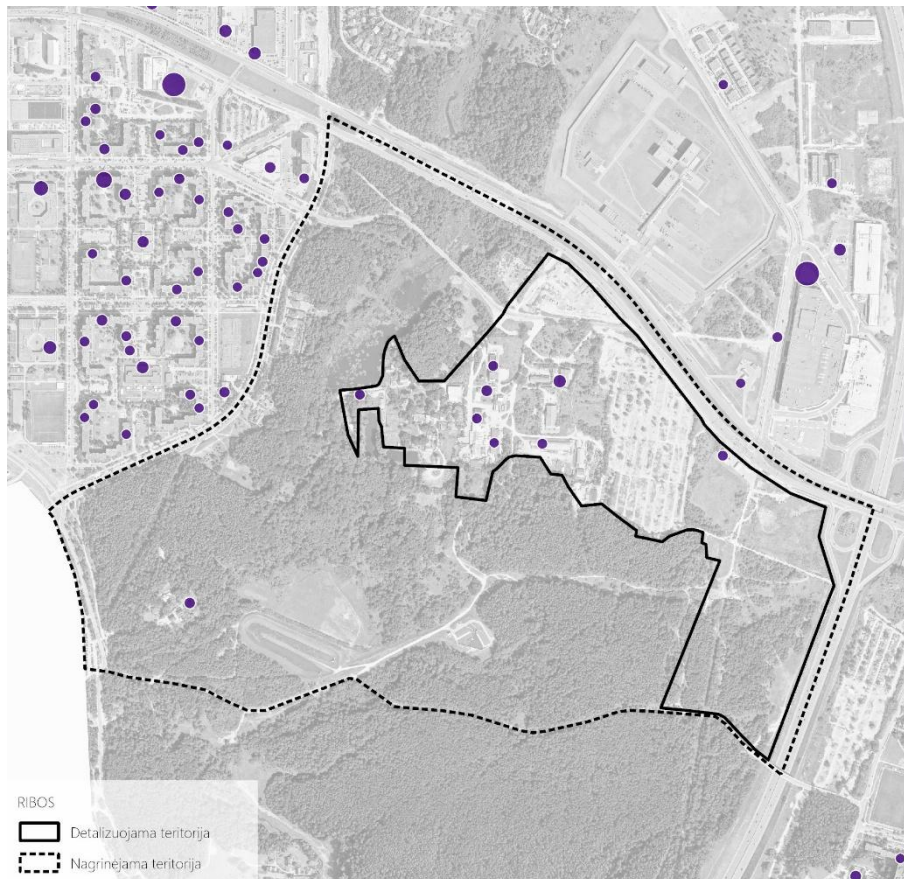
3 pav. Gyventojų sklaidos dėsningumai (Gyventojų registro duomenys, 2023-10)

Darbuotojų sklaida

2022 metų duomenimis, nagrinėjamoje teritorijoje buvo apie 260 darbo vietų. Didžioji dalis darbuotojų telkiasi centrinėje teritorijos dalyje – Pilaitės dvaro sodybos teritorijoje ir jos kaimynystėje (4 pav.).

Vadovaujantis ekonominių veiklos rūšių klasifikatoriumi, apie 40 % visų darbo vietų priskirtinos didmeninės ir mažmeninės prekybos bei transporto remonto paslaugų sektoriui, 24 % – meninių, pramoginių ir poilsio veiklų organizavimui. Kitos ženklesnės darbuotojų grupės atstovauja statybos (13 %) bei profesinės, mokslinės ir techninės veiklos (11 %) sektoriaus.

Kintantis teritorijos urbanistinis audinys, ypač jos centrinėje, šiaurinėje ir rytinėje dalyse, turėtų sąlygoti ženklų darbuotojų ir gyventojų skaičiaus augimą.



4 pav. Darbo vietų sklaidos dėsningumai (Valstybės duomenų agentūros duomenys, 2022)

1.3. Gamtinės sąlygos

Topografiniai ypatumai

Nagrinėjama teritorija apima kalvotas apylinkes (5 pav.). Reljefo altitudės varijuoja intervale nuo 130 iki 162 metrų virš jūros lygio. Žemiausia teritorijos vieta – pietinėje dalyje (Baltynės g. aplinkoje). Reljefas kyla vakarų (Smalinės g.) ir šiaurės-rytų (Pilaitės pr. ir Vakarų aplinkkelio) kryptimis.

Žemesnės vietovės dalys sutampa su teritoriją šiaurės-pietų kryptimi kertančiu Sudervės upelio, bei rytų-vakarų kryptimi besitęsiančios kitos vandens tėkmės slėniais.

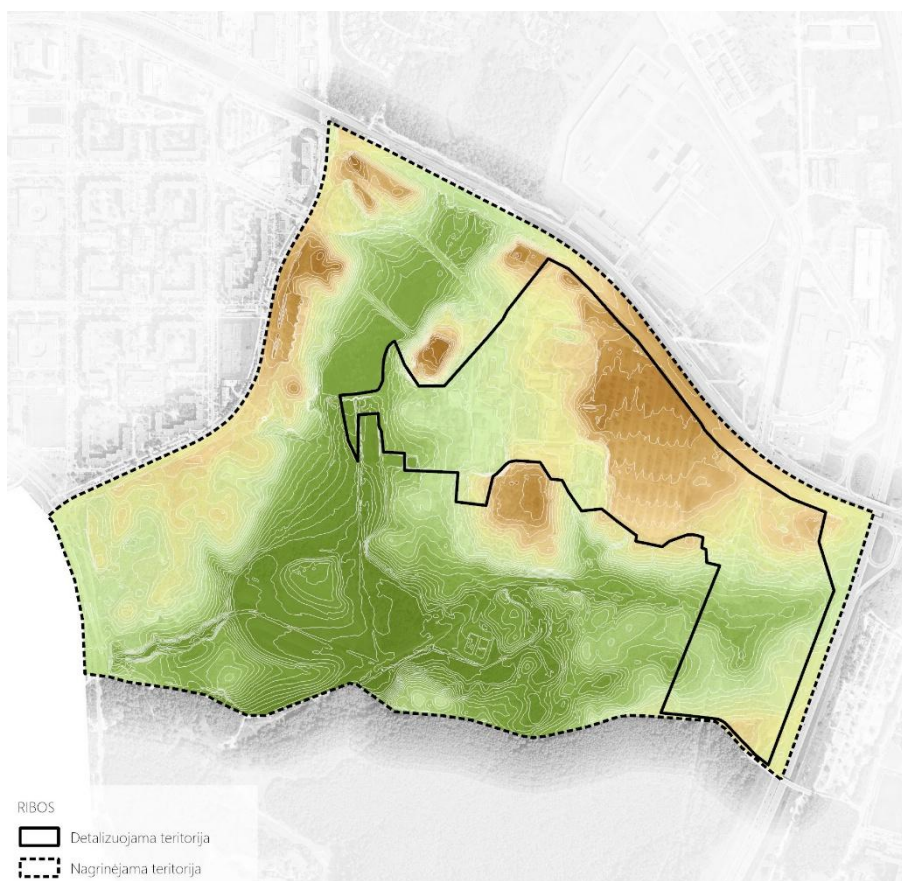
Teritorijoje aukščiau išsiskiria pavieniai apie 160 metrų virš jūros lygio siekiantys reljefo dariniai. Vienas jų – Pilaitės piliakalnis (absoliuti altitudė siekia 161 metrus).

Labiausiai žmogaus veiklos pakeistoje dalyje esanti Pilaitės dvaro ir jam gretima ūkinių statinių zona išsidėsčiusi 147-153 m, o buvusi laikinų garažų bendrijos teritorija – 156-160 m aukštyje.

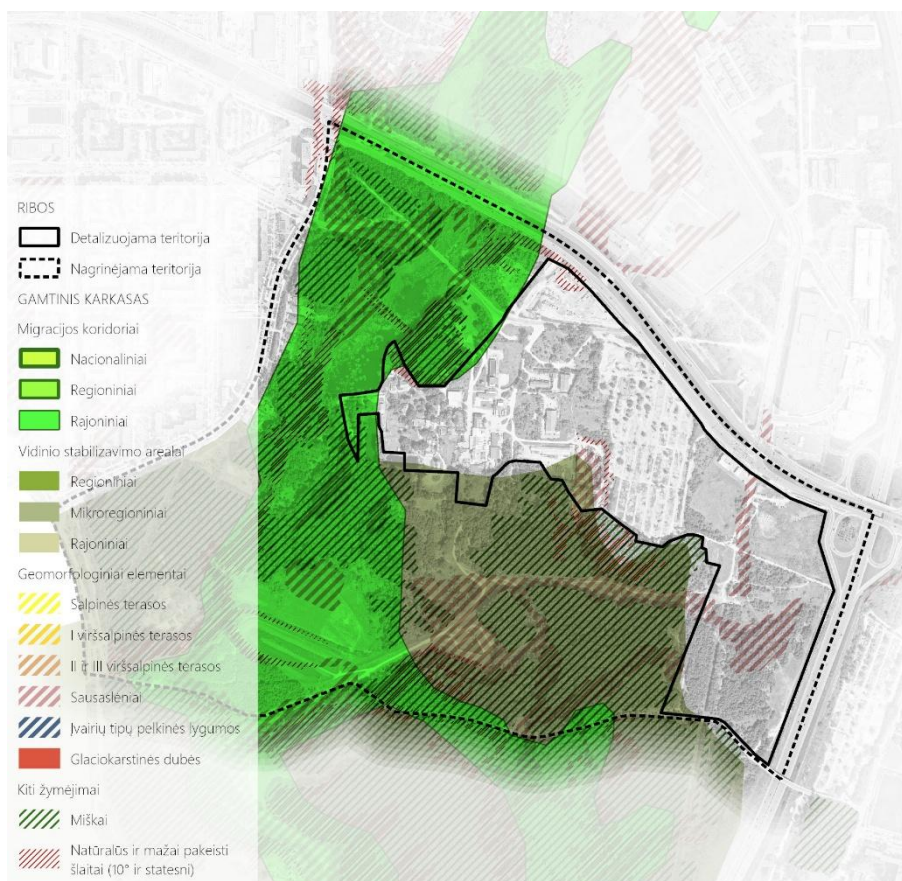
Gamtinis karkasas

Apie du trečdalius nagrinėjamos vietovės dengia gamtinio karkaso elementai (6 pav.). Vakarine teritorijos puse tęsiasi rajoninis migracijos koridorius (35 % bendro teritorijos ploto), o pietinėje išsidėsto mikroregioniniai vidinio stabilizavimo arealai (32 % bendro ploto). Pastarosiose teritorijos dalyse gausu vertingų geomorfologinių struktūrų ir kitų natūralių elementų (sausaslėnių, natūralių ar mažai pakeistų šlaitų ir miškingų plotų).

Sausaslėniai tęsiasi ir užstatyti numatomoje rytinėje vietovės dalyje. Šioms zonoms taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai (pvz., ribojami užstatymo rodikliai). Vadovaujantis Vilniaus m. sav. bendrojo plano nuostatomis, neužstatytose sausaslėnių dalyse turėtų būti siekiama koncentruoti atskiruosius ir priklausomuosius želdynus, jų atkarpose, esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, gali būti įrengiamos lietaus vandens kaupyklos ir kitos vandentvarkos sistemos.



5 pav. Reljefo struktūra (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2017)



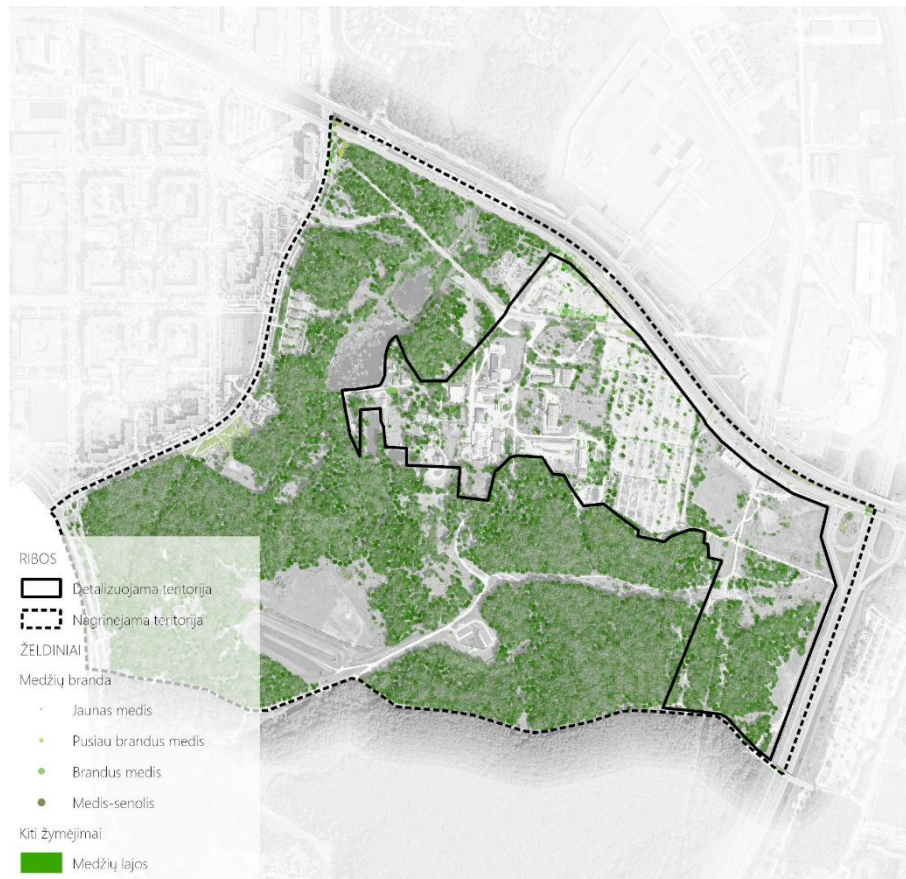
6 pav. Gamtinis karkasas ir jo struktūriniai elementai (UAB „ID Vilnius“ ir Vilniaus m. sav. BP duomenys, 2024)

Želdiniai

Medžių lajos dengia apie pusę (53 %) bendro nagrinėjamos teritorijos ploto. Jos koncentruojasi miškingose vakarinėje ir pietinėje pusėse, sutampančiose su gamtiniu požiūriu vertingiausiomis vietovės dalimis (7 pav.).

Teritorijos šiaurinė ir šiaurės-rytinė dalys pasižymi mažesniu medžių tankiu. Gausesnės želdinių grupės būdingos Pilaitės dvaro teritorijoje ir gretimų ūkinių statinių apsuptyje. Buvusioje laikinų garažų bendrijos zonoje vyrauja savaiminiai želdiniai, nesudarantys vieningos želdinių struktūros.

Išsamių duomenų apie individualią medžių būklę nėra.



7 pav. Vietovės medžiai ir kiti želdiniai (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

1.4. Urbanistinė struktūra

Žemėvaldos struktūra

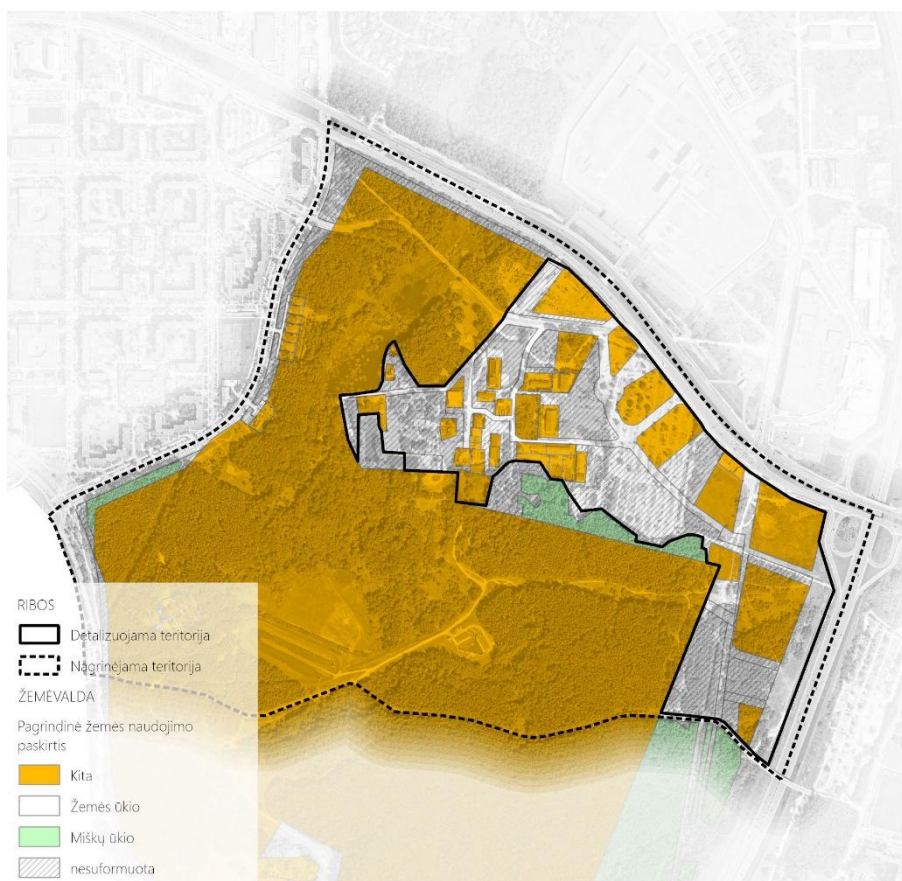
Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja kitos paskirties žemės sklypai (8 pav.). Taip pat yra keli žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypai.

