SSVA STATYBOS SEKTORIAUS VYSTYMO AGENTŪRA

Teritorijų planavimo principai ir prielaidos kokybei

Mindaugas Pakalnis
SSSVA Urbanistikos padalinio vadovas

mindaugas.pakalnis@ssva.lt

Kas yra teritorijų planavimas ?

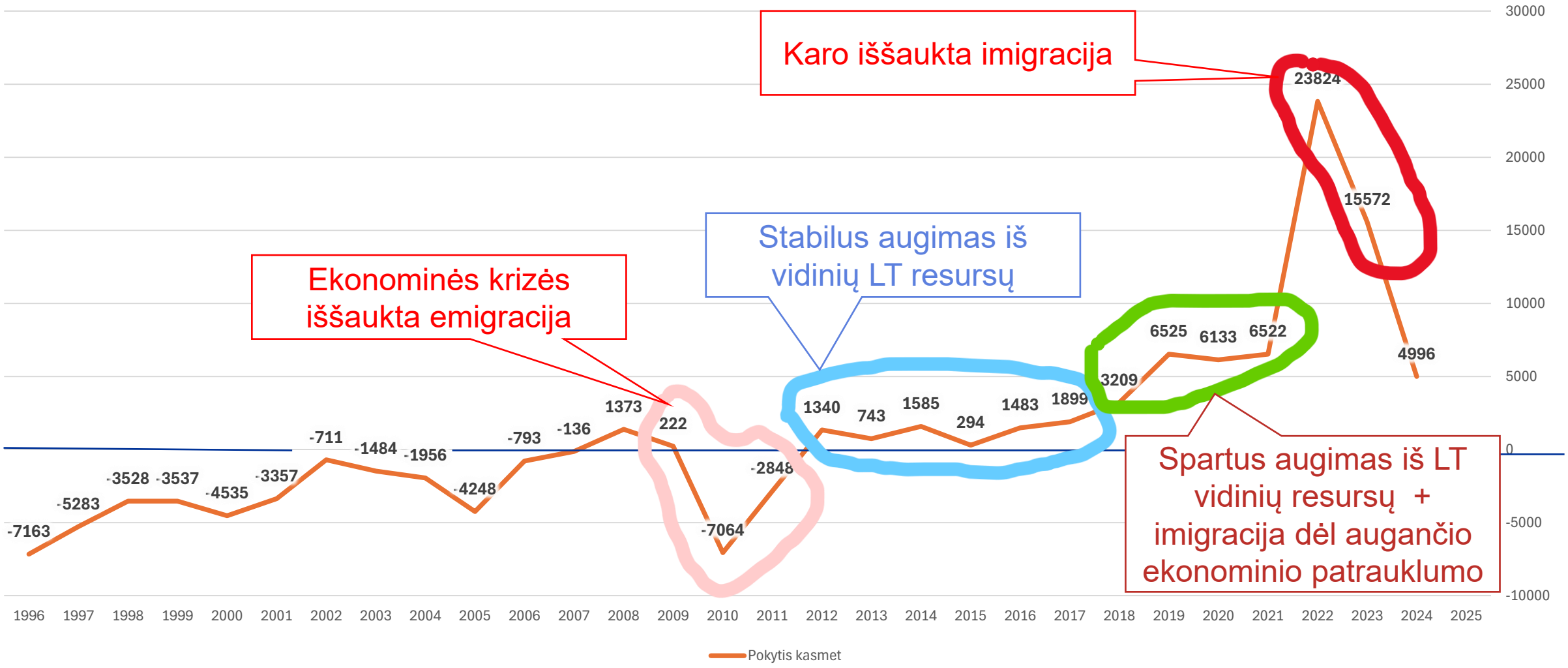
Teritorijų planavimas – pagal šio ir kitų įstatymų, taip pat jų įgyvendinamųjų teisės aktų reikalavimus vykdomas **procesas**, kuriuo **siekiama darnaus teritorijų vystymo** ir kuris apima:

- žemės naudojimo prioritetų, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, paveldosaugos ir kitų priemonių nustatymą,
- gyvenamųjų vietovių, gamybos, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros sistemų kūrimą,
- sąlygų gyventojų užimtumui reguliuoti ir veiklai plėtoti sudarymą,
- visuomenės ir privačių interesų suderinimą

Tai kalbėsime apie proceso kokybę?

Ar apie rezultato kokybę?

Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytis Vilniaus mieste

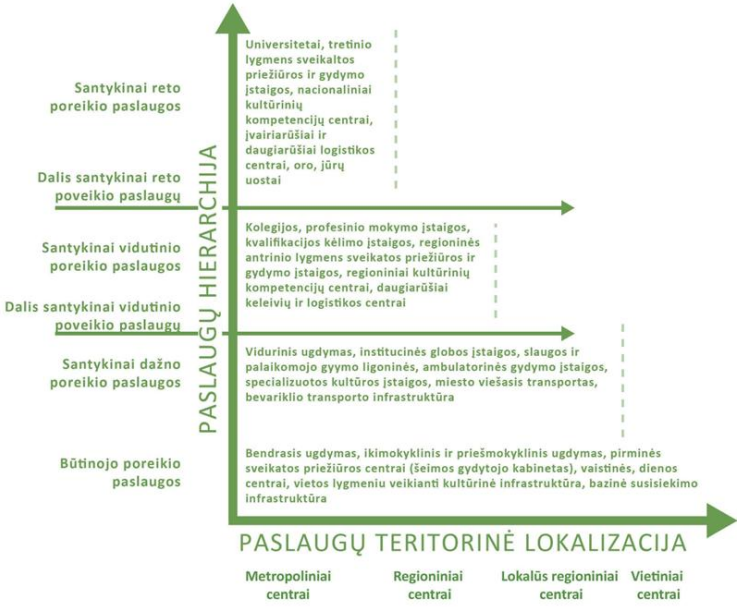


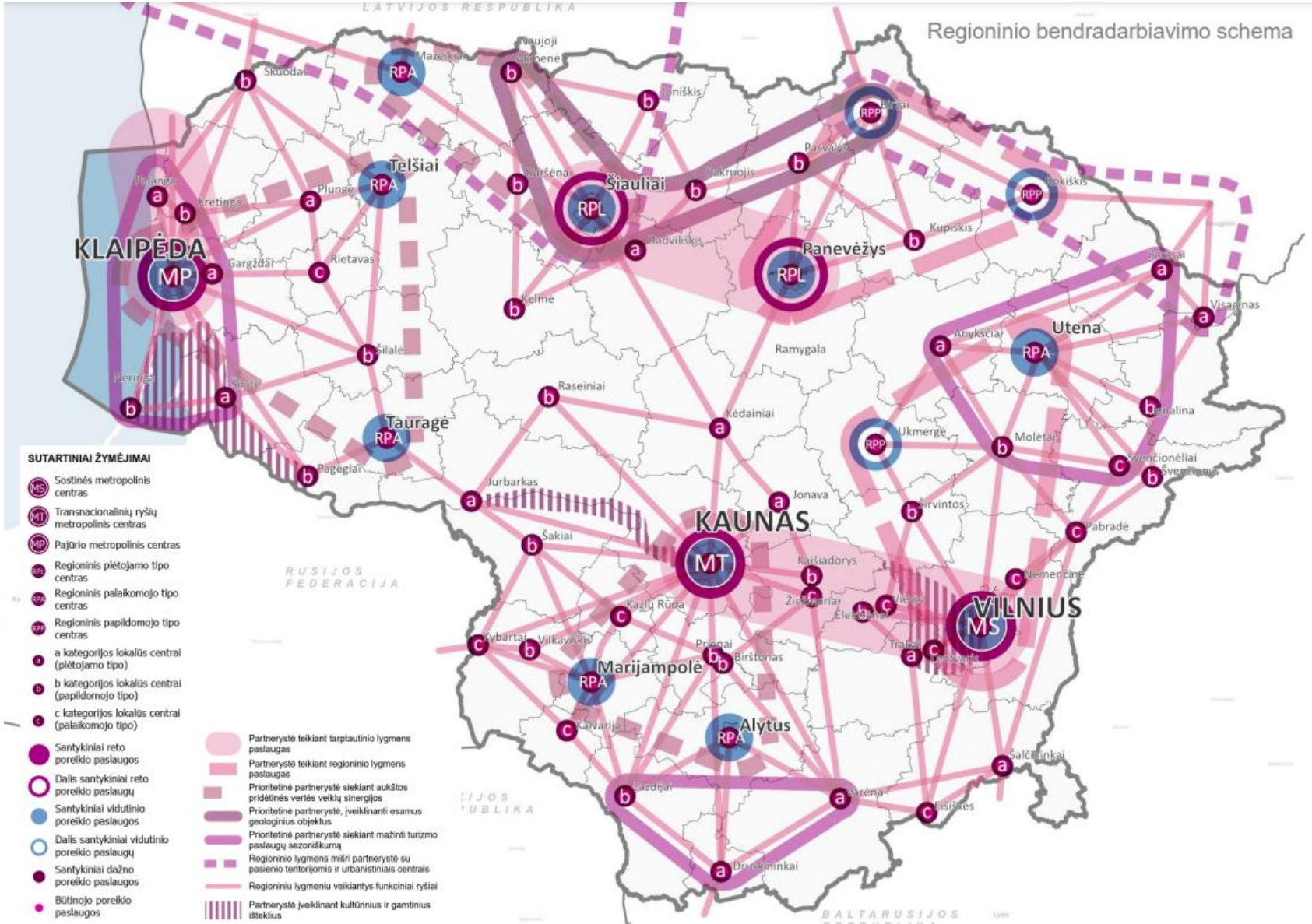
Mūsų vizija – LR Bendrasis Planas 2030

Regioninis bendradarbiavimas ir partnerystės

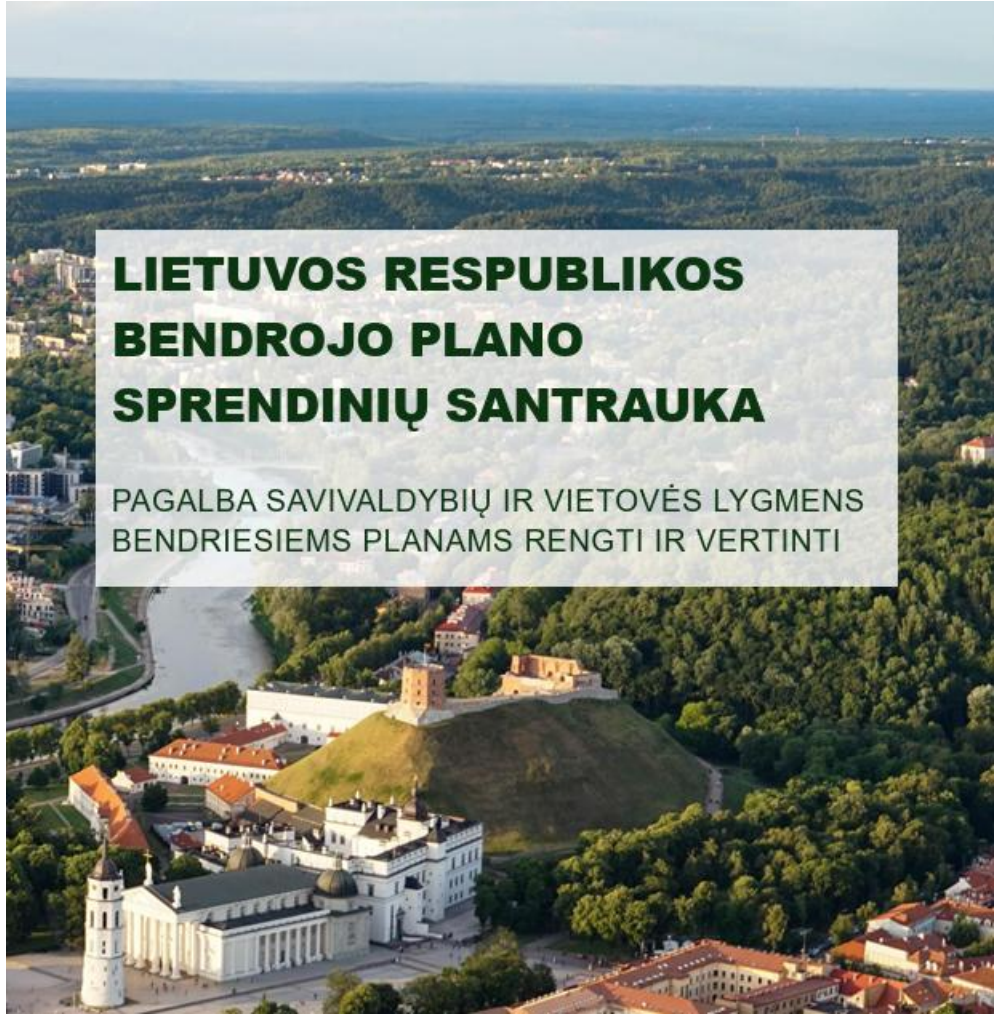
1. Plėtoti planuojamą teritoriją pagal LR BP numatytus principus kuriant **sąlygas partnerysčių susiformavimui**, potencialų apjungimui, ekonominiam bendradarbiavimui, funkcinių ir susisiekimo ryšių tarp centrų gerinimui;

2. **Išsaugoti bei formuoti savitą** šalies **regionų charakterį;**





LRBP sprendinių santrauka



https://www.ssva.lt/cms/veiklos-sritys/urbanistika

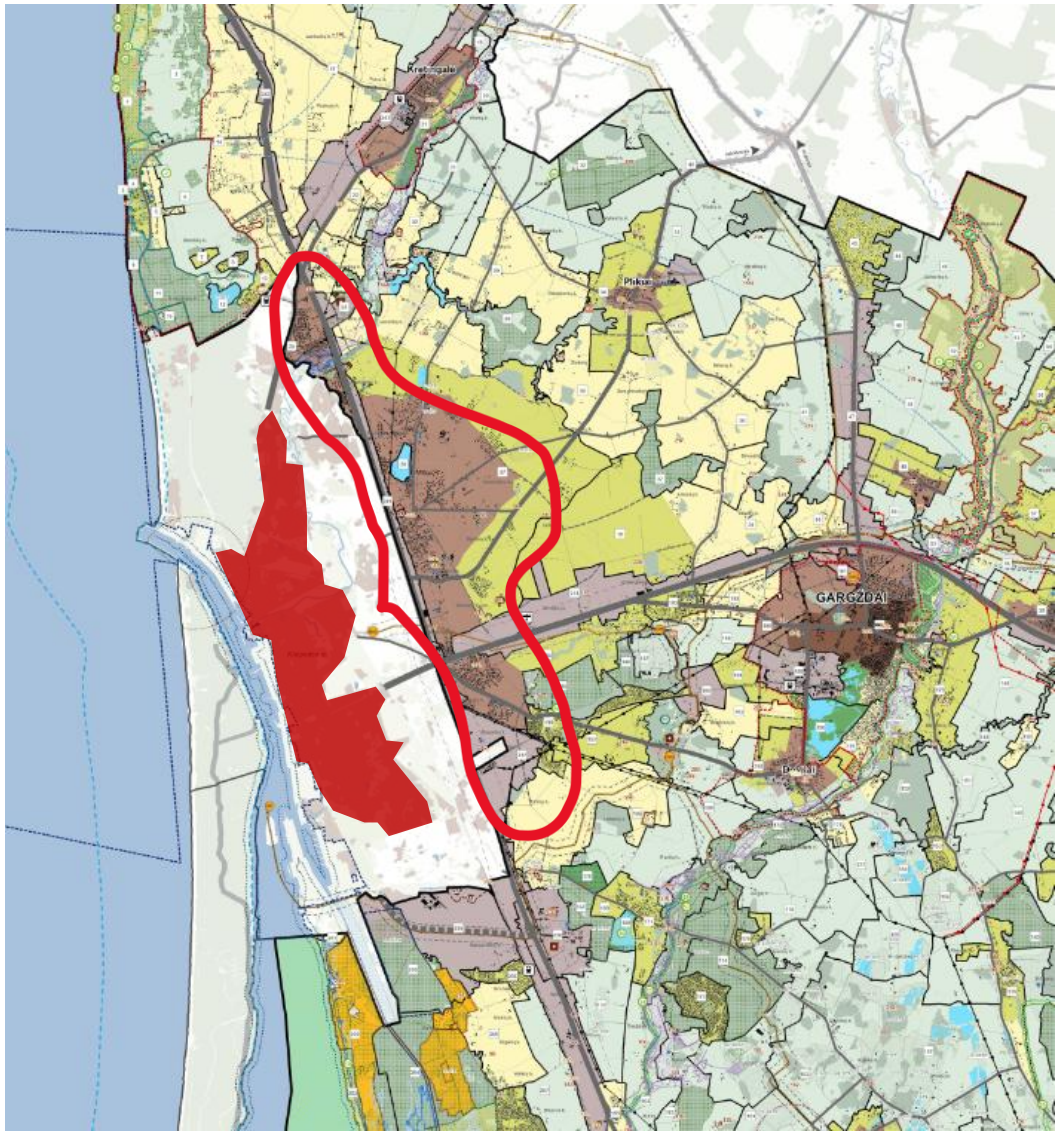
Savivaldybių bendrųjų planų rengimo iššūkiai

2014

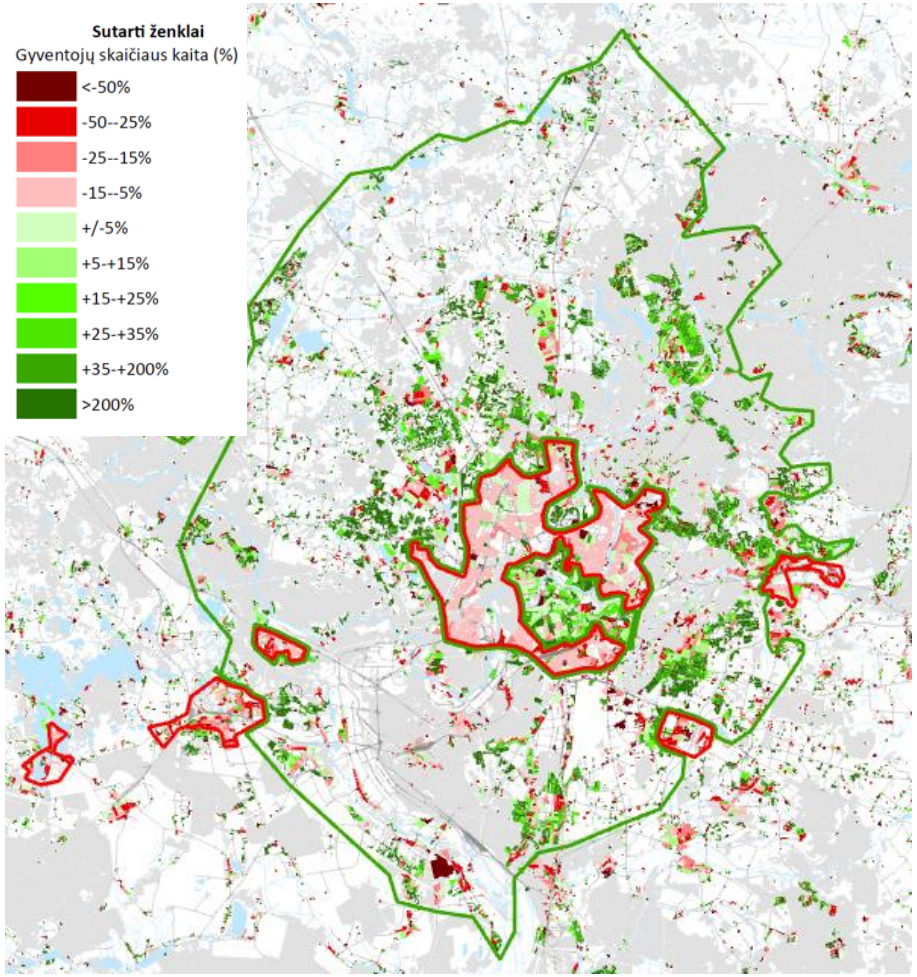
Statyba be vietovės lygmens dokumento (be detaliojo plano)

Chaosas priemiesčiuose

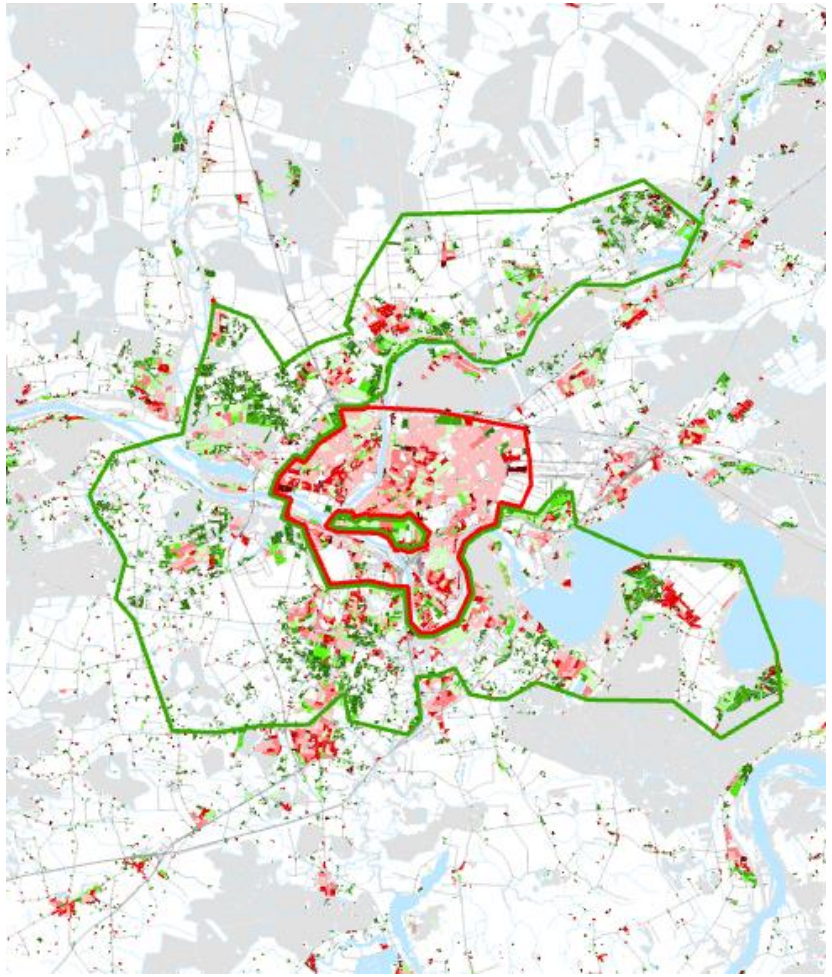
(Klaipėdos rajonas)



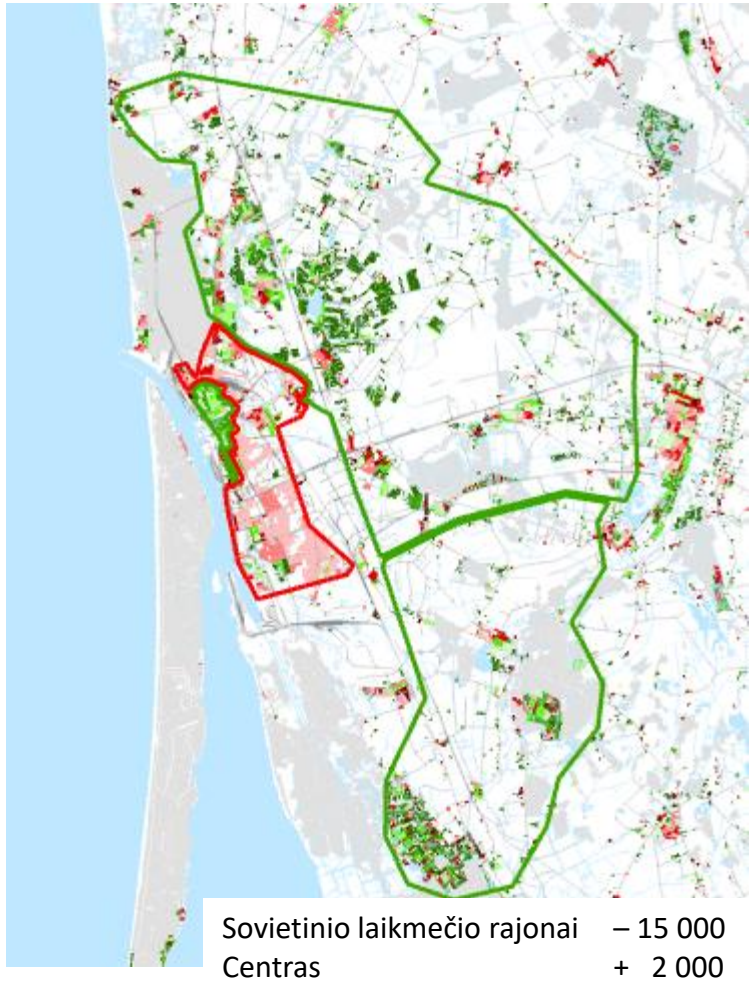
Ar plėtra į priemiesčius yra reikšminga problema?



Sovietinio laikmečio rajonai	– 31 000
Centras	+ 11 000
Periferija	+ 52 000

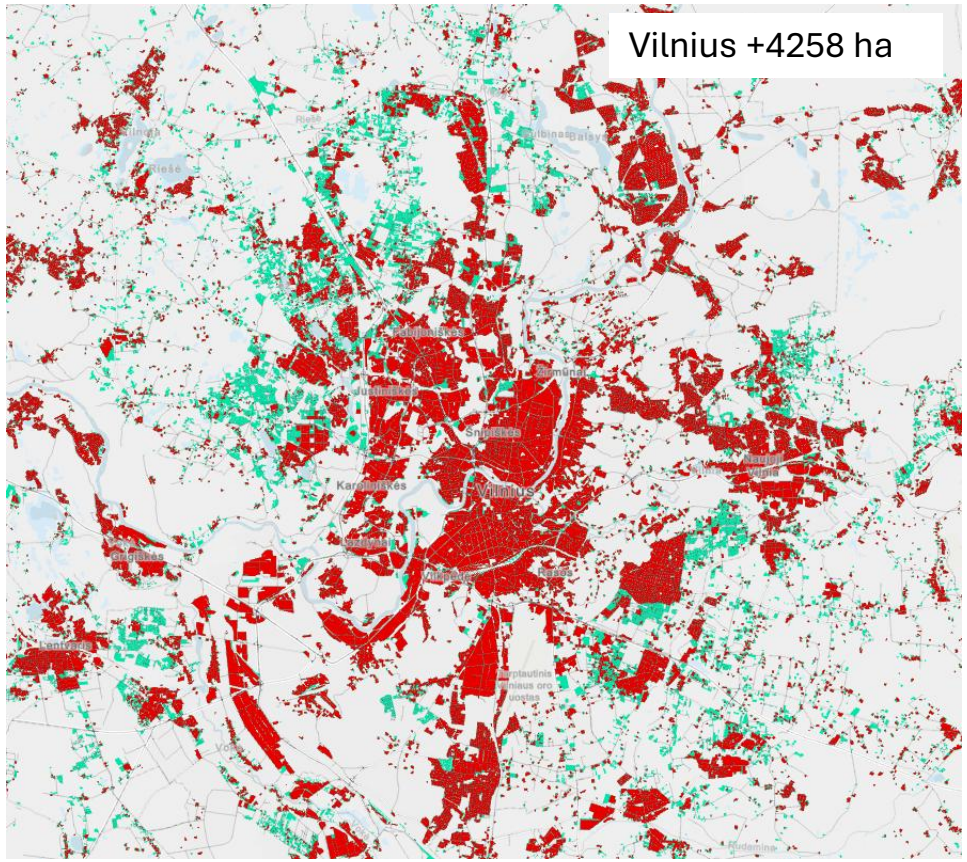


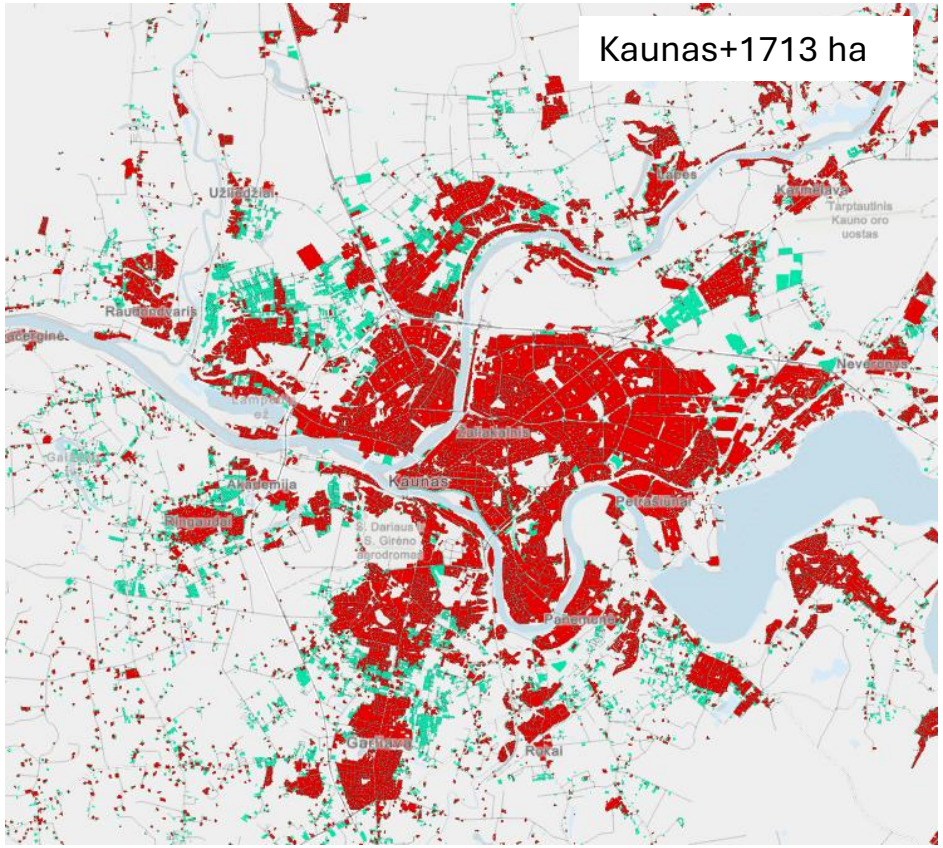
Sovietinio laikmečio rajonai + senieji vienbučių kvartalai	– 23 000
Centras	+ 100
Periferija	+ 19 000

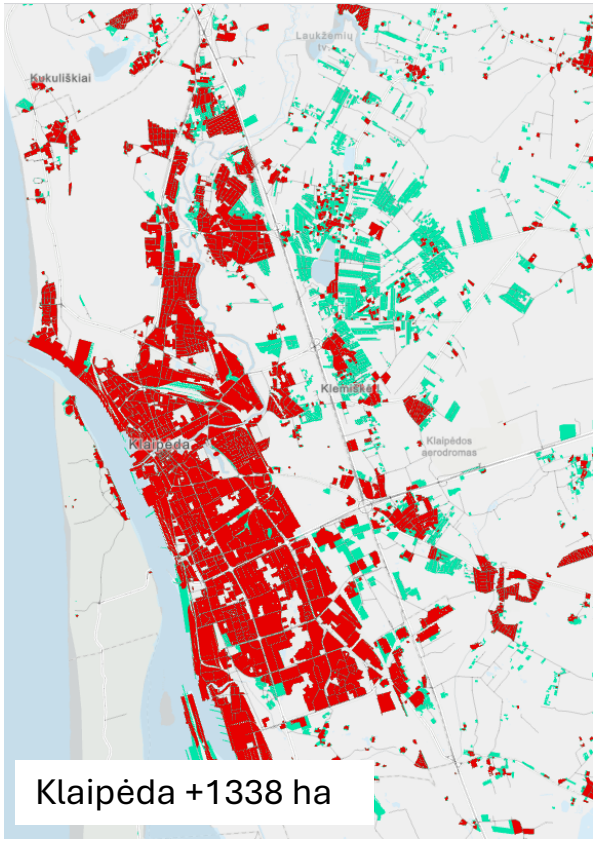


Sovietinio laikmečio rajonai	– 15 000
Centras	+ 2 000
Periferija šiaurė	+ 10 500
Periferija pietūs	+ 1 600
Periferija viso	+ 12 100

Ar plėtra į priemiesčius yra reikšminga problema?