Didžiausio į nagrinėjamą teritoriją patenkančio žemės sklypo (Taurupės g. 12A) plotas siekia 120 ha, iš kurių nagrinėjamoje teritorijoje – 77 ha. Likusių registruotų sklypų struktūroje didžiausio plotas siekia 2,2 ha, o mažiausio – apie 50 m². Vidutinis registruotų žemės sklypų plotas sudaro 0,3 ha, o vidurinis (mediana) – 0,15 ha.

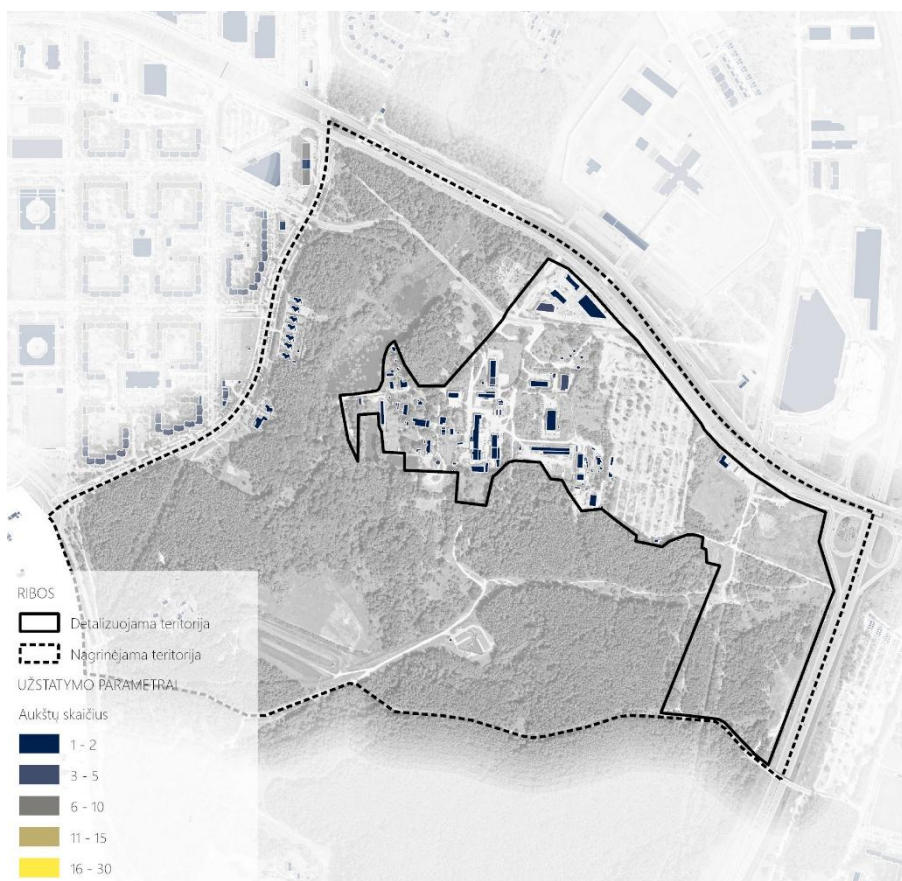
Ženkli detalizuojamos teritorijos dalis (apie 40 %) registruotų žemės valdų neturi.

Pastatų aukštis

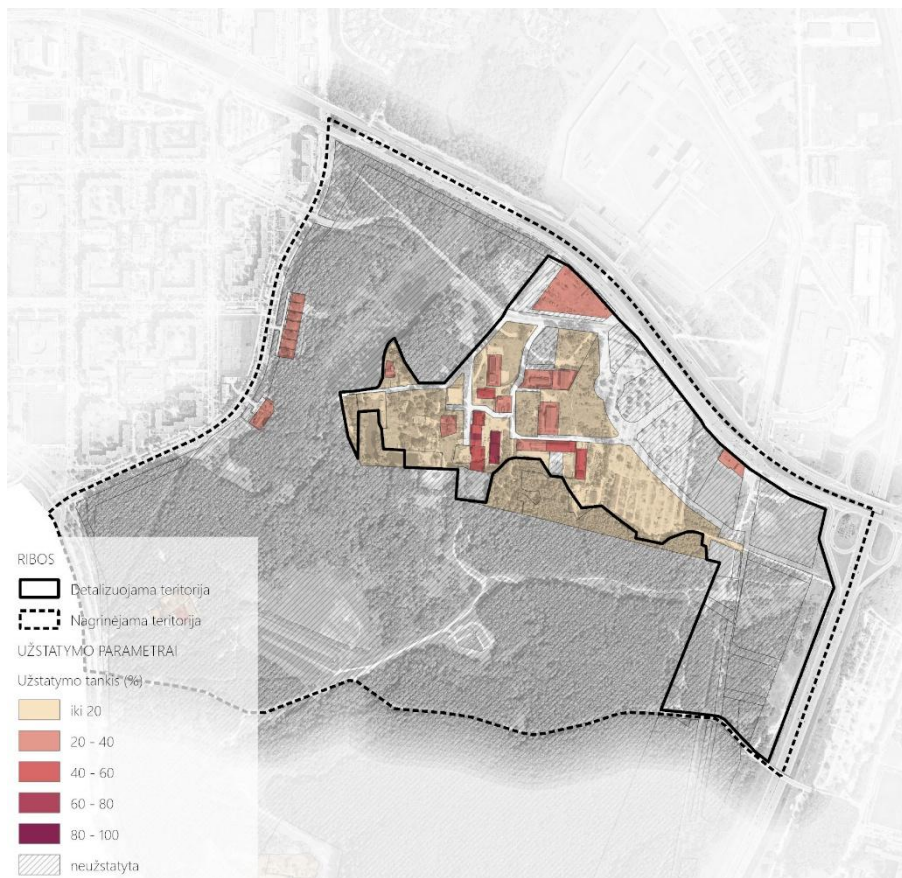
Nagrinėjamoje teritorijoje vyrauja mažaukščiai pastatai (1-3 aukštų). Pilaitės dvaro sodybos aplinkoje dominuoja smulkaus mastelio objektai (9 pav.). Stambesni pastatai būdingi gretimai ūkinei zonai bei prie Pilaitės prospekto vystomiems komerciniams kompleksams.



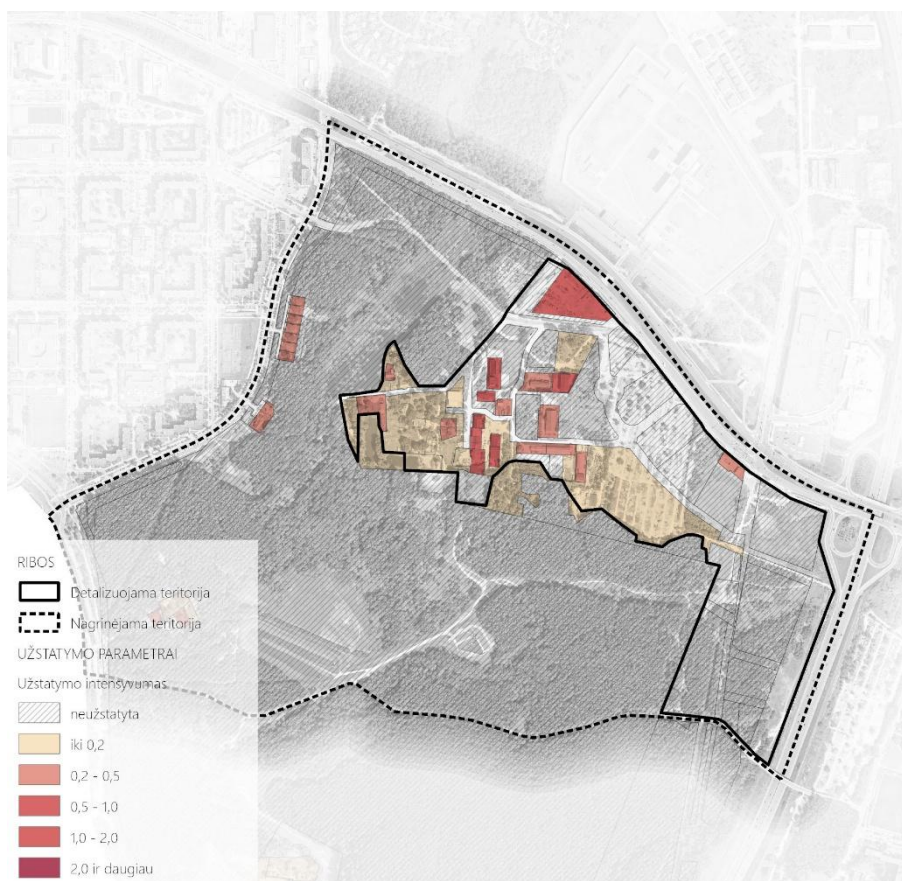
8 pav. NTR registruotų sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis (VĮ „Registrų centro“ duomenys, 2024)



9 pav. Pastatų aukštis (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)



10 pav. Užstatymo tankis (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)



11 pav. Užstatymo intensyvumas (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

Užstatymo tankis

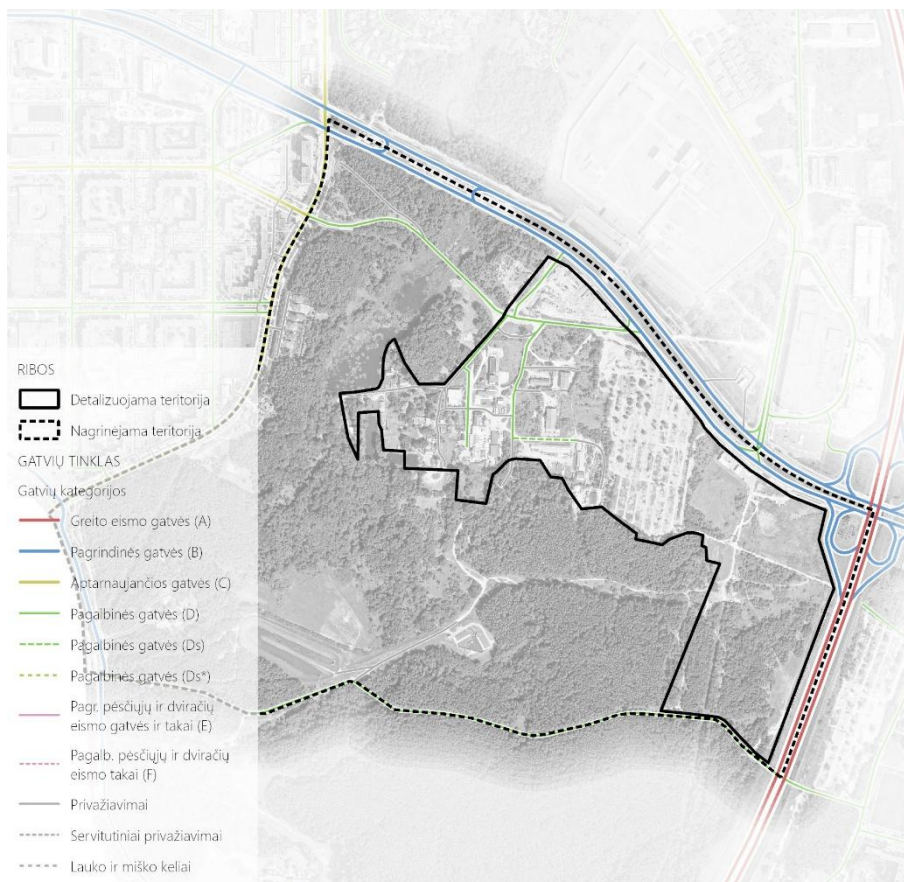
Vidutinis bei vidurinis (mediana) žemės valdų užstatymo tankis nagrinėjamoje teritorijoje siekia apie 30 %, o maksimalus – apie 75 % (10 pav.).

Tankiau užstatyti sklypai telkiasi centrinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje, kurioje dominuoja kompaktiškos žemės valdos pastatyti stambesnių plano gabaritų pastatai.

Užstatymo intensyvumas

Vidutinis žemės valdų užstatymo intensyvumas nagrinėjamoje teritorijoje siekia apie 0,4, o maksimali reikšmė – 1,3. Vidurinis (mediana) užstatymo intensyvumas – apie 0,3 (11 pav.).

Intensyviau užstatyti sklypai išsidėstę centrinėje ir šiaurinėje nagrinėjamos teritorijos dalyse. Centrinėje dalyje vyrauja kompaktiškos žemės valdos su ženkliai jų dalį užimančiais negyvenamosios paskirties mažaaukščiais pastatais. Prie Pilaitės pr. pastatytiems naujiems komercinės paskirties objektams būdingas erdvesnis išdėstymas, bet didesnis aukštų skaičius.



12 pav. Gatvių tinklas (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

1.5. Susisiekimo infrastruktūra

Gatvių tinklas

Nagrinėjamos teritorijos šiaurinę kraštinę formuoja B kategorijos Pilaitės prospekto koridorius (12 pav.). Rytiniu pakraščiu nutiesta A kategorijos Vakarinio aplinkkelio trasa. Vakarine riba tęsiasi C kategorijos Smalinės g., o pietine – D kategorijos Baltynės g., turinti tęsinį (viaduką) į Karoliniškes.

Privažiavimas prie aktyviau naudojamų vietovės dalių užtikrinamas vietinėmis (D kategorijos) gatvėmis. Pagrindinės iš jų – šiaurinę nagrinėjamos teritorijos ruožą kertantis Senosios Pilaitės kelias ir jį papildančios Piliakalnio bei Astikų gatvės. Šiaurės rytiniame teritorijos pakraštyje registruotos J. Budrio ir B. Slizio gatvių trasos kol kas neįrengtos.

Intensyviausias vidutinis paros eismo srautas (2024 m. lapkričio mėn. duomenimis) stebimas Pilaitės prospekte ir siekia 22-31 tūkst. aut./parą.

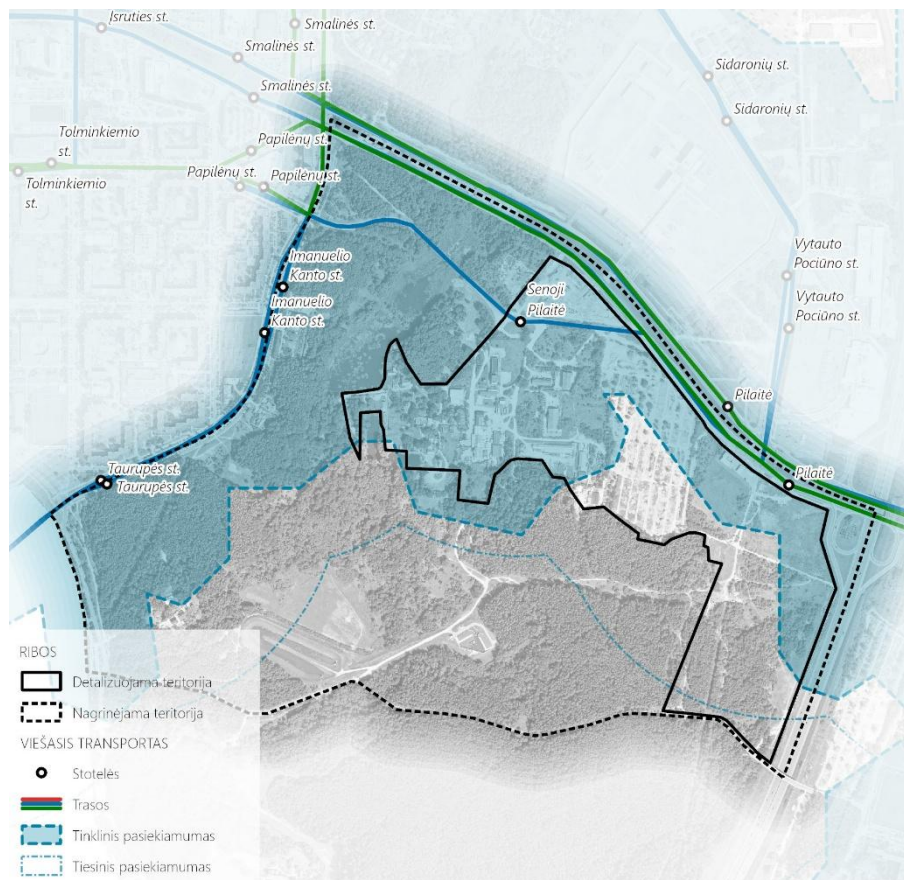
Nagrinėjama teritorija nepatenka į automobilių stovėjimo rinkliavų zonas.

Viešasis transportas

Viešasis transportas kursuoja pagrindinėmis nagrinėjamą teritoriją ribojančiomis ir kertančiomis gatvėmis: Pilaitės pr., Senuoju Pilaitės keliu ir Smalinės gatve (13 pav.).

Intensyviausiai (2023 m. duomenimis) naudojama viešojo transporto stotelė „Pilaitė“, esanti šiaurės rytiniame teritorijos pakraštyje, greta Pilaitės pr. ir V. Pociūnų g. sankirtos. Šiame viešojo transporto mazge per parą įlipa ir išlipa apie 1,5 tūkst. keleivių. Kitų teritorijoje ar jos kaimynystėje esančių viešojo transporto stotelių paklausa labai menka ir neviršija 50 keleivių per parą.

Patogaus esamų viešojo transporto stotelių pasiekiamumo zona (500 metrų nuotoliu) dengia šiaurinę ir vakarinę teritorijos pakraščius bei centrinę dalį (Pilaitės dvaro prieigas).

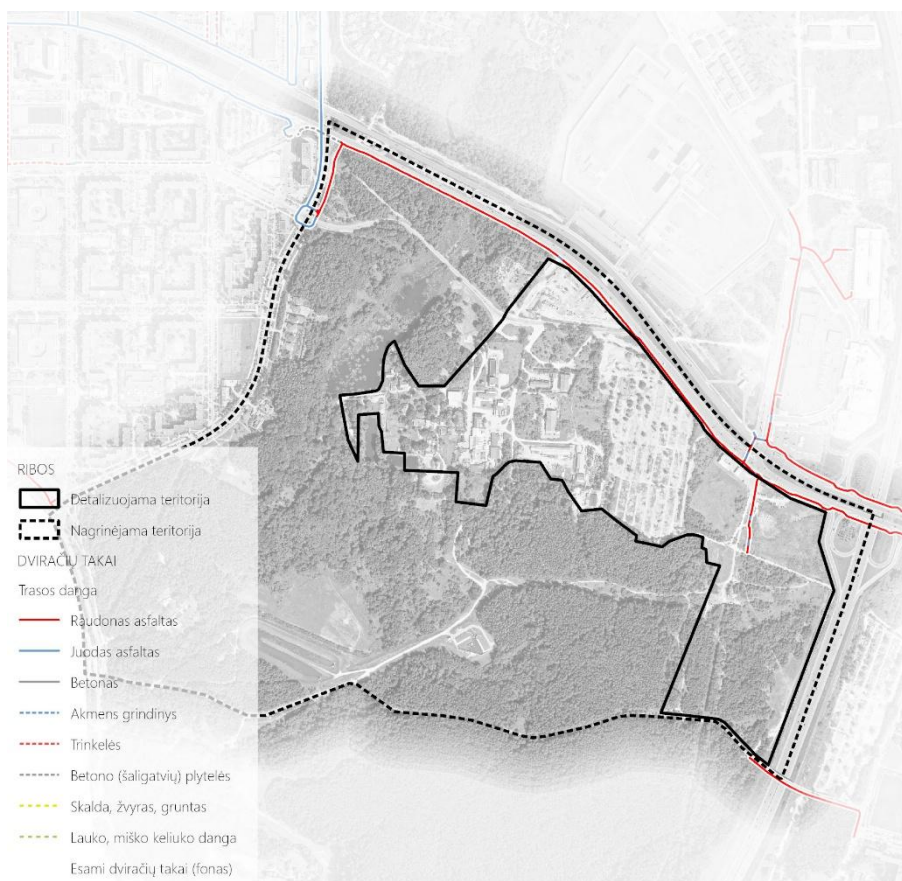


13 pav. Viešojo transporto sistema (SĮ „Susisiekimo paslaugos“ duomenys, 2024)

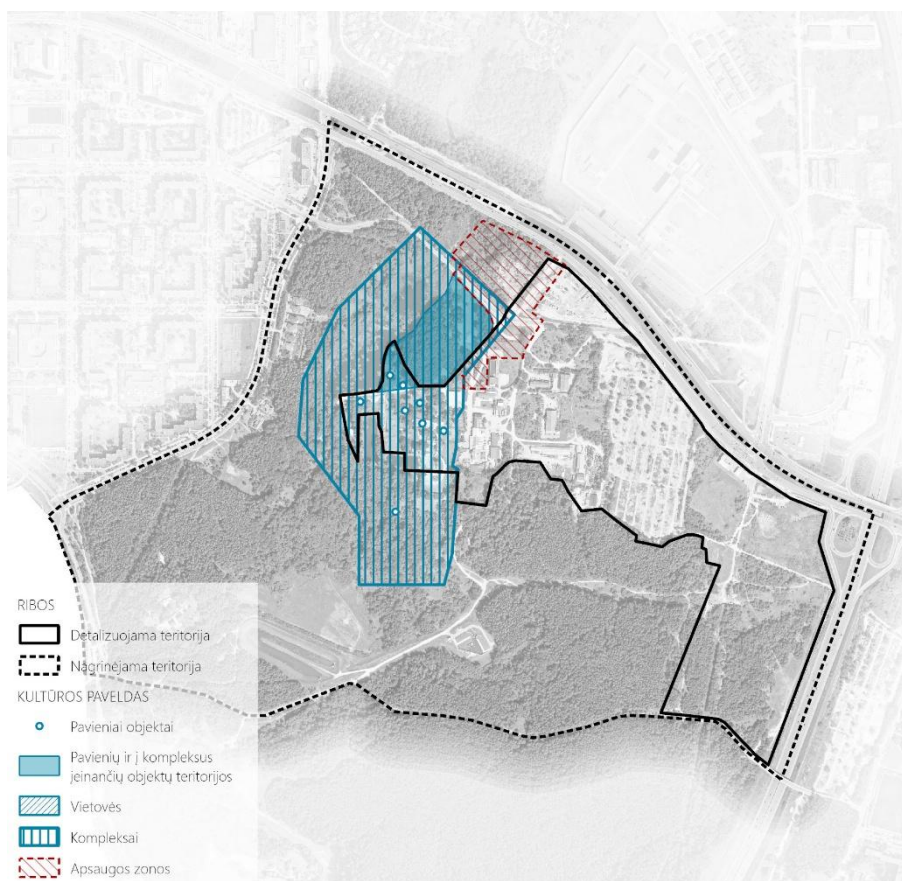
Dviračių infrastruktūra

Nagrinėjamos teritorijos vidinėje dalyje šiuo metu nėra nutiesta dviračių eismui skirtos infrastruktūros (14 pav.). Pastaroji dalinai įrengta Pilaitės pr. koridoriaus pietinėje pusėje. Baltynės gatvės pradžioje (ties viaduku virš Vakarinio aplinkkelio) pradėtas formuoti dviračių takas turėtų būti įrengtas per visą jos ilgį.

Didžioji dalis nagrinėjamai teritorijai aktualių dviračių takų turi asfalto dangą. Gera takų būklė sudaro tinkamas sąlygas dviračiu pasiekti gretimus gyvenamuosius rajonus ir jų visuomeninius bei paslaugų centrus.



14 pav. Dviračių takų tinklas (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)



15 pav. Kultūros paveldo objektai (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

1.6. Kultūros paveldo objektai

Nagrinėjamoje teritorijoje išsidėstę du kultūros paveldo objektai (15 pav.), turintys reikšmingos įtakos detalizuojamos teritorijos vakarinės dalies vystymo galimybėms.

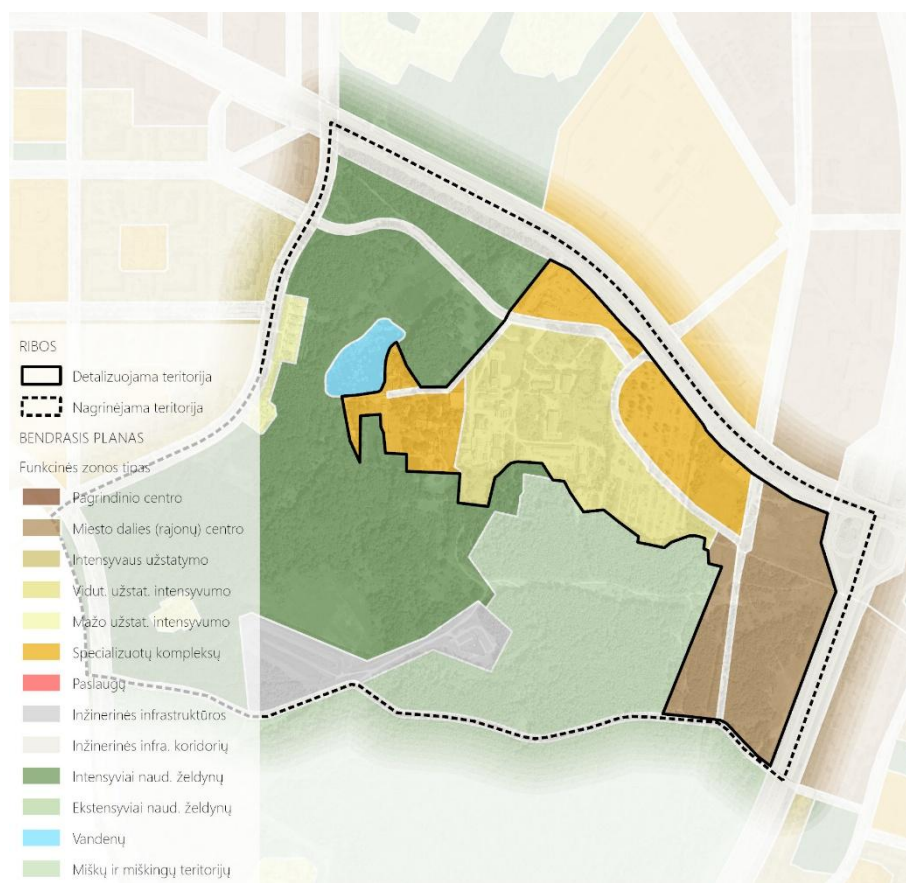
Pilaitės dvaro sodyba apima 20,24 ha teritoriją. Regioninės reikšmės, archeologinio, architektūrinio, istorinio, kraštovaizdžio ir želdynų pobūdžio vertingosiomis savybėmis pasižyminčio komplekso ištakos siekia XVII a. pab. Saugomais pripažinta objekto plano struktūra, tūrinė erdvinė kompozicija, kurią formuoja išlikę dvaro sodybos statiniai, jų liekanos, vietos, parko fragmentai, tvenkinių sistema ir susisiekimo trasų fragmentai.

Pilaitės piliavietės teritorija užima apie 3,2 ha plotą, kurio šiaurinėse ir rytinėse priegose suformuotas 4,3 ha siekiantis objekto vizualinės apsaugos pozonis. Nacionalinės reikšmės, archeologinio, istorinio bei kraštovaizdžio pobūdžio vertingosiomis savybėmis pasižymintis objektas mena XVI-XVII a. čia stovėjusią įtvirtintą dvarvietę (pilį), priklausiusią Astikų, vėliau Glebavičių ir Gorskių giminėms. Saugomais pripažintos pilies pastatų ir sienų liekanos, taip pat žemės paviršius ir jo elementai.

1.7. Teritorijos planavimas ir projektavimas

Bendrasis planas

Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu reikšmingą nagrinėjamos teritorijos dalį numatyta formuoti kaip intensyviai naudojamų želdynų, miškų ir miškingų teritorijų, taip pat vandenų zonas (16 pav.). Karoliniškių lietaus nuotekų valyklos teritorija plėtojama kaip inžinerinės infrastruktūros zona.



16 pav. Bendrojo plano sprendiniai (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

Kitose teritorijos dalyje programuojami įvairūs vystymo scenarijai. Arčiausiai Vakarinio aplinkkelio esančioje zonoje suplanuoja formuoti miesto dalies (rajono) centrą. Pilaitės pr. priegose ir Pilaitės dvaro sodybos teritorijoje numatytos specializuotų kompleksų zonos. Likę plotai – mažo arba vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios zonos. Tačiau visų šių teritorijos dalių – urbanizuojamų ir

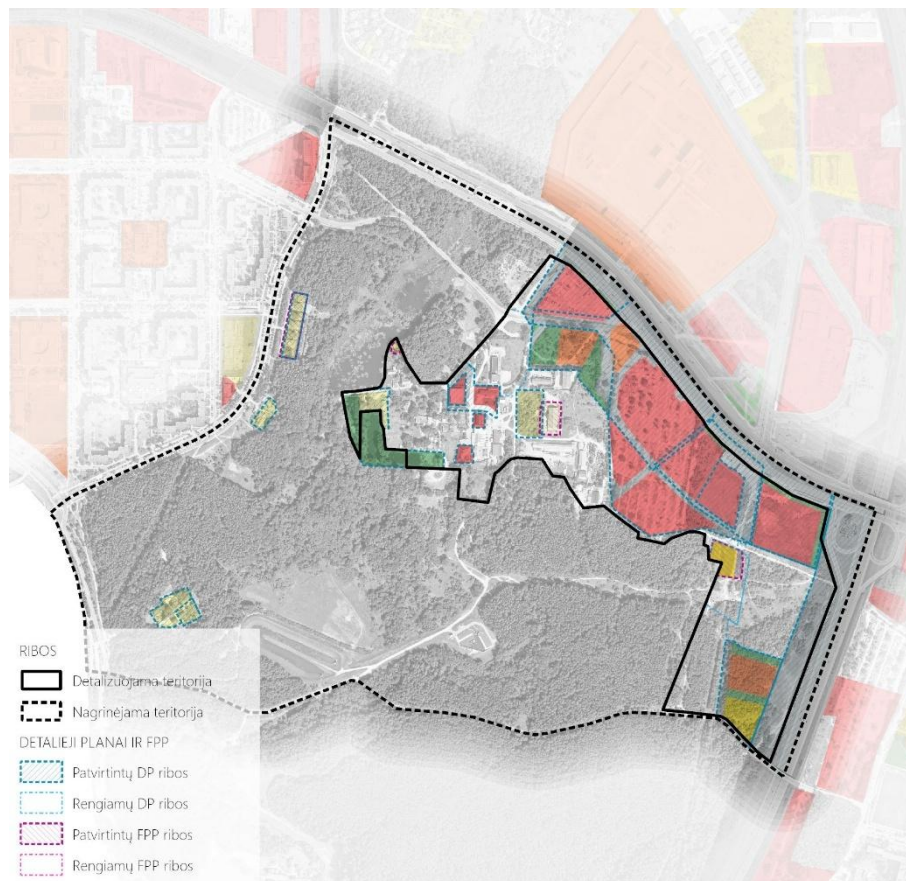
neurbanizuojamų – vystymas traktuojamas kaip neprioritetinis. Leidžiama plati užstatymo tipų įvairovė. Dominuojantys vystymo režimai – nauja plėtra, modernizavimas ir saugojimas.

Funkcinėms zonoms nustatytos didžiausios leistinos užstatymo parametrų reikšmės varijuoja intervaluose:

- pastatų aukštų skaičius – 1-9 (foninis – 3-7);
- pastatų aukštis metrais – 4-35;
- užstatymo tankis – 10-80 %;
- užstatymo intensyvumas – 0,1-3,0.

Detalieji planai

Atsižvelgiant į patvirtintų detaliųjų planų sprendinius, nagrinėjamą vietovę šiuo metu planuojama plėtoti daugiausia kaip komercinės paskirties objektų teritoriją (17 pav.). Ši tendencija akivaizdžiausia Pilaitės pr. prieigose, kur taip pat sudarytos prielaidos formuoti visuomenės paskirties kompleksus.



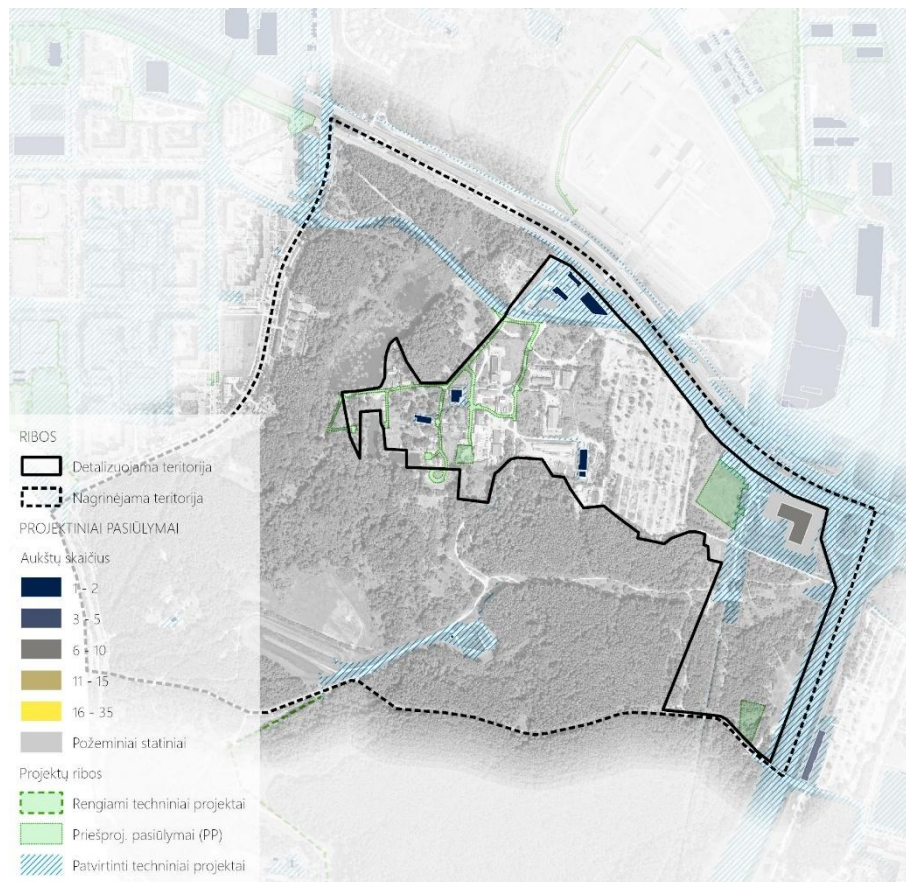
17 pav. Detaliųjų planų ir žemės sklypų formavimo bei pertvarkymo projektų sprendiniai (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

Likusiose vietovės dalyse patvirtintų ar rengiamų mažesnės teritorinės aprėpties detaliųjų planų sprendiniai numato galimybę formuoti komercinės, gyvenamosios, visuomeninės paskirčių objektų bei bendro naudojimo teritorijas.