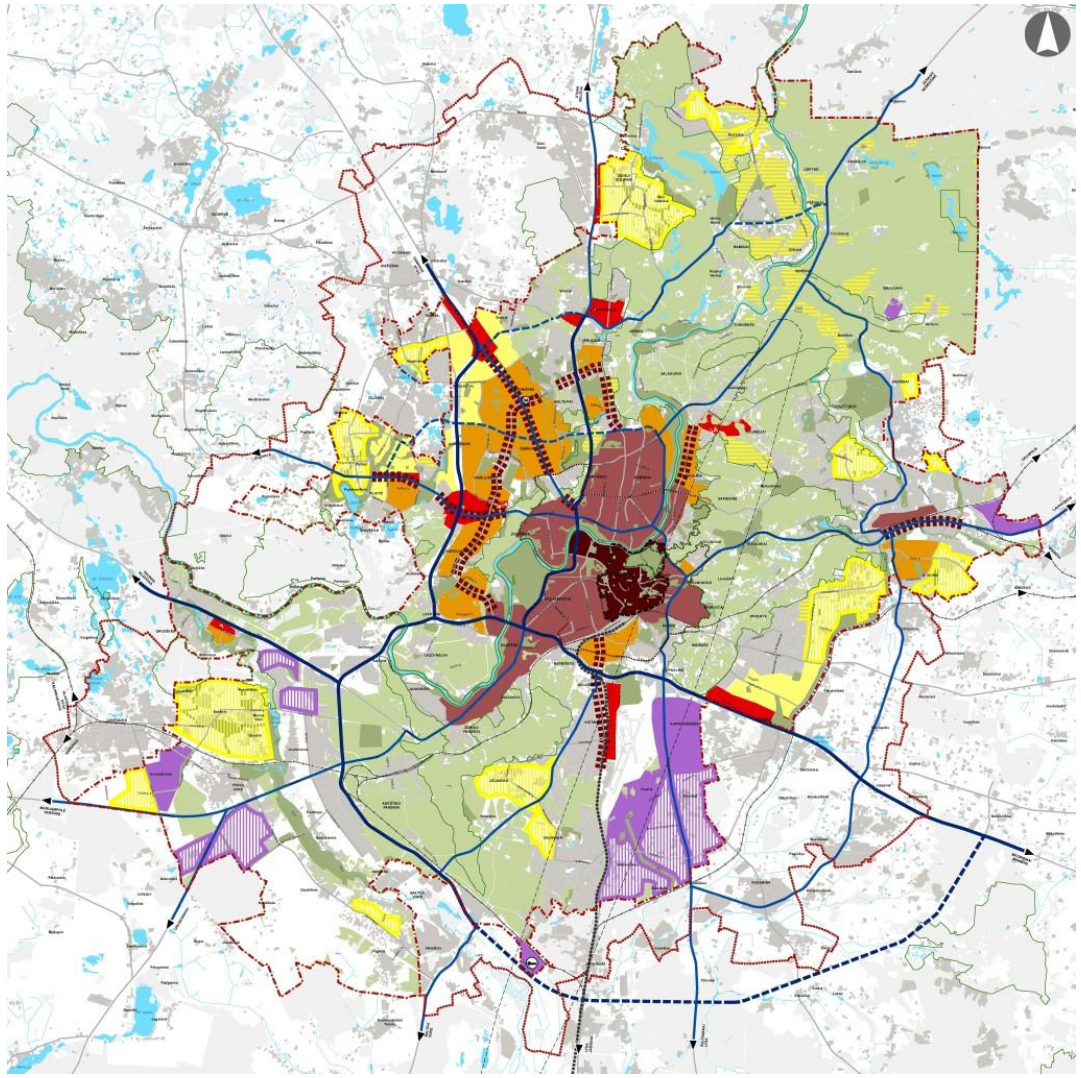




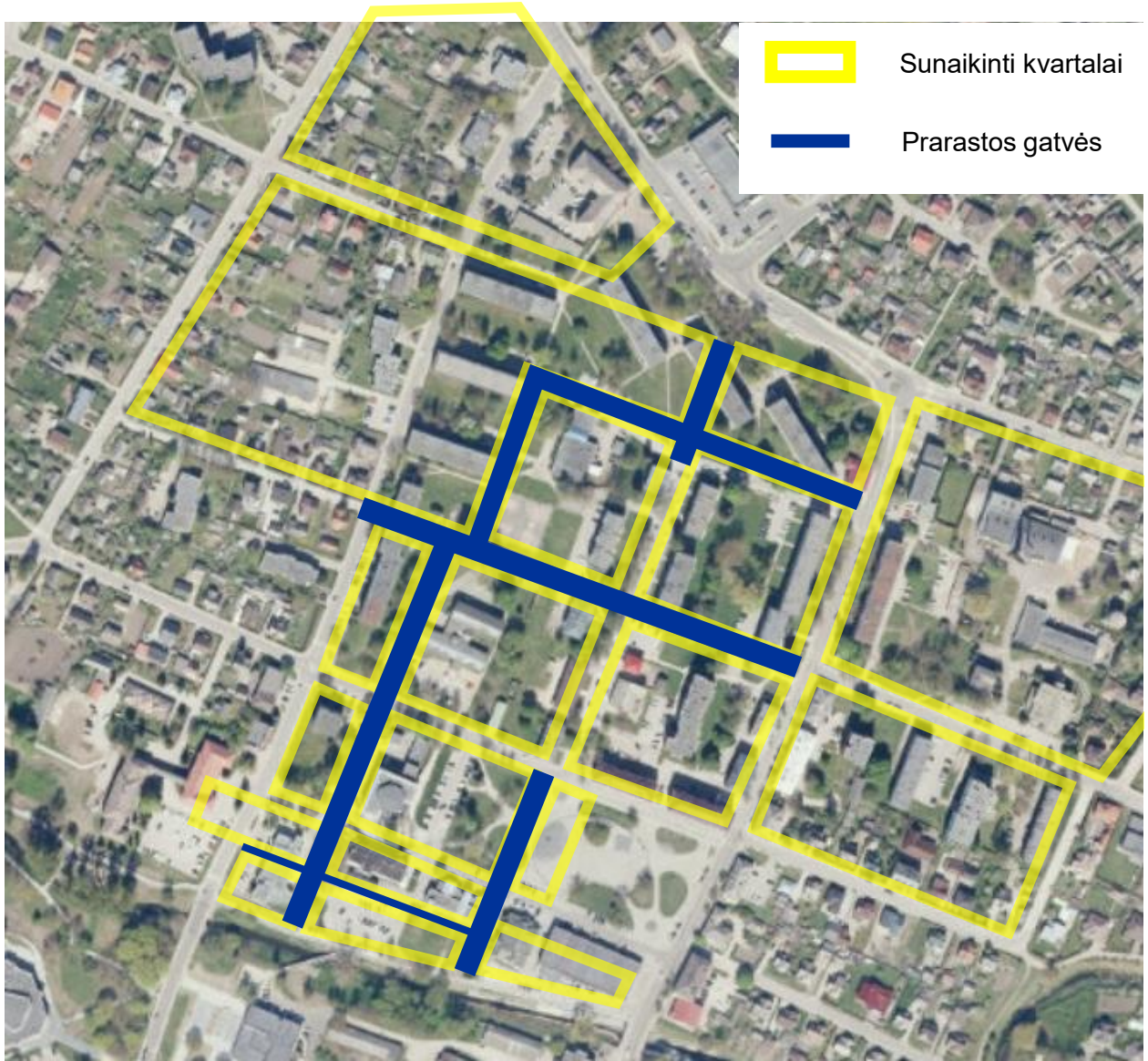
Iki 2011 metų urbanizuotos teritorijos

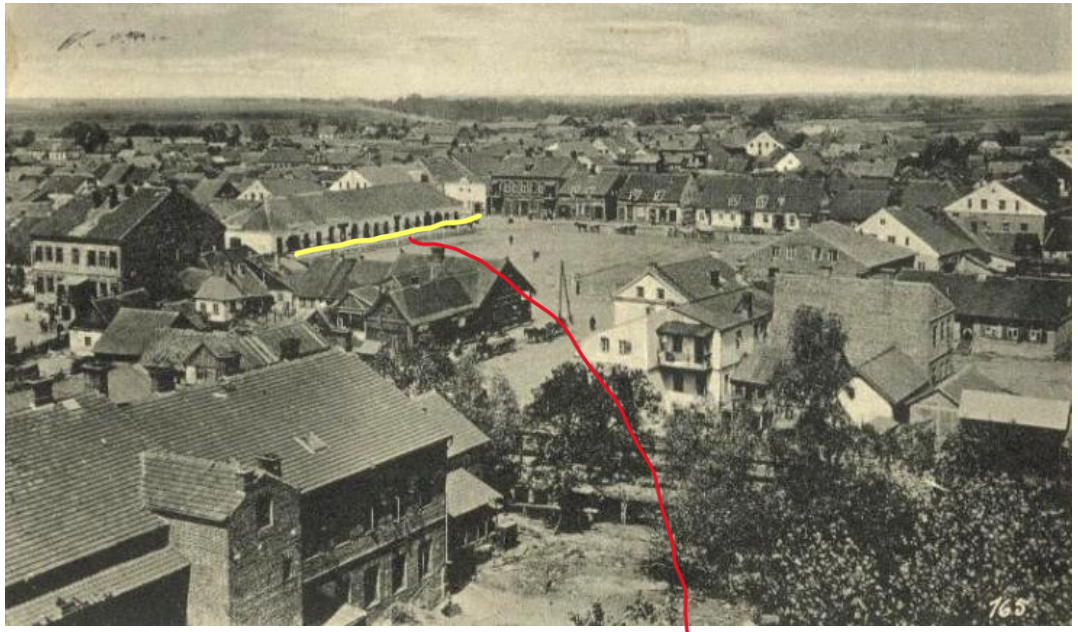
2011-21 metais urbanizuotos teritorijos

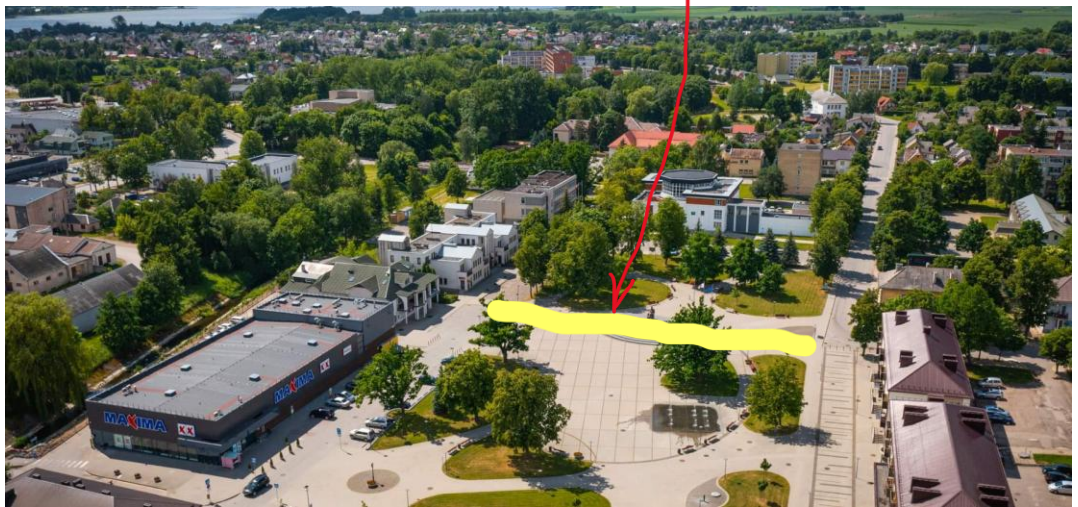
Kaip valdysime didžiųjų miestų augimą?



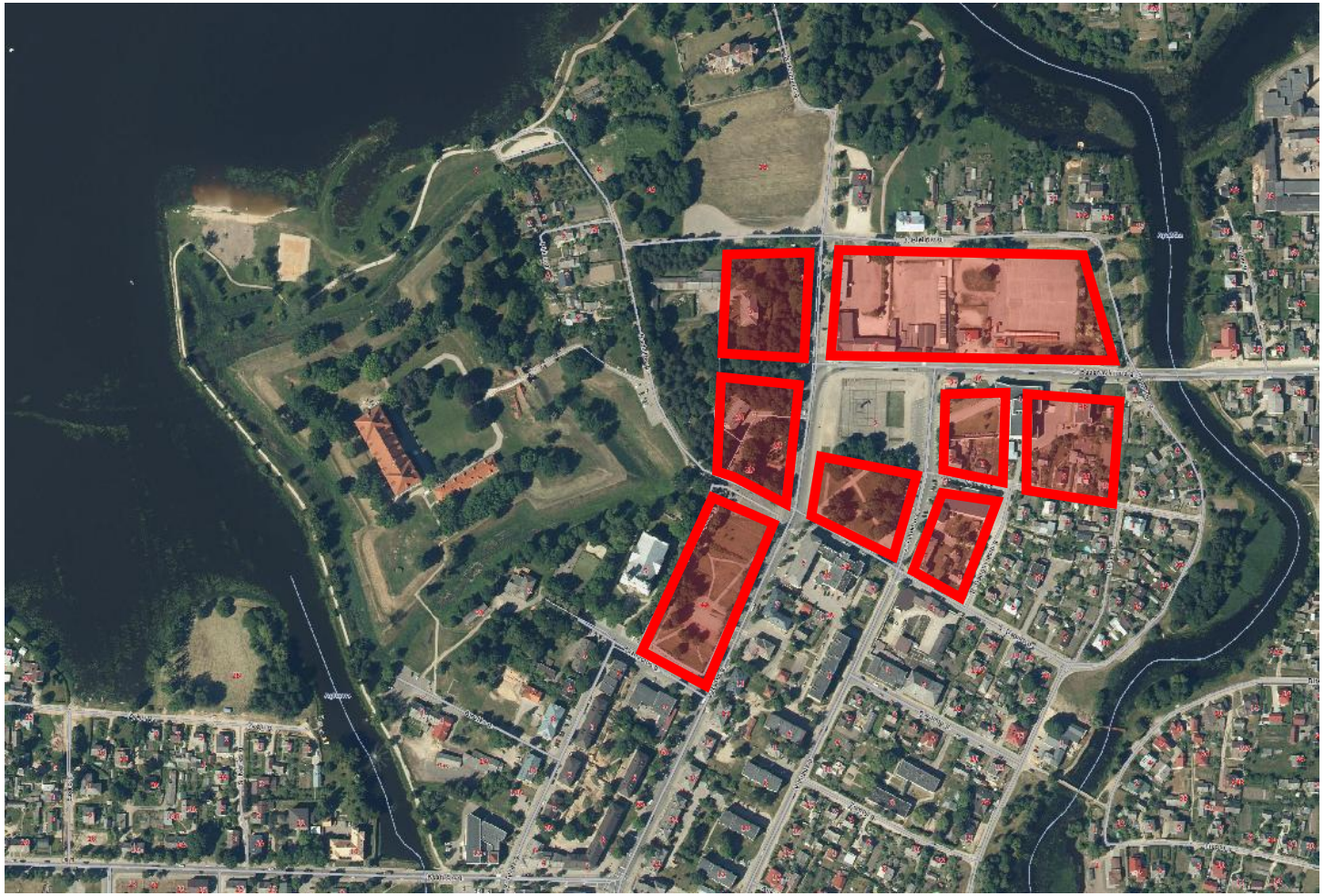
Kaip gaivinsime mažuosius miestus?

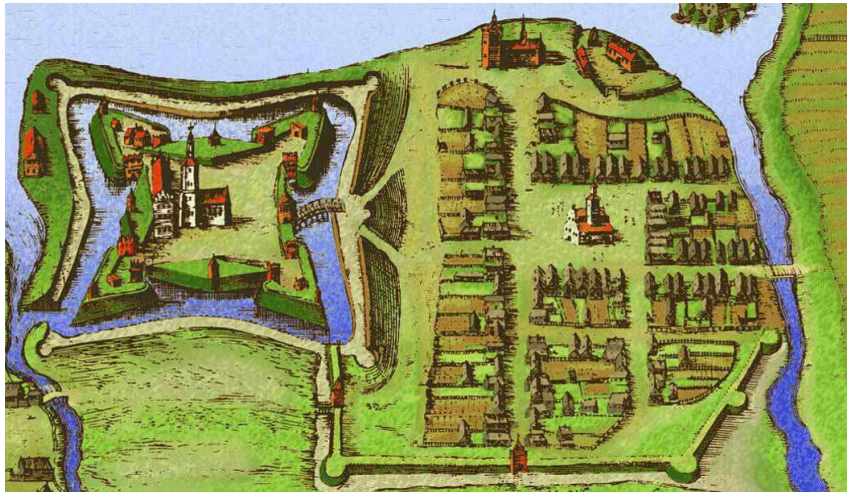






Kaip gaivinsime mažuosius miestus?



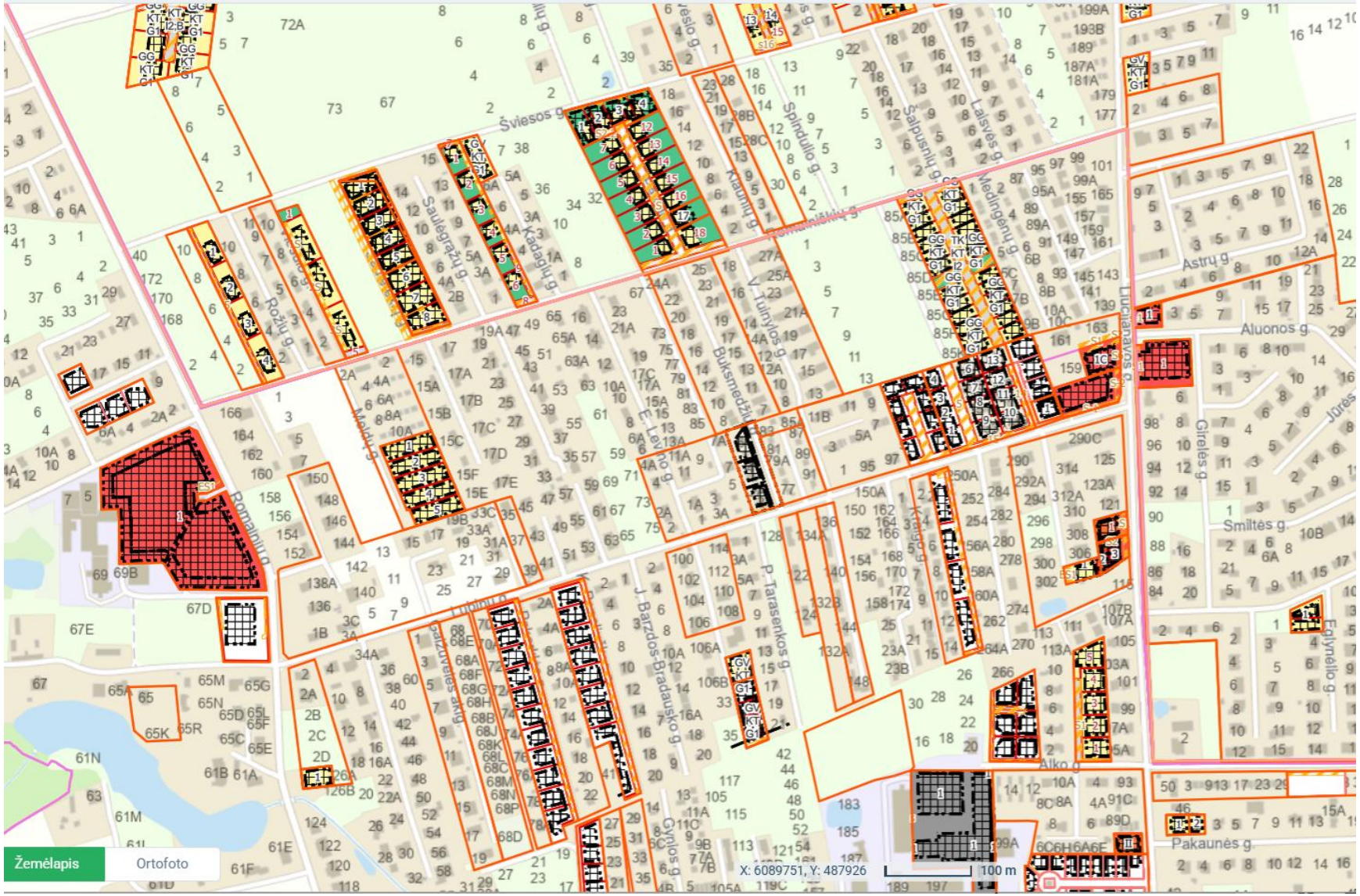


Kaip sukursime kokybišką gyvenamąją aplinką priemiesčiuose?

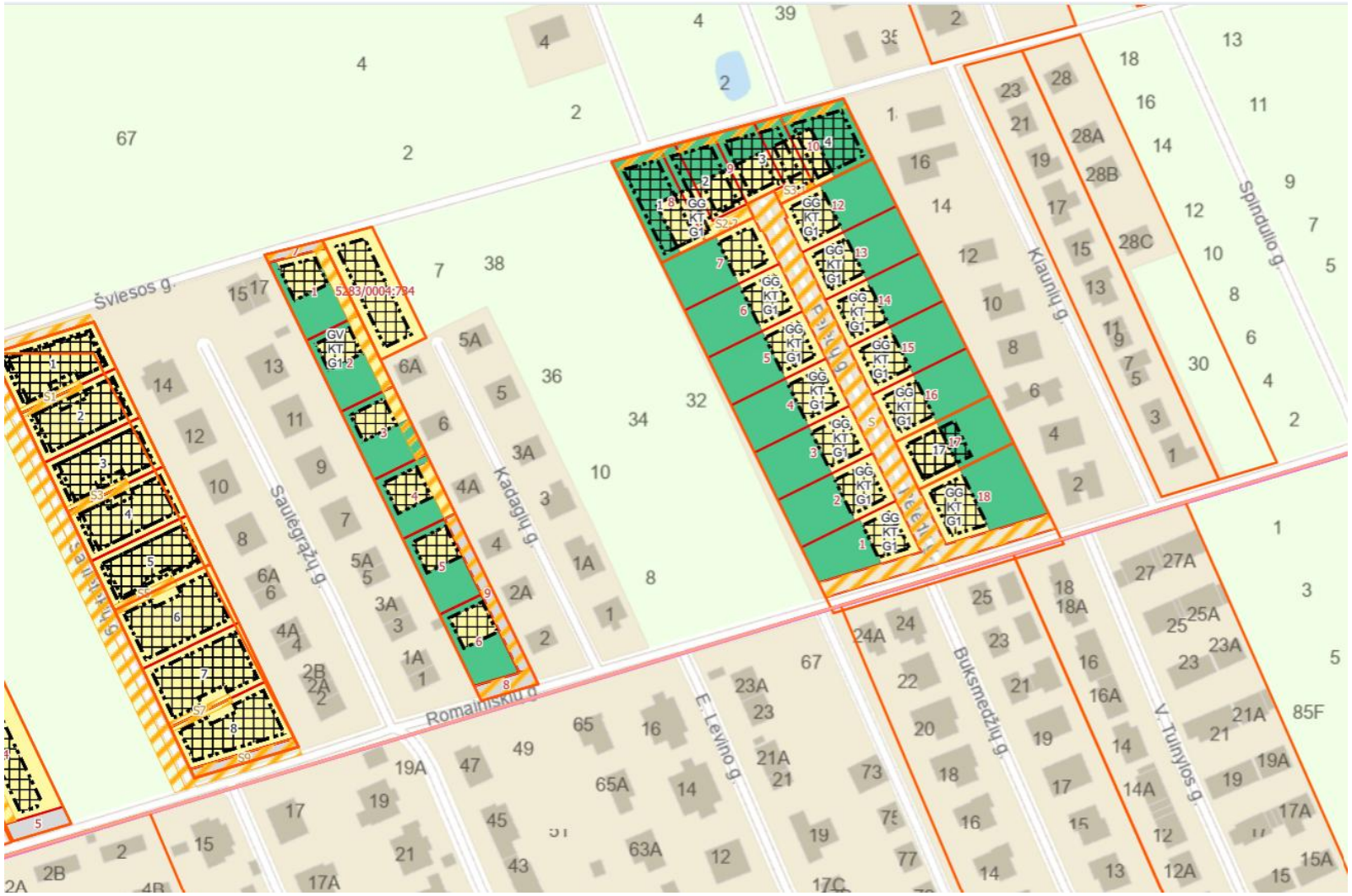
Chaosas priemiesčiuose

Kalmeles g.
E. Cinzo g.
Kamilo g.
Ilzarelio g.
Lucijos g.
Ilgės g.
Aušros g.
Kalno g.
Ašara g.
Gintaro g.
Kodžiaus g.
Vilkmės g.
Vilkmės g.
Vilkmės

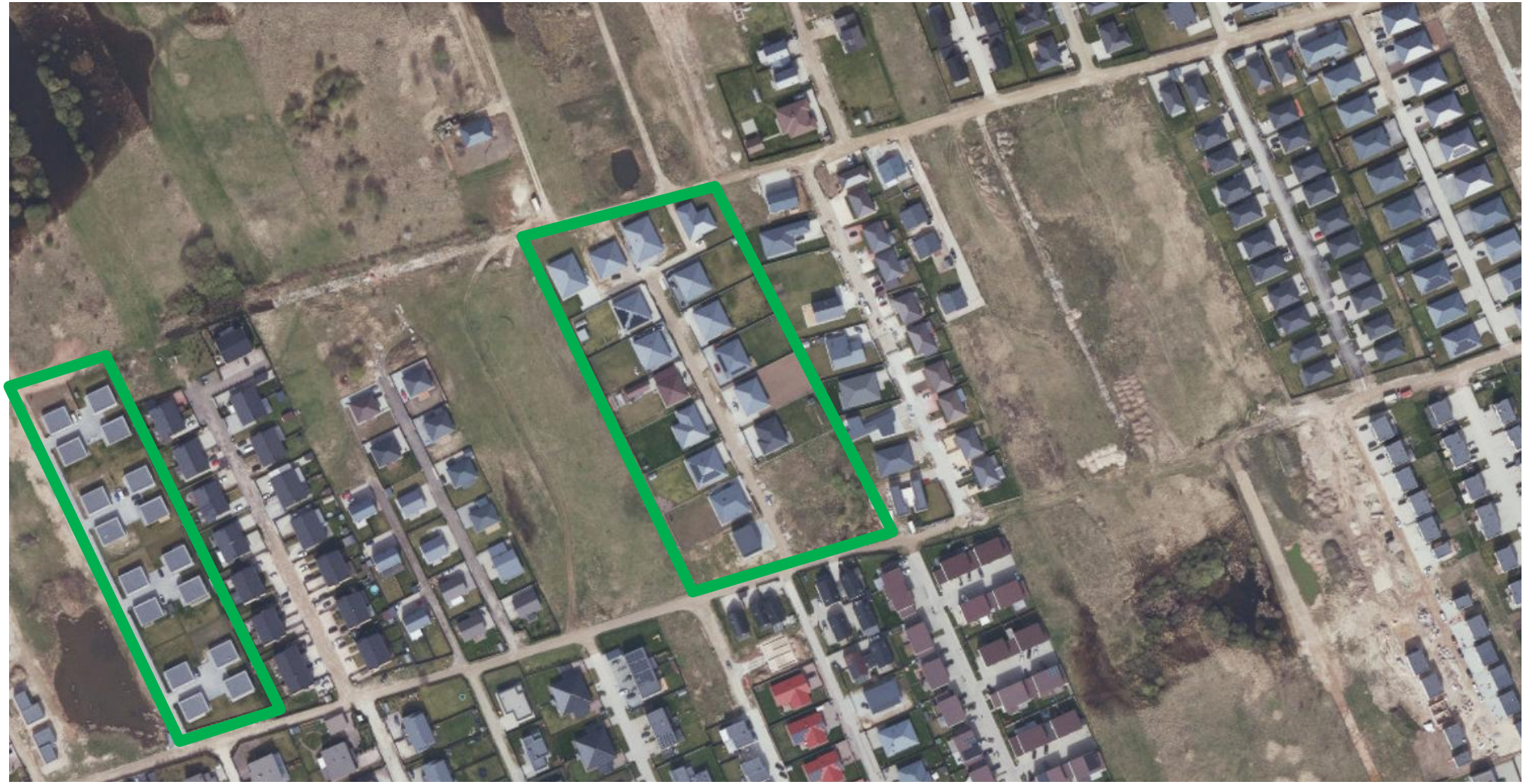
TPDR: detaliųjų planų sprendiniai



TPDR: detaliųjų planų sprendiniai



Realybė



Kiek turime nuspręsti BP lygmenyje?

1. Kiek detalūs turi būti sprendiniai

1. Sukurti planavimo mastelį atitinkančią urbanistinę struktūrą

Savivaldybės lygmuo: Pakruojo raj.

Neurbanizuotų teritorijų funkcinės zonos:

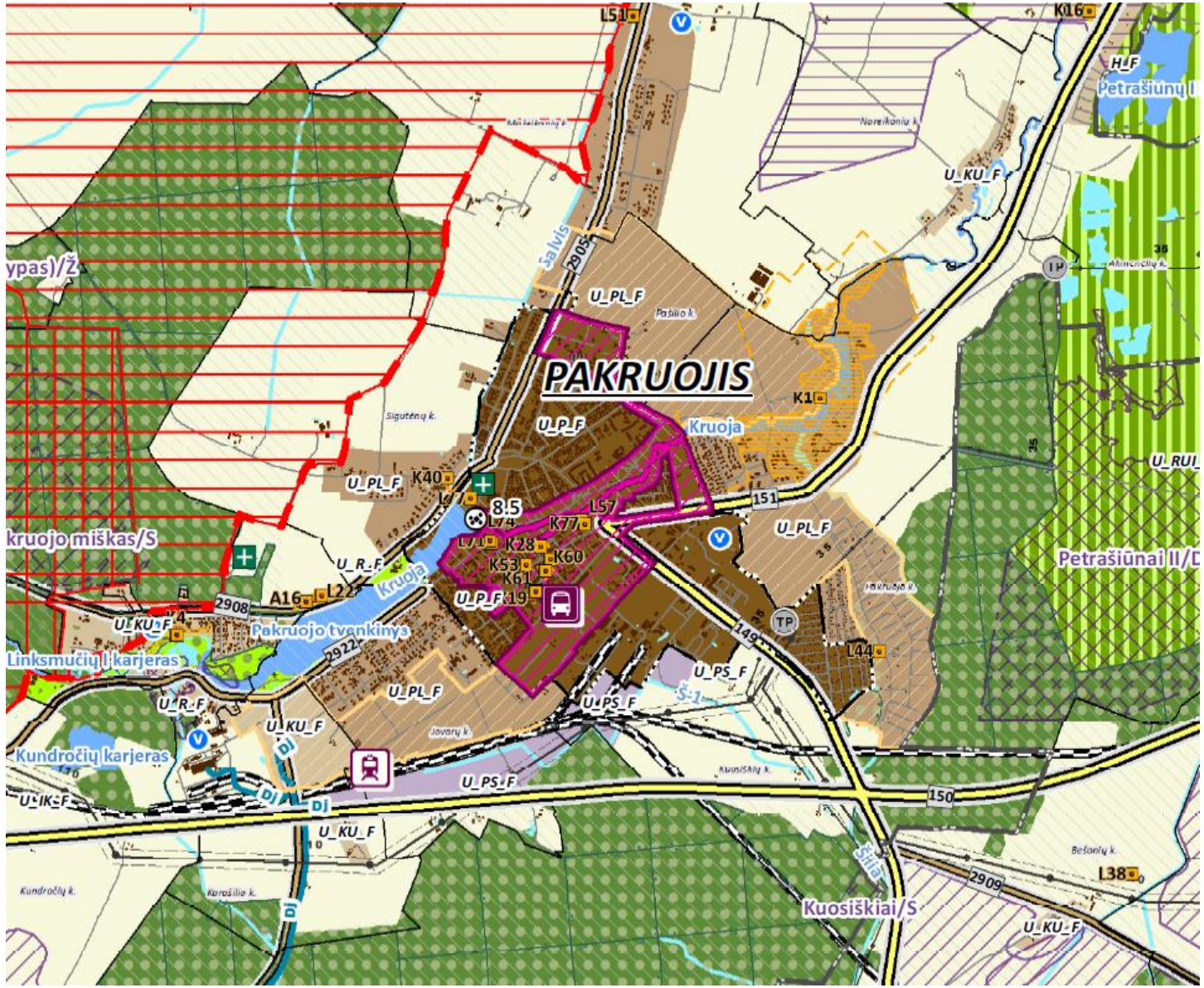
ZU_F	Žemės ūkio teritorijų zona
MI_F	Miškų ir miškingų teritorijų zona
H_F	Vandenų zona

Urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos:

U_P_F	Pakruojo miesto zona
U_L_F	Linkuvos miesto zona
U_PL_F	Pakruojo ir Linkuvos miestų rezervinės plėtros teritorijų zona
U_PU_F	Pagrindinių gyvenamųjų vietovių teritorijų zona
U_KU_F	Kitų esamų gyvenamųjų vietovių teritorijų zona
U_RUI_F	Rekreacinių teritorijų, kurios formuojamos išeksploatavus naudingąsias iškasenas, zona
U_R_F	Rekreacinių teritorijų zona
U_PS_F	Pramonės ir sandėliavimo zona
U_IK_F	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

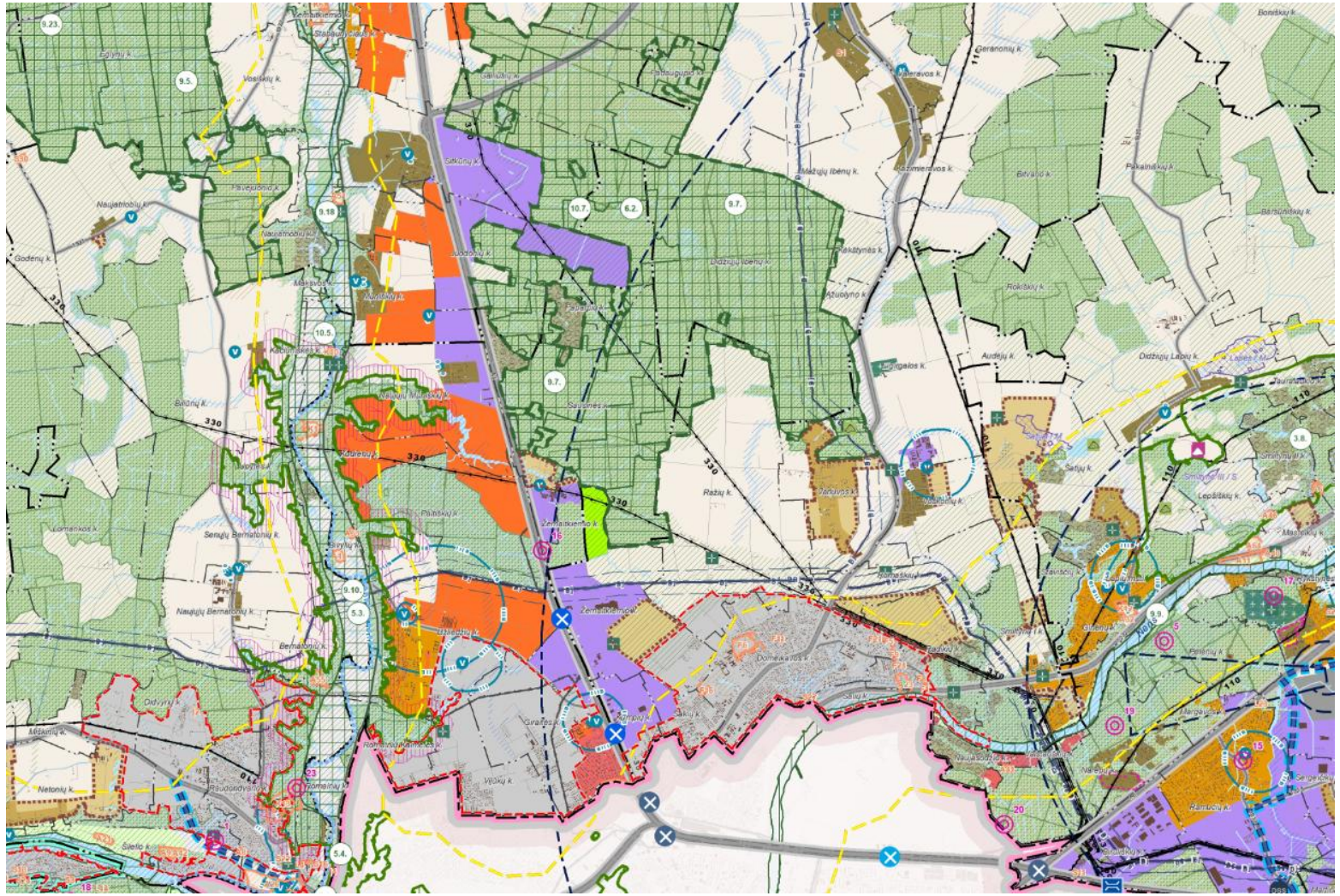
Panuojamos teritorijos

	Prioritetinės plėtros teritorijos
	Teritorijos, kurioms būtina parengti vietovės lygmens kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus

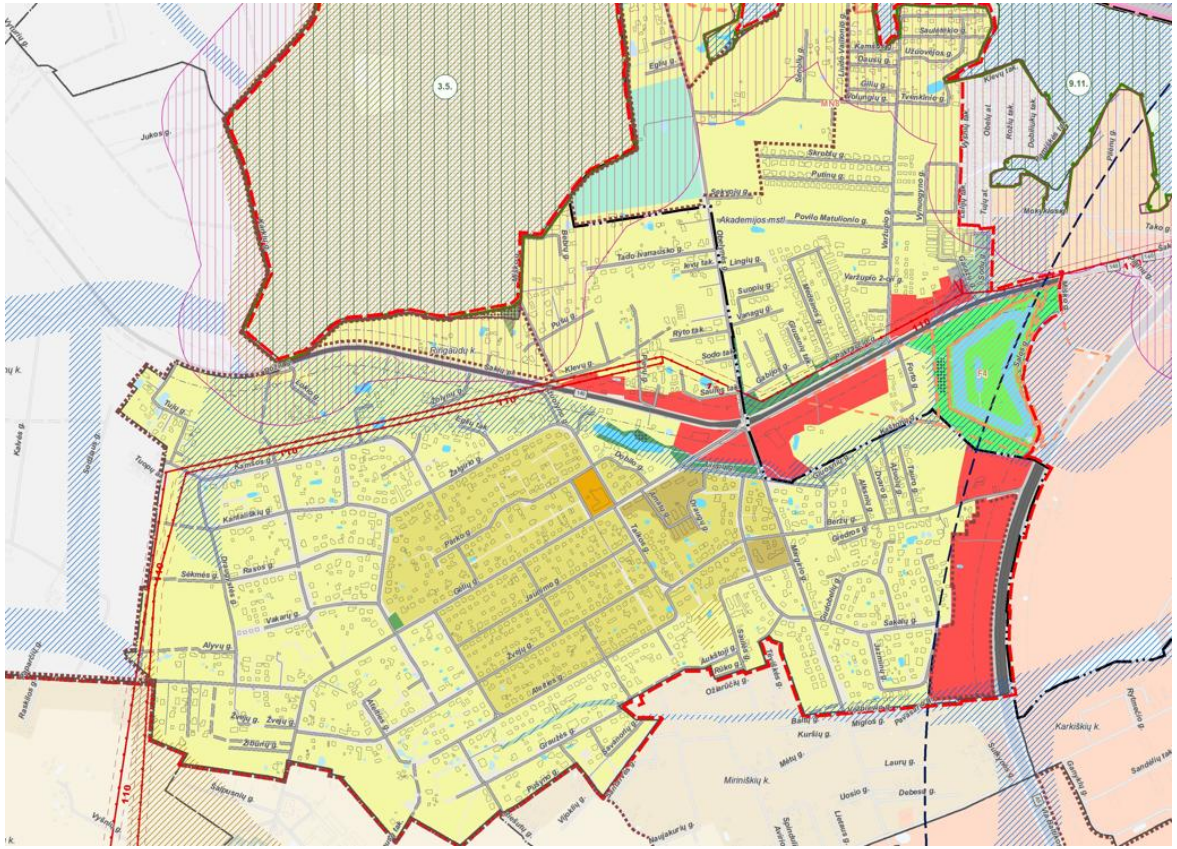


Savivaldybės lygmuo: Kauno raj.