Vadovaujantis patvirtintų detaliųjų planų reglamentais, maksimalus pastatų aukštų skaičius varijuoja nuo 1 iki 12 (vidutiniškai – 4 aukštai), užstatymo tankis – 12-80 % (vidutiniškai – 50 %), užstatymo intensyvumas – 0,2-4,6 (vidutiniškai – 1,6).

Projektiniai pasiūlymai

Nagrinėjamoje vietovėje realių urbanistinės struktūros pokyčių ženklų kol kas mažoka (18 pav.). Reikšmingesni naujos statybos objektai (gyvenamosios, viešbučių, prekybos, paslaugų ir administracinės paskirties) radosi arba šiuo metu projektuojami komerciškai patraukliose vietovės zonose – prie Pilaitės pr. ir Vakarinio aplinkkelio. Kitose teritorijos dalyse matomi tik pavieniai gyvenamosios ar kitų paskirčių objektų projektavimo atvejai.



18 pav. Patvirtinti ir rengiami (žymimi štrichu) pastatų bei kiti projektai (UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2024)

Siekiant tinkamai panaudoti vietovės vystymo potencialą, jos detalizuojamą dalį apimančios urbanistinės koncepcijos parengimas galėtų tapti priemone, padedančia koordinuoti teritorijos efektyvų įsisavinimą bei užtikrinančia urbanistinės plėtros, gamtos bei kultūros paveldo apsaugos prioritetų suderinamumą.

1.7. Skyriaus apibendrinimas

- Istorinė raida.** Ligšiolinė nagrinėjamos vietovės raida atspindi nuoseklų jos charakterio virsmą iš agrarinio į mištinį. Siekiant šio proceso sklandos, svarbiais teritorijos vystymo uždaviniais turi tapti gamtinės apsaugos ir kultūros paveldo objektų apsaugos bei urbanistinės plėtros sprendimų derinimas.
- Sociodemografinė situacija.** Šiuo metu nagrinėjama teritorija pasižymi menku gyventojų ir darbuotojų skaičiumi. Tačiau programuojami urbanistiniai pokyčiai skatins teritorijoje vykdomų ekonominių veiklų intensyvėjimą bei būsto fondo plėtrą.
- Gamtinės sąlygos.** Nagrinėjama teritorija išsiskiria raiškiu reljefu ir gamtinių elementų gausa. Šios sąlygos reikalauja papildomo dėmesio ir vertinimo svarstant teritorijos vystymo perspektyvas.
- Urbanistinė struktūra.** Šiandieninis vietovės fizinis audinys stokoja išbaigtumo, tačiau pagrindiniai urbanistiniai parametrai atspindi lėtą, bet kryptingą virsmą mištinę teritoriją.



5. **Susisiekimo infrastruktūra.** Strategiškai patogi padėtis, esamas gatvių ir viešojo transporto tinklas sudaro palankias sąlygas tolesniam teritorijos vystymuisi. Šiame procese turės būti sprendžiami vidinės dviračių ir pėsčiųjų infrastruktūros plėtojimo klausimai.
6. **Kultūros paveldo objektai.** Kultūrinis palikimas yra esminis nagrinėjamos teritorijos tapatybės elementas, pareikalausiantis jautraus požiūrio ir kruopščios integracijos į būsimą urbanistinį audinį.
7. **Teritorijos planavimas ir projektavimas.** Teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai programuoja daugiafunkčią teritorijos naudojimą ir įvairialypį charakterį. Tačiau nagrinėjamos teritorijos vystymas nėra prioritetas, o beprasidedantys fragmentiški pokyčiai formuoja vieningos urbanistinės vizijos poreikį.

2. TERITORIJOS ESAMOS IR SUPLANUOTOS SITUACIJOS ANALIZĖ

„Pilaitės Piliakalnio“ teritorijos urbanistinio formavimo galimybes veikia įvairūs veiksniai.

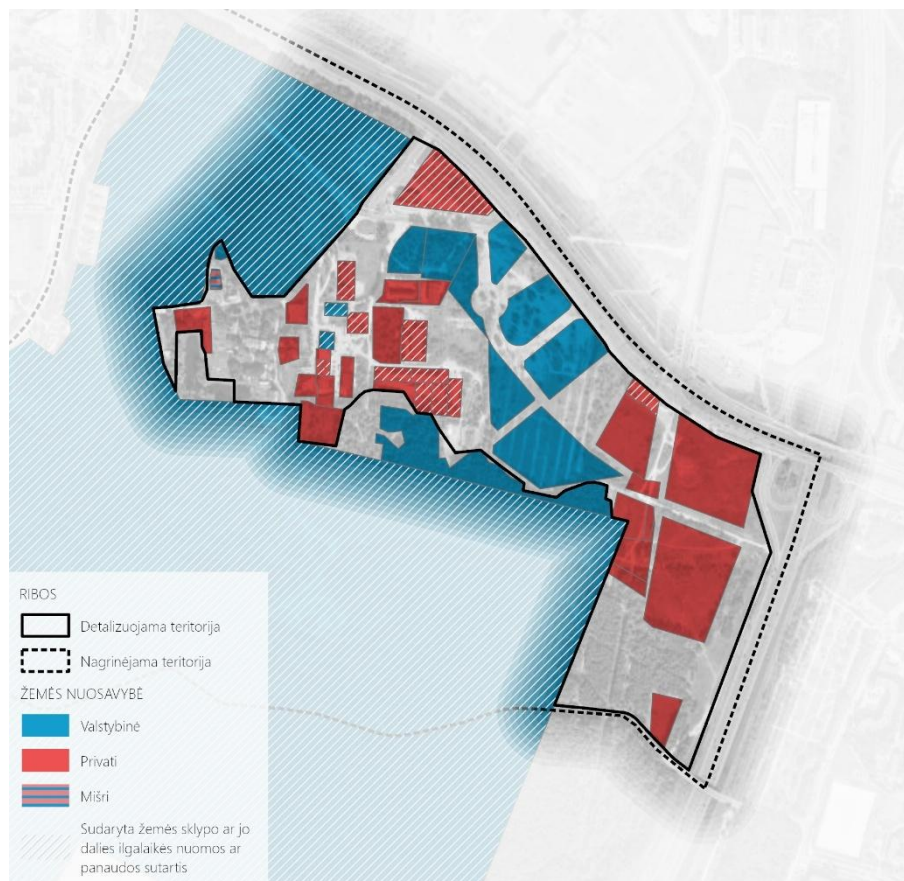
Didžiausią įtaką daro susiklosčiusi žemėvaldos ir žemėnaudos struktūra. Pastaroji lemia teritorijos vidinę sąskaidą bei susisiekimo infrastruktūros koridorių padėtį.

Nors urbanistinis audinys nėra suformuotas, dabartiniai užstatymo struktūros parametrai ir artimiausiu metu numatomi pokyčiai gali tapti vietovės architektūrinio-urbanistinio charakterio plėtojimo pagrindu.

2.1. Teritorijos žemėvalda ir žemėnauda

Žemės nuosavybė

Iš detalizuojamoje teritorijoje šiuo metu registruotų 46 žemės sklypų (19 pav.), didžioji dalis (34 atvejai) nuosavybės teise priklauso privatiems fiziniams ir juridiniams asmenims. Didžioji dalis jų telkiasi vakarinėje (greta Pilaitės dvaro sodybos teritorijos) ir rytinėje (šalia Vakarinio aplinkkelio) vietovės dalyse.

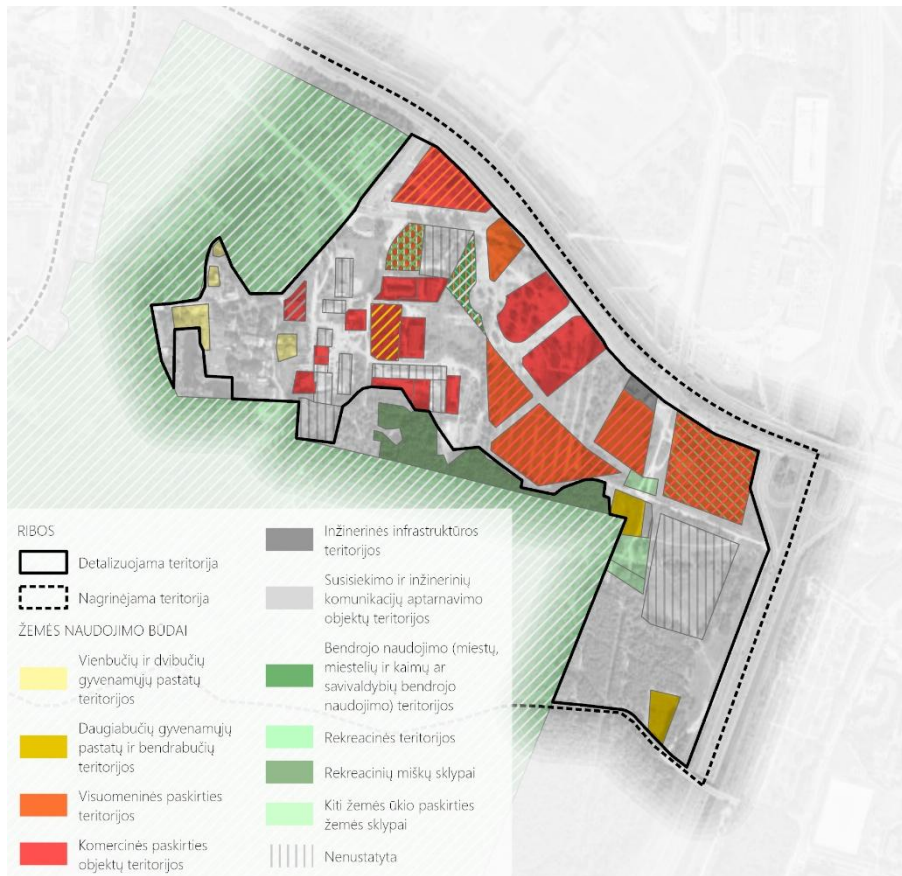


19 pav. NTR registruotų žemės sklypų nuosavybė (VĮ „Registrų centro“ duomenys, 2025)

Valstybei priklauso 11 žemės sklypų, išsidėsčiusių daugiausia buvusios garažų bendrijos teritorijoje. Pastarieji sklypai yra pakankamai stambūs – 0,39-1,57 ha. Valstybinės žemės sklypų erdvinė koncentracija bei laisvos valstybinės žemės plotai formuoja palankias sąlygas nuosekliam teritorijos pertvarkymui.

Žemės naudojimas

Detalizuojamoje teritorijoje (20 pav.) vyrauja komercinės paskirties objektų žemės sklypai (15 sklypų, kurių bendras plotas siekia 5 ha). Net dvylikos sklypų atveju, kurių bendras plotas siekia 4,47 ha, žemės naudojimo būdas nenustatytas. Šešiems žemėms sklypams nustatytas visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdas. Pastaroji sklypų grupės yra didžiausia savo užimamu plotu – apie 5,8 ha.



20 pav. NTR registruotų sklypų naudojimo būdai (VĮ „Registrų centro“ duomenys, 2025)
Pastaba: nustatyti papildomi žemės naudojimo būdai žymimi štrichu.

Likusiems žemės sklypams nustatyti vienučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijų (4 atvejai arba 0,55 ha), kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų (3 atvejai arba 0,64 ha), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų (2 atvejai arba 0,63 ha) bei susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (2 atvejai) žemės naudojimo būdai. Vienintelio bendro naudojimo teritorijų žemės sklypo plotas siekia 0,39 ha.

Kai kurie sklypai turi nustatytus papildomus žemės naudojimo būdus. Tai įgalina lankstesnę teritorijos vystymą ir naudojimą.

2.2. Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo koridoriai

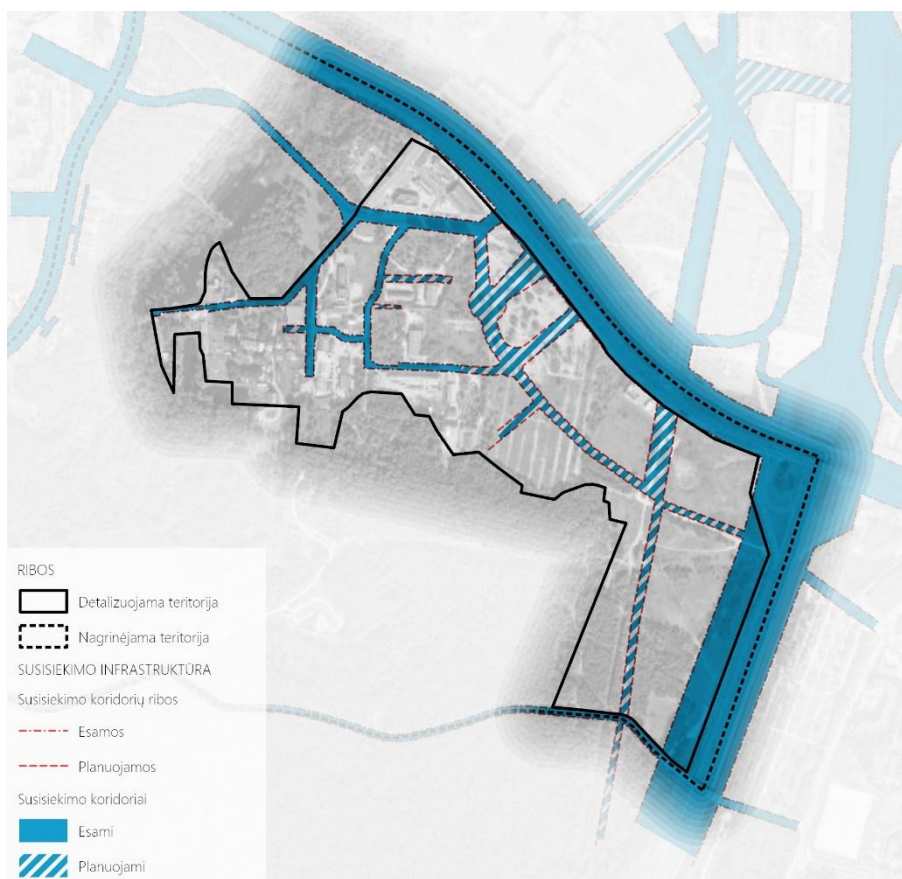
Detalizuojama teritorija ribojasi su intensyviu eismu pasižyminčiais susisiekimo infrastruktūriniais koridoriais: rytuose – Vakariniu aplinkkeliu, o šiaurėje – Pilaitės prospektu (21 pav.). Vidinis gatvių ir privažiavimų tinklas kol kas suformuotas tik vakarinėje vietovės dalyje.

Centrinėje ir rytinėje dalyse susisiekimo koridorių tinklas dar tik planuojamas. Detaliųjų planų sprendimais numatoma formuoti papildomas jungtis su Pilaitės prospektu bei kitapus jo besiformuojančiu komerciniu centru. Sklandų susisiekimą kol kas neužstatytose teritorijos zonose turėtų užtikrinti numatomos Jono Budrio ir Balio Šližio gatvės. Nuo jų būtų formuojami privažiavimai į kvartalų ir kompleksų vidines erdves.