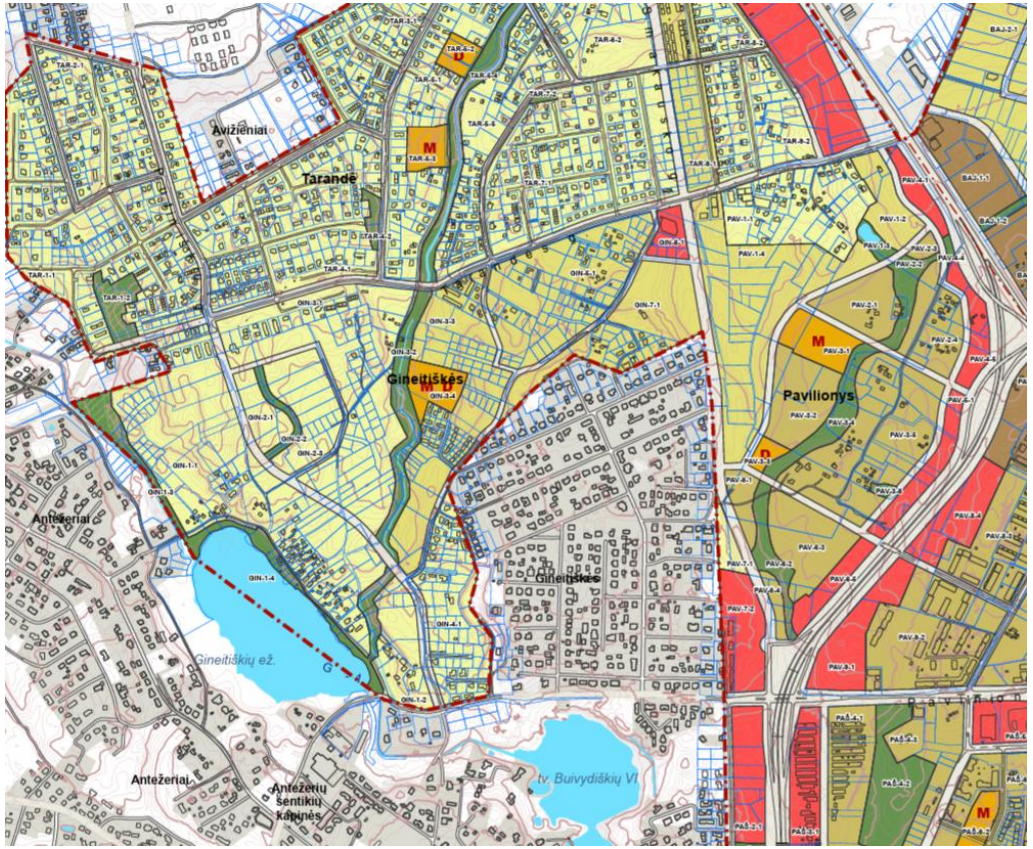
Eil. Nr.	Funkcinės zonos žymėjimas pagrindiniame brėžinyje	Funkcinės zonos indeksas	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys (žr. kitų reikalavimų atitinkamą punktą)	Galimi žemės naudojimo būdai (žr. kitų reikalavimų atitinkamą punktą)	Papildomi reikalavimai (žr. kitų reikalavimų atitinkamą punktą): Galimas maksimalus užstatymo tankis, %	Galimas maksimalus užstatymo intensyvumas / užstatymo tūrio rodiklis	Galimas maksimalus aukštis, m	Galimas maksimalus užstatymo aukštis, aukštais
						NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS			
		ŽU_F	Žemės ūkio teritorijų funkcinė zona	Žemės ūkio paskirties žemė (Ž) (dominuojanti)	Z1(7), Z2, Z3, Z4	60 (5)	-	8,5 (gyv.) / 15 (negyv.)	2 (gyv.) / 3 (negyv.)
					Z5	(2)	(2)	(2)	(2)
				Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)
				Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Kitos paskirties žemė (KT) (kita galima)	V, P(5), K (5), I1 (5)	48	0,84 / 6	15	3
					G2 (3), R (4)	36	0,84	15	3
					G1 (4)	(6)	(6)	10	2
					I2, B, N(8), E	(2)	(2)	(2)	(2)
					A1, A2	-	-	-	-
						URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS FUNKCINĖS ZONOS			
		U_UCS_F	Urbanistinių centrų susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1	(3)	(3)	10	2
					G2, V, K, R	60	1,4	15	3
					A1, A2	-	-	-	-
					P, I1	80	2,5/10	15	3
					I2, B, E	(2)	(2)	(2)	(2)
				Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)
		U_GS_F	Kitų gyvenamųjų vietovių susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1	(3)	(3)	10	2
					G2, V, K, R	42	1	15	3
					A1, A2	-	-	-	-
					P, I1	80	2,5/10	15	3
					I2, B, E, N(4)	(2)	(2)	(2)	(2)
				Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)
		U_GSD_F	Urbanistinių centrų ir kitų gyvenamųjų vietovių iš dalies susiformavusios urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinė zona	Kitos paskirties žemė (KT) (dominuojanti)	G1 (5)	(3)	(3)	10	2
					G2, V, K, R	42	1	15	3
					A1, A2	-	-	-	-
					P, I1	80	2,5/10	15	3
					I2, B, E, N(4)	(2)	(2)	(2)	(2)
				Vandens ūkio paskirties žemė (H) (kita galima)	H1, H2, H3, H4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Miškų ūkio paskirties žemė (M) (kita galima)	M1, M2, M3, M4	(2)	(2)	(2)	(2)
				Konservacinės paskirties žemė (C) (kita galima)	C1, C2	(1)	(1)	(1)	(1)



Savivaldybės lygmuo: detalizavimas

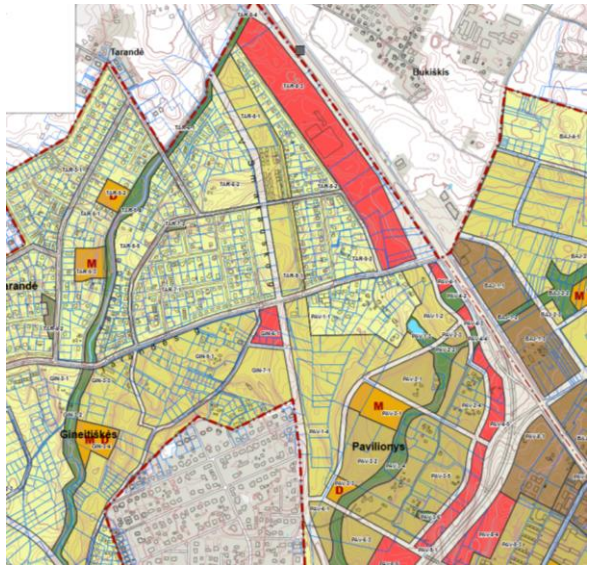


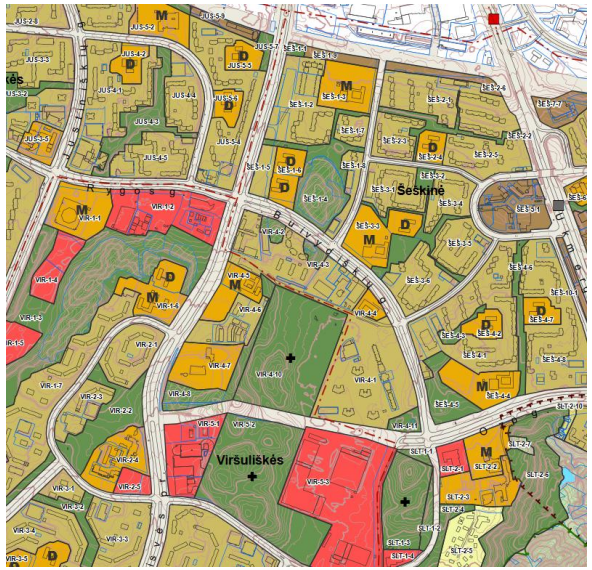
Kauno raj. Rimgaudai M 1:10 000

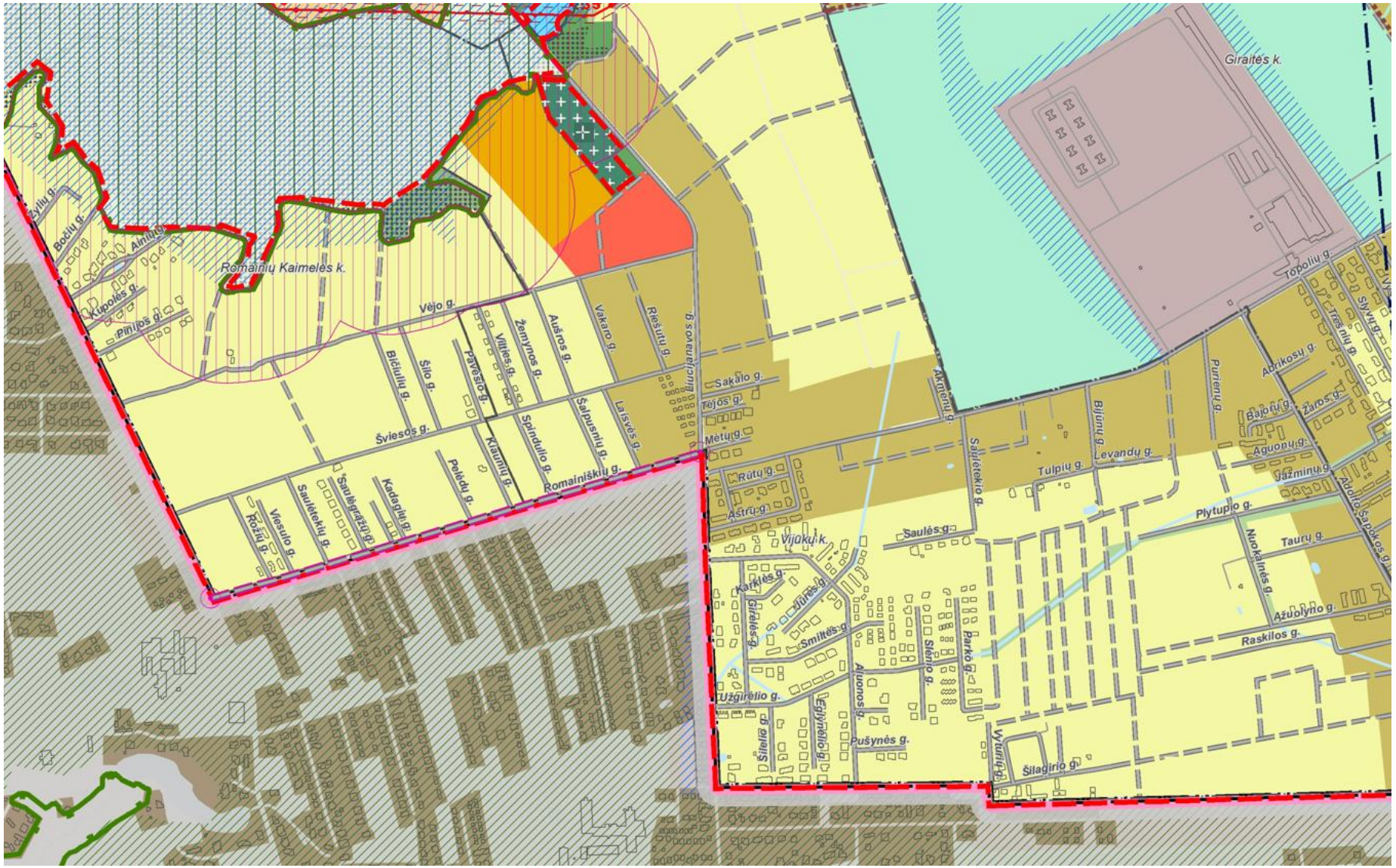


Vilniaus miesto BP M 1:10 000

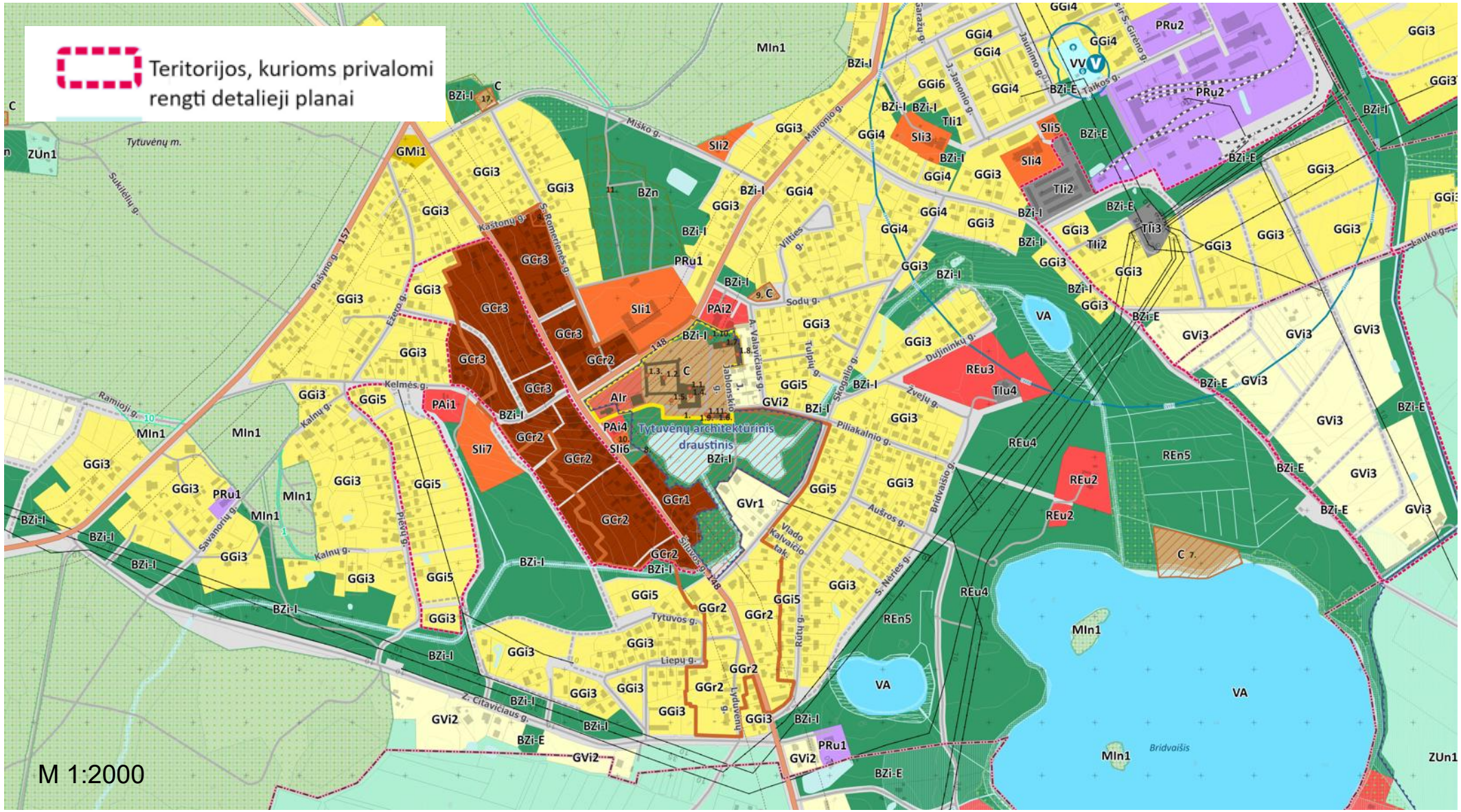
Savivaldybės lygmuo: detalizavimas
Ar suformavome erdvinę struktūrą?



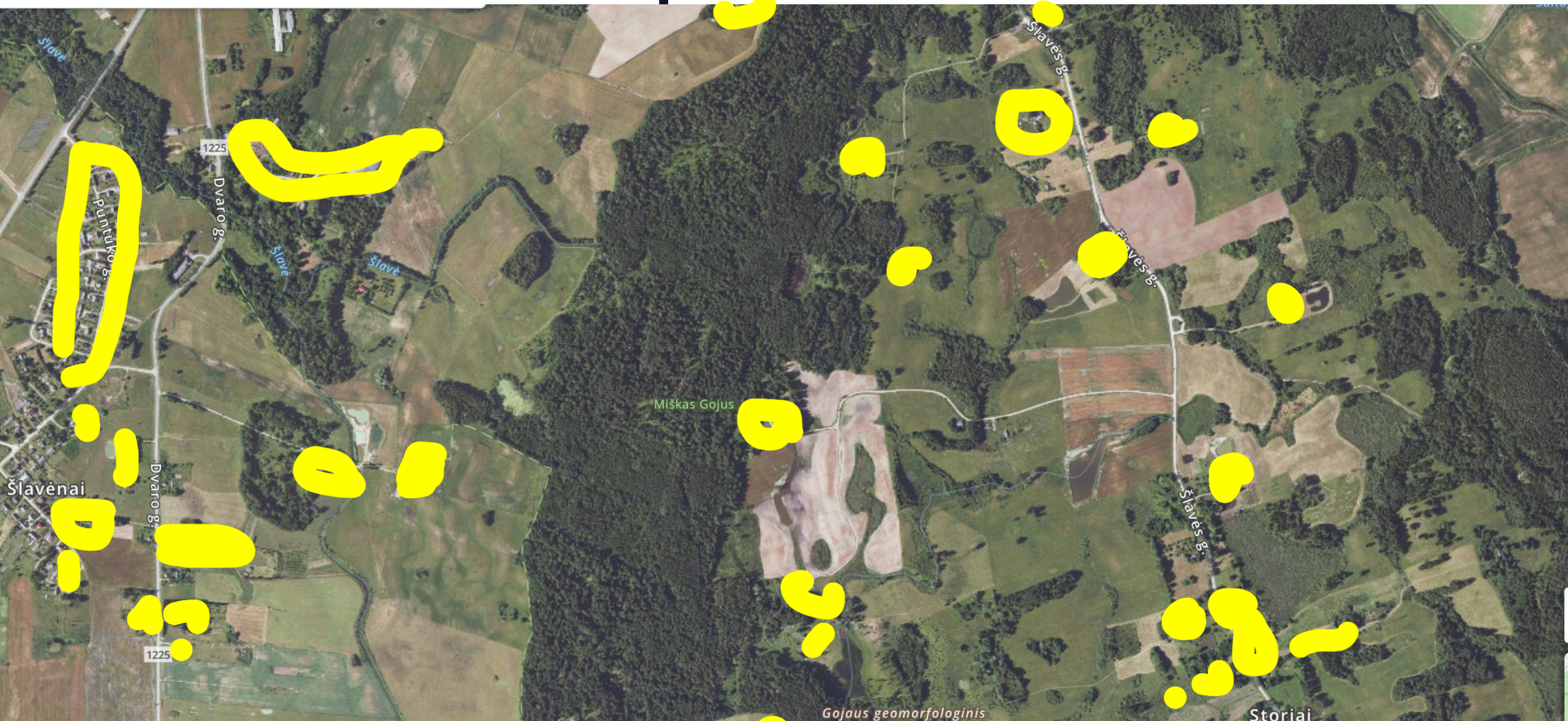




Vietovės lygmuo: Tytuvėnai



Kokią politiką taikome vienkiemiams, vasarnamiams ir pan.?

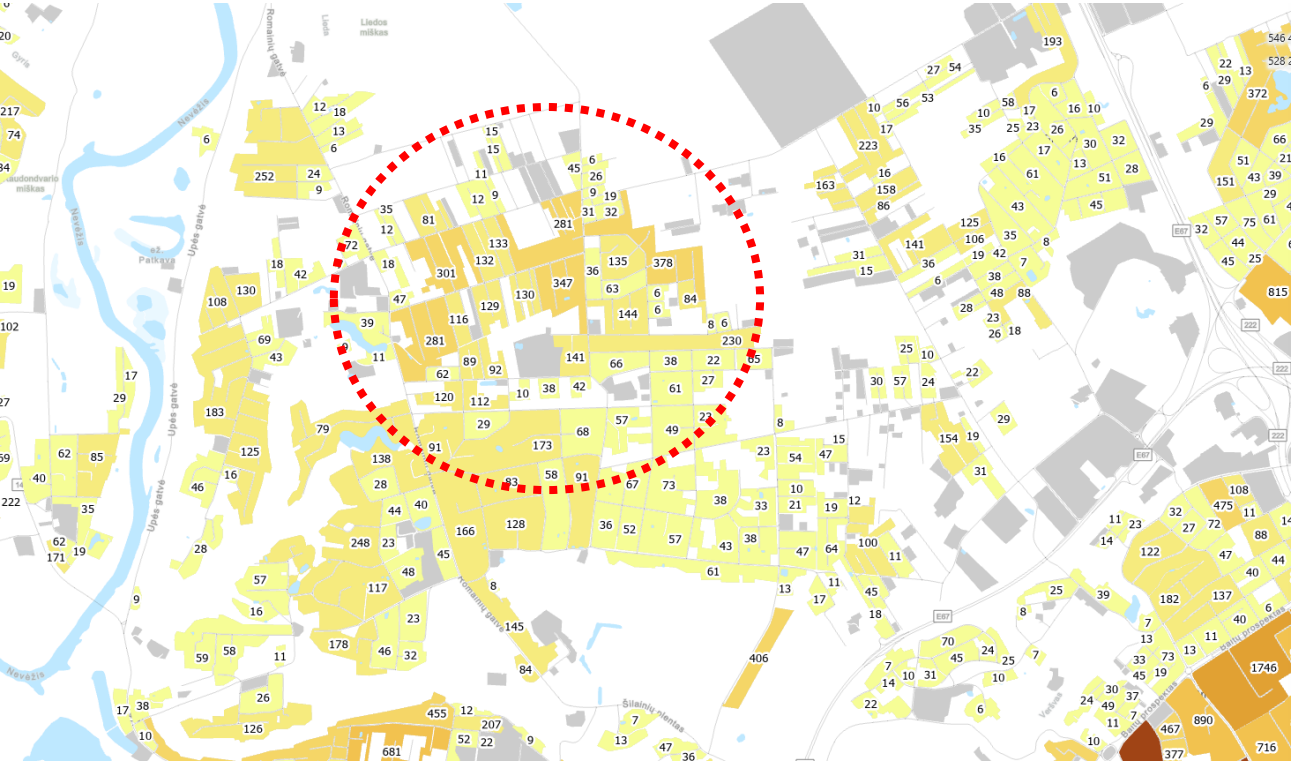


Kokią politiką taikome vienkiemiams, vasarnamiams ir pan.?

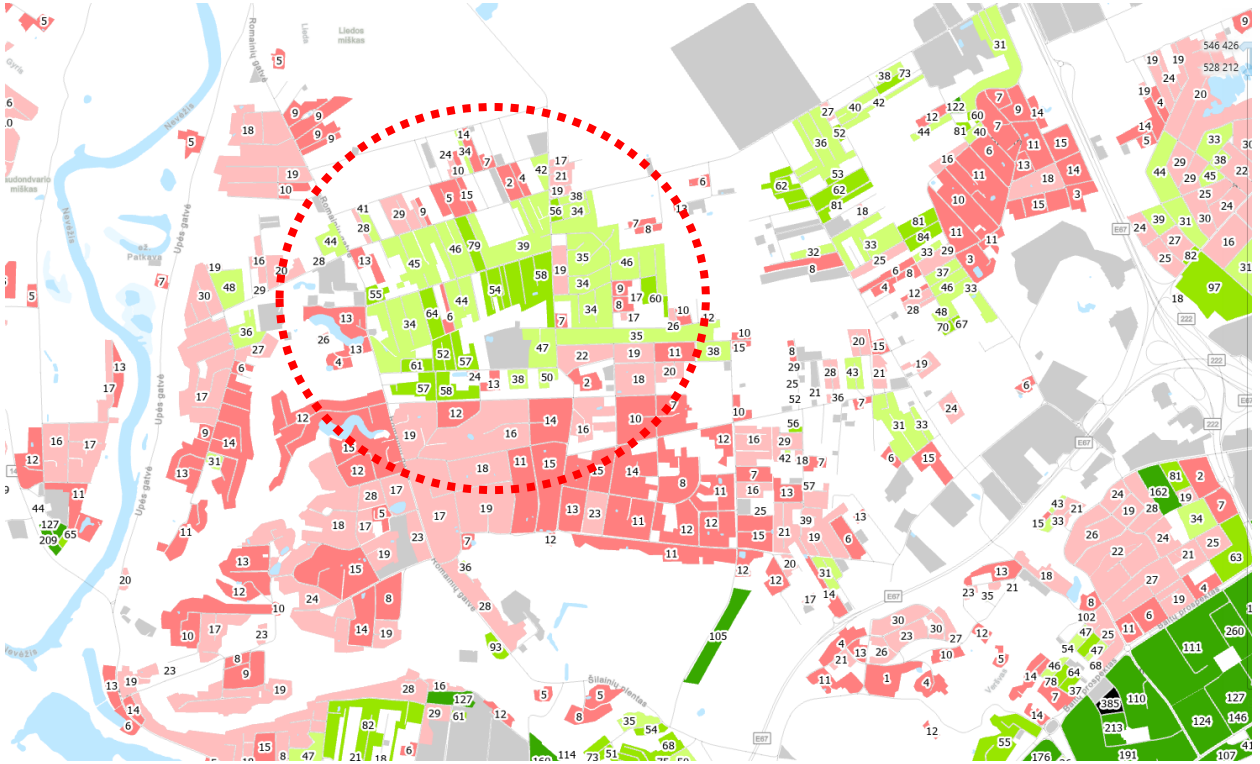
- Sunaikinti (nepaliekant net galimybių išlikti) ?
- Sutankinti (suauginti į didesnes struktūras) ?
- Išlaikyti išsaugant dispersiškumą (numatant itin mažus rodiklius)?

2. Adekvatūs plėtrą ribojantys rodikliai

Bendro plano keitimas – ar numatėme adekvačius rodiklius statybai?



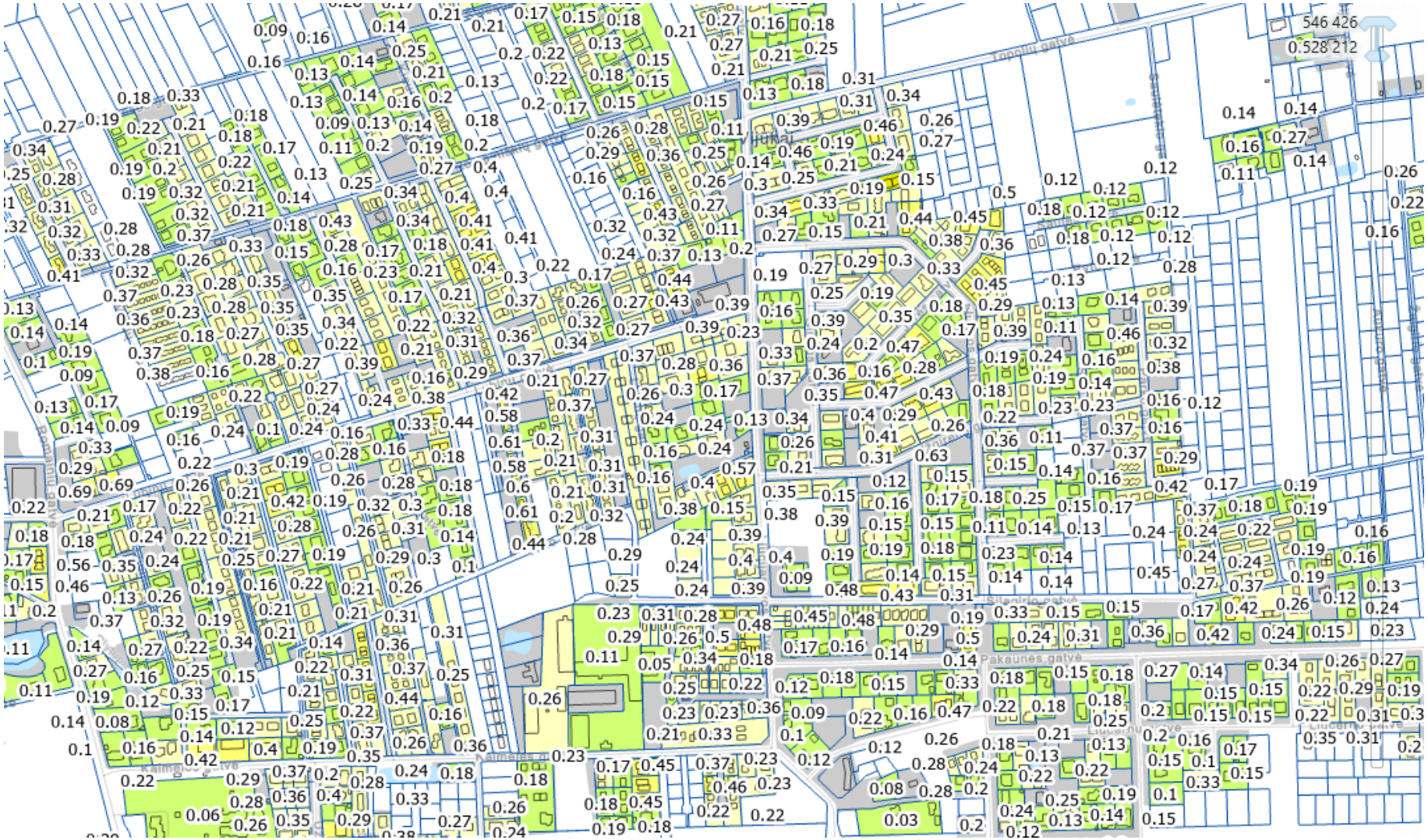
Gyventojų skaičius kvartaluose



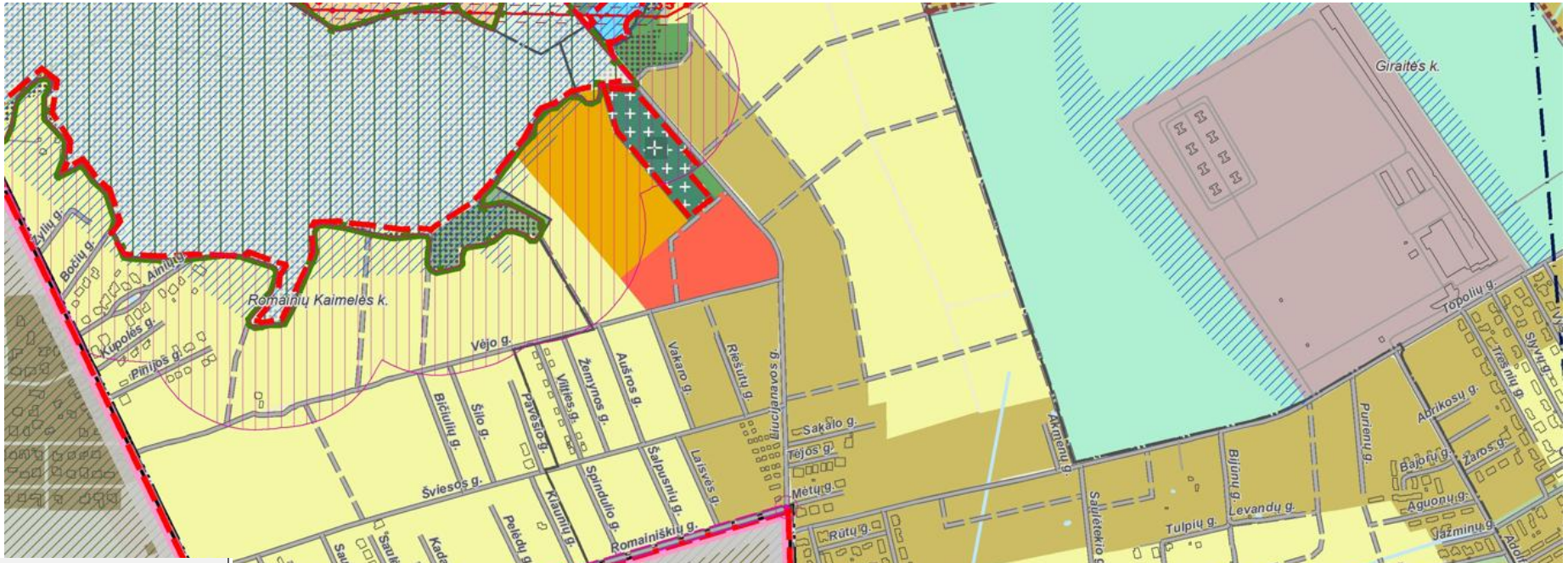
Gyventojų tankis kvartaluose

https://atviri-duomenys-pi-ssva.hub.arcgis.com

Bendro plano keitimas – ar numatėme adekvačius rodiklius statybai?



Bendro plano keitimas – ar nustatatėme teisingus rodiklius?

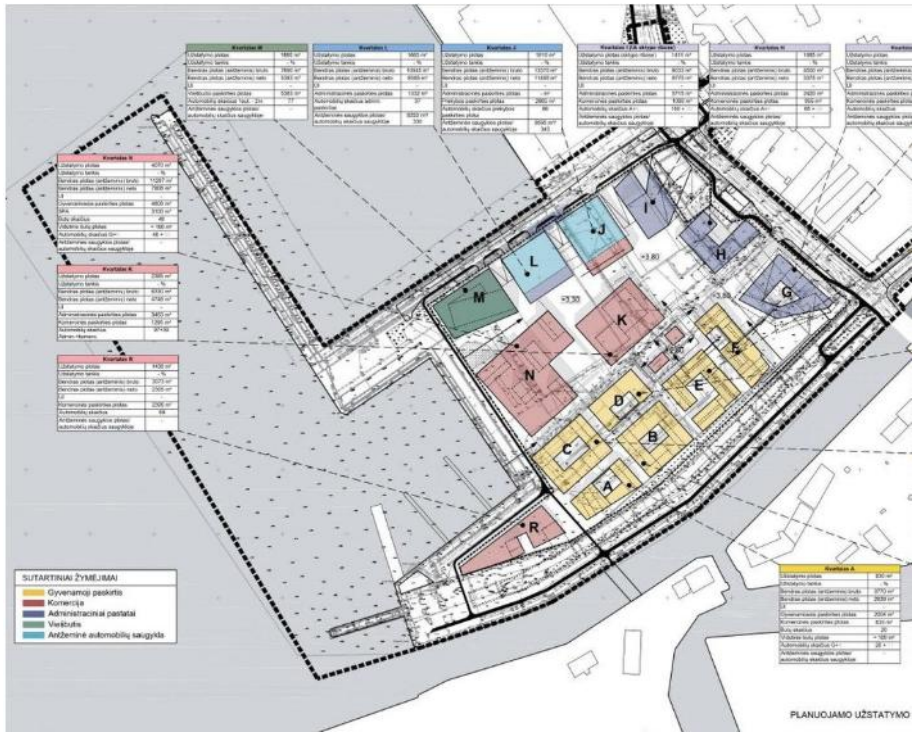


Gyvenamoji intensyvaus užstatymo zona (U_GG_I1_F)		Kitos paskirties žemė (KT)	G1, G2, K, V, R, B, E, I1, I2	4 aukštai / 16 m	60	1 (Ut-5)
Gyvenamoji intensyvaus užstatymo zona su žemės ūkio veiklos mokslo reikmėms galimybe (U_GG_I2_F)		Kitos paskirties žemė (KT); Žemės ūkio paskirties žemė (Z);	G1, G2, K, V, R, B, E, I1, I2, Z2, Z3, Z4	4 aukštai / 16 m	60	1 (Ut-5)
Gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo zona (U_GG_V_F)		Kitos paskirties žemė (KT)	G1, G2, K, V, B, R, E, I1, I2	3 aukštai / 12 m	40	0,8 (Ut-4)
Gyvenamoji mažo užstatymo intensyvumo zona (U_GG_M_F)		Kitos paskirties žemė (KT)	G1, K, V, B, E, R, I1, I2	2 aukštai / 9 m	40	0,6 (Ut-2)

Kokią erdvinę struktūrą koduojame?

Kokią aplinkos kokybę kuriame?

Kokią aplinkos kokybę kuriame?



Kokią aplinkos kokybę kuriame?

Kokią aplinkos kokybę kuriame?

Detalieji planai turi koduoti erdvių sistemą

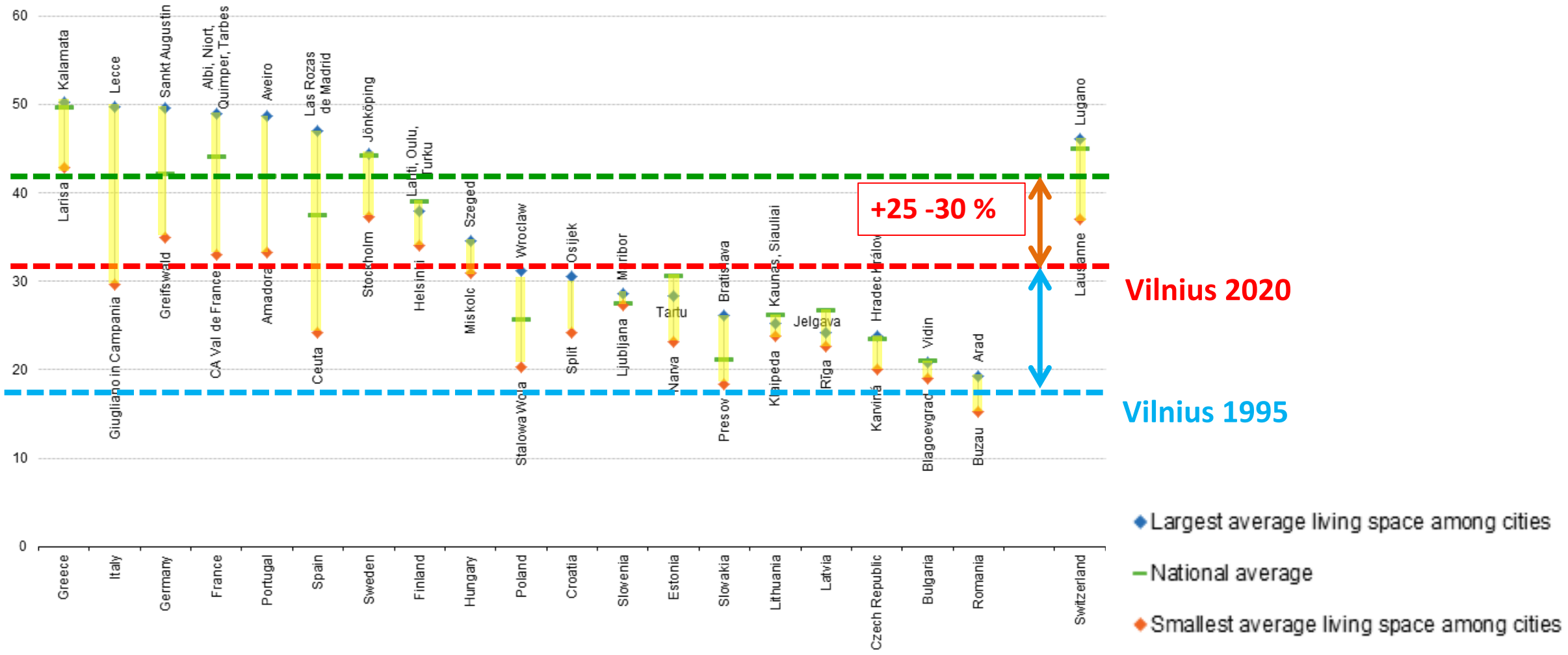
Viešos erdvės

Privačios erdvės

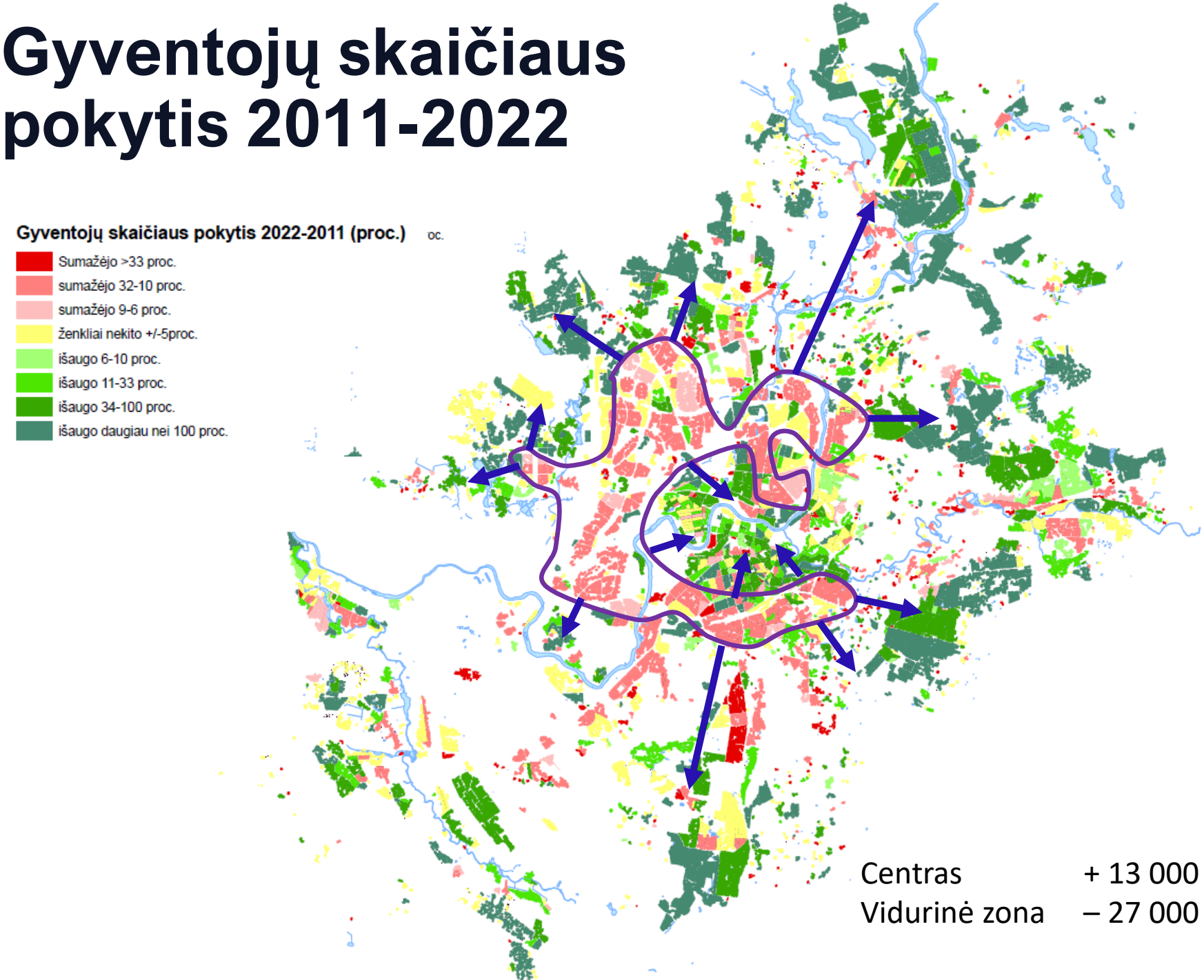
Kokio tipo šita erdvė – kiemas?, skveras? aikštė?

Bendrųjų planų įgyvendinimo stebėsena: remkimės objektyviais duomenimis

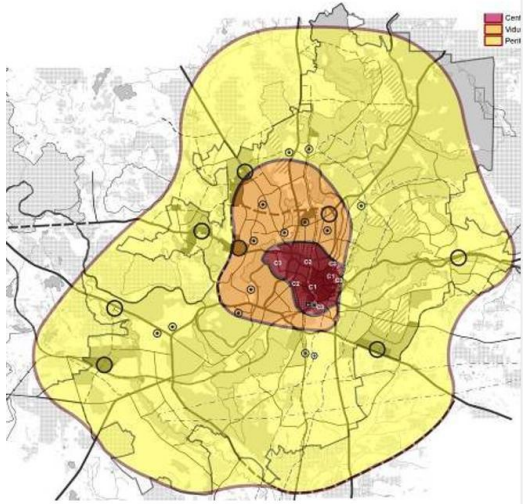
Vilnius - augimo potencialą tebeturintis miestas



Gyventojų skaičiaus pokytis 2011-2022



Centras	+ 13 000
Vidurinė zona	– 27 000

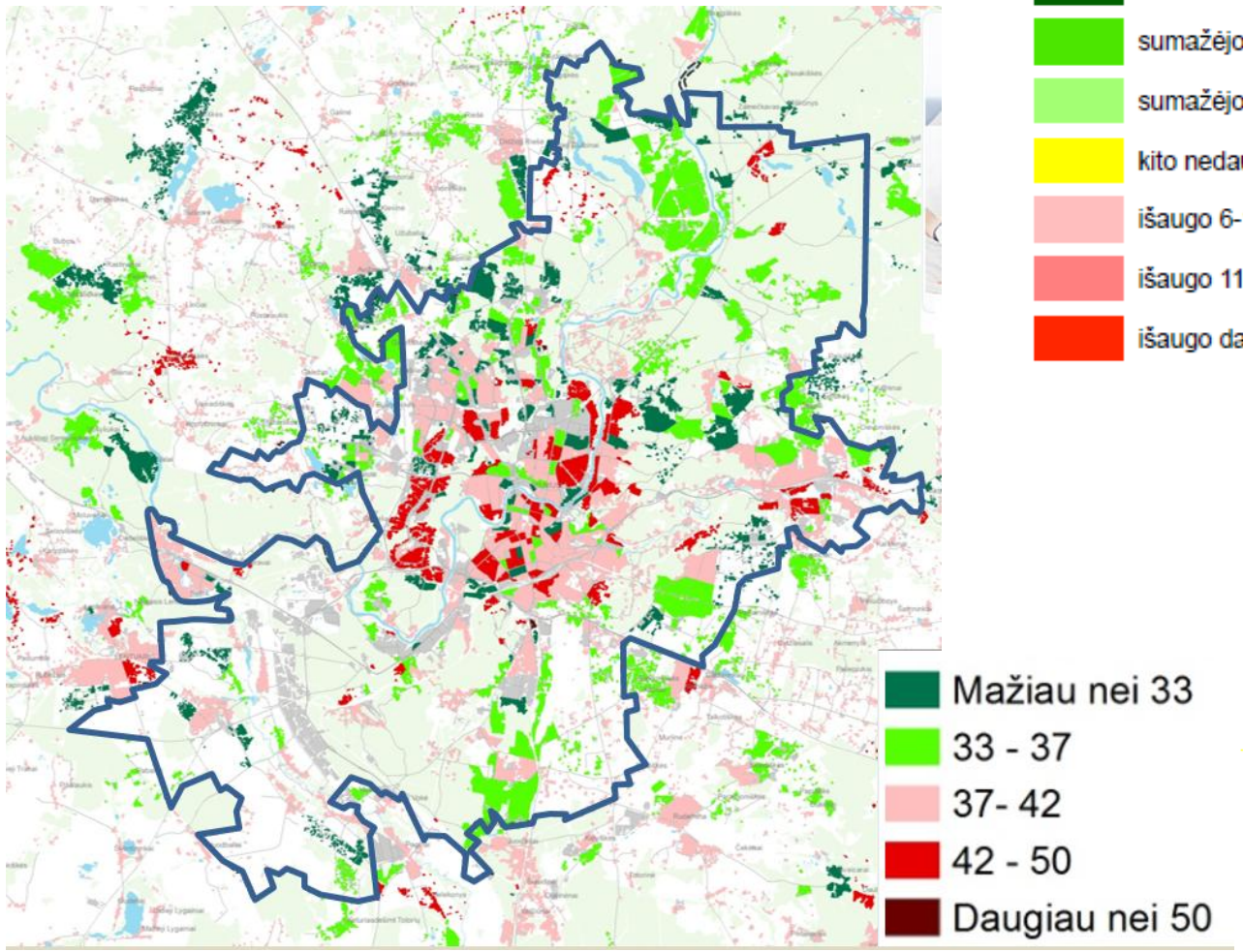


Centrinė zona XII-XIX a.

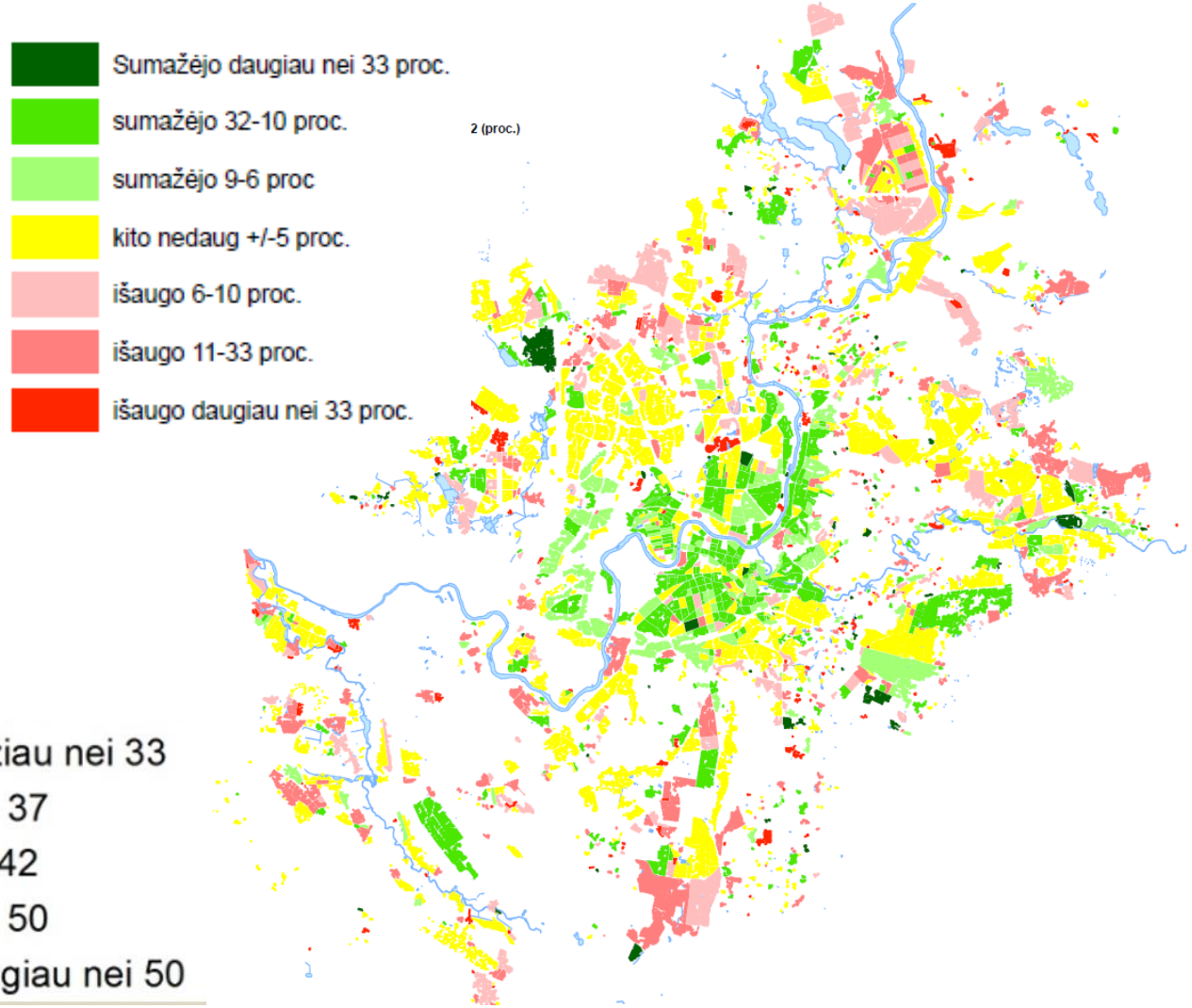
Vidurinė zona XX a.

Periferinė zona XX-XXI a.

Gyventojų vidutinio amžiaus pokytis 2011-2022

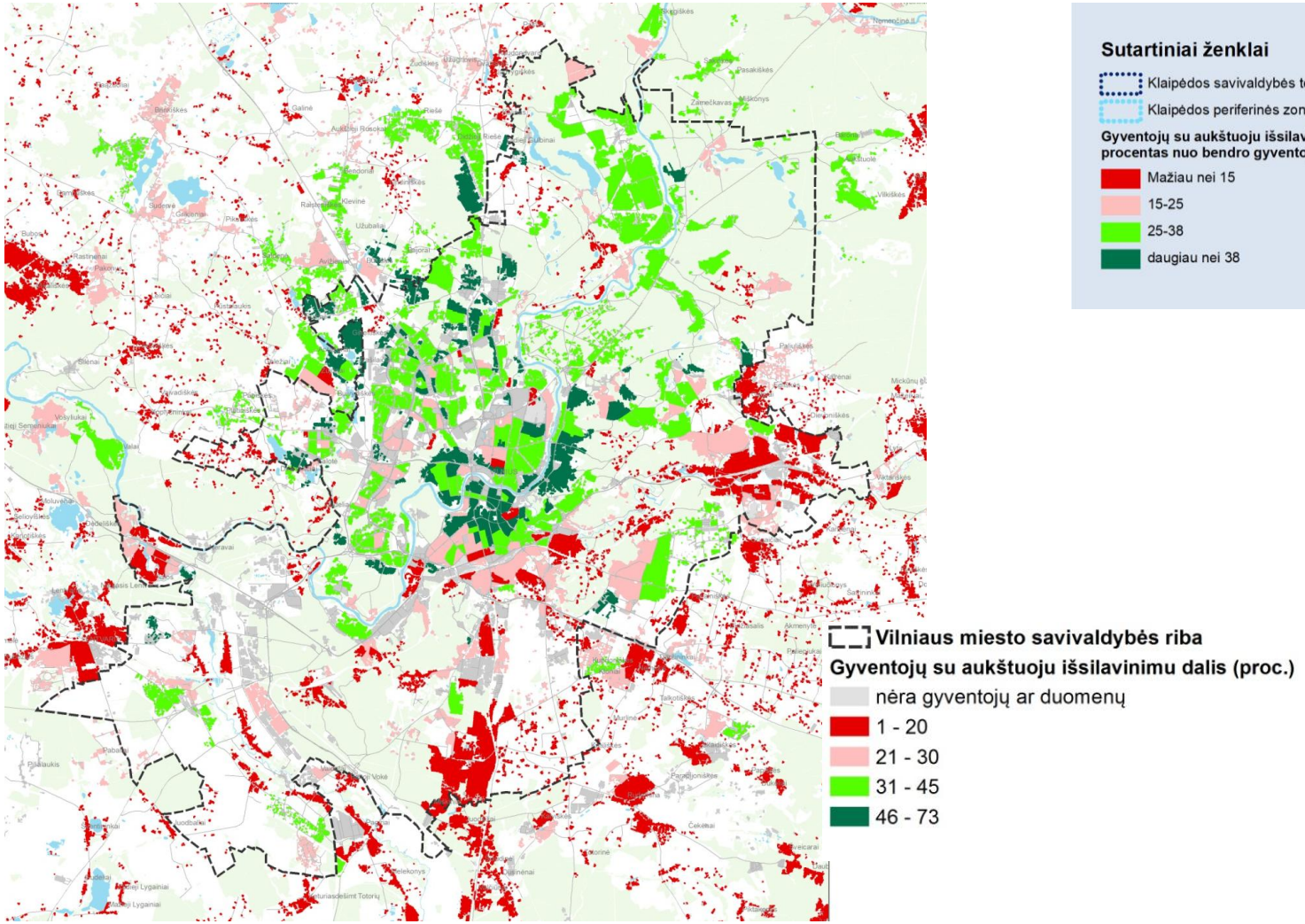


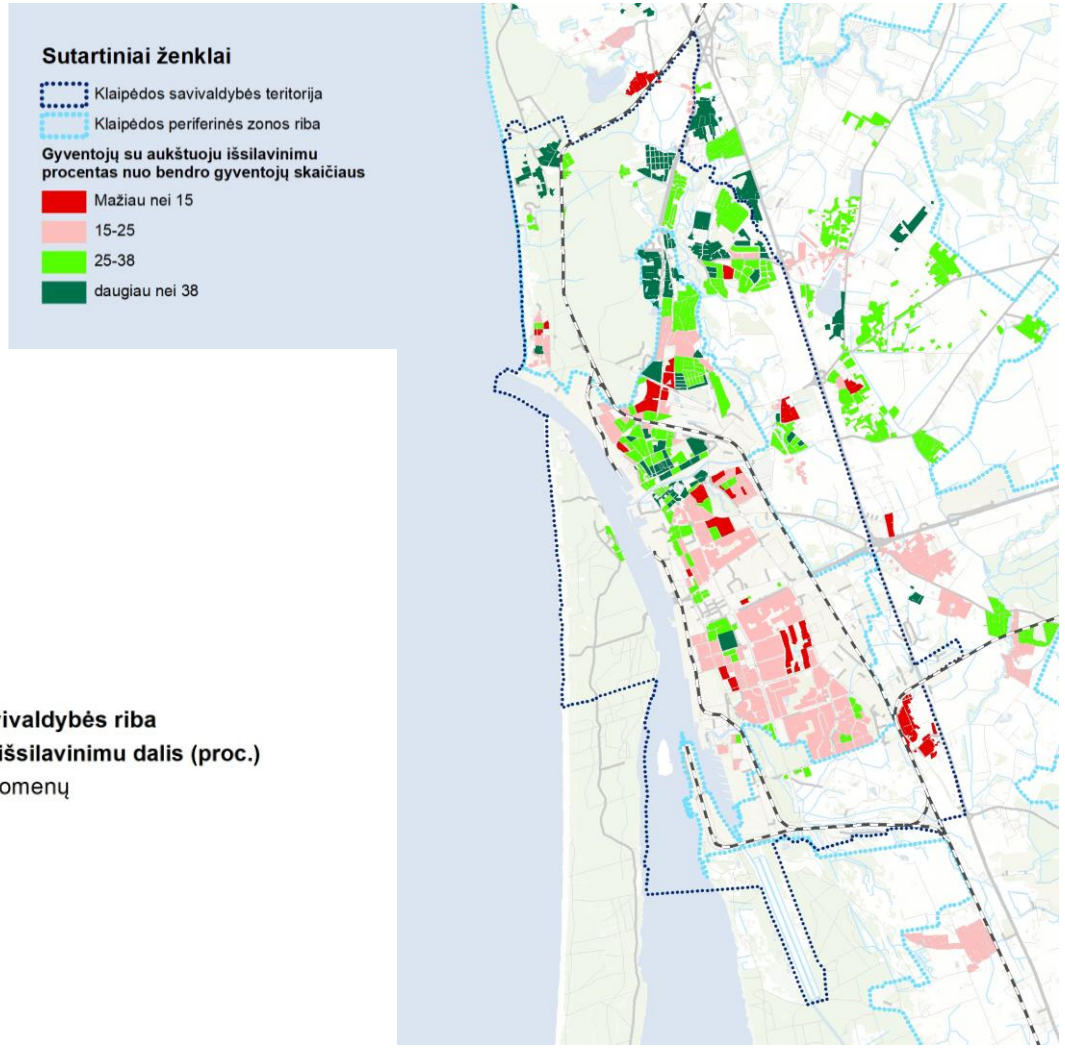
Gyventojų vidutinis amžius 2021



Gyventojų vidutinis amžiaus pokytis 2011 - 2021

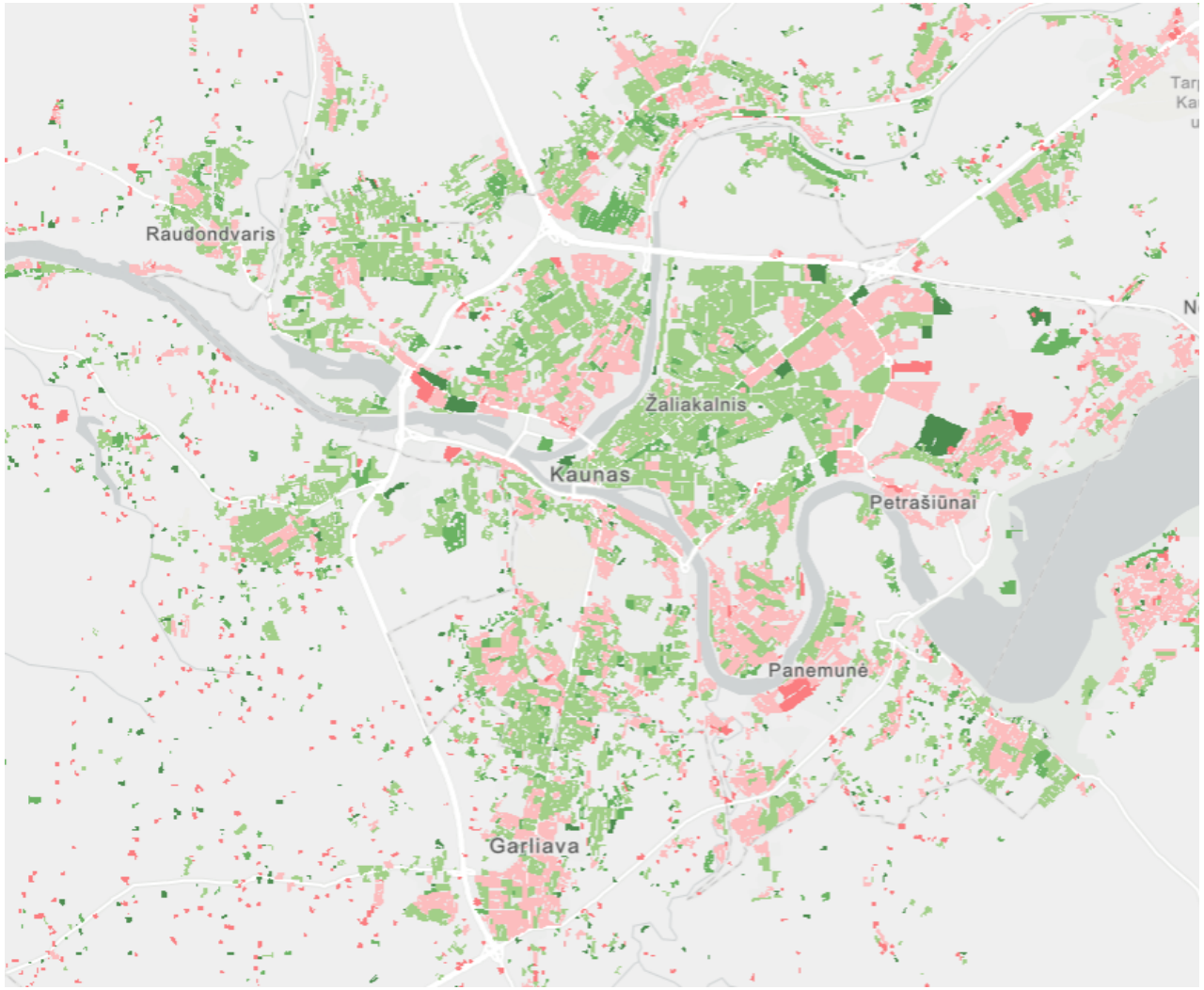
Miestų segregacija

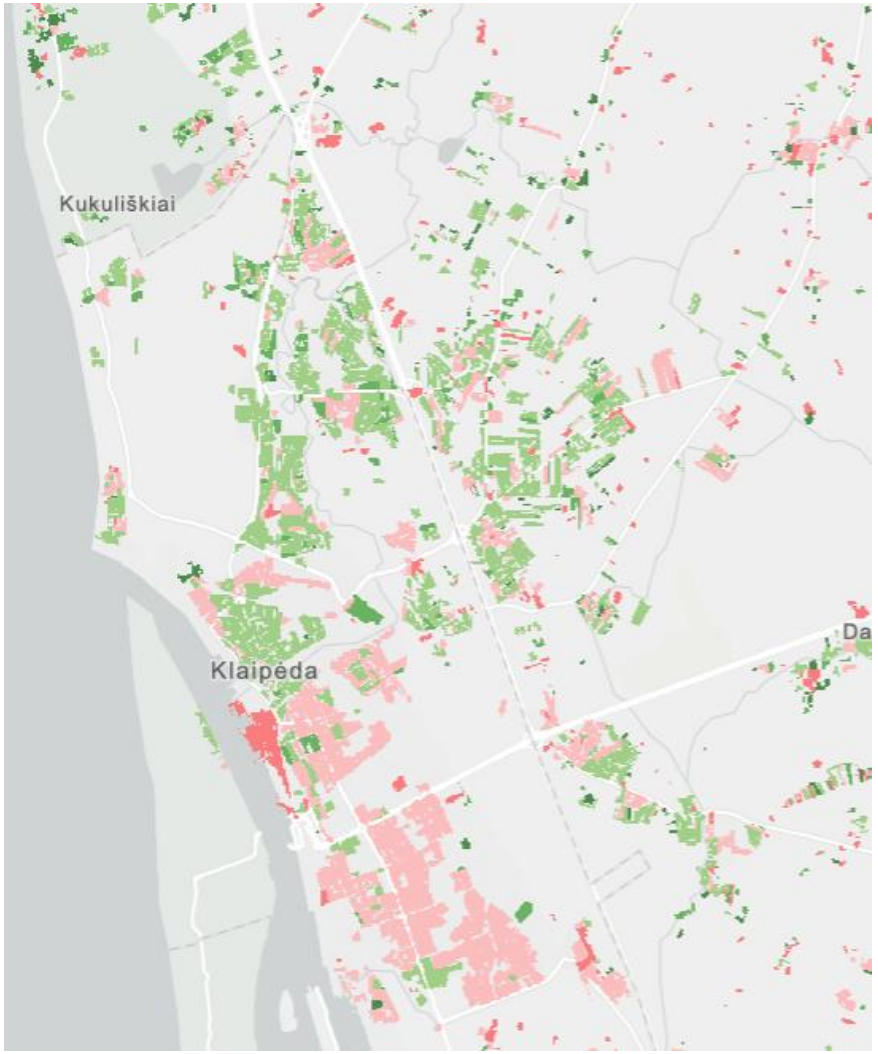




Gyventojų su aukštuoju išsilavinimu dalis populiacijoje

Miestų segregacija

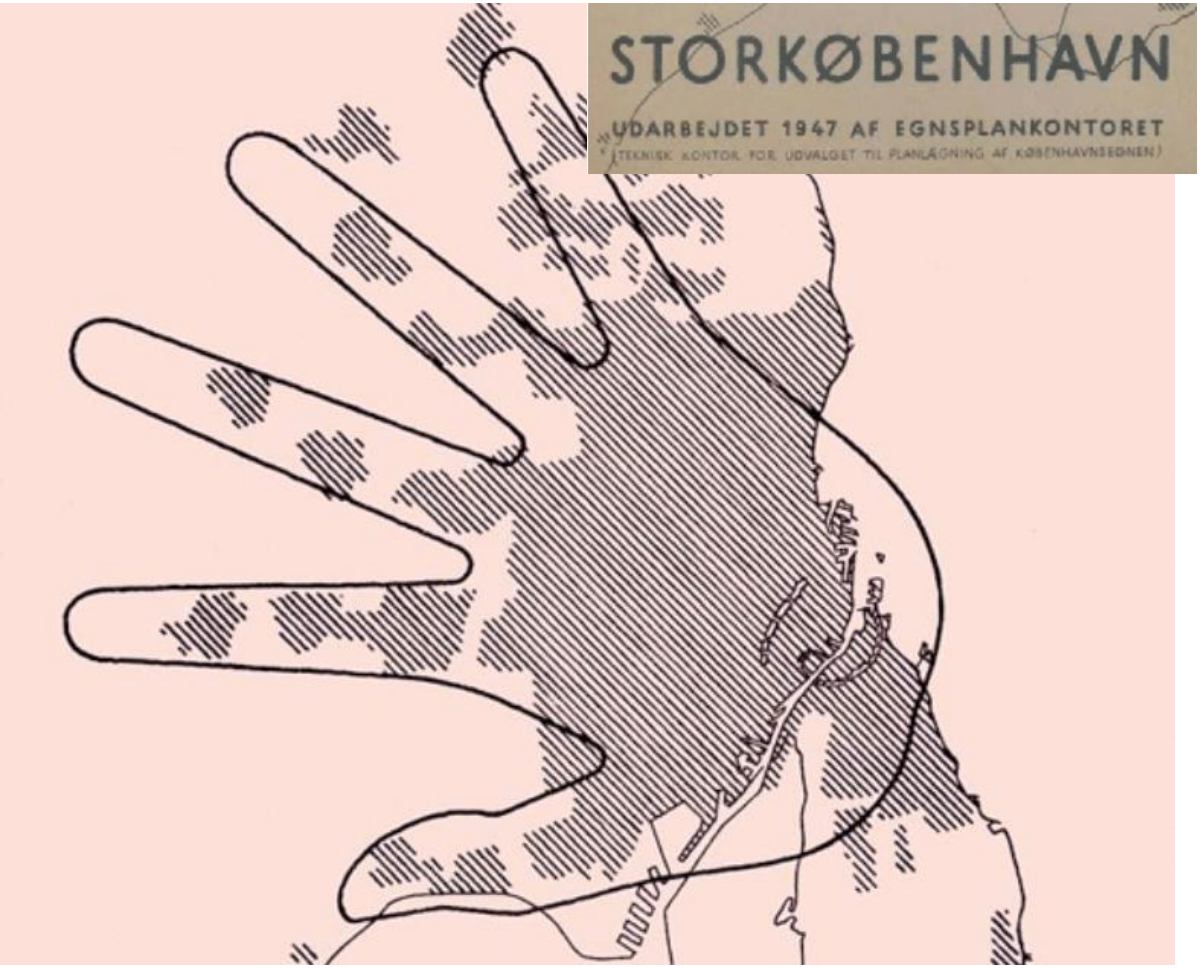




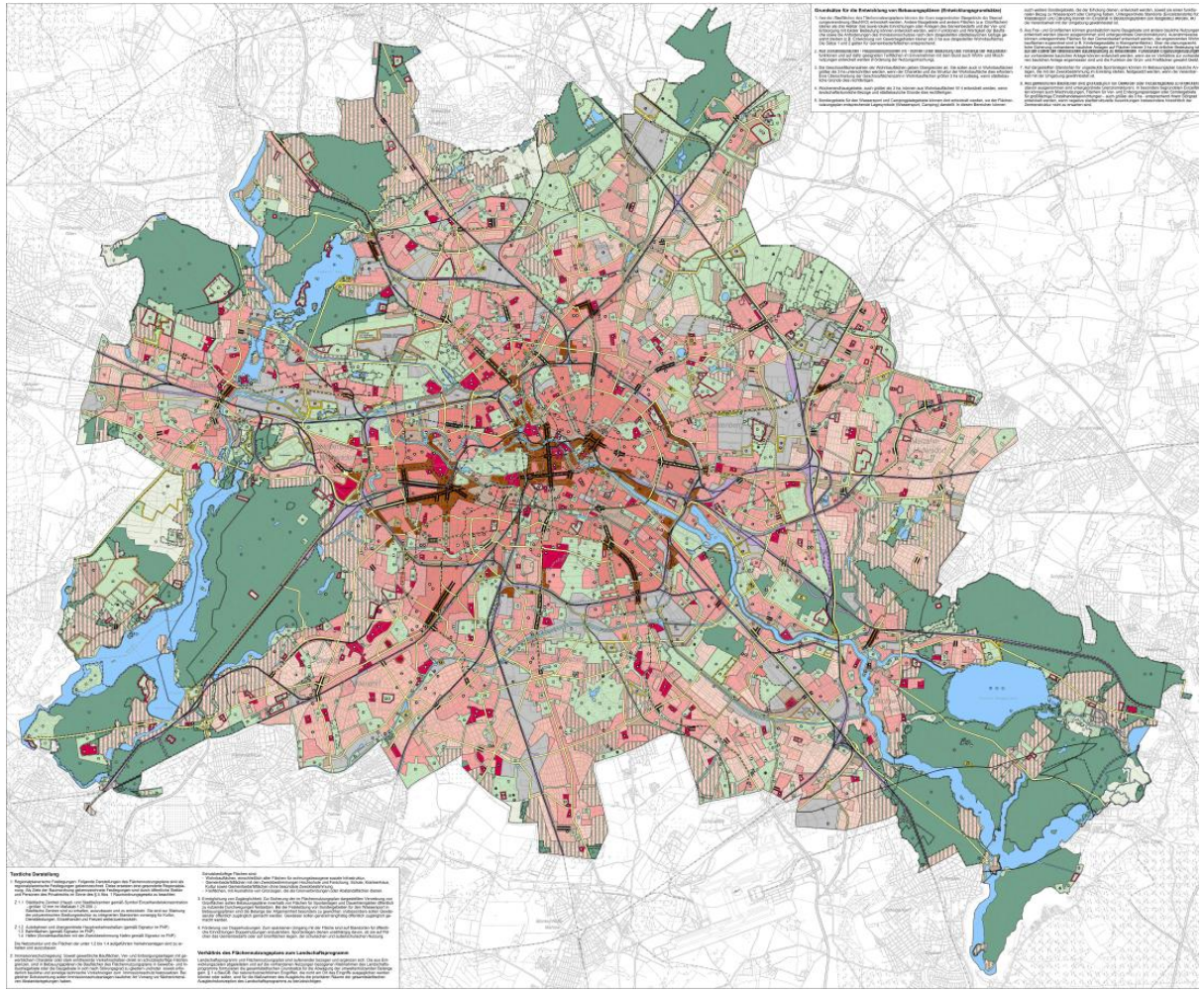
Gyventojų su aukštuoju išsilavinimu dalis populiacijoje