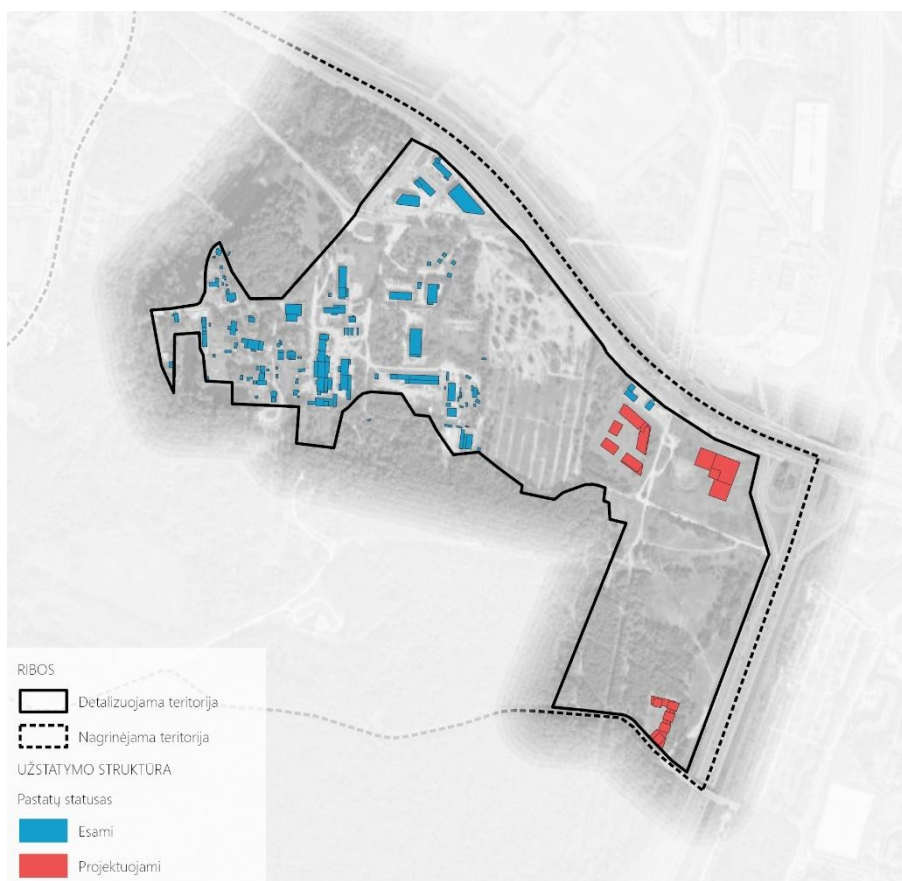
2.3. Užstatymo struktūra

Užstatymo kaita

Užstatymo struktūra šiuo metu susiformavusi tik vakarinėje detalizuojamos teritorijos dalyje – Pilaitės dvaro sodybos aplinkoje bei gretimoje komercinėje-gamybinėje zonoje (22 pav.). Nukėlus laikinus statinius, buvusios garažų bendrijos teritorija iki šiol lieka neužstatyta. Teritorijos rytinėje dalyje suplanuoti pavieniai gyvenamosios bei administracinės paskirties kompleksai.



21 pav. Susisiekimo infrastruktūros koridoriai (TPD registro ir UAB „ID Vilnius“ duomenys, 2025)

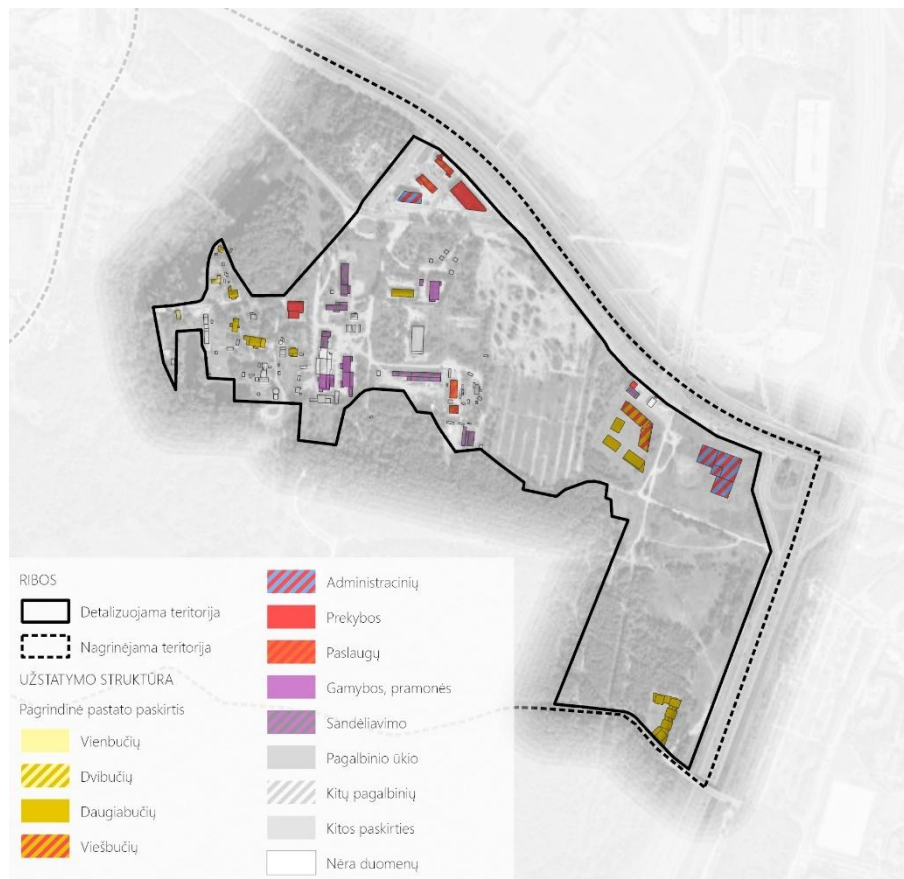


22 pav. Pastatų statusas (UAB „ID Vilnius“ ir kitų šaltinių duomenys, 2025)

Užstatymo paskirtis

Pastatų paskirtys perteikia vietovėje susiklosčiusios žemės naudojimo struktūros ypatumus (23 pav.). Pilaitės dvaro sodybos teritorijoje išsidėstę gyvenamosios paskirties (vienbučių, dvibučių ir daugiabučių) pastatai bei juos papildantys pagalbinio ūkio statiniai.

Prie Pilaitės dvaro sodybos besišliejančioje gamybinėje zonoje dominuoja gamybos, pramonės ir sandėliavimo paskirties objektai. Tai pat yra pavienių prekybos, paslaugų, administracinės ir daugiabučių paskirties pastatų. Vietovės rytinėje dalyje numatoma naujų administracinių, daugiabučių ir viešbučių paskirties pastatų statyba.



23 pav. Pastatų pagrindinė paskirtis (VĮ „Registrų centras“ ir kitų šaltinių duomenys, 2025)

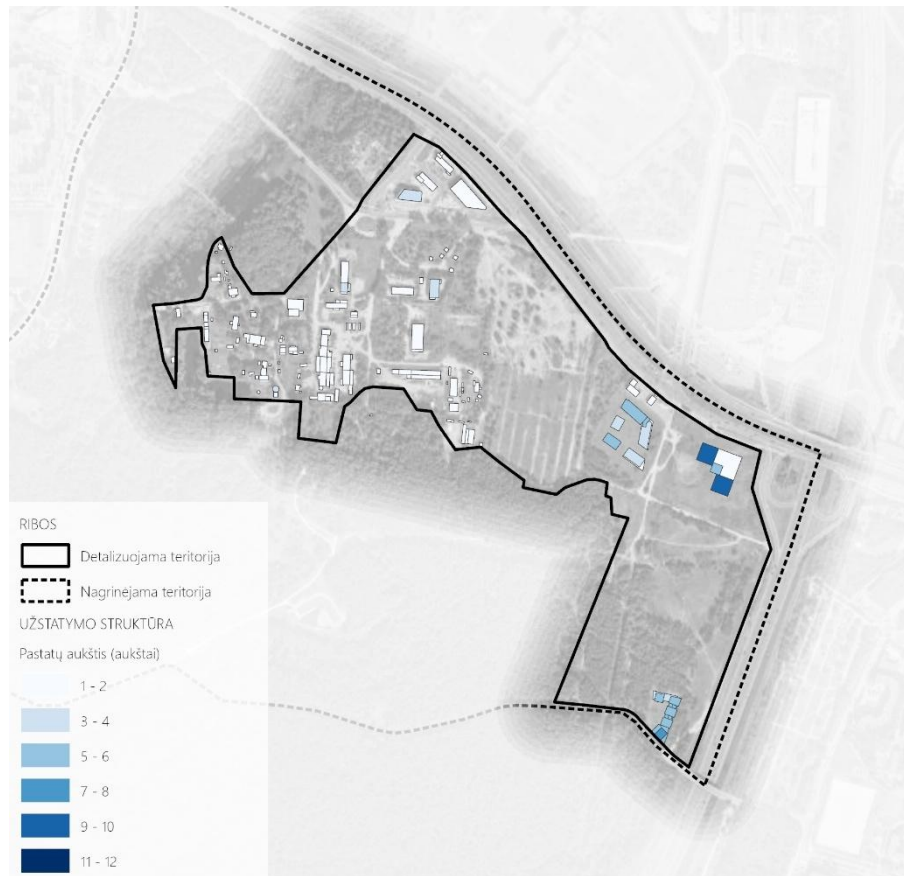
Užstatymo parametrai

Šiuo metu užstatytoje vakarinėje detalizuojamos teritorijos dalyje vyrauja 1-2 aukštų užstatymas (24 pav.). Keli šiek tiek aukštesni (3 ar daugiau aukštų) objektai yra: prie Senosios Pilaitės kelio esantis naujos statybos administracinės paskirties pastatas, Pilaitės dvaro vėjo malūnas ir keli gamybinės paskirties statiniai ar jų korpusai.

Rytinėje dalyje planuojamų statyti naujos statybos kompleksų aukštis bus kur kas didesnis. Verslo centro „UNUM“ administracinės paskirties pastatų maksimalaus aukštis – 9 aukštai. Jono Budrio g. planuojamo mišrios (komercinės ir gyvenamosios) paskirties komplekso pastatų aukštis kils iki 5 aukštų. Teritorijos pietrytiniame kampe, prie Baltynės g. projektuojamo daugiabučių paskirties pastato aukštis sieks 7 aukštus.

2.4. Skyriaus apibendrinimas

- Žemės nuosavybė.** Teritorijoje vyrauja privačių fizinių ir juridinių asmenų valdomi žemės sklypai, susitelkę teritorijos vakarinėje ir rytinėje dalyse. Valstybinės žemės sklypai yra koncentruoti buvusios garažų bendrijos teritorijoje. Santykinai didelis jų plotas, taip pat gausūs laisvos valstybinės žemės plotai formuoja palankias sąlygas nuosekliam teritorijos pertvarkymui ir vystymui.



24 pav. Pastatų aukštis (VĮ „Registrų centras“ ir kitų šaltinių duomenys, 2025)

2. **Žemės naudojimas.** Teritorijoje dominuoja komercinės ir visuomeninės paskirties žemės sklypai. Taip pat yra pavienių gyvenamosios, infrastruktūros ir žemės ūkio paskirties teritorijų. Daliai registruotų sklypų žemės naudojimo būdas nėra nustatytas. Kai kuriems sklypams nustatyti keli žemės naudojimo būdai, suteikiantys daugiau lankstumo planuojant jų vystymą.
3. **Susisiekimo infrastruktūra.** Teritorija ribojasi su intensyvaus eismo koridoriais (Pilaitės pr. ir Vakariu aplinkkelio). Vidinis susisiekimo infrastruktūros tinklas labiau išvystytas tik vakarinėje dalyje. Teritorijų planavimo dokumentais suplanuotas vidinių gatvių ir privažiavimų tinklas turėtų užtikrinti patogų teritorijos aptarnavimą ir efektyvias jungtis su aplinkinėmis Vilniaus miesto dalimis.
4. **Užstatymo struktūra.** Šiuo metu užstatymas susitelkęs tik vakarinėje teritorijos dalyje, o centrinė ir rytinė dalys, nukėlus garažus ir išvalius jų teritoriją, išlieka neužstatytos. Esamo užstatymo pobūdis įvairus – nuo gyvenamosios iki komercinės ir pramoninės paskirties. Vakaruose vyrauja mažaukščiai (1-3 aukštų) pastatai, tačiau rytinėje dalyje numatoma iki devynių aukštų siekiančių administracinės paskirties ir šiek tiek žemesnių gyvenamosios (daugiabučių) paskirties kompleksų statyba.

3. ANKSČIAU PARENGTŲ TERITORIJOS VYSTYMO STRATEGINIŲ GAIRIŲ AKTUALUMO VERTINIMAS

3.1. Pagrindinės nuostatos

Reaguojant į padidėjusį NT plėtotojų susidomėjimą šios Vilniaus miesto dalies vystymo potencialu, 2023 metais Vilniaus m. sav. specialistai ėmėsi iniciatyvos parengti teritorijos vystymo strategines gaires (toliau – Gairės). Nors šios pastangos daugiausia apsiribojo teritorijos vystymo sąlygų ir potencialo apžvalga, kartu buvo svarstomos ir vietovės urbanistinio audinio formavimo galimybės. Pastarosios nagrinėtos atsižvelgiant į galiojančiame Vilniaus m. sav. teritorijos bendrajame plane (BP) nustatytus bendruosius žemės naudojimo principus ir užstatymo rodiklius.

Gairėse deklaruotas jų rengimo tikslas – sukurti jaukų gyvenamąjį rajoną su senamiestiškomis gatvelėmis ir funkcijų įvairove. Pagrindinė urbanistinio audinio formavimo priemonė – perimetris užstatymas.

Gairių rengėjų sudarytoje teritorijos vystymo galimybių schemeje (25 pav.) vaizduojama nagrinėjamos teritorijos dalies urbanistinė struktūra. Pastarojoje išskirti esami, suplanuoti ir siūlomi formuoti nauji kvartalai (sklypų grupės) bei jų perimetrinio užstatymo galimybės (integruojant esamus pastatus).

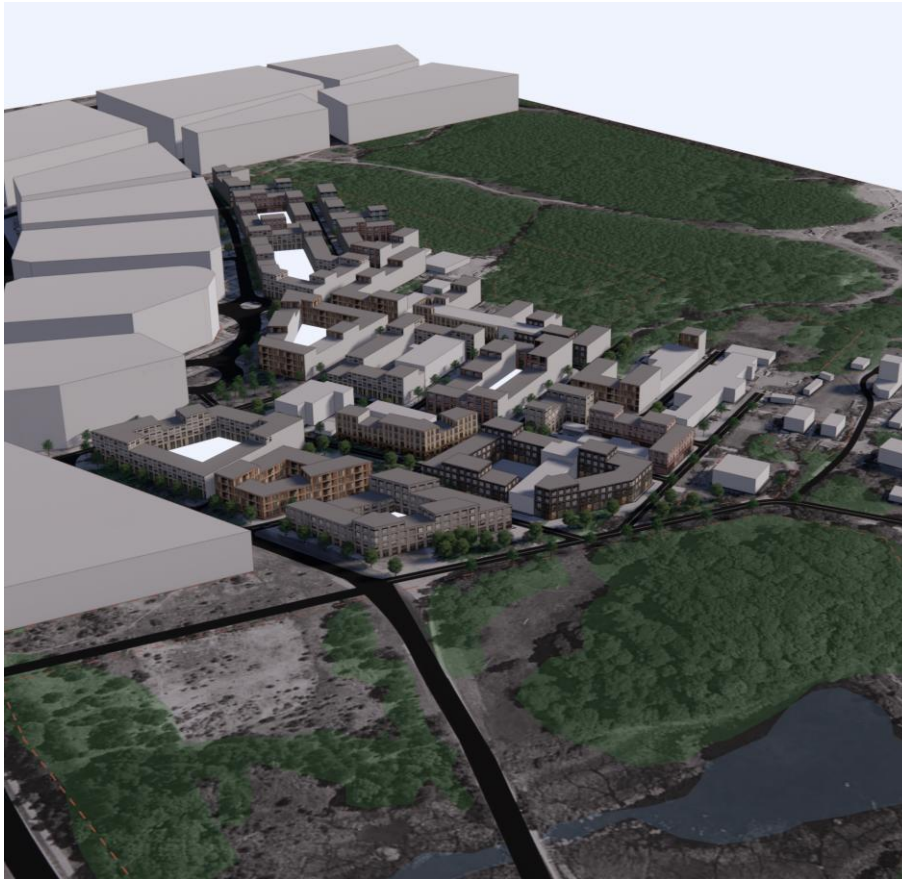


25 pav. Teritorijos urbanistinio formavimo galimybių schema (autoriai nežinomi, 2023)

Gairių iliustracinėje medžiagoje vaizduojamam urbanistiniui audiniui būdingas tankus siaurų gatvelių tinklas. Jo pagrindu kuriama taisyklingos formos, nedidelių gabaritų kvartalų struktūra, pajvairinta atvirosiomis, daugiausia aikštės (angl. *urban square*) ar kurdonero (angl. *forecourt*) tipo erdvėmis. Pastarųjų ryšiai su gretimais Girulių miško teritorija nekonkretizuojami.