Teritorijų planavimo normos – bendriesiems planams

Kompleksinio plano rengimo etapai



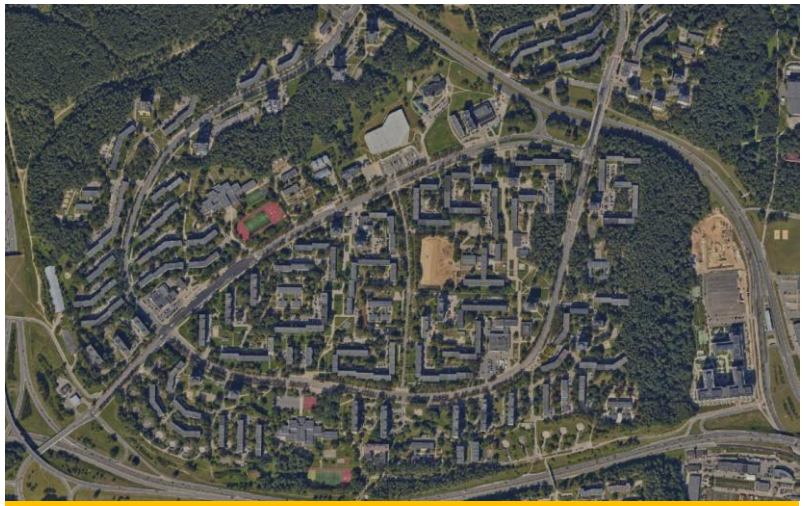
Koncepcija 20-30 metų



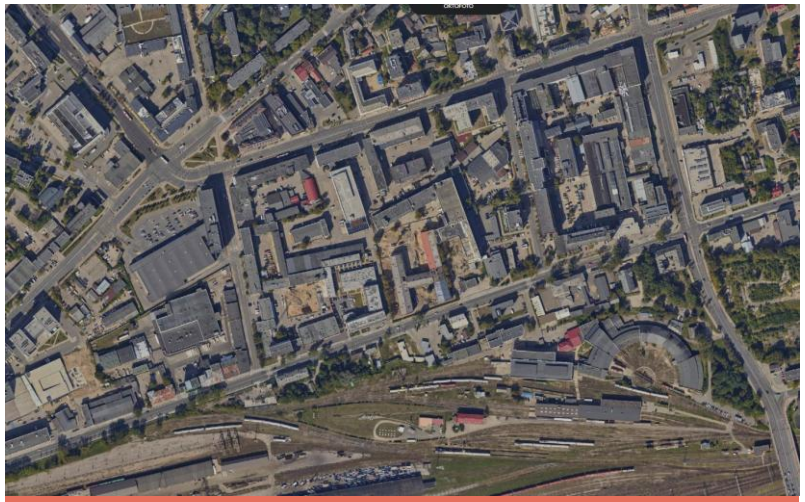
Sprendiniai 10-15 metų

Teritorijos vystymo koncepcija

Saugojimas

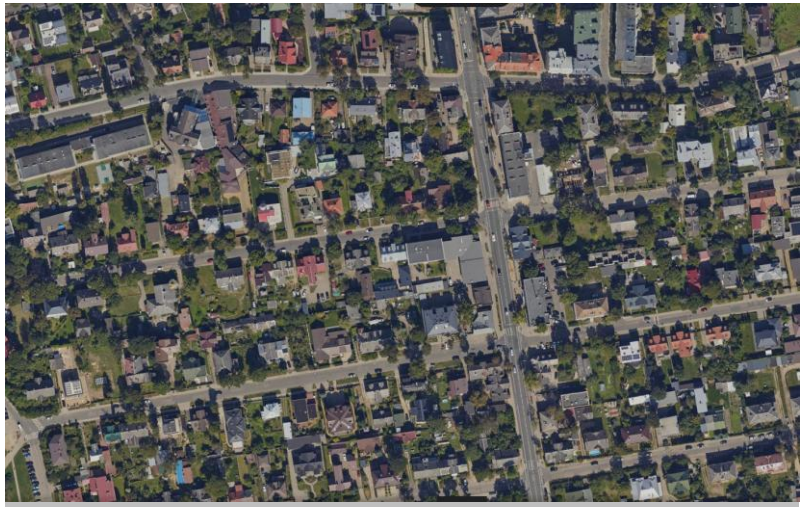


Modernizavimas



Konversija

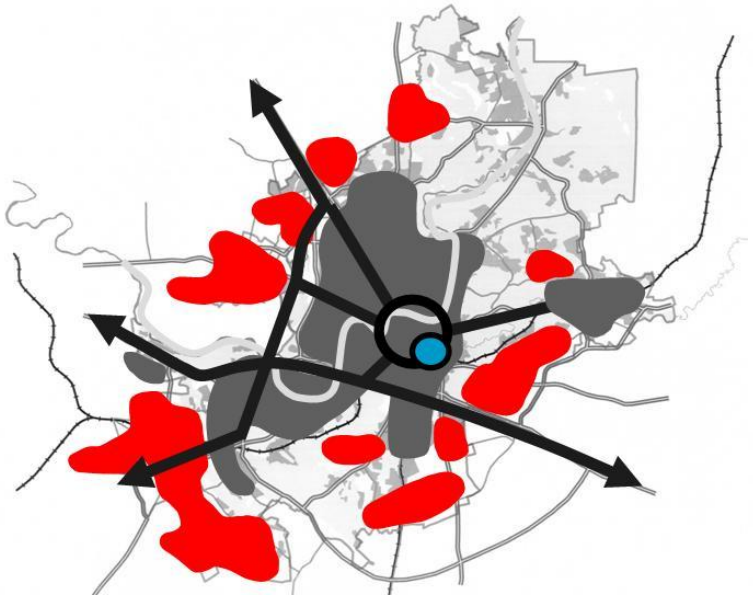
Rezervavimas



Be esminių pokyčių

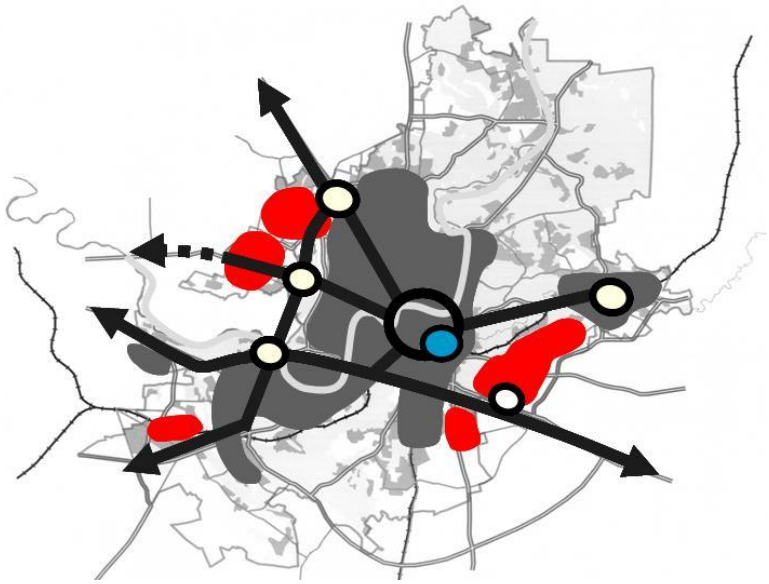
Nauja plėtra

Teritorijos vystymo koncepcija



Ekstensyvi plėtra

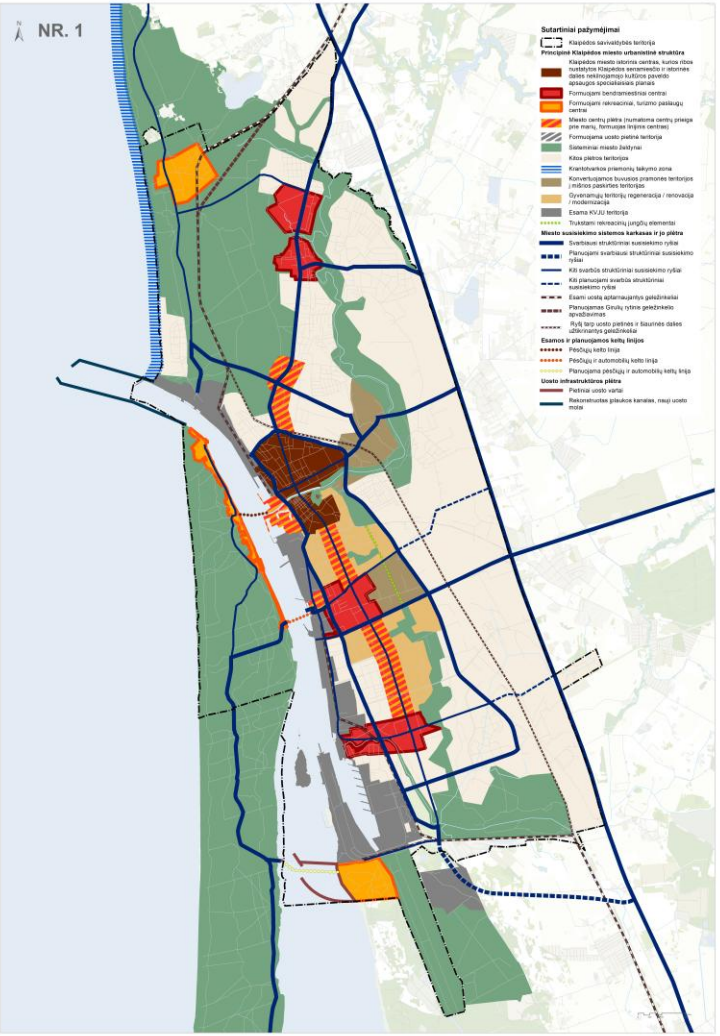
Koncentruota plėtra

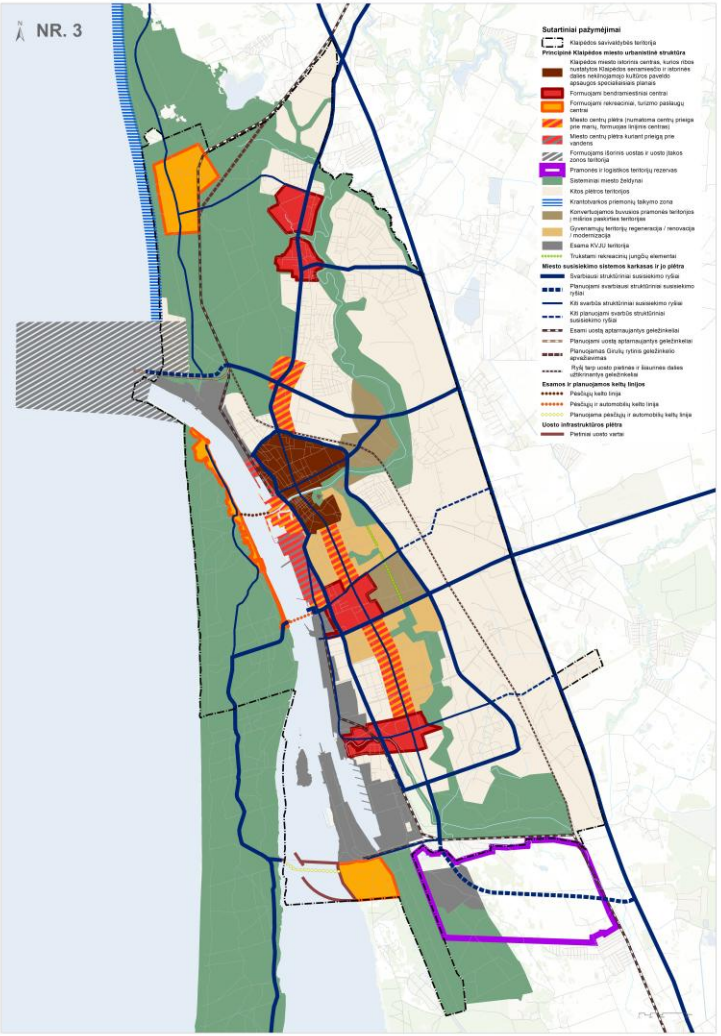


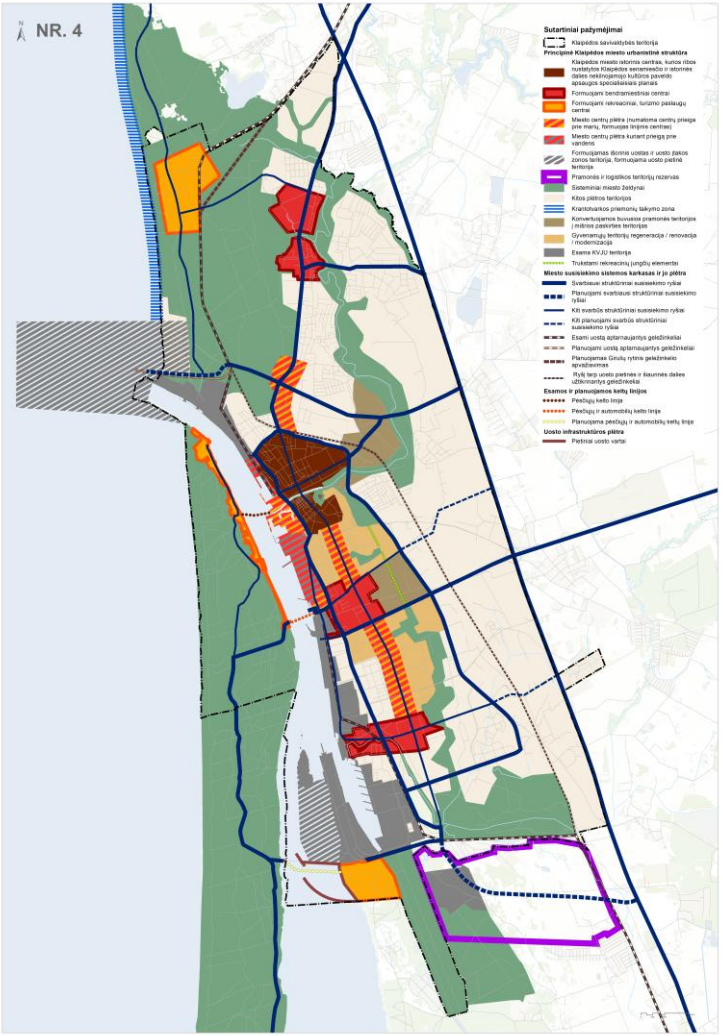
Decentralizuotai koncentruota plėtra

Koncepcijoje likime konceptualūs !!!!!!!

Teritorijos vystymo koncepcija







Koncepcijoje likime konceptualūs !!!!!!!

Sprendiniai: funkcinis zonavimas

APIBENDRINTAS (kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose (išskyrus savivaldybės lygmens miestų teritorijų bendruosius planus), rengiamuose masteliu M 1:10 000–1:50 000);

DETALIZUOTAS (savivaldybės lygmens miestų teritorijų bendruosiuose planuose ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose, rengiamuose masteliu M 1:5 000–1:10 000). Detalizuotos funkcinės zonos papildomai gali būti nustatomos ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentuose, rengiamuose smulkesniu masteliu negu M 1:10 000

Neurbanizuojamos teritorijos

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos

Funkcinis zonavimas

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

- gyvenamoji zona:
  - ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona;
  - mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
  - vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona;
  - intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona.
- centrų zona:
  - pagrindinio centro zoną;
  - lokalių centrų zonas.
- specializuotų kompleksų zona.
- sodininkų bendrijų zona.
- pramonės ir sandėliavimo zona.
- inžinerinės infrastuktūros zona.
- inžinerinės infrastuktūros koridorių zona.
- bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
  - intensyviai naudojamų erdvių ir želdynų zoną;
  - ekstensyviai naudojamų želdynų zoną.
- paslaugų zona.
- vandenviečių zona.

Ribiniai UI rodikliai funkcinėms zonoms

4 lentelė. Didžiausios UI ir UT reikšmės pagal funkcinę zoną

Eil. Nr.	Funkcinė zona	Savivaldybės lygmens bendrieji planai		Savivaldybės lygmens miestų teritorijų bendrieji planai ir vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose teritorijų naudojimas reglamentuojamas nustatant funkcines zonas	
		Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai		Papildomi teritorijos naudojimo reikalavimai	Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai
		Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UT, %	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UI	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UT, %	Didžiausias leidžiamasis žemės sklypų UI
1.	Sodininkų bendrijų zona	20	0,2	20	0,2
2.	Gyvenamoji zona				
	Naujai plėtrai numatomo priemiestinės gyvenamosio teritorijos	15	0,1	–	–
	Esamos gyvenamosios teritorijos kuriose vyrauja mažaaukščiai (3 i mažiau aukštų) pastatai	25	0,2	–	–
	Esamos gyvenamosios teritorijos, kuriose vyrauja daugiaaukščiai (daugiau kaip 3 aukštų) pastatai	40	0,8	–	–
2.1.	Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona			20	0,2
2.2.	Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona			40	0,4
2.3.	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona			40	0,8
2.4.	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona			60	1,2

Rodikliai, taikomi statant pagal rajono sav. BP, nedetalizavus vietovės lygmeniu

https://maps.vilnius.lt/bendrasis-planas#layers

Funkcinės zonos numeris TP dokumente
NJM-59-1

Funkcinės zonos tipas
Miesto dalies (rajonų) centro zona

Teritorijos naudojimo tipas
GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
KT

Žemės naudojimo būdas
G2;K;V;R;B;I2;E

Funkcinės zonos plotas, ha
50287

Vyraujantis („foninis") pastatų aukštis (aukštų skaičius)
7

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius
-

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus
35

Užstatymo tipas
pr_u;pr_a

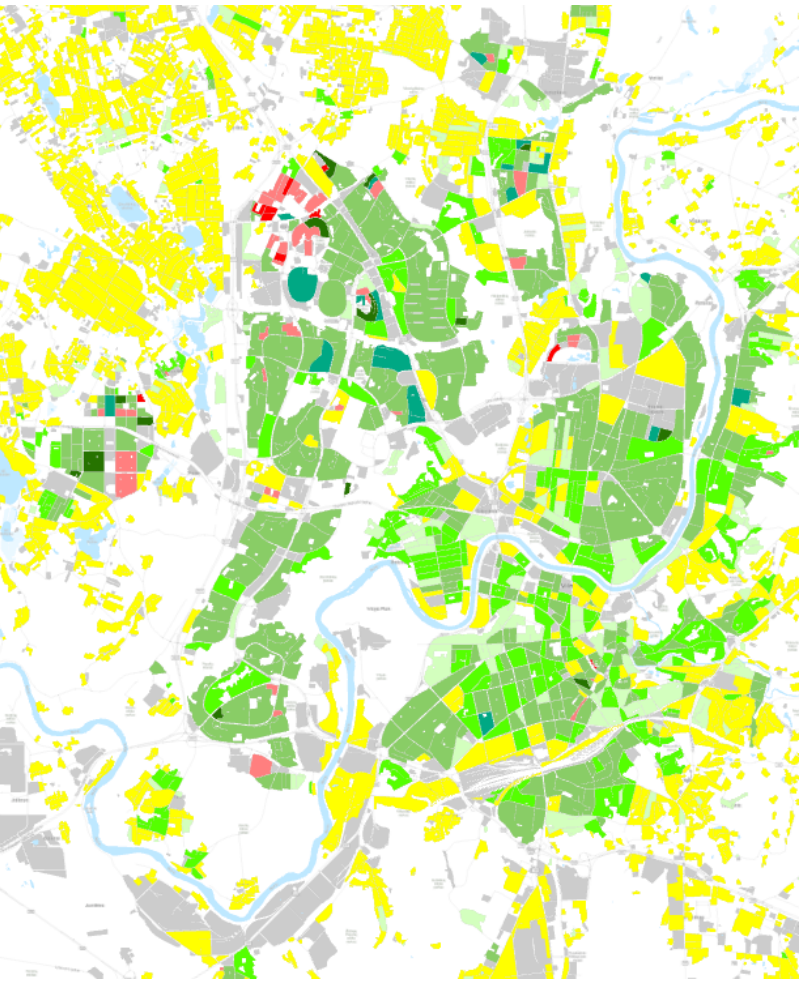
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas
1.2

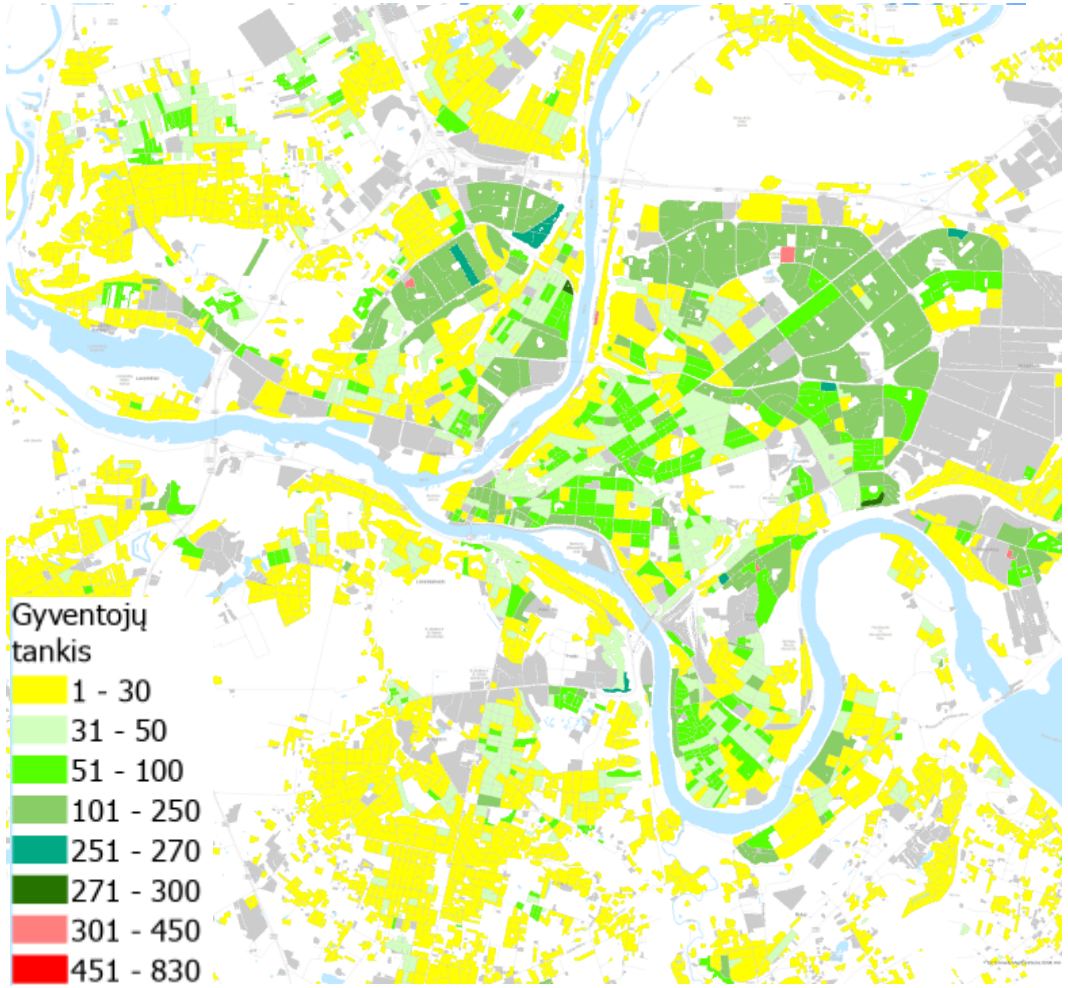
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis
80

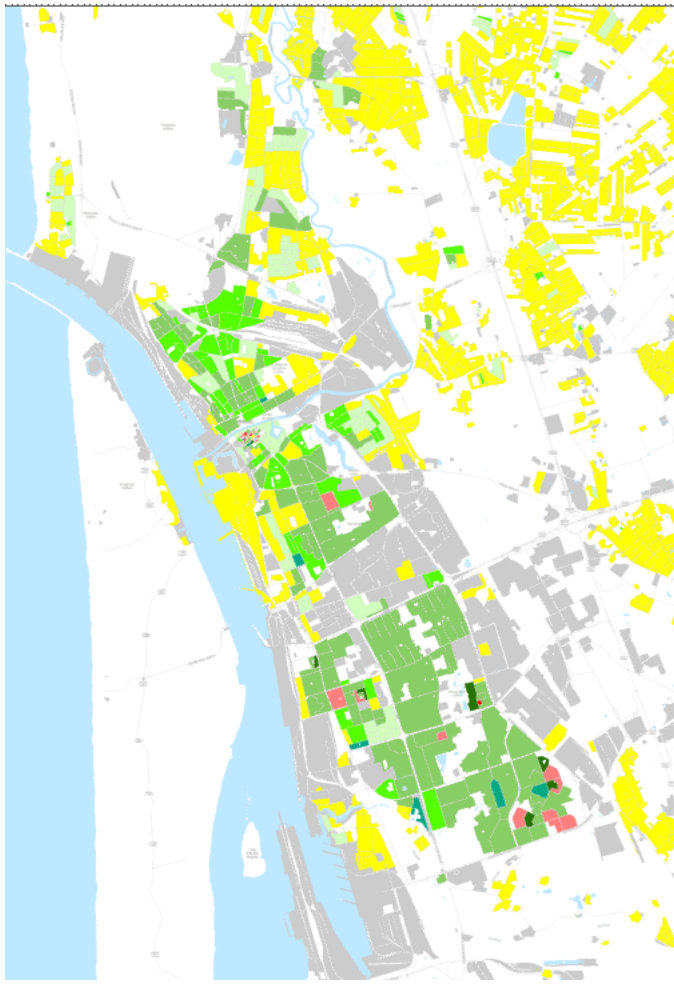
Rodikliai miesto ir vietovės lygmens BP

Siūlytina nustatyti kiekvienai funkcinei zonai

Gyventojų tankio vertinimas





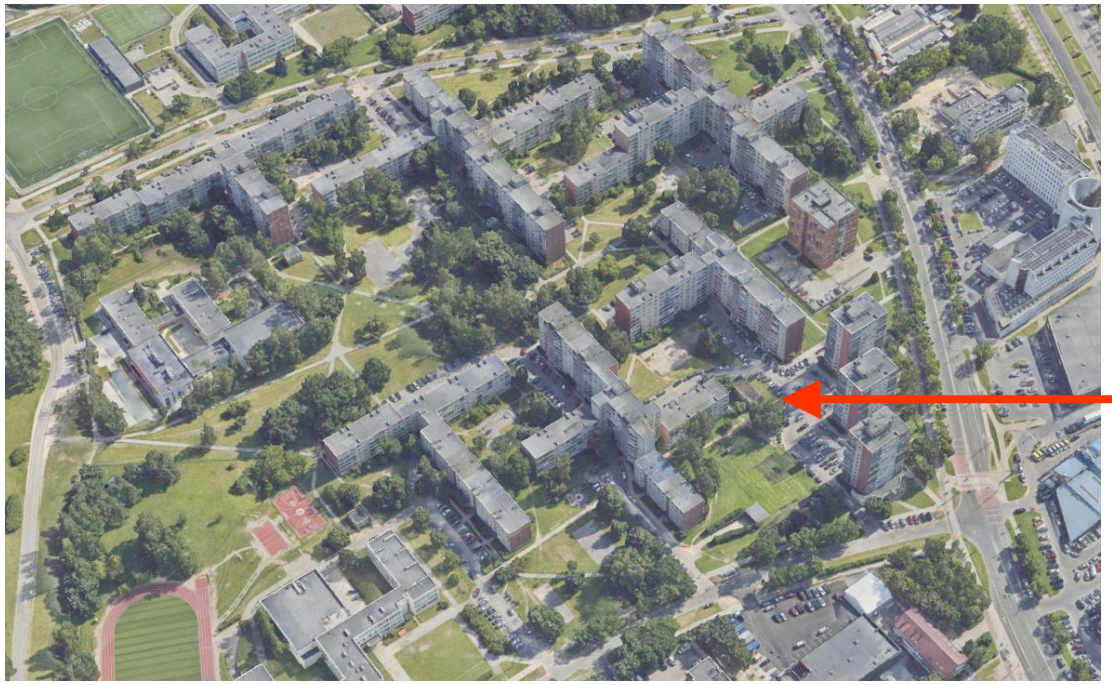


Vertinamas rengiant BP:
gyvenamose teritorijose ≥ 30 gyv./ha, ≤250 gyv./ha, max. 450 gyv/ha;
greitasis VT -70 gyv./ha
didelis srautus aptarnaujantis VT - 115 gyv./ha,

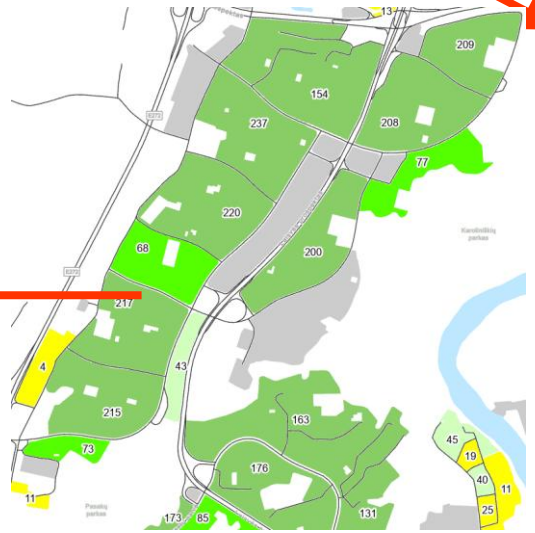
https://atviri-duomenys-pi-ssva.hub.arcgis.com

Palyginkime urbanistines struktūras

Karoliniškės – iki 250 (max.273)



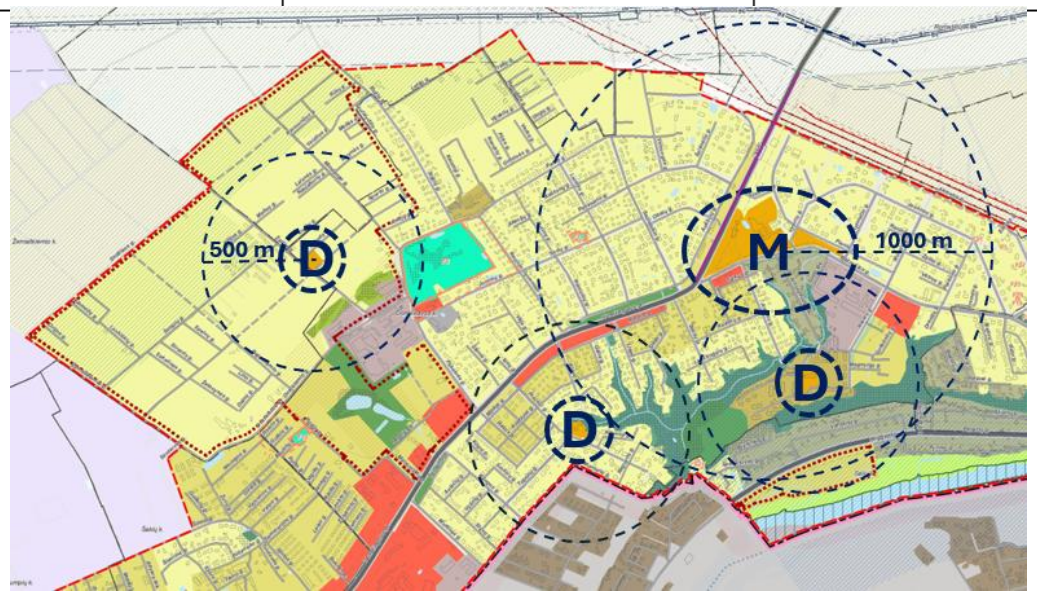
Paupys (iki 300 max.320)

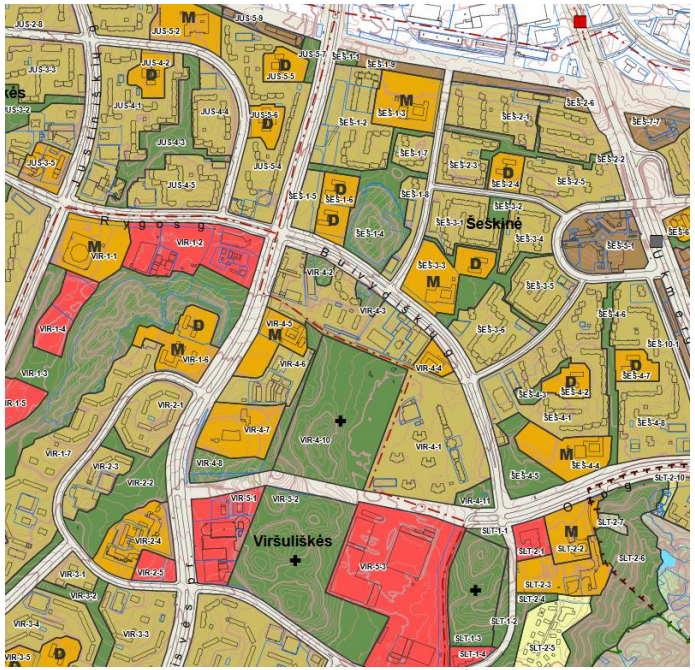


„Paupio getas“ 230

Socialinės infrastruktūros pasiekiamumas

Eil. Nr.	Socialinės ar susisiekimo infrastruktūros objektas	Socialinės infrastruktūros objekto dydis pagal gyventojų skaičių	Didžiausias pasiekiamumo spindulys nuo būsto	Didžiausias pasiekiamumo atstumas nuo būsto
1.	Vaikų darželis	70 vietų / 1 000 gyventojų	500 m	750
2.	Pradinė mokykla (1–4 klasės)	120 vietų / 1 000 gyventojų	1 000 m	1250
3.	Savivaldybės pagrindinė mokykla, progimnazija, gimnazija (6 klasių lygiai ar daugiau)		1 500 m	1750

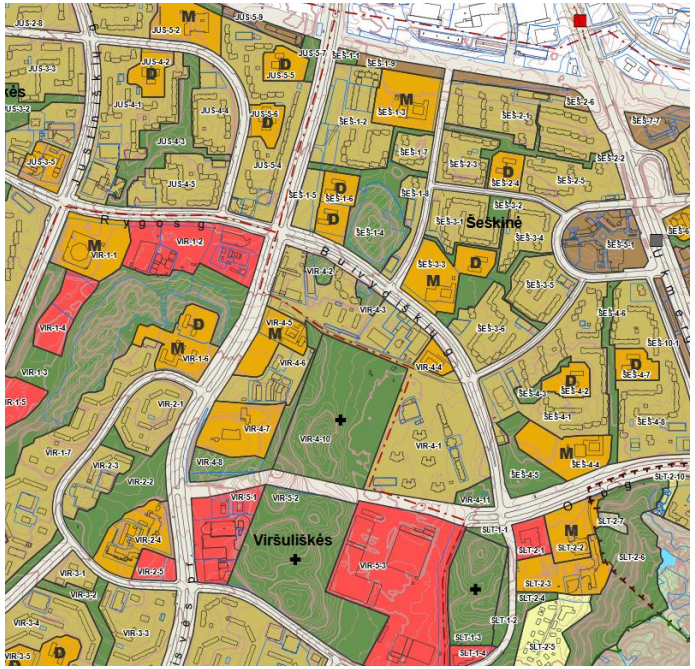




Atskirųjų želdynų pasiekiamumas

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos

Gyvenamoji vieta	Gyventojų skaičius	Bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m^2), tenkantis vienam miesto, miestelio, kurorto gyventojui (rengiant miestų, miestelių, kurortų bendruosius planus)	Minimalūs viešųjų atskirųjų želdynų plotai, tenkantys vienam kvartalo gyventojui, ir viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumai	
			300 m atstumu	1000 m atstumu
Didelis miestas	daugiau kaip 100 tūkst. gyventojų	25	10*	12
Vidutinis miestas	nuo 10 iki 100 tūkst. gyventojų	20	10	12
Mažas miestas	iki 10 tūkst. gyventojų	20	10	12
Miestelis	iki 3 tūkst. gyventojų	17		17
Kurortas	-	45	22,5	25



Pastaba. Ženklas (*) reiškia, kad didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtose pagrindinių centrų zonose ir (ar) didelio užstatymo intensyvumo, viršijančio rodiklį 2,5, teritorijose – 4 m2.

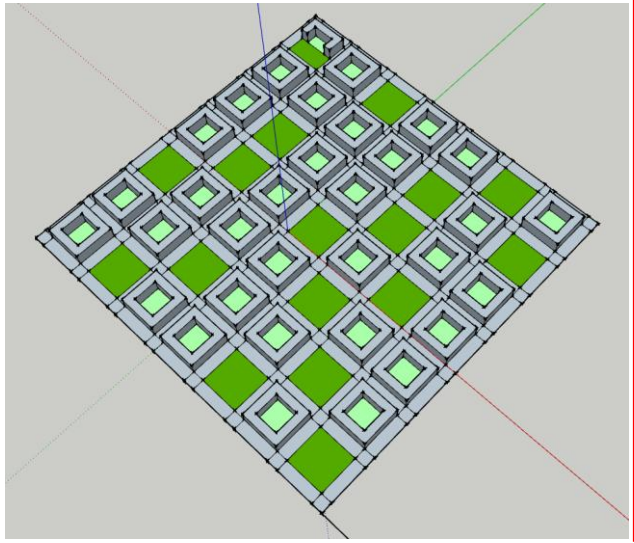
5. Į vienam gyventojui tenkančią viešųjų atskirųjų želdynų ploto normą, nurodytą lentelėje, įskaičiuojami ir valstybei priklausantys II grupės miškų plotai.
6. Viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumas skaičiuojamas nuo kvartalo išorinės ribos.
7. Dideliuose ir vidutiniuose miestuose, vertinant viešųjų atskirųjų želdynų ploto normą 1000 m pasiekiamumo atstumu nuo kvartalo, į skaičiavimus įtraukiami tik didesni kaip 1 ha ploto viešieji atskirieji želdynai.
8. Įgyvendinant Želdynų įstatymo 8 straipsnio 5 dalyje įtvirtintą įpareigojimą vertinti atskirųjų želdynų plotų normų įvykdymą ir paskelbti šio vertinimo rezultatus, rekomenduojama naudotis Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto svetainės https://am.lrv.lt/lt/ rubrikoje „Atskirųjų želdynų plotų normos“ pateikiamu geografinės informacinės sistemos įrankiu.

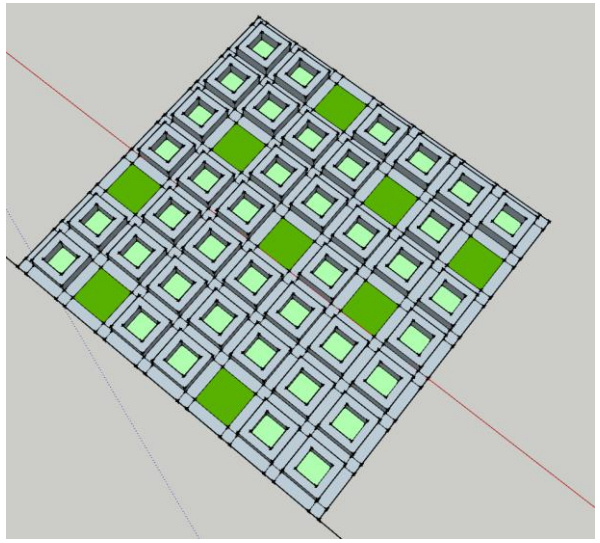
Atskirųjų želdynų pasiekiamumas

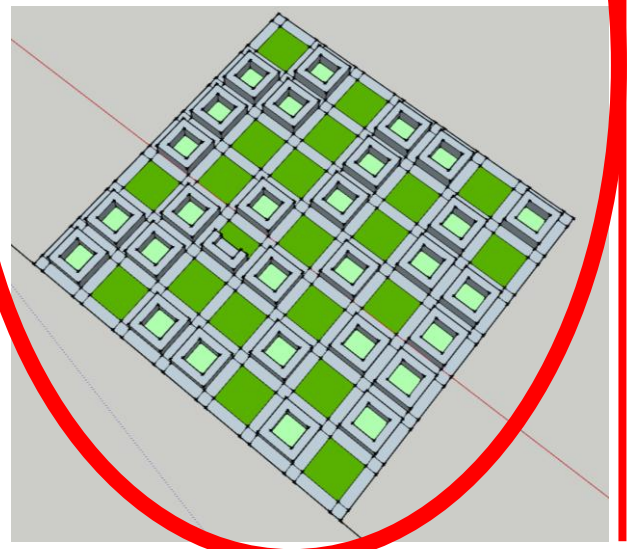
Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos

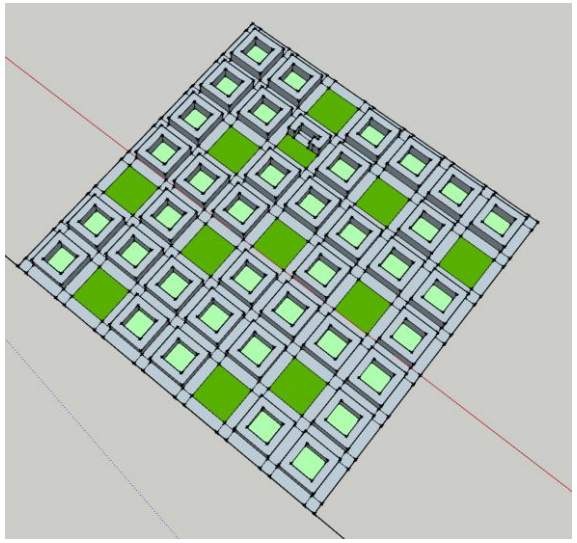
Vietinių atskirųjų želdynų norma (kv.m./gyv)	10		4			10			4	
Būsto plotas 1 gyventojui	33		33			23			23	
Užstatytų kvartalų skaičius	32		40			28			38	
Užstatytų kvartalų plotas (ha)	16		20			14			19	
Būstų bendras plotas "rajone"	256000		320000			224000			304000	
Gyventojų skaičius "rajone"	7758		9697			9739			13217	
Vietinių atskirųjų želdynų poreikis (ha)	7,8		3,9			9,7			5,3	
Vietinių atskirųjų želdynų kvartalų skaičius	16,5		8,8			20,5			11,6	

NORMA





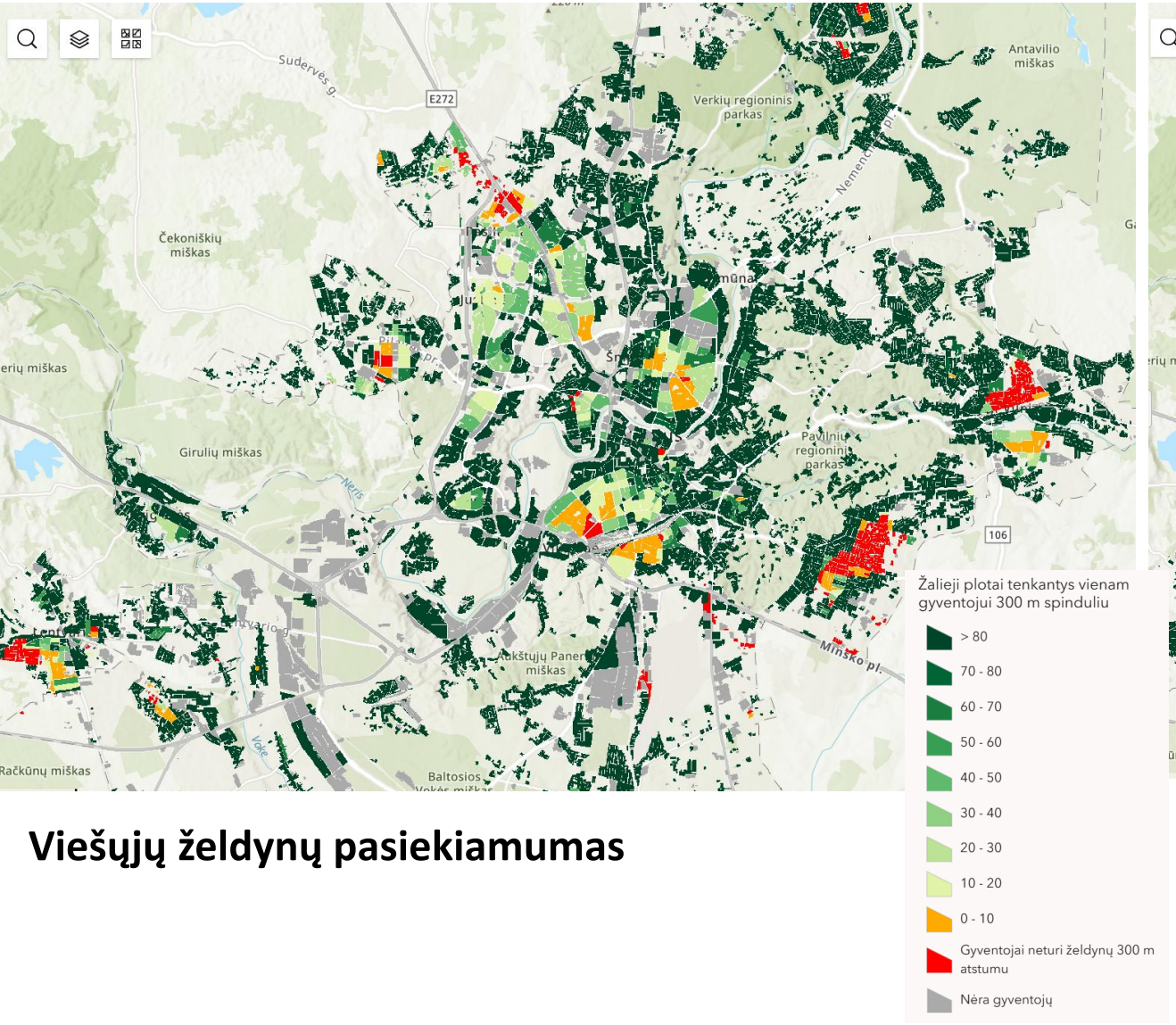




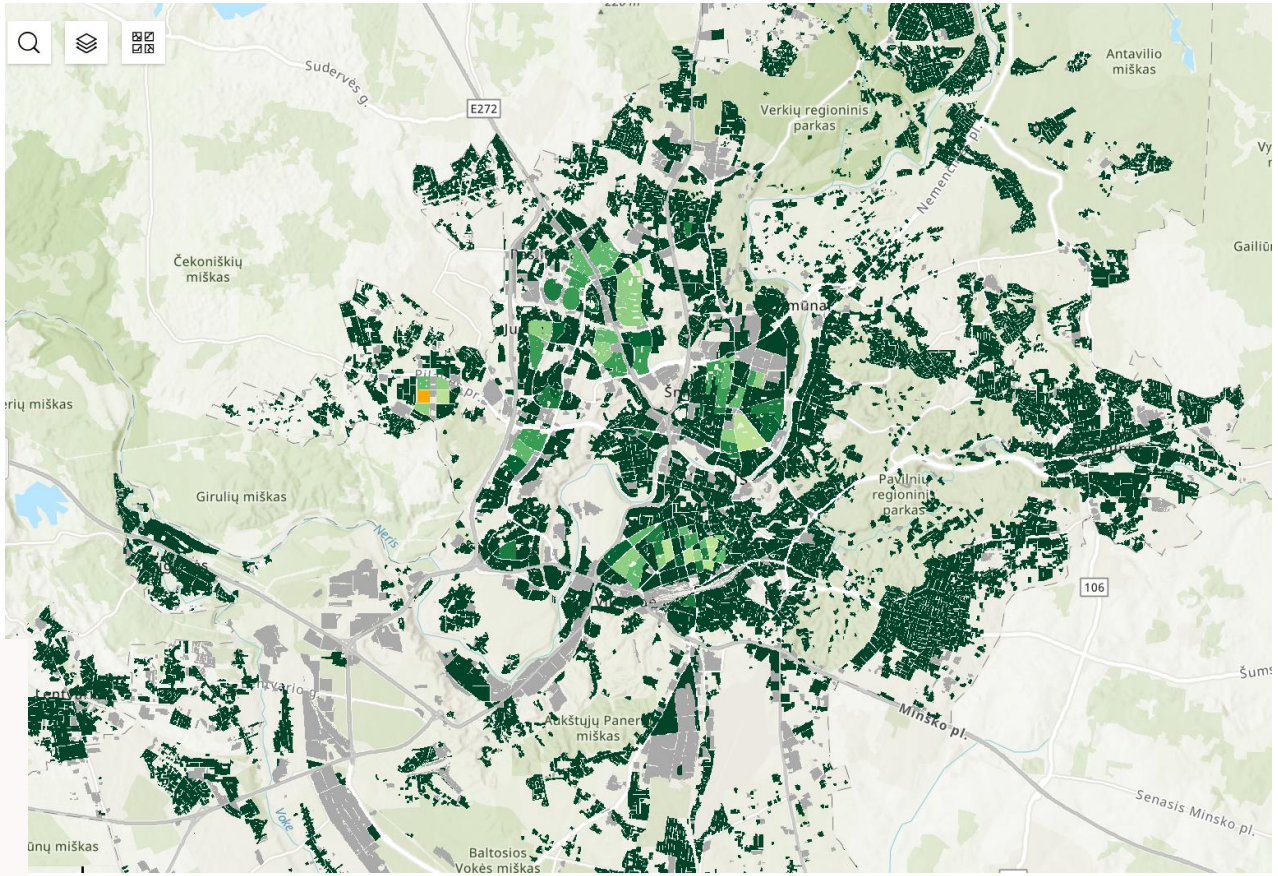
Teorinis modelis:
sklypų užstatymo UI – 1,6; 1 gyventojui tenka 33 kv.m. būsto ploto
(pagal statistikos duomenis Vilniuje)

Labiau realus modelis:
sklypų užstatymo UI – 1,6; 1 gyventojui tenka 23 kv.m. būsto ploto
(pagal faktinę situaciją centre)

Želdynų pasiekiamumas Lietuvos miestuose ir miesteliuose

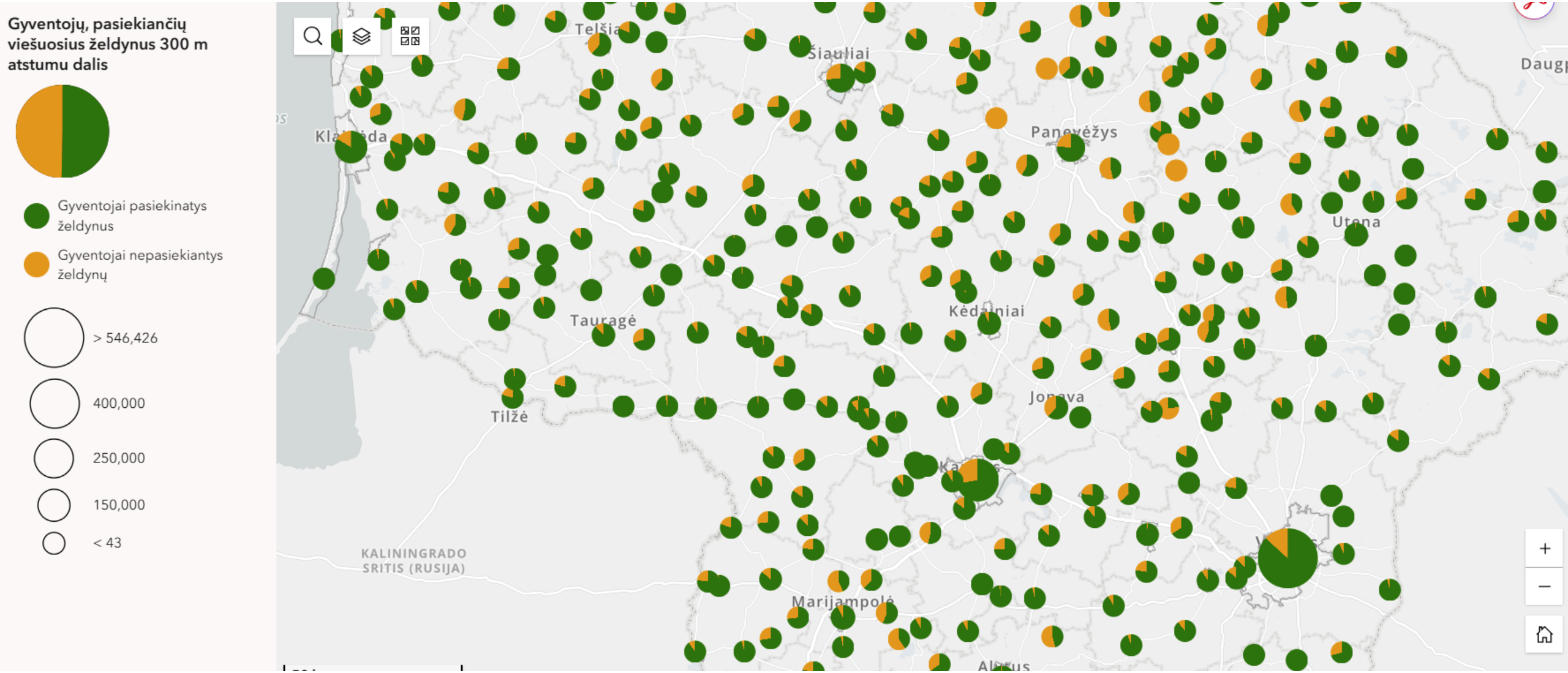


Viešųjų želdynų pasiekiamumas



Faktinių žaliųjų plotų pasiekiamumas

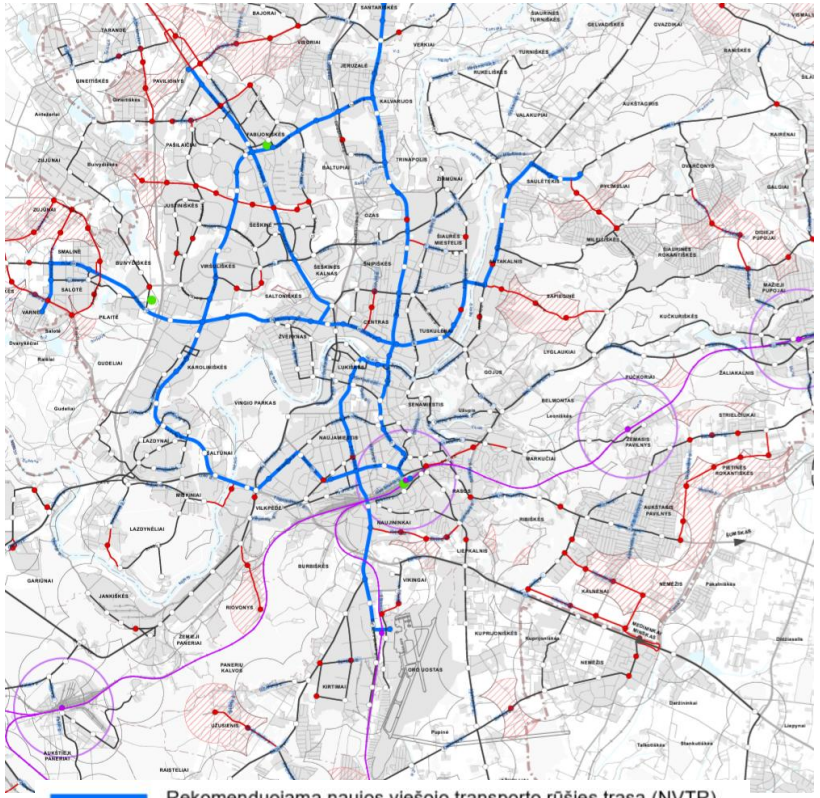
Želdynų pasiekiamumas Lietuvos miestuose ir miesteliuose



Viešojo transporto pasiekiamumas

Urbanizuotų teritorijų susisiekimo sistemų planavimo normos

- Miesto, miestelio ir kaimo vidaus viešojo transporto tinklas privalo būti planuojamas, jei teritorija, kurioje gyvena ir yra (arba planuojama) 80 procentų darbo ar gyventojų aptarnavimo vietų, nepasiekiama pėsčiomis iš miesto, miestelio, kaimo centro ar darbo vietų per 30 min
- Nuolatinio viešojo transporto tinklo tankis turi būti toks, kad maksimalus ėjimo pėsčiomis iki viešojo transporto stotelių atstumas būtų ne didesnis kaip:
  - 500 m – intensyvaus užstatymo teritorijose, užstatytose penkių ir daugiau aukštų pastatais;
  - 600 m – ekstensyvaus užstatymo vidutinių ir didelių miestų teritorijose, užstatytose 1–3 aukštų pastatais;
  - 800 m – ekstensyvaus užstatymo mažų miestų teritorijose, užstatytose 1–3 aukštų pastatais.
- Atstumas tarp nuolatinio viešojo transporto stotelių turi būti ne didesnis kaip nurodytų atstumų ir koeficiento k –1,25 sandauga. Šis reikalavimas netaikomas greitojo susisiekimo maršrutams.
- Gyventojų kelionės į darbą skaičiuojamoji trukmė 80 procentų kelionių kaimuose, mažuose ir vidutiniuose miestuose neturi viršyti 30 min., dideliuose – 50 min.



Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies trasa (NVTR)
Geležinkelio maršrutas
Esama viešojo transporto linija
Rekomenduojama nauja viešojo trasporto trasa
Rekomenduojama naujos viešojo transporto rūšies stotelė
Geležinkelio esama stotis, stotelė
Esama viešojo transporto stotelė
Rekomenduojama nauja viešojo trasporto stotelė
Esama viešojo transporto aptarnaujama teritorija
Papildoma numatoma viešojo transporto aptarnaujama teritorija
Keleivių terminalas

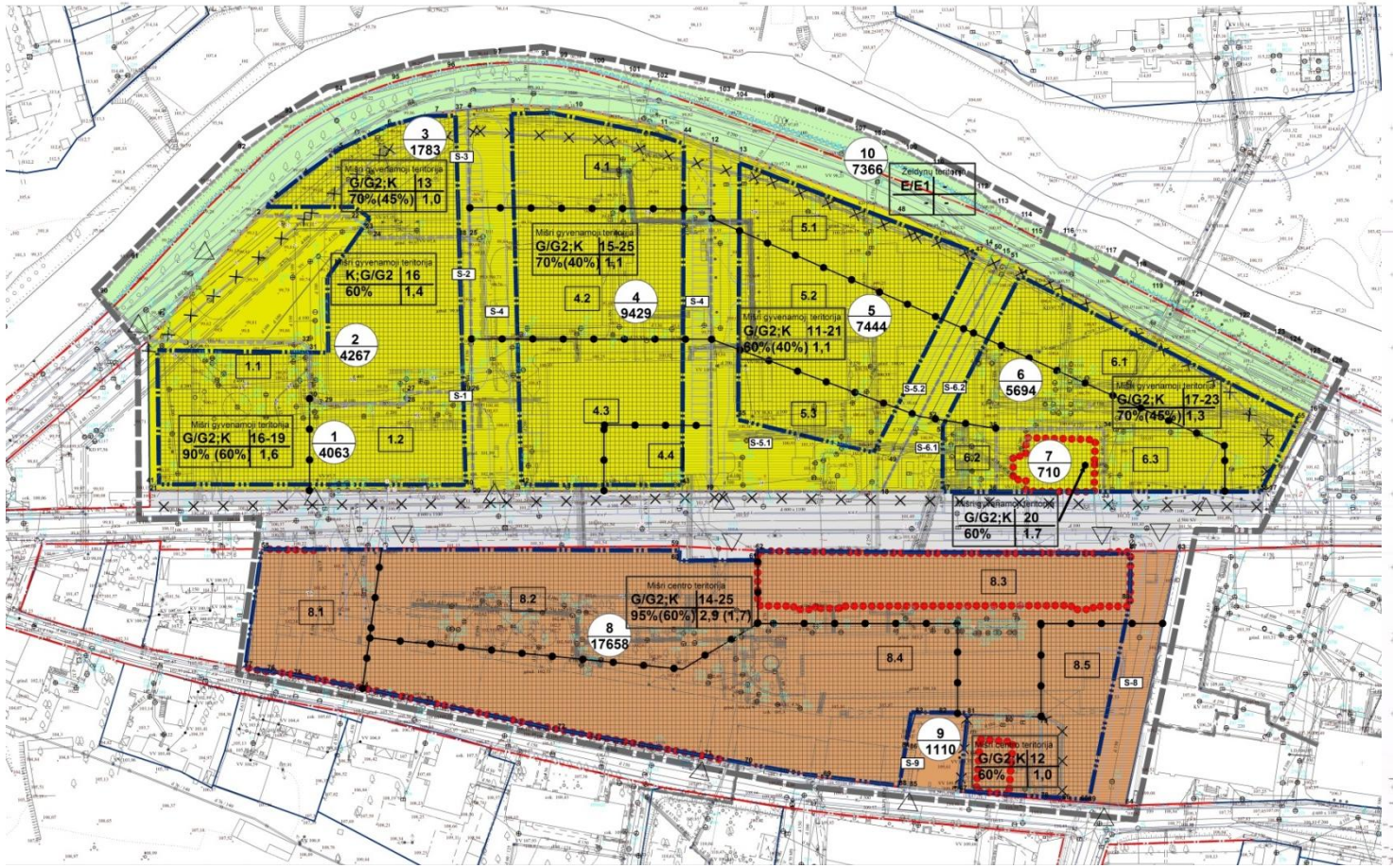
Rekomenduotinos viešojo transporto rūšys, priklausomai nuo miestų dydžio

Gyventojų skaičius	Miestų dydis	Miesto geležin-kelis	Greitasis tram-vajus	Greitasis auto-busas	Trolei-busas	Auto-busas	Taksi, auto-mobilių nuoma	Dviračių nuoma
3–10 tūkst.	Maži					+	+	+
10–100 tūkst.	Vidutiniai				+	+	+	+
> 100 tūkst.	Dideli	+	+	+	+	+	+	+

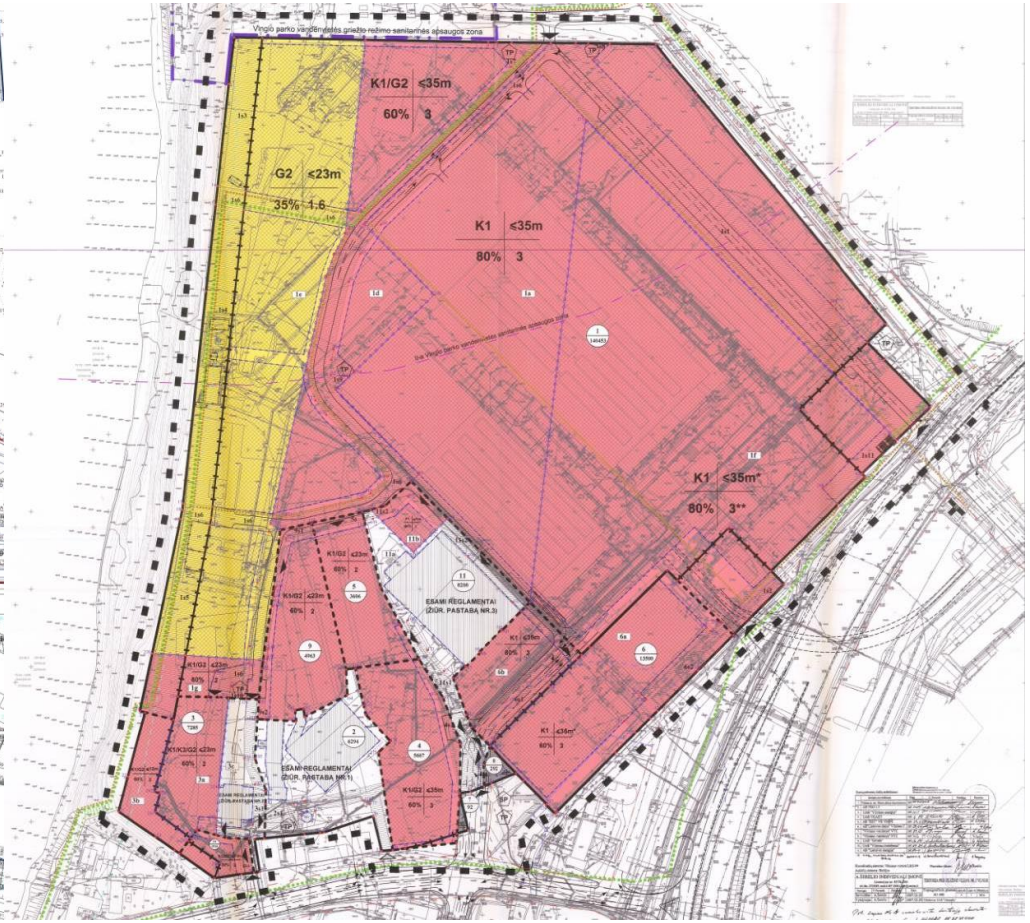
Ar dar reikalingi detalieji planai?

Detaliųjų planų „klasifikavimas“ ☺

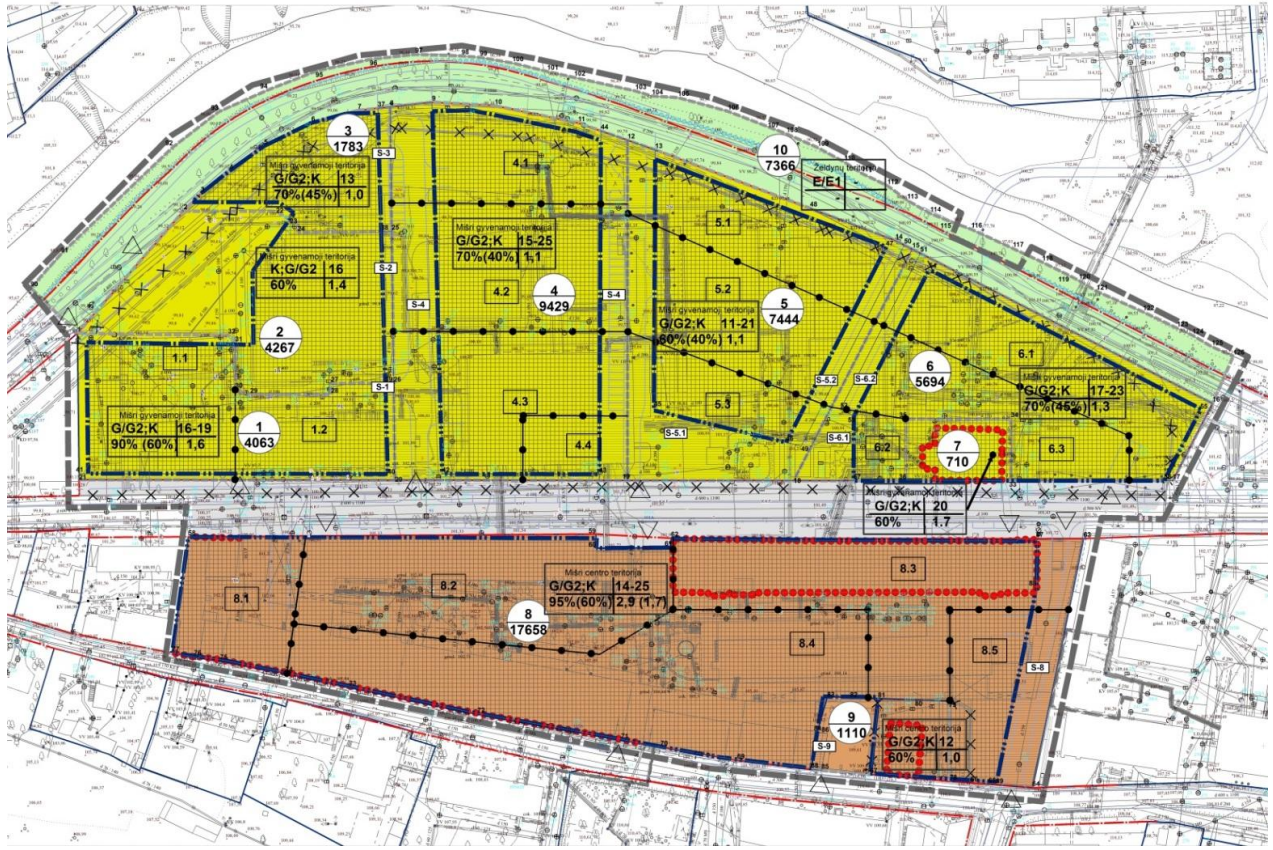
Erdvinę struktūrą programuojantys



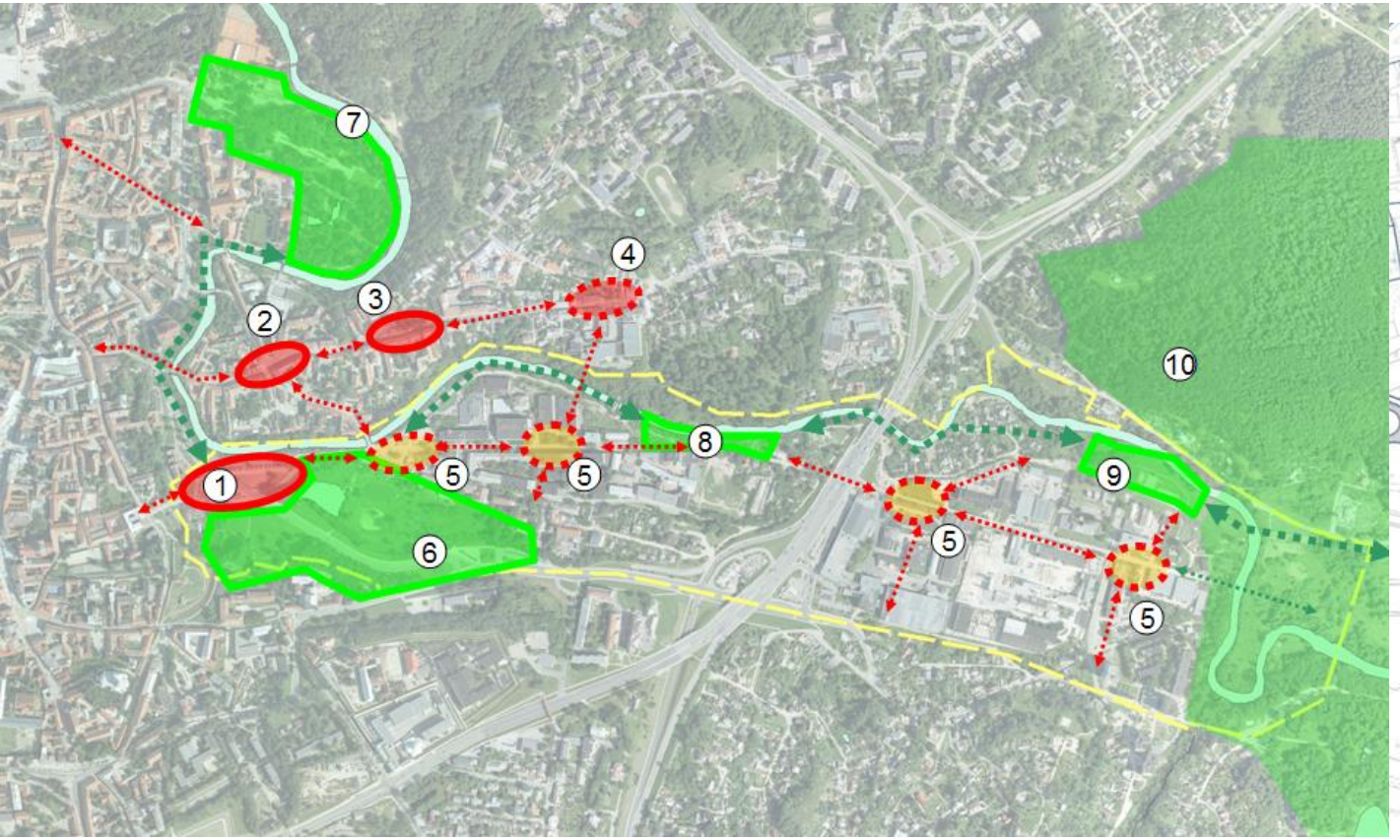
Tik „reglamentus įteisinantys“

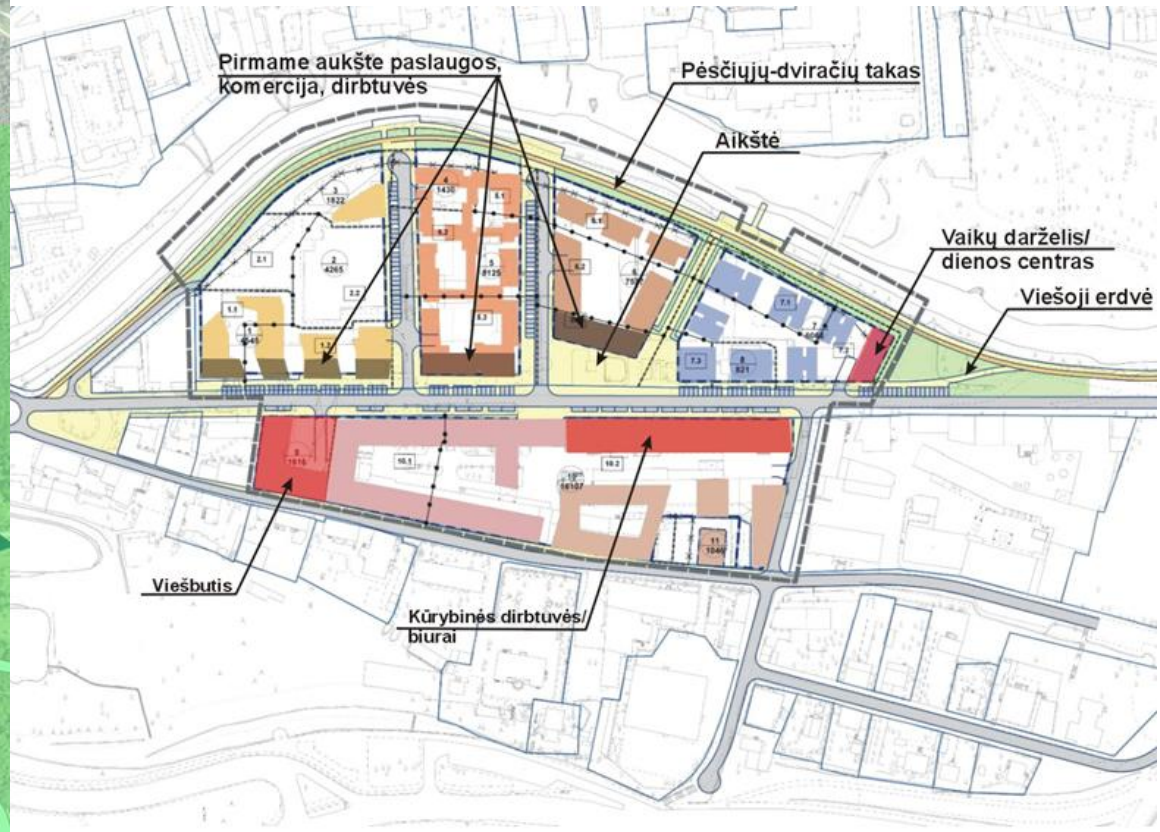


Paupys


3
1783
Mišri gyvenamoji teritorija
G/G2;K 13
70%(45%) 1,0
10
7366
Žaliųjų teritorija
E/E1
Mišri gyvenamoji teritorija
G/G2;K 15-25
70%(40%) 1,1
Mišri gyvenamoji teritorija
K;G/G2 16
60% 1,4
4
9429
5
7444
Mišri gyvenamoji teritorija
G/G2;K 11-21
60%(40%) 1,1
2
4267
6
5694
Mišri gyvenamoji teritorija
G/G2;K 17-23
70%(45%) 1,3
Mišri gyvenamoji teritorija
G/G2;K 16-19
90% (60%) 1,6
1
4063
7
710
Mišrios veiklos teritorija
G/G2;K 20
60% 1,7
Mišri centro teritorija
G/G2;K 14-25
95%(60%) 2,9 (1,7)
8
17658
9
1110
Mišri centro teritorija
G/G2;K 12
60% 1,0