Pagrindiniai gatvių tinklo elementai (pvz., Jono Budrio g.), ribojantys konkretizuotą teritorijos dalį, atitinka galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, tačiau su kai kuriomis išimtimis (pvz., kitaip vaizduojama Senosios Pilaitės kelio jungtis su Jono Budrio g.). Pagrindinių vidinių teritorijos transportinių ašių ir jų jungčių su Pilaitės prospektu sankirtose numatomos žiedinės sankryžos.

Gairių pasiūlymų erdviniai vaizdai (26 pav.) iliustruoja perspektyvinį teritorijos tūrinį-erdvinį charakterį – varijuojančio silueto, 2-4 aukštų perimetrinio užstatymo kvartalus. Vizualizacijose pateikiami schematiški fasadai rodo aktyvius pirmuosius pastatų aukštus, dažniausiai, prie svarbesnių gatvių ir kitų urbanistinių viešųjų erdvių.



26 pav. Teritorijos urbanistinio formavimo galimybių erdvinio vaizdo fragmentas (autoriai nežinomi, 2023)

3.2. Nuostatų aktualumo vertinimo apibendrinimas

Gairėse deklaruoti siektini vietovės charakterio bruožai (jaukumas, gyvybingumas ir daugiafunkcis naudojimas) bei teritorijos dalies planinės struktūros ir užstatymo turinio-erdvinio formavimo siūlymai atitinka bendruosius šiuolaikinės urbanistinio planavimo ir projektavimo principus.

Tačiau konkretizuotų teritorijos urbanistinio formavimo nuostatų aktualumas mažėja, o realizavimo galimybės tampa ribotomis dėl pačių siūlymų abstraktumo (pateikiamos tik apibendrinta plano schema ir erdviniai vaizdai). Pastarieji ne visada dera su teritorijos topografinė situacija, susiklosčiusia ar suplanuota žemėvaldos ir žemėnaudos struktūra, susisiekimo infrastruktūros koridorių padėtimi, taip pat miesto bendrojo plano reglamente nustatytais užstatymo rodikliais.

Rengiant „Pilaitės Piliakalnio“ formavimo urbanistinę koncepciją, Gairių nuostatos gali būti integruojamos tokia apimtimi, kiek jos dera su vietovei būdingais aplinkos ypatumais bei neprieštarauja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams (1 lentelė).

1 lentelė. Gairių nuostatų aktualumo vertinimas

Gairių nuostatos		Komentaras
Vietos charakteris	Jaukus gyvenamasis rajonas su senamiestiškomis gatvelėmis ir funkcijų įvairove.	Gairėmis siekiamas formuoti teritorijos įvaizdis grindžiamas referencijomis į senamiesčių charakteringus aplinkos bruožus. Nors tokį pasirinkimą galima pagrįsti Pilaitės piliakalnio ir dvaro sodybų gretimybe (vietovės istoriškumu), gyvenamojo rajono formavimas, replikuojant istorinėms miestų dalims būdingas aplinkos savybes, kelia abejonių. Kita vertus, jaukumas yra laisviau apibrėžiama charakteristika ir pasiekama įvairesniais būdais (taip pat ir šiuolaikinės architektūros priemonėmis), o daugiafunkcis naudojimas – visuotinai pripažįstama tvaraus miestų vystymo kryptis, dėl kurios aktualumo klausimų nekyla.

Kvartalų struktūra	Nedidelių gabaritų, reguliarios formos ir nepertraukiamai perimetru užstatytų kvartalų audinys.	Gairėmis siūlomas formuoti reguliarios formos perimetru užstatytų kvartalų audinys. Tokie nedidelių gabaritų kvartalai (kraštinės ilgiai varijuoja nuo apie 40 iki 150 metrų) būdingi istoriškai susiformavusiose centrinėse miestų dalyse. Smulkios kvartalų struktūros formavimas labiau nuo miesto centro atitolusioje lokacijoje gali pasirodyti neracionalus, kaip ir ilgo nepertraukiamo užstatymo pirmųjų aukštų įveiklinimas. Dalyje konkretizuojamos teritorijos šį siūlymą realizuoti gali trukdyti sudėtinga topografinė situacija, ypač, ties buvusios garažų bendrijos vakariniu pakraščiu.
Susisiekimo infrastruktūra	Tankus siaurų vidinių gatvelių tinklas, besisiejantis su pagrindinėmis teritorijos perimetru formuojančiomis susisiekimo ašimis (pvz., Pilaitės pr., Jono Budrio g.).	Konkretizuojamoje teritorijoje siūlomas formuoti siaurų gatvelių, kurių erdvės plotis siekia apie 15 metrų (tarp užstatymo linijų) tinklas derinamas prie susiklosčiusios žemės sklypų struktūros bei esamo pramoninio-gamybinio užstatymo fragmentų. Nors siūlomi sprendiniai iš dalies atitinka esamų ir teritorijų planavimo dokumentais suplanuotų pagrindinių infrastruktūros koridorių padėtį, nevaizduojama tiesioginė Senojo Pilaitės kelio ir Jono Budrio gatvių jungtis.
Viešosios erdvės ir želdynai	Urbanistinį audinį pajavirinančios pavienės atvirosios, daugiausia aikštės ar kurdonero tipo erdvės.	Gairių siūlymuose numatytos dvi urbanistinės viešosios erdvės. Viena jų formuojama kaip kvartalų grupės lokali erdvė, kita (prie Jono Budrio g. žiedinės sankryžos) – galėtų funkcionuoti kaip centrinė kuriamos gyvenvietės bendro naudojimo erdvė. Tačiau šių erdvių padėtis nesiejama su aplinkinėmis gamtiškomis teritorijomis (pvz., Girulių miškų), todėl jos integruotos tik į vidinį gatvelių tinklą.
Užstatymo charakteris	Varijuojančio silueto (2-4 aukštų) perimetrinis kvartalų užstatymas su jame integruotais esamais pastatais ar jų fragmentais.	Gairėse konkretizuotoje teritorijos dalyje, patenkančioje į funkcinės zonos Nr. PIL-3-6 ribas, BP reglamentuotas 2-4 aukštų užstatymas, tačiau be perimerinio uždaro, leidžiamas perimetrinis-atviras, miesto vilų ir laisvo planavimo užstatymas. Numatytas maksimalus 40 % žemės sklypų užstatymo tankis ir tik 0,8 koeficientą siekiantis užstatymo intensyvumas gali būti per žemi rodikliai ir kelti iššūkiu formuojant ištisinį 2-4 aukštų perimetrinį užstatymą.
Kiti siūlymai	Pilaitės piliakalnio ir dvaro sodybos kaimynystės respektavimas ir įprasminimas.	Nors Gairėse akcentuojama Pilaitės piliakalnio ir Pilaitės dvaro sodybos svarba vietovės istorinei raidai ir net šiandieniniam įvaizdžiui, konkretūs šių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ir siūlomo formuoti urbanistinio audinio sąryšiai neįvardinami.

Pastaba: Gairėse pateikiami urbanistinės struktūros formavimo siūlymai apima ne visą nagrinėjamą teritoriją, todėl jų aktualumas vertintas tik konkretizuotų siūlymų aprėptyje.

4. TERITORIJOS VYSTYMO URBANISTINĖ KONCEPCIJA

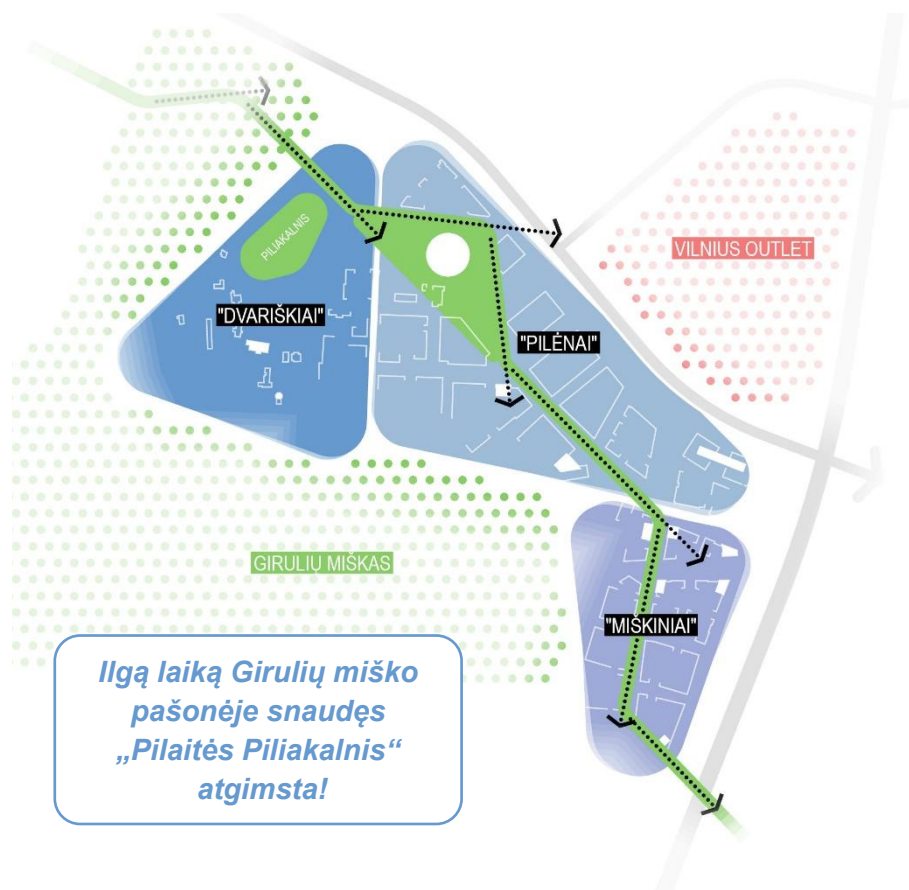
4.1. Vystymo vizija ir urbanistinės gairės

Pristatomi „Pilaitės Piliakalnio“ urbanistinio formavimo konceptualūs siūlymai sudaryti įvertinus esamas teritorijos raidos sąlygas ir kaitos tendencijas, taip pat galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir jais programuojamą plėtros potencialą.

Naujai formuojamą Vilniaus miesto dalį sudaro trys kaimynijos – Dvariškiai, Pilėnai ir Miškiniai (27 pav.) – savitos, tačiau siejamos vienos istorijos. „Dvariškiai“ atveria ilgai slėptą kultūros vertybę – dvaro sodybą. „Pilėnai“ įprasmina piliakalnio atmintį. „Miškiniai“ neleidžia atitolti nuo gamtos.

Uždaros trumpų gatvių atkarpų perspektyvos tampa esminių kaimynijas jungiančio naujojo trakto, tęsiančio Senosios Pilaitės kelio vingius, bruožu. Vizualines ašis užbaigia architektūriniai akcentai. Jų parterioje formuojamos jaukios bendruomeninės erdvės. Ši vidinė gyvybė ir ramuma kontrastuoja su kaimyninių magistralinių gatvių skuba ir prekybos centrų šurmuliu.

Žalios pagrindinių gatvių erdvės, vidinės kvartalų gatvelės ir erdvūs kiemai leidžia nuolat jausti ryšį su gretimomis miškais. Todėl „Pilaitės Piliakalnyje“ tu visada – viena koja gamtoje, kita – mieste. Visa tai kuria idealias sąlygas gyvenimui visai greta Vilniaus centro.

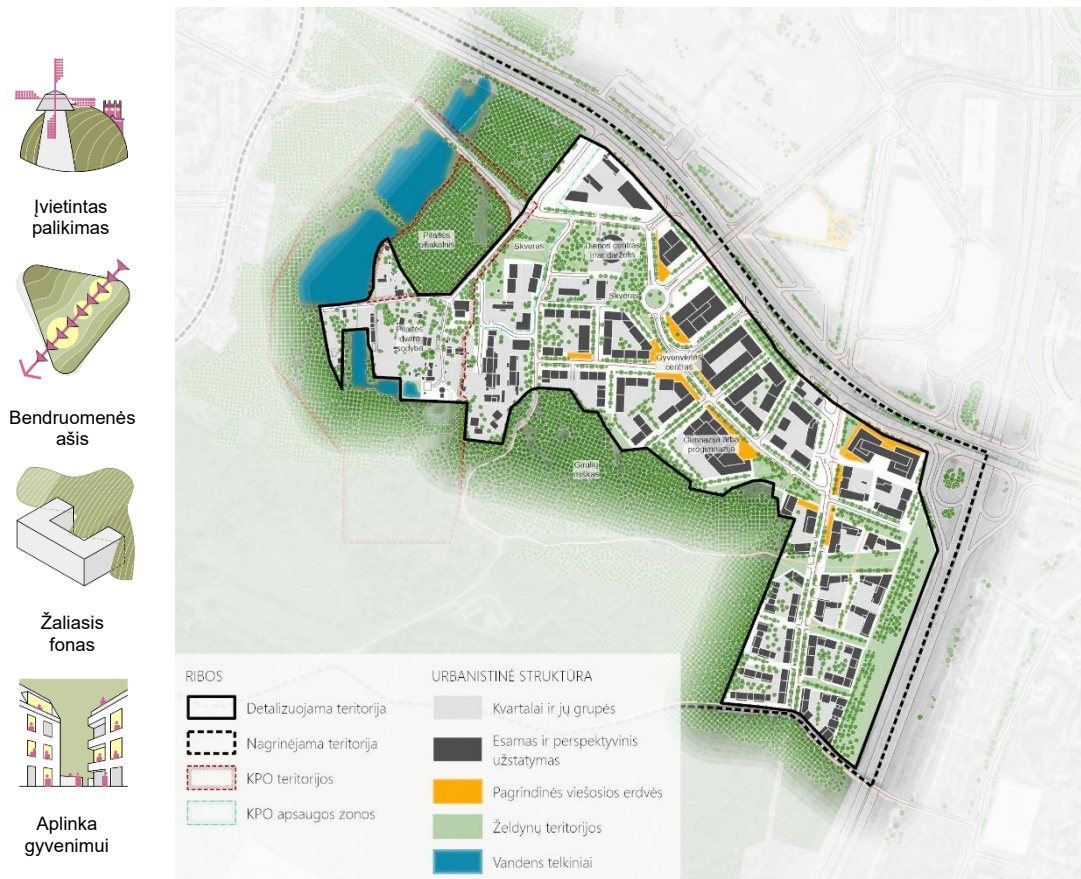


27 pav. Teritorijos vystymo urbanistinė vizija (kaimynijų pavadinimai – sąlyginiai)

„Pilaitės Piliakalnio“ teritorijos vystymo viziją realizuojantys urbanistinės struktūros formavimo principai (28 pav.):

- **Įvietintas palikimas** – naujai formuojamame teritorijos urbanistiniame audinyje ir charakteryje įprasminamas vietos istorinis-kultūrinis ir gamtinis kontekstas.
- **Bendruomenės ašis** – viešųjų interesų koncentracija centrinėje bendro naudojimo, susisiekimo erdvių, želdynų ir visuomeninės paskirties objektų struktūroje.
- **Žalioji fonas** – Girulių miško masyvo vizualinis dominavimas ir integracija su teritorijos bendro naudojimo erdvių tinklu bei užstatymo audiniu.

- **Aplinka gyvenimui** – bendrabūviu grįsta, tipologiškai varijuojanti, jaukiu užstatymo ir atvirų erdvių masteliu pasižyminti gyvenamoji aplinka.



28 pav. Siūloma formuoti teritorijos urbanistinė struktūra

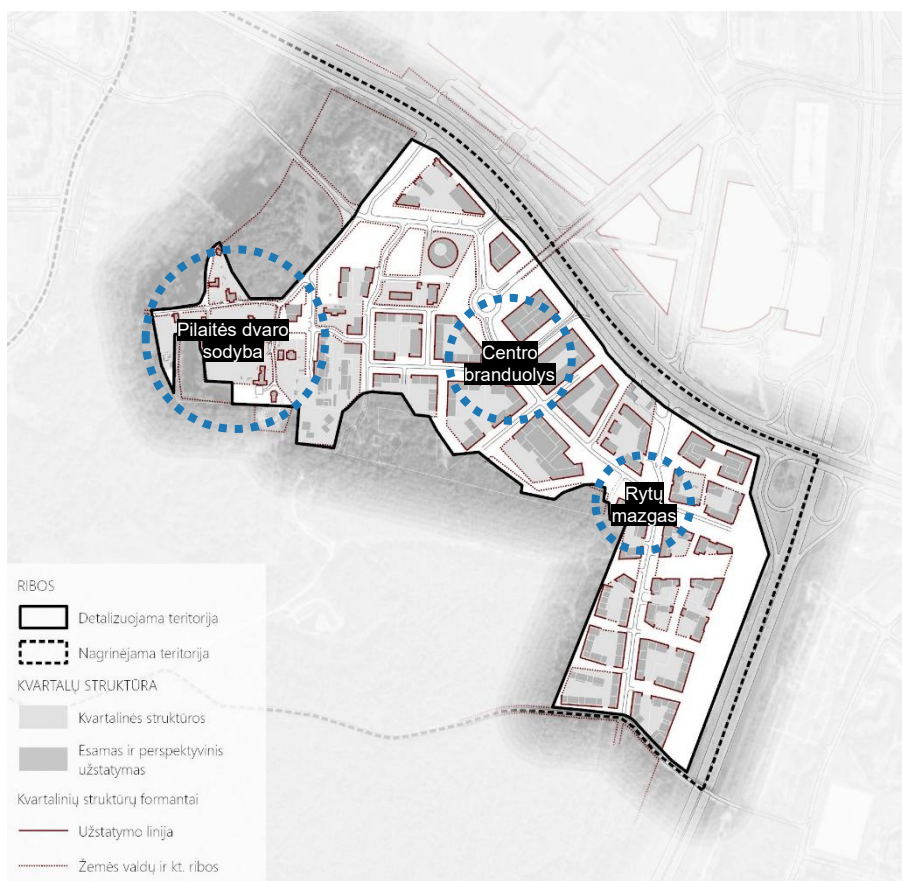
„Pilaitės Piliakalnio“ kvartalo formavimo urbanistinė koncepcija apima kvartalų struktūros, erdvių tinklo (viešųjų erdvių ir želdynų) bei viešosios infrastruktūros plėtojimo siūlymus.

4.2. Kvartalų struktūra

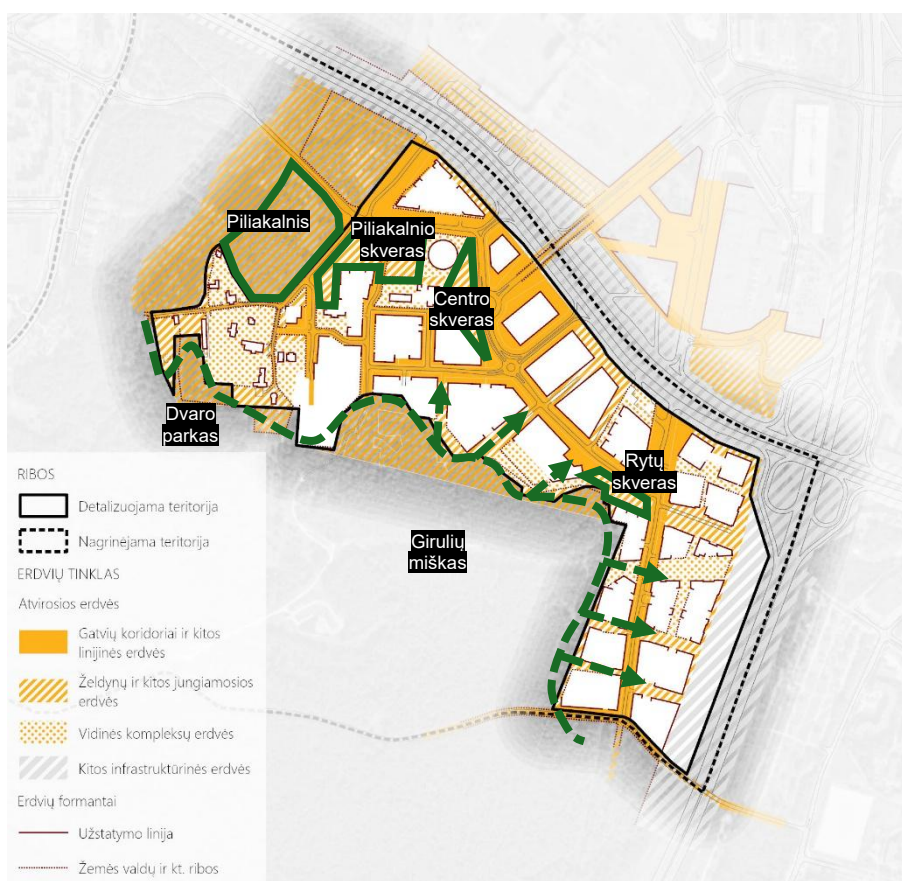
Teritorijoje siūlomos formuoti urbanistinės struktūros pagrindą sudaro trijų struktūrinių dalių (kaimynijų) grandinė ir istoriškai susiklostę (pvz., Pilaitės dvaro sodyba) bei strateginėse vietose numatomi formuoti funkciniai-kompoziciniai mazgai (29 pav.).

Didžiojoje dalyje teritorijos, išskyrus Pilaitės dvaro sodybos prieigas, formuojant kvartalus rekomenduojama taikyti perimetrinio užstatymo tipą. Vidutinis kvartalų plotas siekia 0,5-0,6 ha, o tai atitinka apie 70-80 metrų kraštinės ilgį. Pilaitės prospekto ir Vakarinio aplinkkelio kaimynystėje numatomi uždaresnio perimetro urbanistiniai kompleksai, o pamiškėje – gyvenamosios ir visuomeninės paskirties kvartalų vidinės (kiemų) erdvės siekiama atverti Girulių miško kryptimi, tokiu būtu užtikrinant vizualinius ryšius tarp miško masyvo ir atokesnį teritorijos atvirųjų erdvių.

Užstatymo audinį siūloma pajvairinti išraiškingesniais atskirai stovinčiais visuomeninės paskirties objektais (pvz., greta Senojo Pilaitės kelio ir J. Budrio g. sankirtos), taip pat atviresnės tūrinės-erdvinės kompozicijos pastatų grupėmis vietose, reikalaujančiose jautresnio architektūrinio sprendimo (pvz., J. Budrio ir B. Šližio gatvių sankirtos prieigose).



29 pav. Siūloma formuoti kvartalų struktūrą (rodomas esamas ir sąlyginis perspektyvinis užstatymas)



30 pav. Siūlomas formuoti urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklas

4.3. Erdvių tinklas

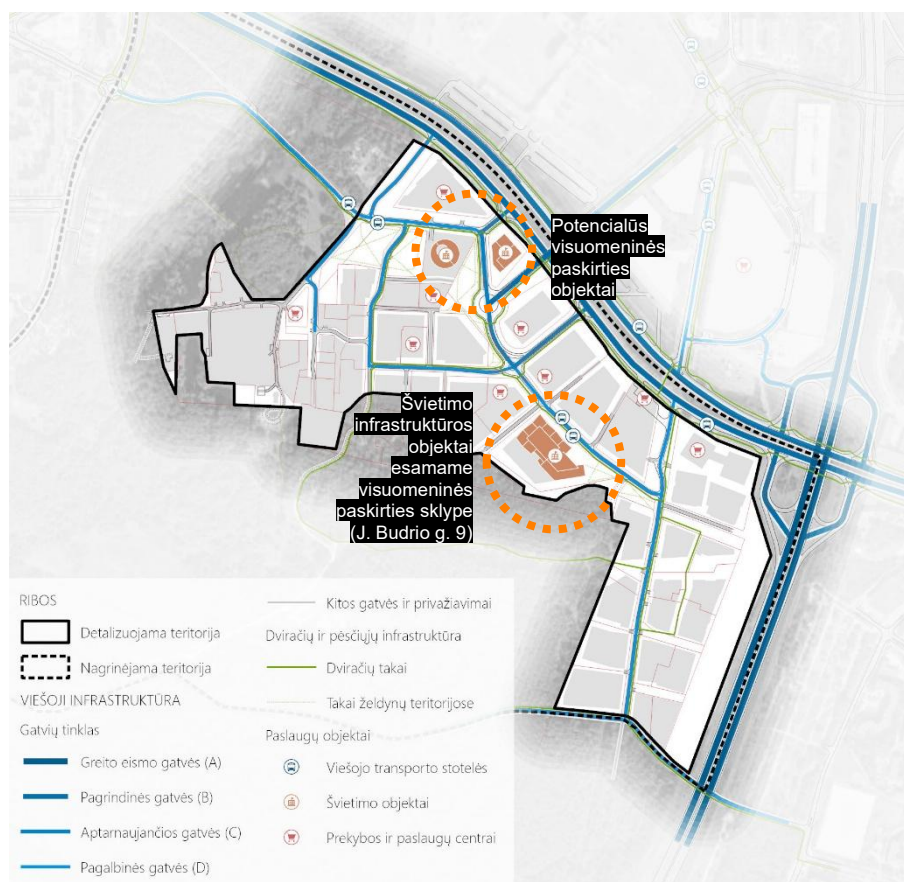
Teritorijoje siūlomos formuoti viešųjų erdvių ir želdynų sistemos (30 pav.) pagrindą sudaro Senosios Pilaitės kelio, Jono Budrio ir Balio Šližio gatvių traktas. Greta telkiamos jį papildančios ir išplečiančios atskirųjų želdynų erdvės bei visuomeninės paskirties objektų teritorijos.

Vakarinėje teritorijos dalyje, respektuojant Pilaitės Piliakalnio gretimybę ir užtikrinant jo kauburio apžvalgos galimybes, numatoma formuoti atskirųjų želdynų (Piliakalnio ir Centro skverų) grupę, integruojančią planuojamo dienos centro aplinką ir susisiekiančią su gyvenvietės centrinio branduolio bei kitomis pagrindinėmis urbanistinėmis viešosiomis erdvėmis. Šią bendro naudojimo erdvių struktūrą užbaigia rytiniame urbanistiniame mazge numatomas „Rytų skveras“, turintis tiesiogines sąsajas su gretimu miško masyvu.

Girulių miškas ir jame įsiterpę Pilaitės dvaro sodybos parko fragmentai kuria gyvenvietės „žaliąjį foną“, kuris skverbiasi į kvartalų kiemus. Miško teritorijoje susiklostęs natūralių takų tinklas per gretimus kvartalus skaidančias gatveles susisieja su likusiu „Pilaitės Piliakalnio“ judėjimo erdvių tinklu.

4.4. Viešojo infrastruktūra

Teritorijos vidinėje struktūroje siūloma formuoti rišlų susisiekimo erdvių tinklą, kurio pagrindas – Senosios Pilaitės kelio, J. Budrio, B. Šližio ir Baltynės gatvių (D kategorijos) koridoriai (31 pav.). Pastarųjų jungčių su Pilaitės prospektu sprendiniai, įskaitant numatomą Pilaitės pr.-Šešuolių g. tęsinio skirtingų lygių sankryžą bei V. Pociūno ir Sietyno gatvių reguliuojamos sankryžos pokyčius, atitinka galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius (TPDR Nr. T00089220). Judėjimo būdų įvairovės ir patogumo siekiama pagrindinių gatvių koridoriuose bei želdynų teritorijose numatant įrengti dviračių ir pėsčiųjų takus, tokiu būdu susiejant gyvenamuosius kvartalus su socialiniais ir kitais paslaugų objektais.



31 pav. Siūlomas formuoti susisiekimo ir socialinės infrastruktūros objektų tinklas

Atsižvelgiant į bendrą planu prognozuojamą teritorijos gyventojų skaičių (apie 4 tūkst.) ir socialinės infrastruktūros poreikio skaičiavimo rekomendacijas, nustatytas švietimo įstaigų poreikis siekia vieną darželį (270 vietų) ir pradinę mokyklą (300-400 vietų). Šį poreikį planuojama tenkinti



numatant dvi švietimo įstaigų statybos vietas. Nors prognozuojamas pagrindinio ugdymo amžiaus gyventojų skaičius (400–450 gyv.) sudaro tik pusę optimalaus dydžio mokyklos, tačiau progimnazijos arba gimnazijos statybai numatytas esamas valstybinės žemės ir visuomeninės paskirties sklypas (J. Budrio g. 9).

Viešojo transporto stotelės dėstomos teritoriją įrėminančių (Pilaitės pr.) ir kertančių (Senosios Pilaitės kel.) gatvių koridoriuose. Esant poreikiui ir leidžiant gatvių techniniams parametrams, viešojo transporto maršrutai galėtų būti organizuojami J. Budrio ir kitomis pagrindinėmis teritorijos gatvėmis.

4.5. Skyriaus apibendrinimas

1. **Urbanistinė vizija.** „Pilaitės Piliakalnio“ teritorija formuojama kaip trijų skirtingų, bet tarpusavyje tarpiai susietų kaimynių grandinė. Kiekviena jų įprasmina skirtingą vietos tapatybės sluoksnį – kultūros paveldą, istorinę atmintį ar gamtos artumą. Vietovės urbanistinį audinį „suriša“ Senosios Pilaitės kelio vingius tęsiantis traktas, kurio kompoziciją papildo architektūriniai akcentai ir bendruomeninės erdvės. Nuolat jaučiama Girulių miško gretimybė kuria subalansuotą gyvenimo tarp miesto ir gamtos aplinką.
2. **Kvartalų struktūra.** Trijų kaimynių struktūrą papildo strateginėse vietose kuriami funkciniai-kompoziciniai mazgai. Kaimynijas sudarantys kvartalai, išskyrus Pilaitės dvaro sodybą ir jos prieigas, formuojami perimetrinio užstatymo principais. Arčiau Girulių miško esančių kvartalų vidinės erdvės atveriamos miško pusėn. Užstatymo struktūra pajvairinama pavieniais atskirai stovinčiais ar kitais akcentiniais pastatais, o architektūriniu požiūriu jautriausiose dalyse numatytos atviresnės kompozicijos pastatų grupės.
3. **Erdvių tinklas.** Teritorijos viešųjų erdvių tinklo pagrindas – Senosios Pilaitės kelio tęsinys. Ši atvirųjų erdvių struktūra prasideda Pilaitės piliakalnio prieigose išdėstytų skverų ir visuomeninių teritorijų grupe. Pastaroji centriniame gyvenvietės branduolyje įsilieja į J. Budrio gatvės koridorių, kuris pabaigoje išplatėja, suformuodamas pagrindinę „Rytų mazgo“ erdvę. Girulių miško masyvas vizualiai praturtina gretimų kvartalų kiemų erdves, o jame susiklostę natūralūs takai įsijungia į vientisą judėjimo erdvių sistemą.
4. **Viešoji infrastruktūra.** Formuojamas aiškus ir rišlus susisiekimo erdvių tinklas, apimantis pagrindines Senosios Pilaitės kelio, J. Budrio, B. Šližio ir Baltynės gatves bei nuo jų atsišakančias kitas gatveles ir privažiavimus, įskaitant pėsčiųjų ir dviračių takus. Viešojo transporto eismas organizuojamas daugiausia išorinių gatvių koridoriuose, su svarstyta galimybe naujus maršrutus numatyti ir teritorijos vidinėse gatvėse. Švietimo infrastruktūros plėtra numatoma dvejuose valstybei priklausančiuose visuomeninės paskirties žemės sklypuose.



REZULTATŲ APIBENDRINIMAS IR IŠVADOS

Teritorijos raidos sąlygos ir tendencijos

1. **Raidos sąlygos ir tendencijos.** Vietovė šiuo metu dar menkai įsisavinta, tačiau bendruoju planu ir kitais TPD nustatytas teritorijos ar jos dalių urbanistinis potencialas nuosekliai didina NT vystytojų ir miestiečių susidomėjimą. Raidos sąlygų ir tendencijų apžvalga atskleidė intensyvėjančią teritorijos žemėvaldos, žemėnaudos ir užstatymo struktūros kaitą. Nors dabartiniame fragmentuotame teritorijos fiziniame audinyje šios transformacijos ženklų dar mažai, tačiau valstybinės žemės koncentracija centrinėje teritorijos dalyje (buvusioje garažų bendrijoje) sudaro prielaidas inicijuoti, koordinuoti ir net spartinti teritorijos virsmą. Šiame kontekste papildomų iššūkių pertvarkant teritoriją kelia kultūros paveldo objektų (Pilaitės dvaro sodybos ir Pilaitės piliakalnio) bei gamtinių arealų (Girulių miško) gretimybė.
2. **Anksčiau parengtų urbanistinio vystymo strateginių gairių aktualumas.** Gairėse suformuluotos nuostatos atitinka gerąsias šiuolaikinės urbanistikos praktikas, tačiau jų aktualumą iš dalies menkina pačių siūlymų abstraktumas, o kai kuriais atvejais – ir nesuderinamumas su galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Teritorijos vystymo urbanistinė koncepcija

1. **Urbanistinė vizija.** Teritorija kuriama kaip trijų skirtingų, bet glaudžiai susietų kaimynijų, atspindinčių daugiasluoksnię vietos tapatybę (paveldą, istoriją ir gamtą), grupė. Pastarąsias tarpusavyje apjungia Senosios Pilaitės kelio tęsinys, tampantis pagrindine vietovės socialinio ir ekonominio gyvybingumo ašimi.
2. **Urbanistinė struktūra.** Kaimynijų vidinę struktūrą papildo strategiškai dėstomi funkciniai-kompoziciniai mazgai. Dominuojančio perimetrinio užstatymo kvartalų audinį pajvairina akcentiniai pastatai ir atviresnės kompozicijos kompleksai. Tokiu būdu užtikrinamas balansas tarp urbanistinio efektyvumo ir architektūrinės įvairovės.
3. **Viešojo infrastruktūra.** Rišlus susisiekimo erdvių tinklas apima pagrindines gatves (Senosios Pilaitės kelio, J. Budrio, B. Šližio ir Baltynės) ir nuo jų atsišakančias kitas gatveles bei privažiavimus. Viešojo transporto eismas numatomas išorinėse magistralinėse gatvėse, tačiau galimas ir pagrindinėse vidinėse gatvėse. Švietimo infrastruktūrą numatyta plėtoti dviejuose valstybės valdomuose visuomeninės paskirties sklypuose.
4. Urbanistinės koncepcijos **siūlymų realizavimo būdai:**
 - Koncepcijos siūlymai yra rekomendacinio pobūdžio, iliustruojantys bendruosius „Pilaitės piliakalnio“ teritorijos urbanistinio formavimo principus.
 - Koncepcijos siūlymai gali būti realizuojami koreguojant arba keičiant esamų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, taip pat rengiant naujus vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus.
 - Sprendinių neatitikimo atveju, koncepcijos siūlymų realizavimo galimybės vertinamos individualiai, atsižvelgiant į Vilniaus miesto ar jo dalyse galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius bei kitų aktualių teisės aktų nuostatas.