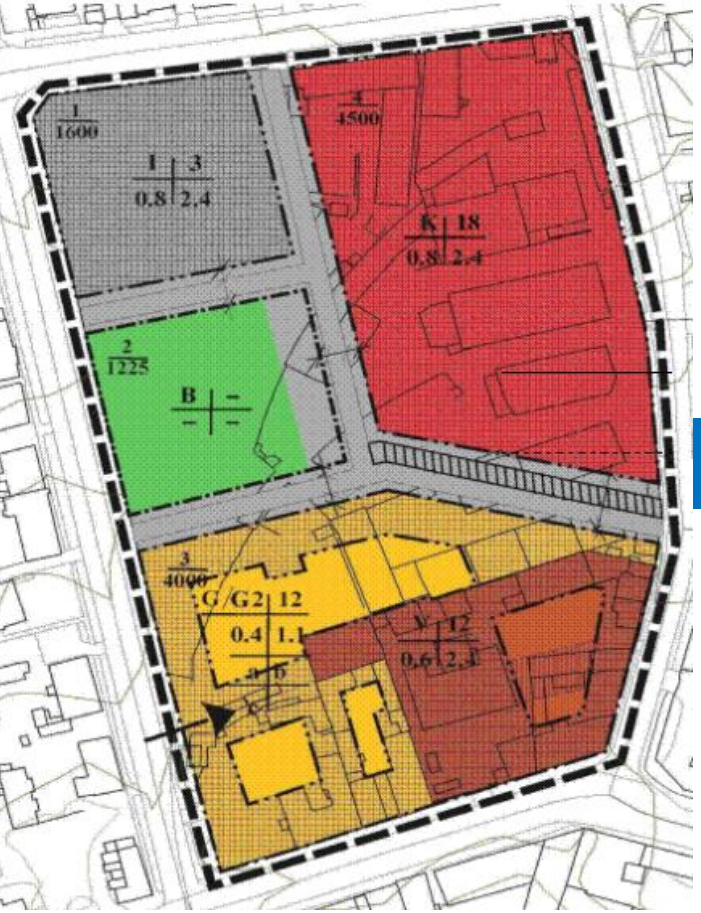
Paupys


7
4
3
2
10
8
1
5
5
9
6
5
5


Pirmame aukšte paslaugos, komercija, dirbtuvės
Pėsčiųjų-dviračių takas
Aikštė
Vaikų darželis/ dienos centras
Viešoji erdvė
Viešbutis
Kūrybinės dirbtuvės/ biurai

Teritorijos naudojimo tipai ar būdai?

Nuo funkcijų glaudimo link funkcijų sluoksniavimo



Šaltinis: *Echo Urban Design, Netherlands*

From stacking to layering

Place different functions and types of accommodation on top of one another, make the most of distinctions between each space, and make different horizontal layers. In the context of the enclosed block, there is also a vertical layering.

Teritorijos naudojimo tipai ar būdai ?

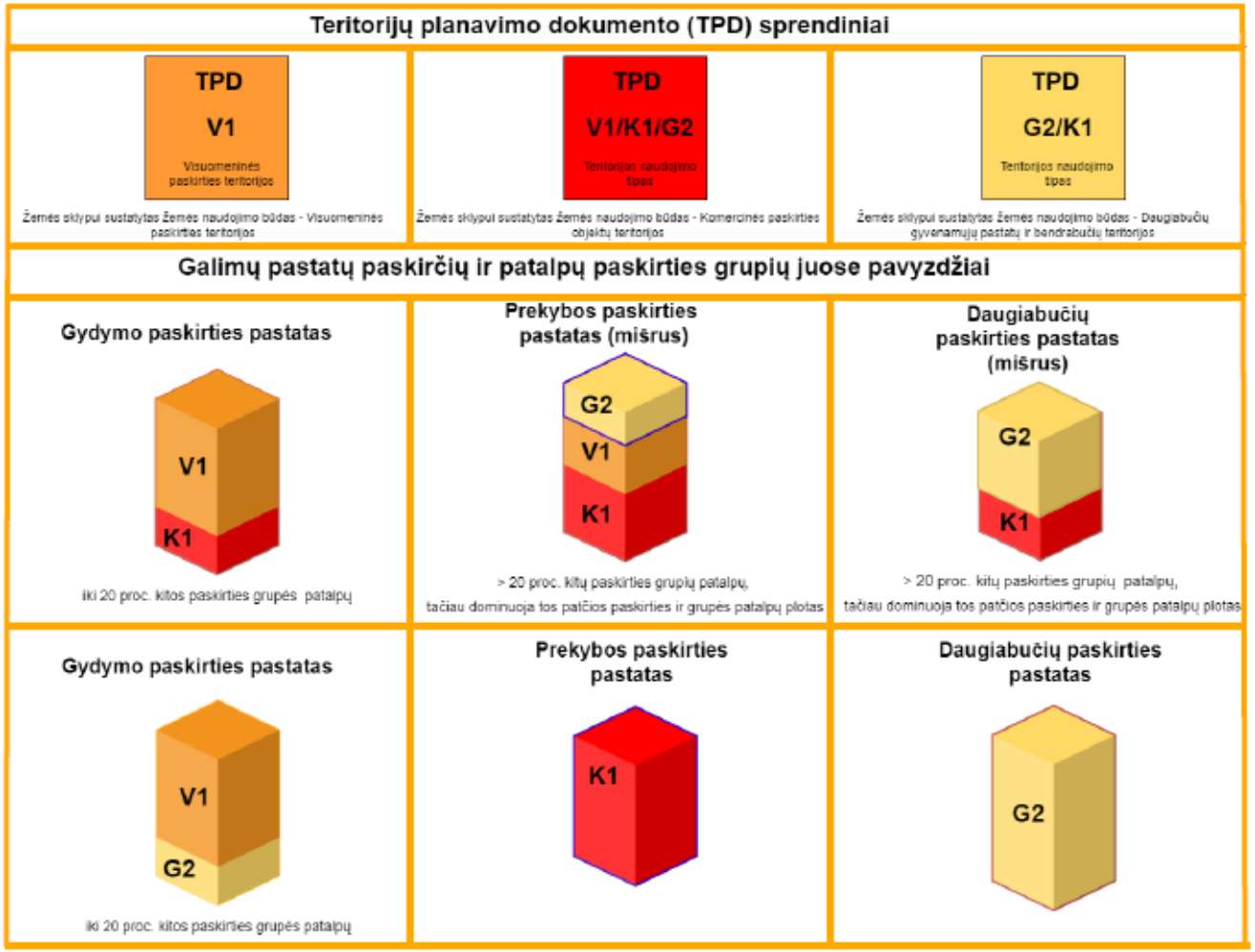
1. DP tiek būdai tiek tipai – nustatomi konkretūs konkrečiai teritorijai (Jeigu sklype galimi keli būdai - būtina nustatyti konkretų būdą konkrečiai sklypo daliai ?????)

2. Konkretaus būdo sklypo daliai nustatymas rekomenduotinas (veikia) tik viešo intereso užtikrinimo atveju: atskirieji želdynai, bendro naudojimo teritorijos, socialinė infrastruktūra, inžinerinė infrastruktūra.

3. Kitais atvejais tikslinga rinktis teritorijos naudojimo tipus.

Daugiafunkcio žemės naudojimo svarba

Nustatyto žemės sklypo naudojimo būdo ir teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įtaka pastate galimoms formuoti atskiroms patalpų paskirties grupėms pavyzdys

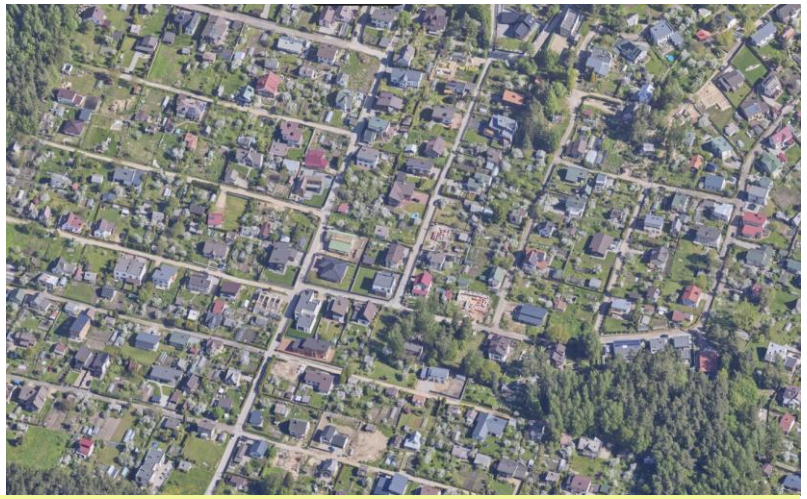


Teritorijos naudojimo tipai (TPN)

Neurbanizuojamos teritorijos

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos

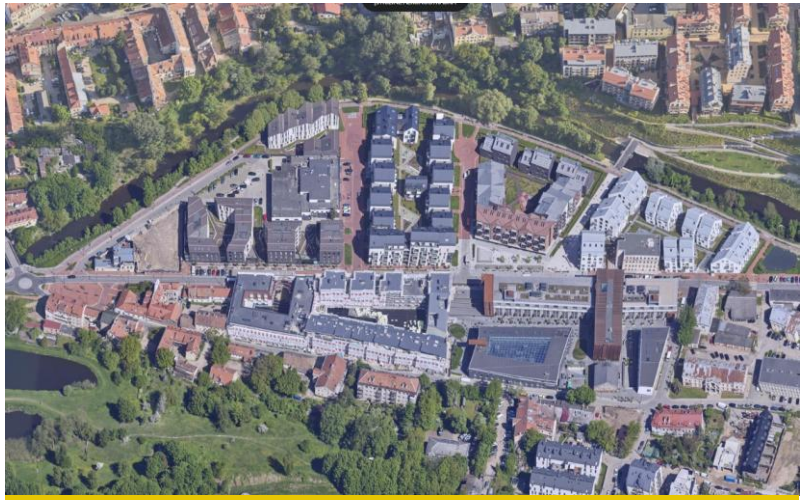
Teritorijos naudojimo tipai (TPN)



Sodininkų bendrijų teritorija

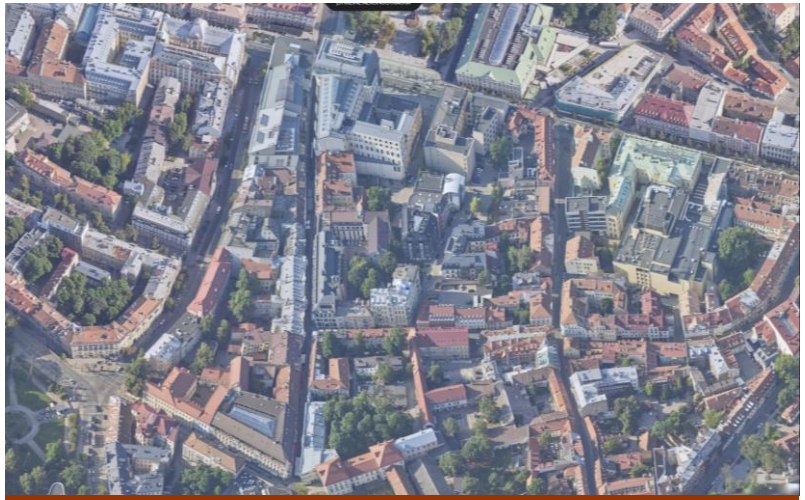
Vienbučių – dvibučių teritorija UT - 40%, UI - 0,4

Gyvenamoji teritorija UT - 40%, UI – 1,2



Mišri gyvenamoji teritorija UT - 60%, UI – 1,6

Paslaugų teritorija UT - 80%, UI – 3,0



Mišri centro teritorija UT - 80%, UI – 3,0

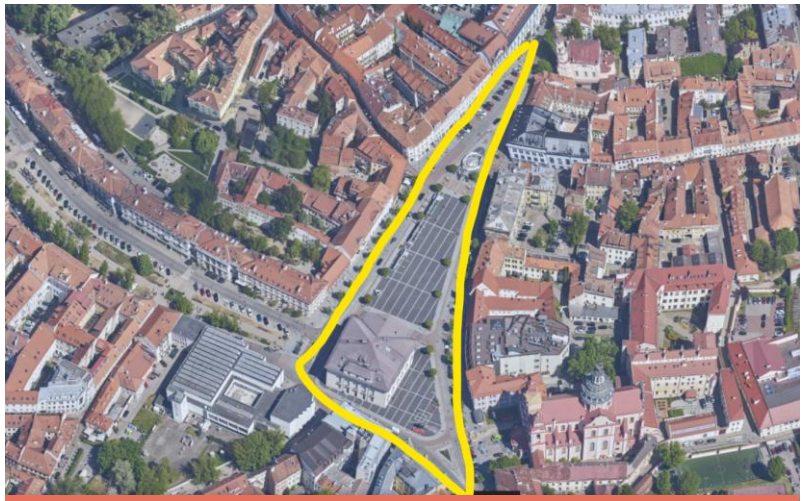
Teritorijos naudojimo tipai (TPN)

Socialinės infrastruktūros teritorija UT - 60%, UI – 3,0

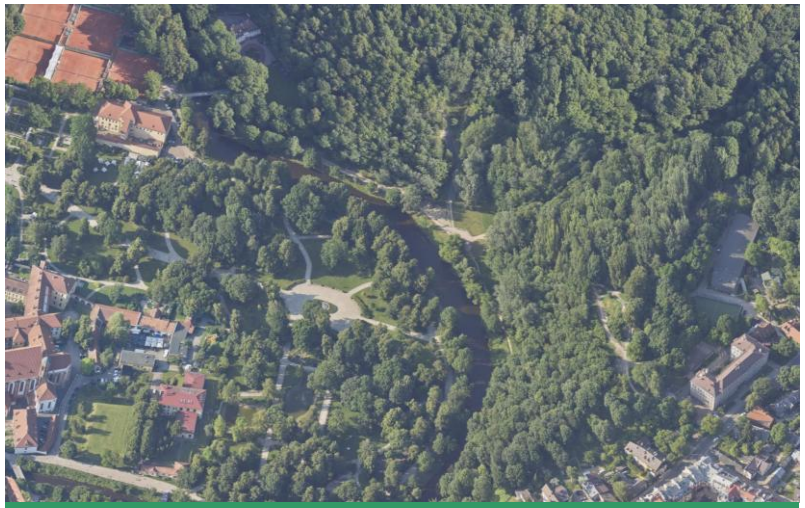
Specializuotų kompleksų teritorija UT - 60%, UI – 3,0

Pramonės ir sandėliavimo teritorija UT - 80%, UI – 2,5

Inžinerinės infrastruktūros teritorija UT - 80%, UI – 2,5



Urbanistinių erdvių teritorija



Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija

Užstatymo tipologija (TPN)

Uždaras užstatymas

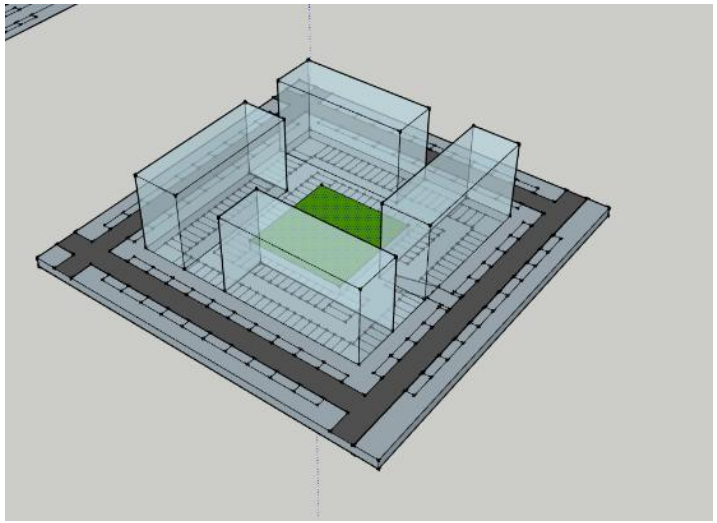
Atviras užstatymas

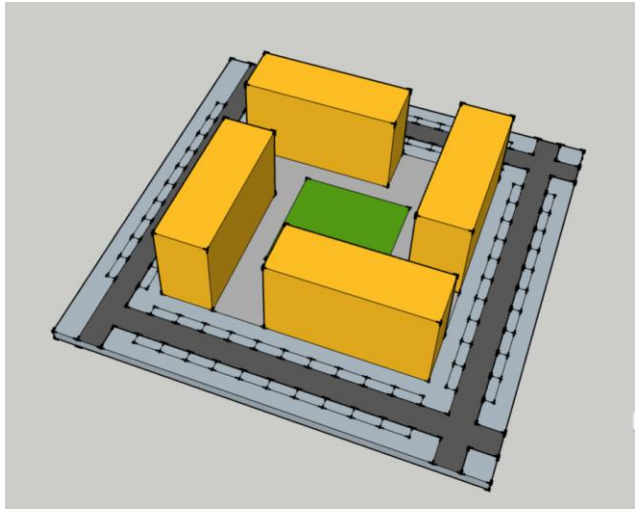
Erdvės ir jų tinklai

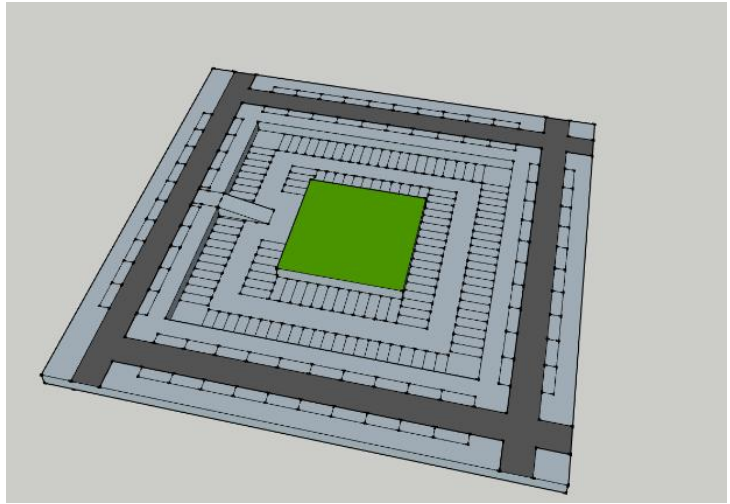
Kvartalas:

Kvartalų dydžiai:

- Tinklo žingsnis gyvenamojoje aplinkoje ≥60 metrų ir ≤ 180 metrų, kvartalo perimetras ≤ 550 metrų.
- Modernistinio planavimo kvartaluose, kurių esamo urbanistinio tinklo žingsnis yra 500–600 (kartais ir 1 000) m, tikslinga ieškoti galimybių formuoti papildomas mažesnio urbanistinio žingsnio tinklines struktūras ir kurti privatesnių kvartalo vidinių erdvių sistemą.



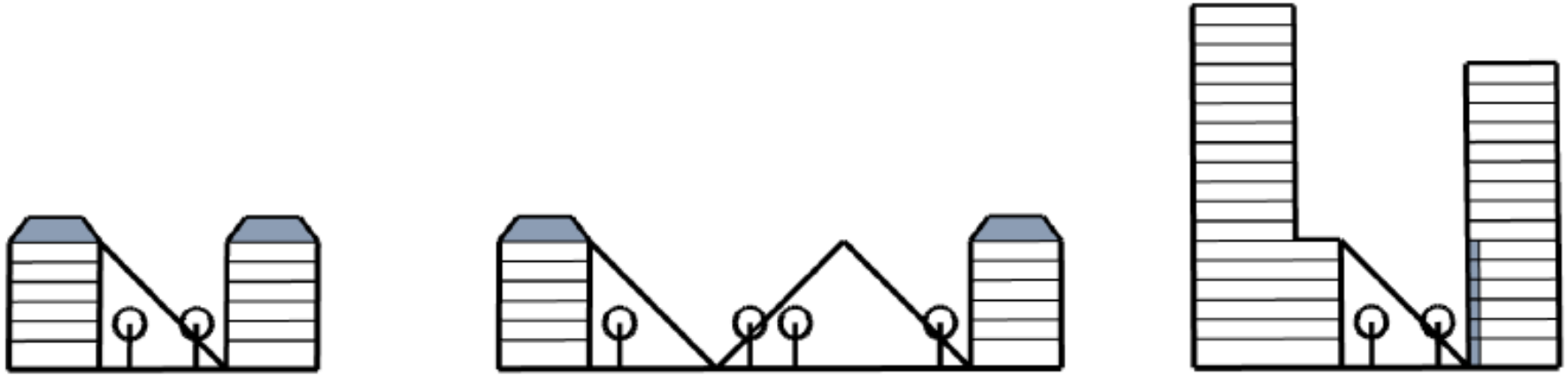




Gatvės koridorius

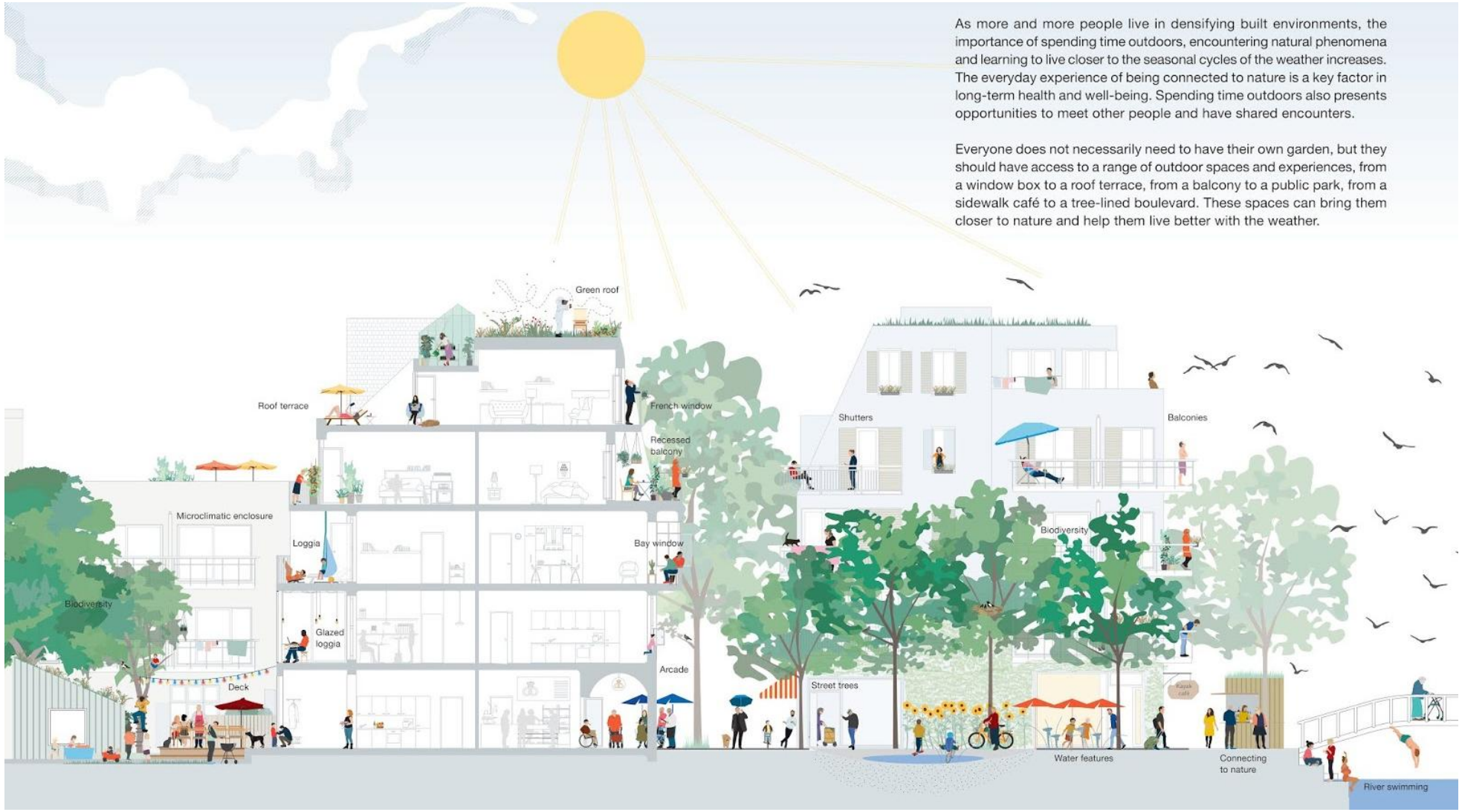
Gyvenamosios gatvės:

- Aukščio ir pločio santykis 1:1 – 1:3
- Paslaugos ≥ 40 proc. pirmojo aukšto perimetro
- Platesnius nei 30m koridorius rekomenduojama apželdinti alėjomis



Kiemas?

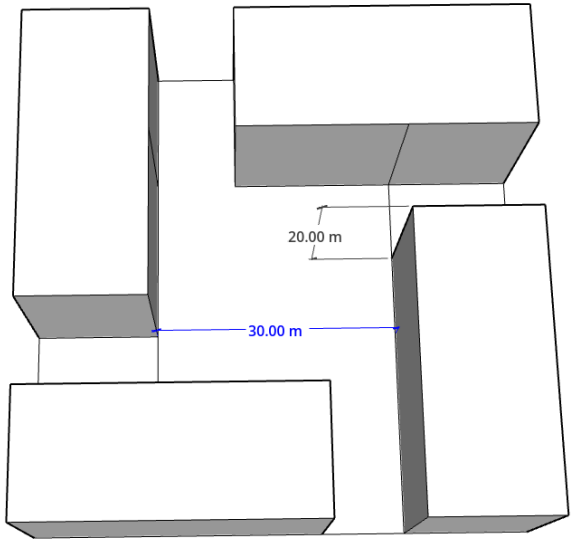
Kiemas !

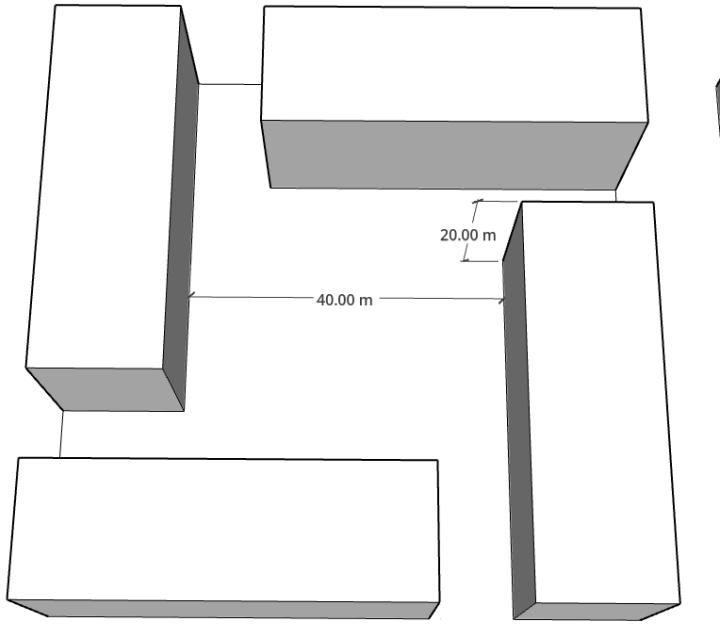

As more and more people live in densifying built environments, the importance of spending time outdoors, encountering natural phenomena and learning to live closer to the seasonal cycles of the weather increases. The everyday experience of being connected to nature is a key factor in long-term health and well-being. Spending time outdoors also presents opportunities to meet other people and have shared encounters.
Everyone does not necessarily need to have their own garden, but they should have access to a range of outdoor spaces and experiences, from a window box to a roof terrace, from a balcony to a public park, from a sidewalk café to a tree-lined boulevard. These spaces can bring them closer to nature and help them live better with the weather.
Green roof
Roof terrace
French window
Recessed balcony
Shutters
Balconies
Microclimatic enclosure
Loggia
Bay window
Biodiversity
Biodiversity
Glazed loggia
Arcade
Deck
Street trees
Water features
Connecting to nature
River swimming

Kiemas !

Kiemai:

Privačiosios kiemo erdvės parametrai turėtų būti tokie, kad jos plotis būtų lygus apie 1,5 – 2 priešpriešinių fasadų aukščio vidurkio

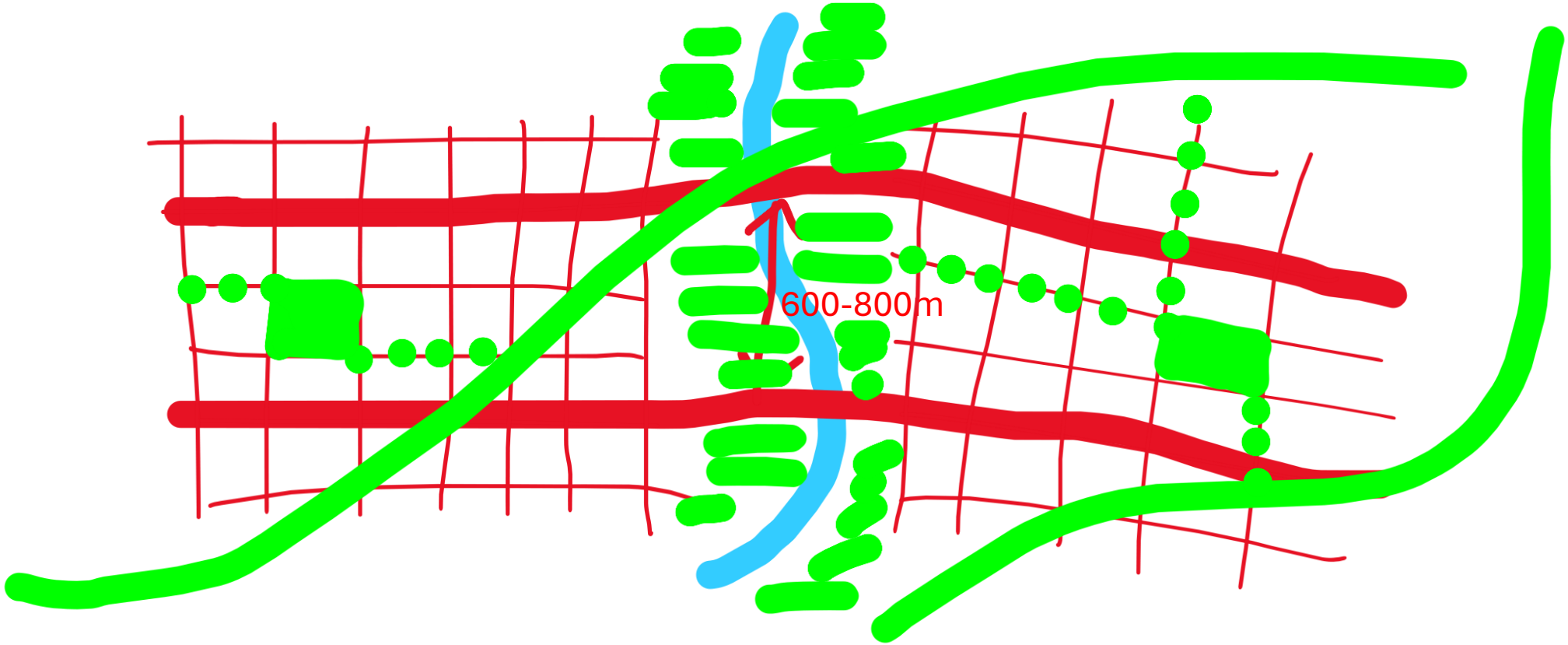




Urbanistinis tinklas

Tinklo rišlumas:

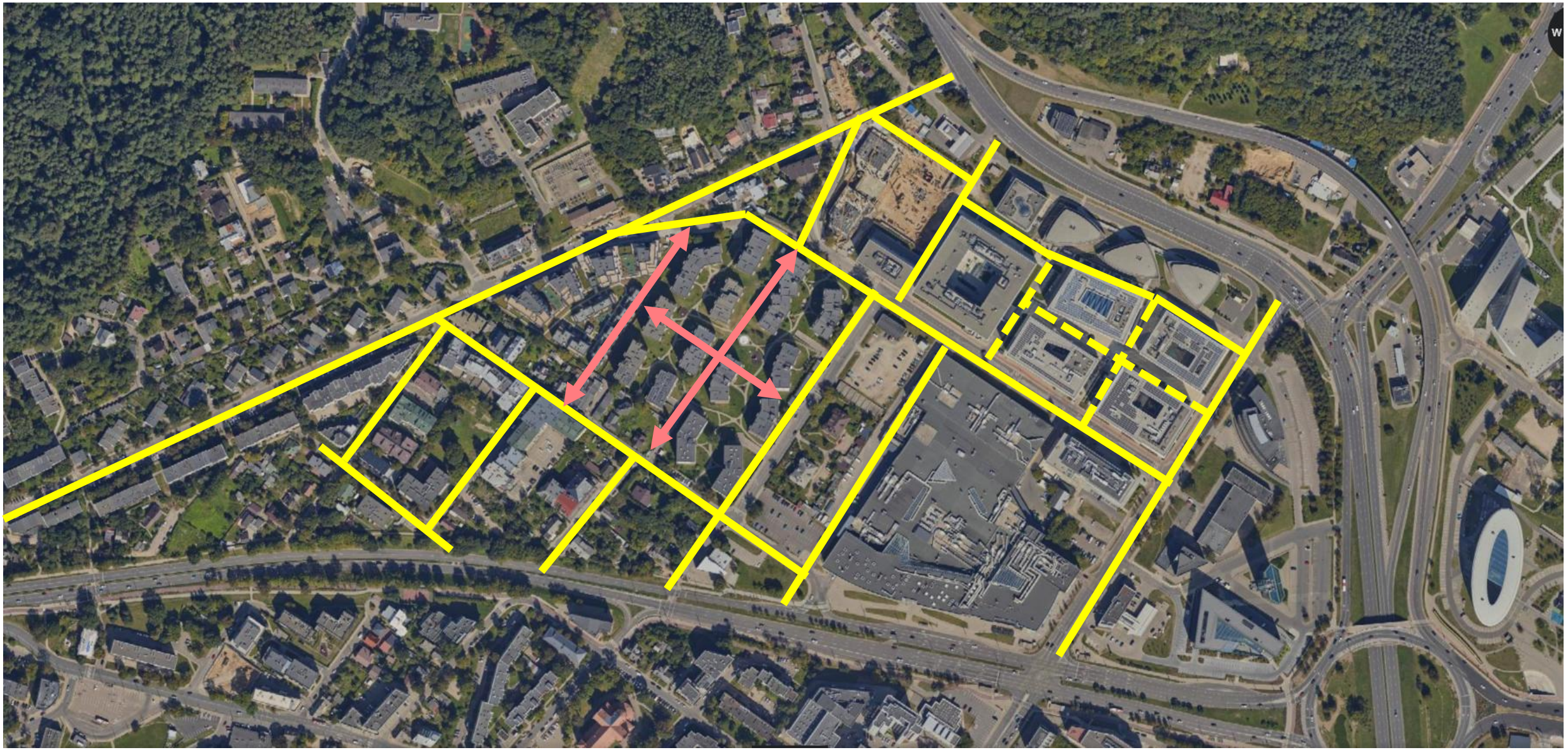
- Tinklo žingsnis 60-180m
- Siekiant suformuoti urbanistinio tinklo rišlumą ir integruotą veikimą, rekomenduojama tarp atskirų šio tinklo elementų kas 600–800 m sukurti didesnių parametrų jungtis.