PRIEDAI

1 priedas. Erdviniai vaizdai (2 lapai, 4 iliustracijos)

2 priedas. Grafinės schemos ir pagrindinis brėžinys (4 lapai, 3 schemos ir 1 brėžinys)

1 priedas. Erdviniai vaizdai



P1.1 pav. Teritorijos vaizdas iš rytų pusės



P1.2 pav. Centrinio branduolio vaizdas

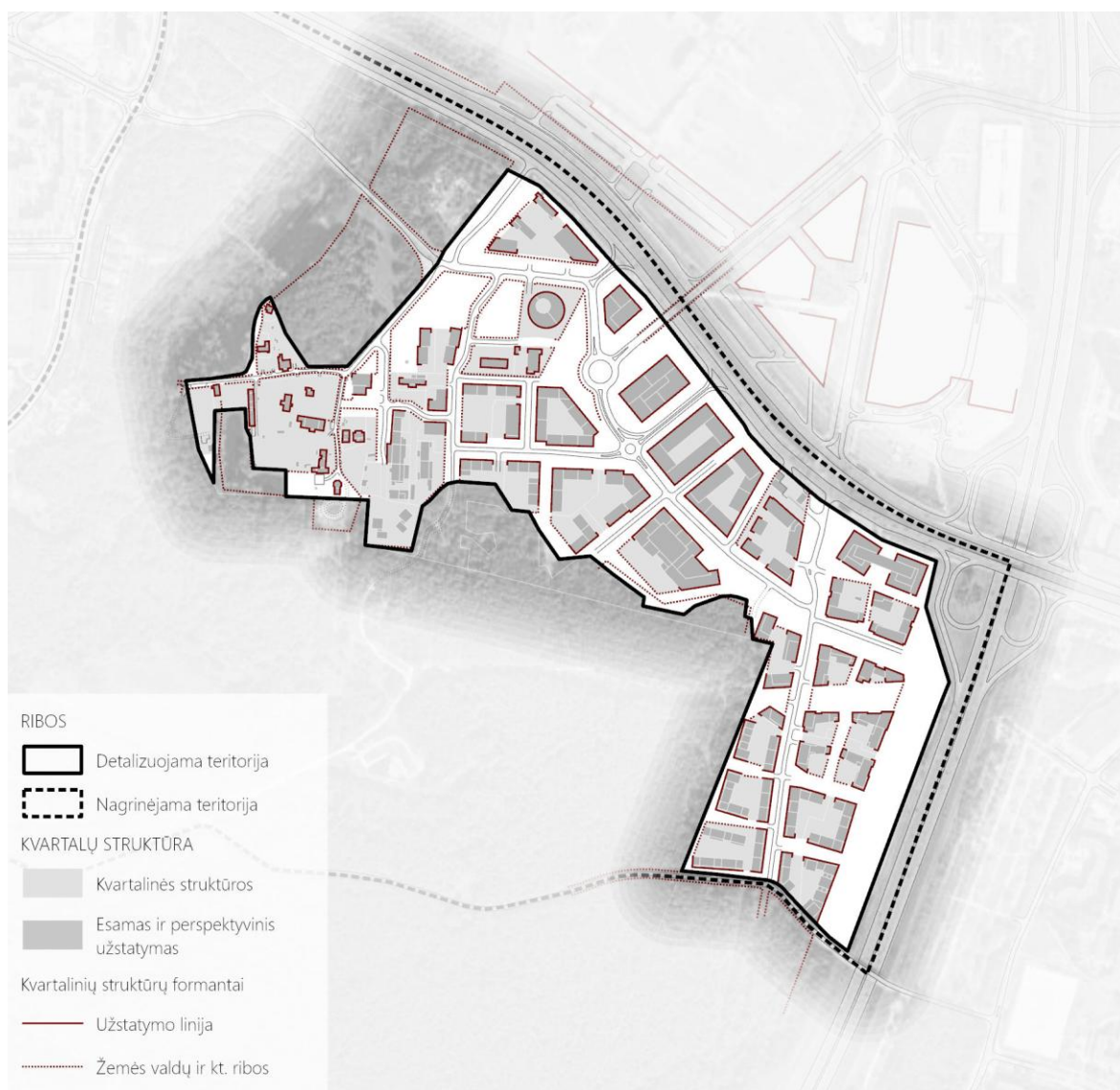


P1.3 pav. Rytinio urbanistinio mazgo vaizdas

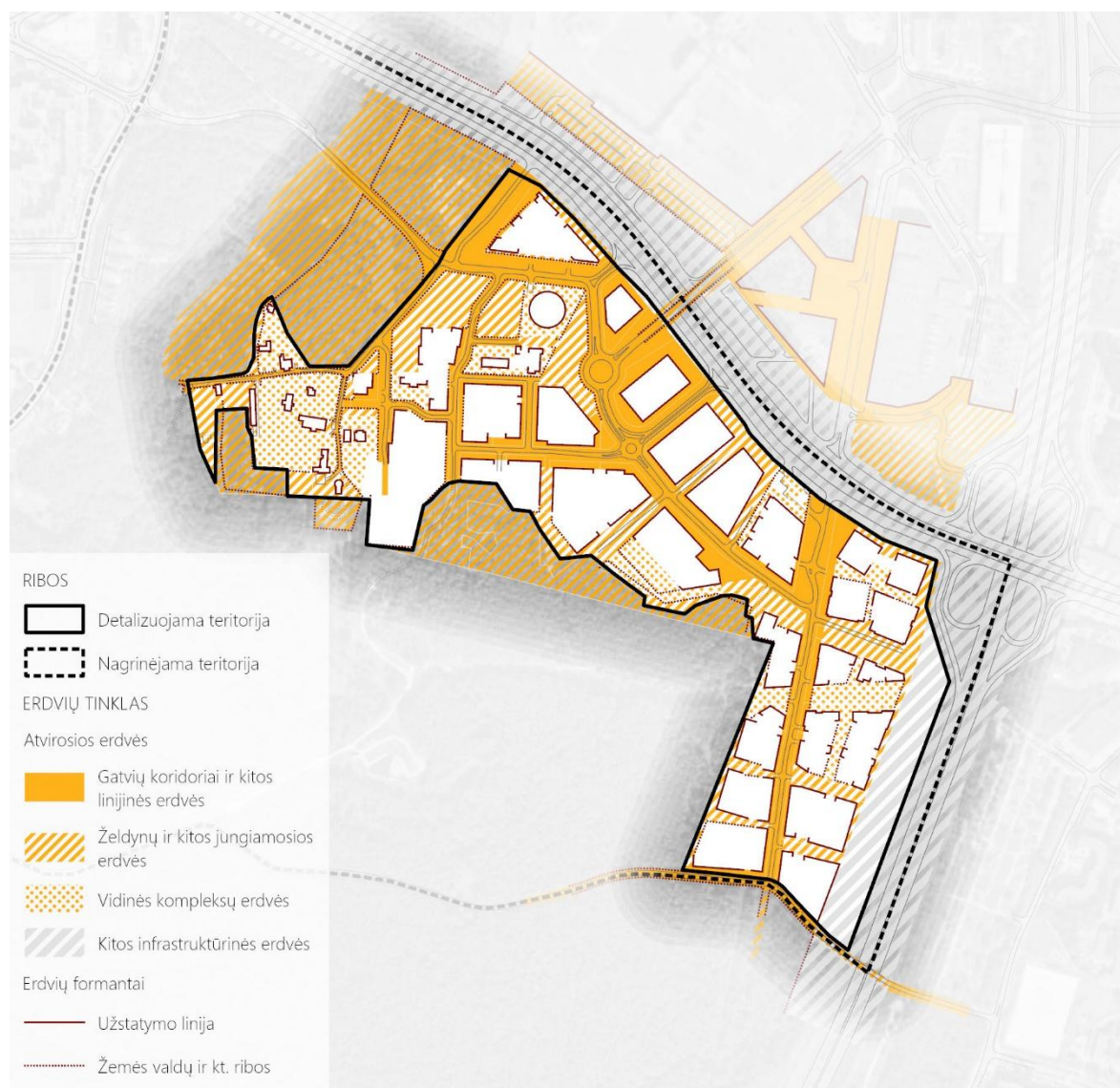


P1.4 pav. Pilaitės piliakalnio gretimų vaizdas

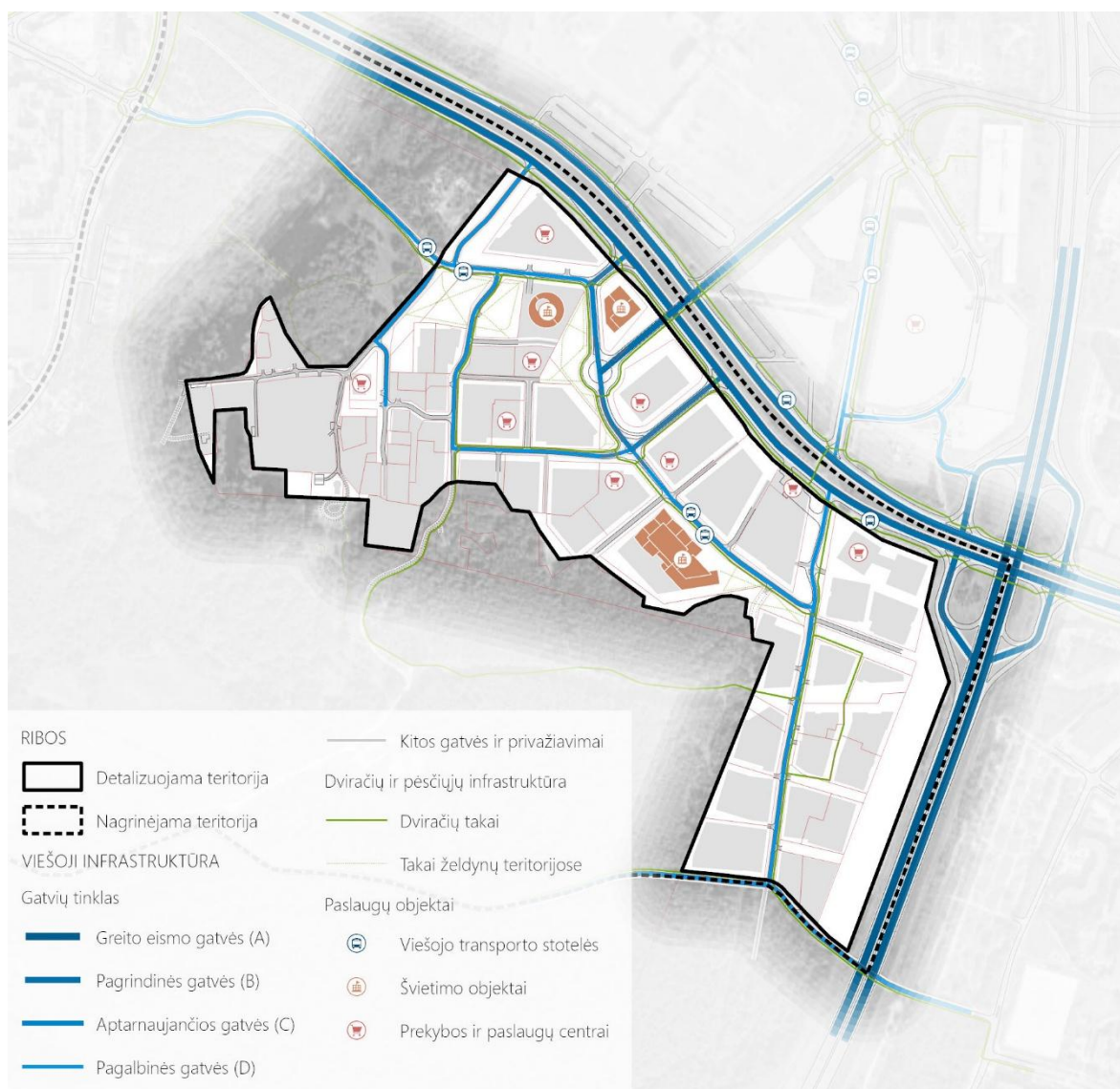
2 priedas. Grafinės schemos ir pagrindinis brėžinys



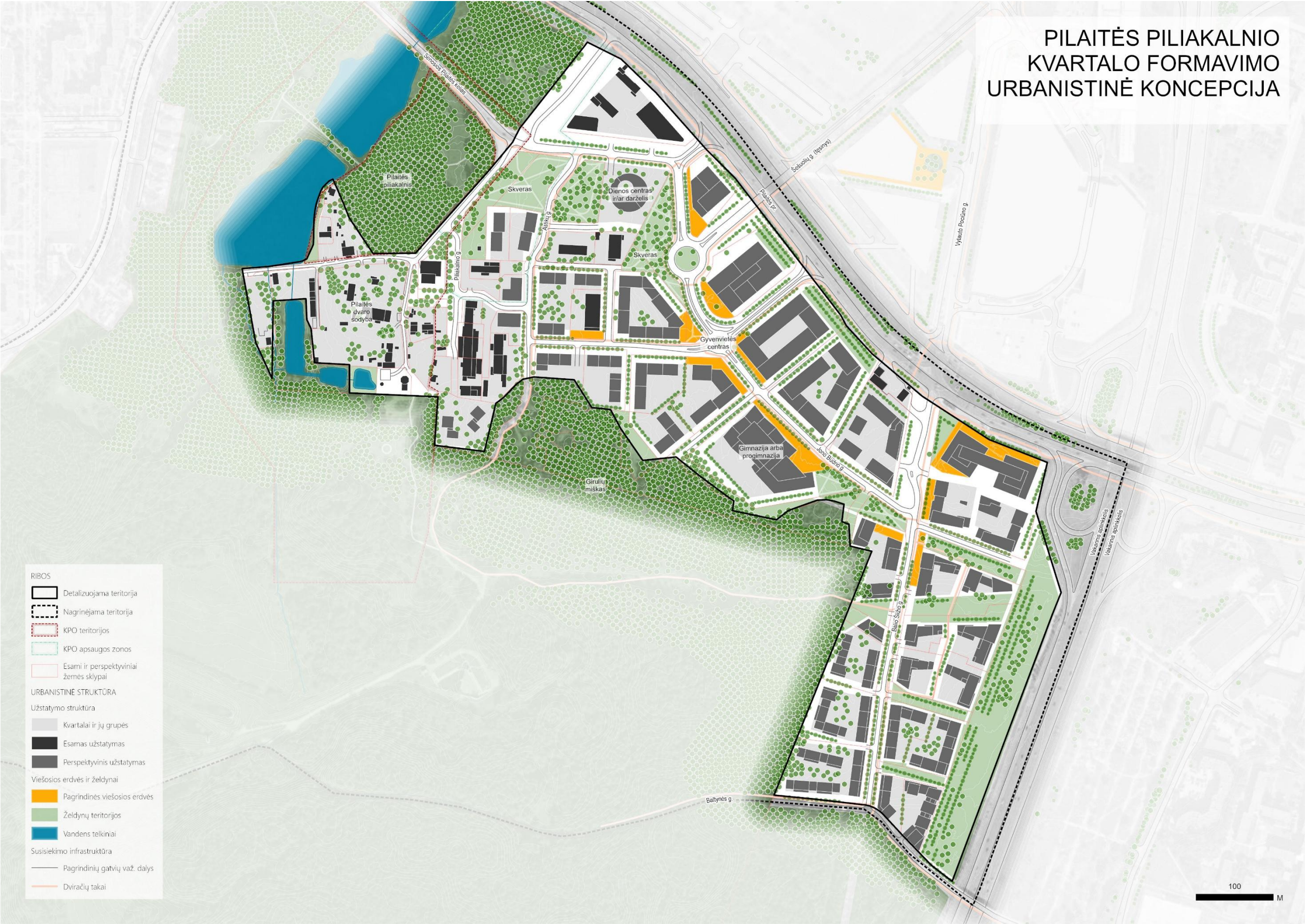
P2.1 pav. Siūloma formuoti kvartalų struktūra



P2.2 pav. Siūlomas formuoti urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklas



P2.3 pav. Siūlomas formuoti susisiekimo ir socialinės infrastruktūros objektų tinklas



P2.4 pav. Urbanistinės koncepcijos siūlymų pagrindinis brėžinys