Šiaurinis Žvėrynas

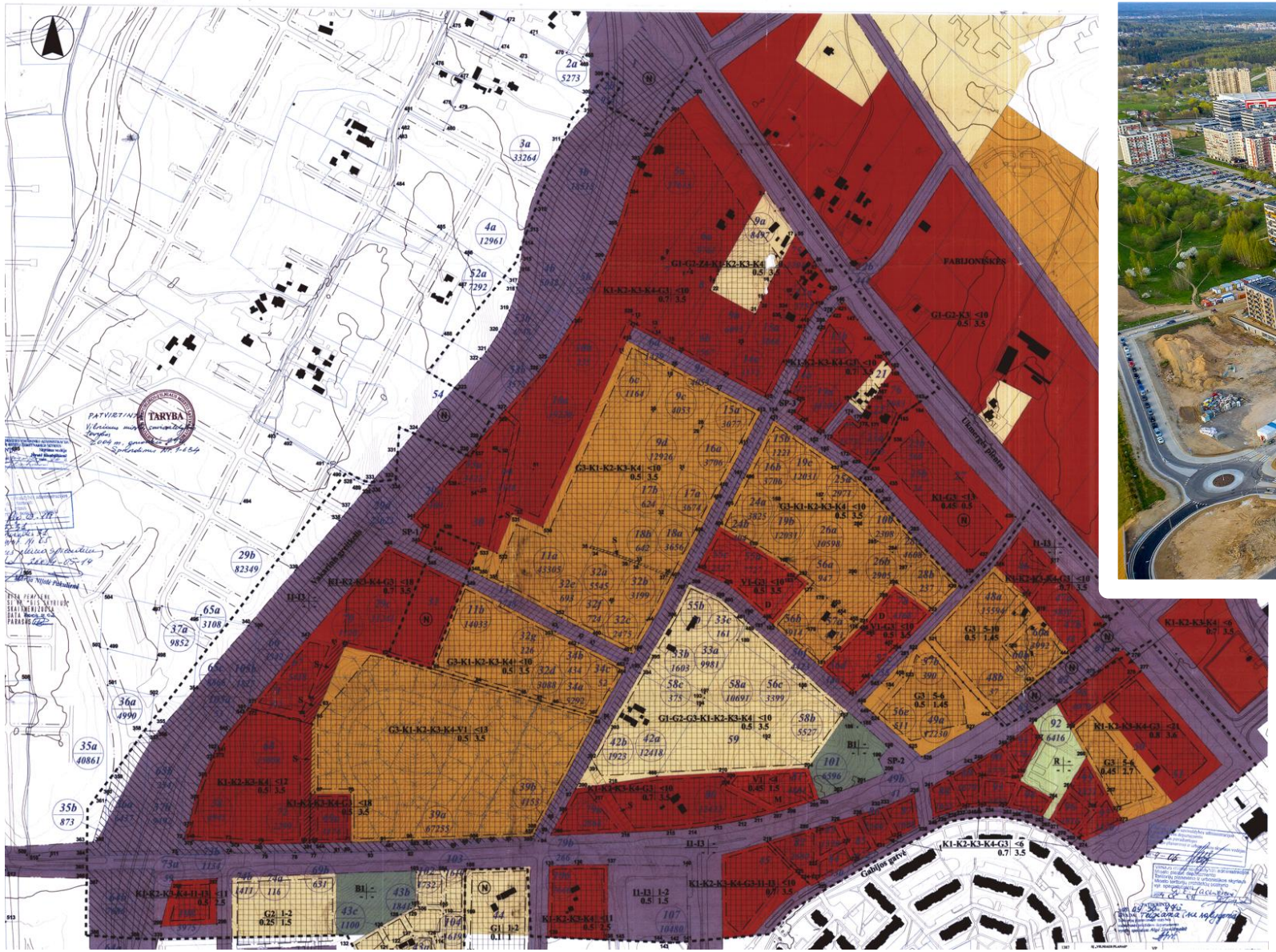
Šiaurinis Žvėrynas

Šiaurinis Žvėrynas

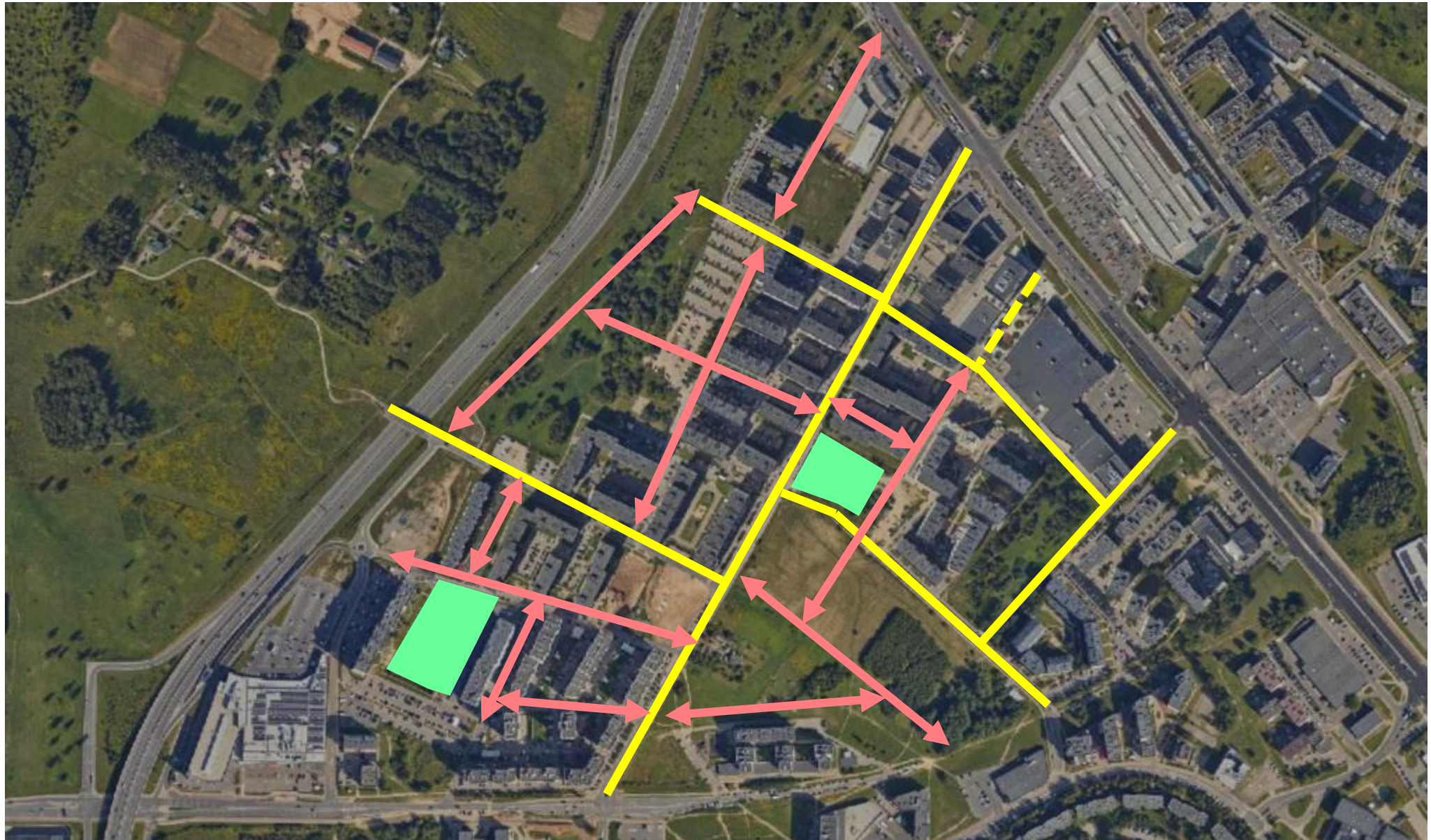


Perkūnkiemis

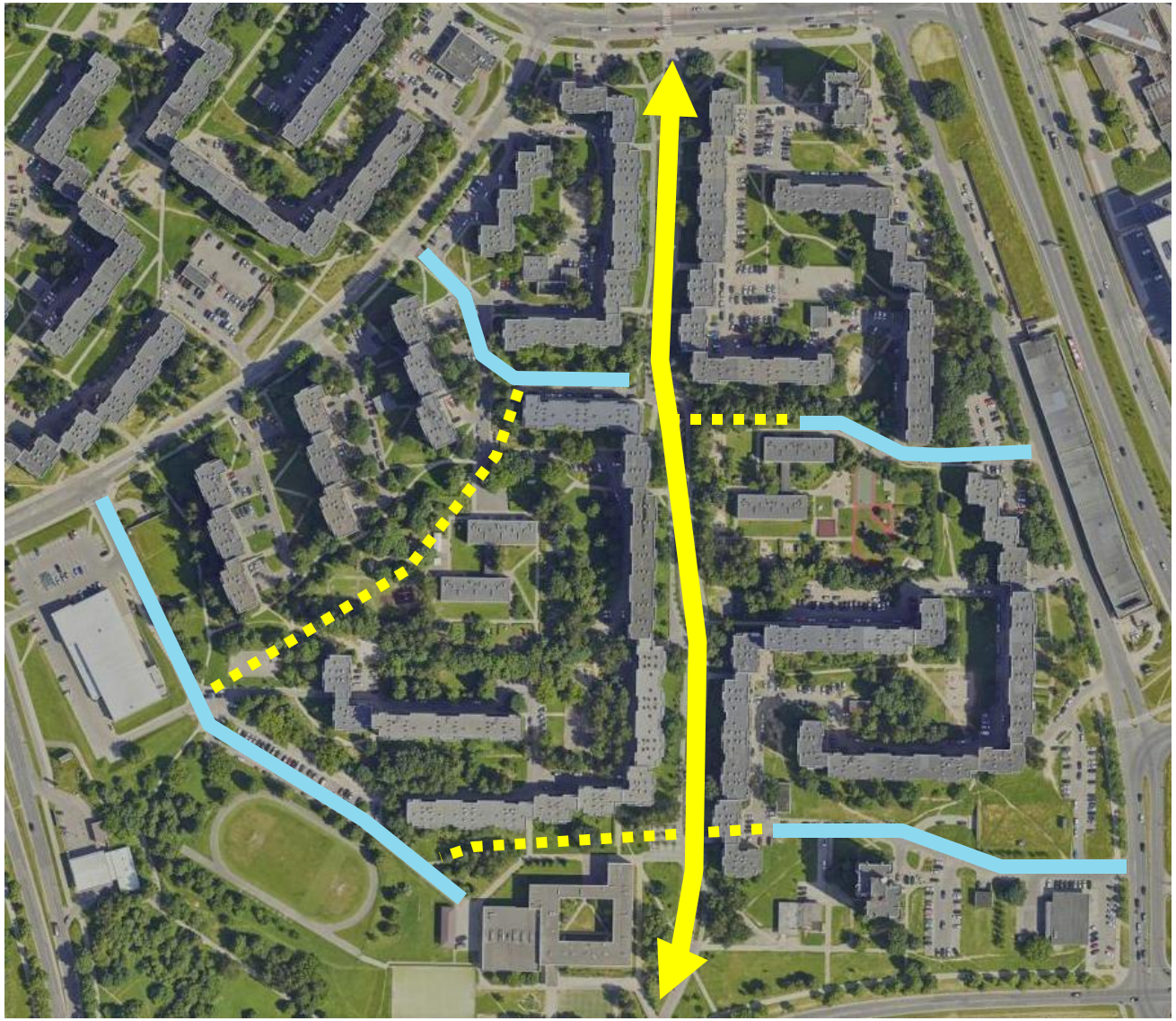
Perkūnkiemis



Perkūnkiemis

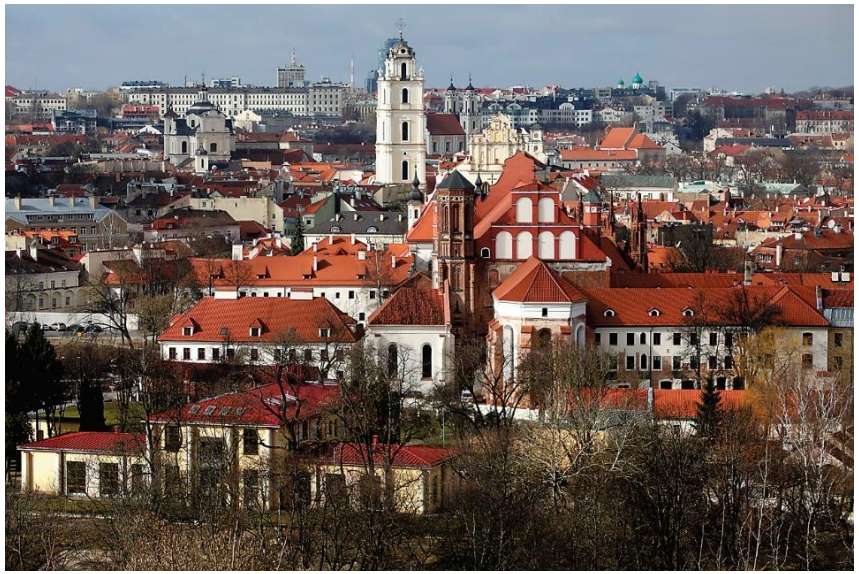


Ką darysim su modernistiniais rajonais?



Reakcijos į kontekstą svarba

1. **Užstatymo rodikliai:**
   - pastatų aukštis,
   - užstatymo tankis,
   - užstatymo intensyvumas**;**



2. **Pastatų ir neužstatytų erdvių išdėstymas;**
3. **Judumo sąlygos**

4. **Želdynai ir želdiniai**

Urbanistinė struktūra
Paslaugų gausa
Gyventojų skaičius

[SPP] SLD per 1 min. - kaip?

Join | Chat

Thu 10/23/2025 2:30 PM - 3:00 PM Series

Ministro kabinetas

PP Povilas Poderskis invited you.

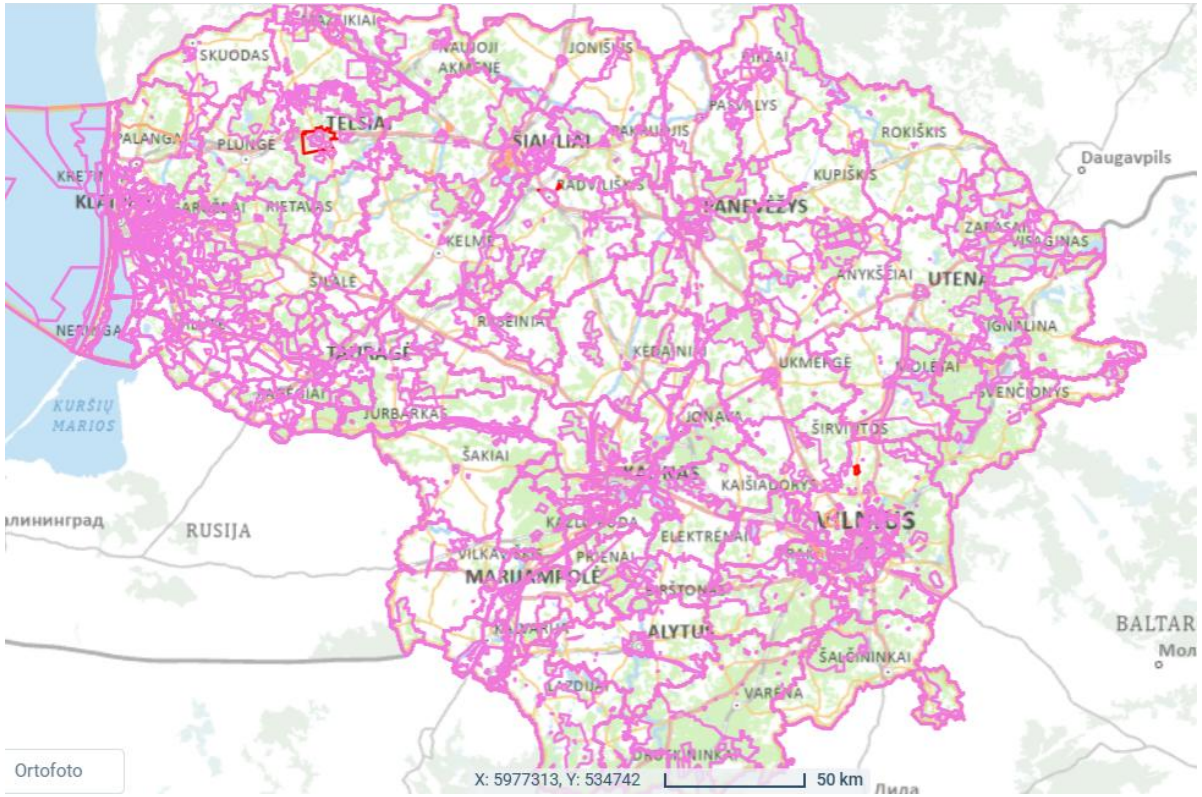
Didn't respond 8

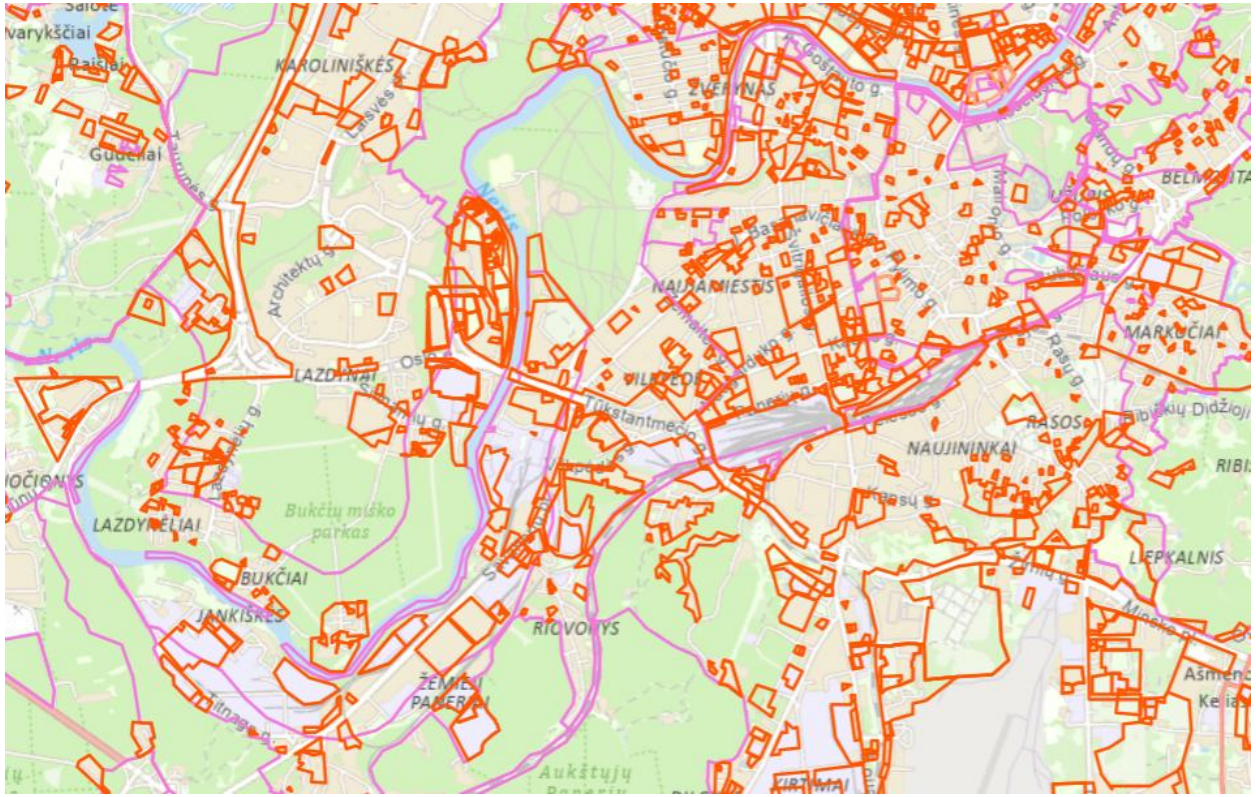
-----Original Appointment----- From: Povilas Poderskis <povilas.poderskis@am.lt> Sent: 2025 m. spalio 10 d., penktadienis 13:16 To: Povilas Poderskis; Kastytis Žuromskas; A...

Email organizer

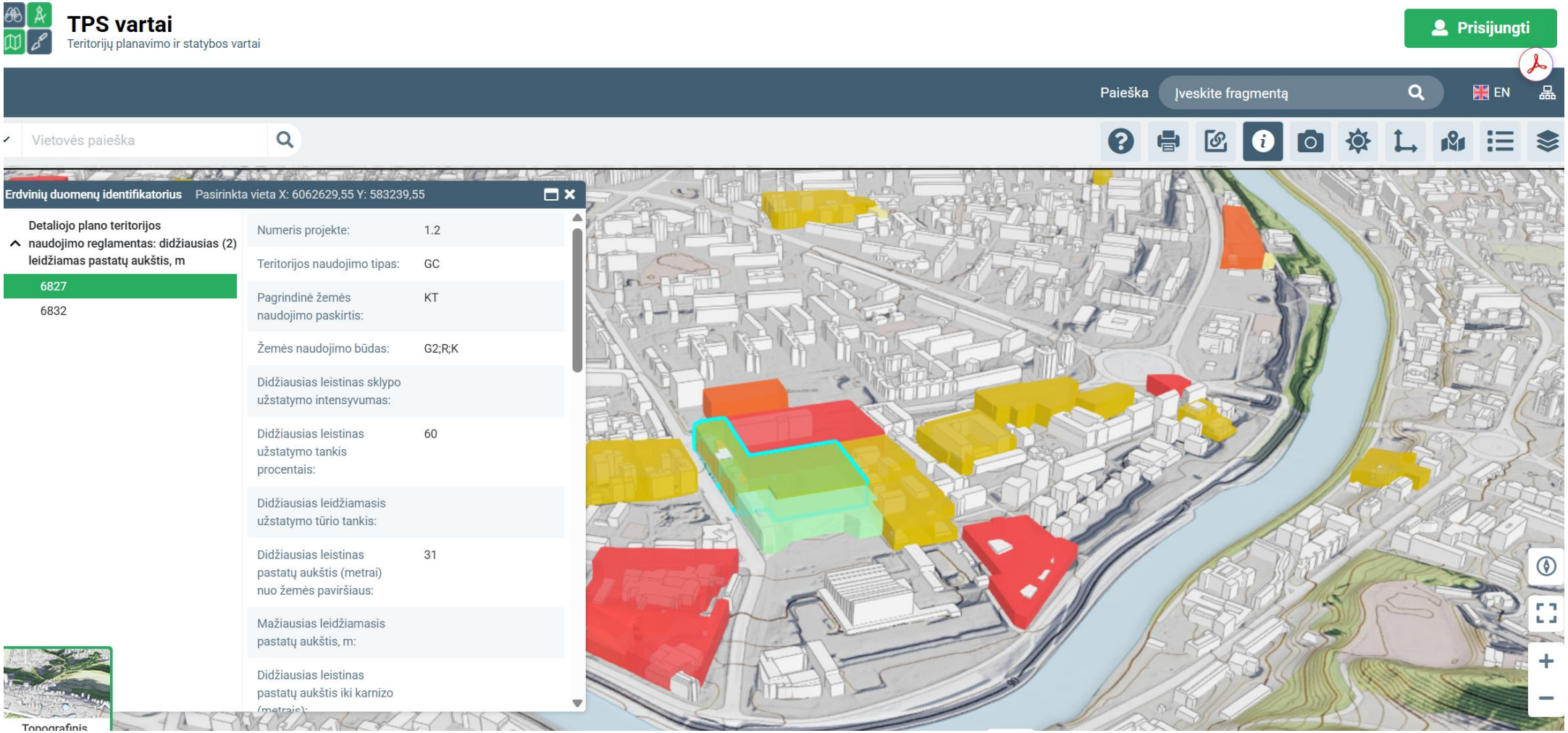
Add a message (optional)

Teritorijų planavimo procesas : TPDR – 16 139 dokumentų (BP +DP)

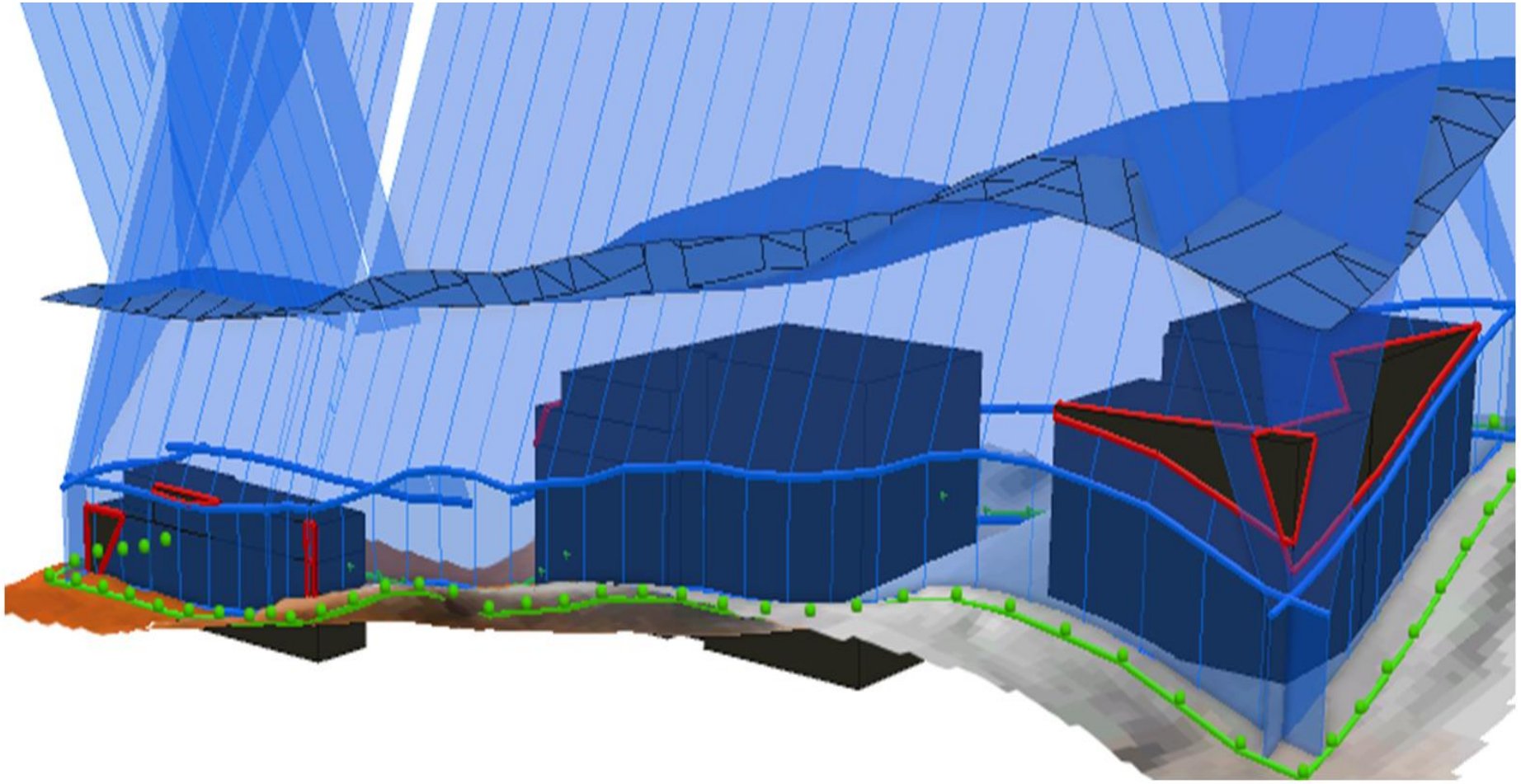




TPDR: skaitmeniniai reglamentai



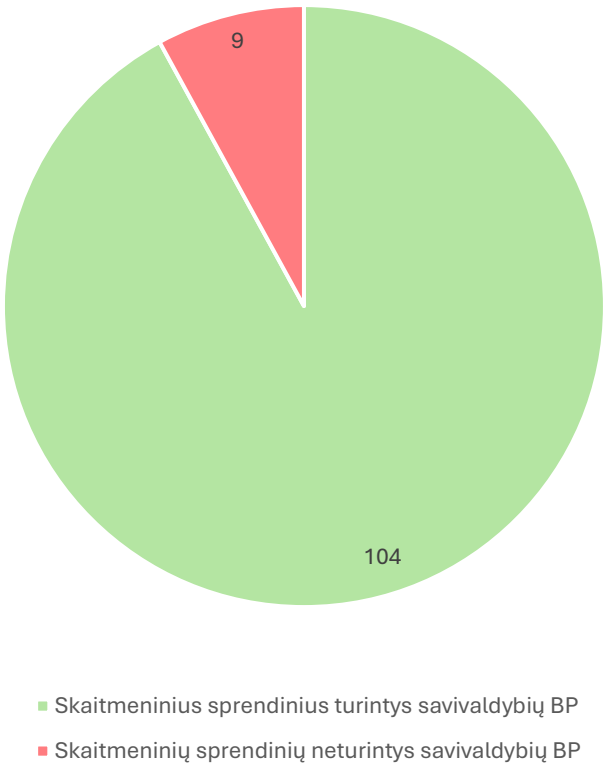
TPDR: 3D tikrinimas pagal skaitmeninius reglamentus



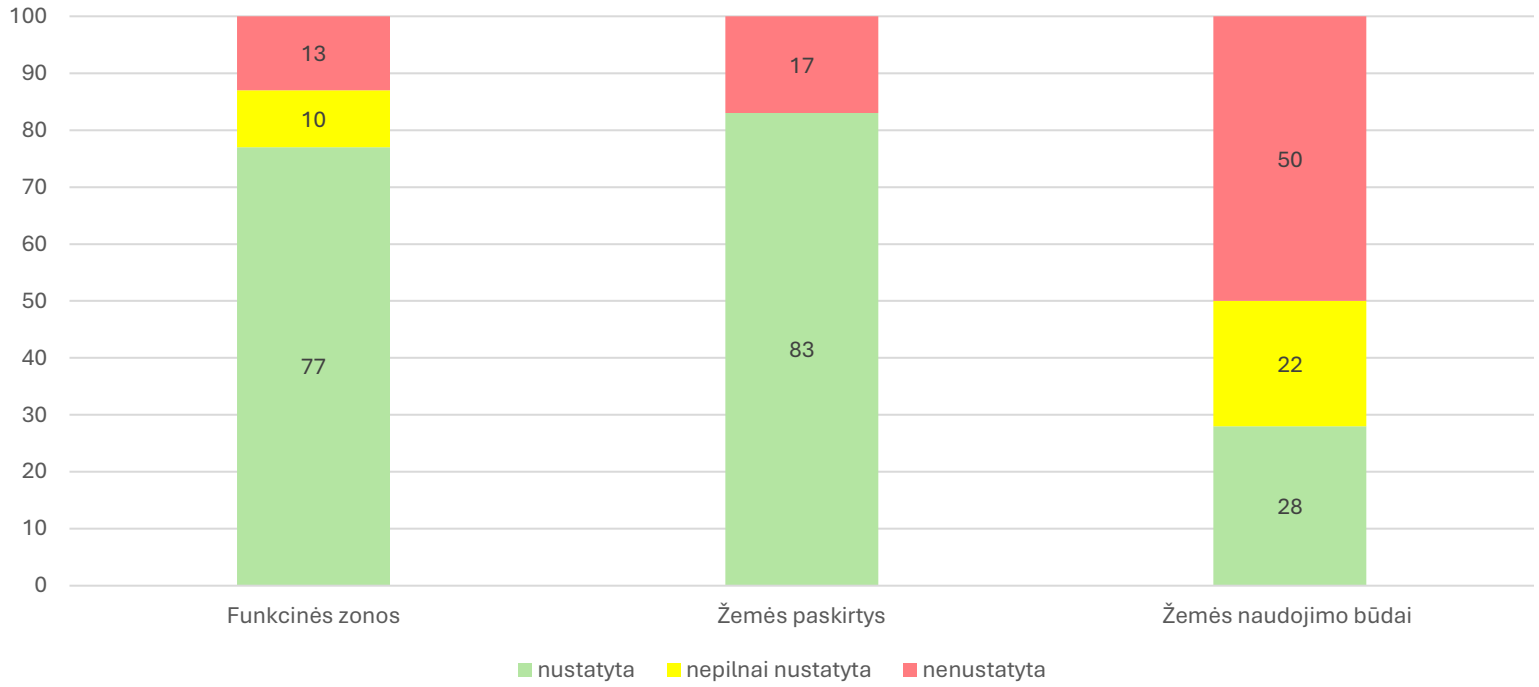
O kiek tokių teritorijų planavimo dokumentų turime?

TPDR: bendrieji planai

Savivaldybių BP skaitmenizavimo lygis

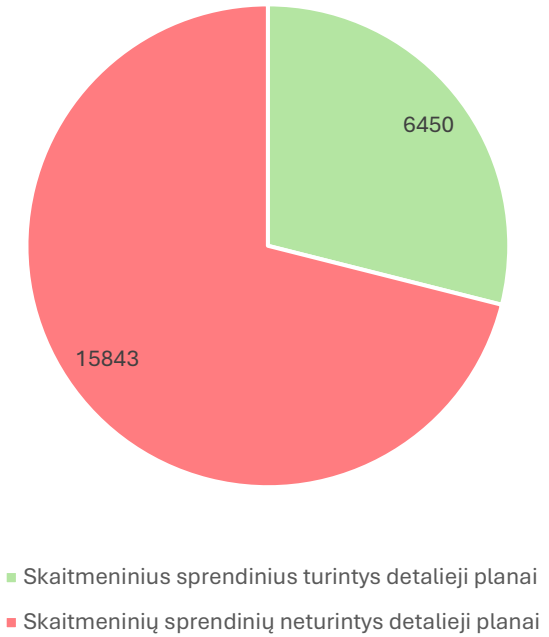


Skaitmenine forma TPDR saugomų savivaldybių BP **privalomų** duomenų kokybė (%) (*funkcinės zonos ir žemės paskirtys turi būti nustatytos visuose savivaldybių BP*)

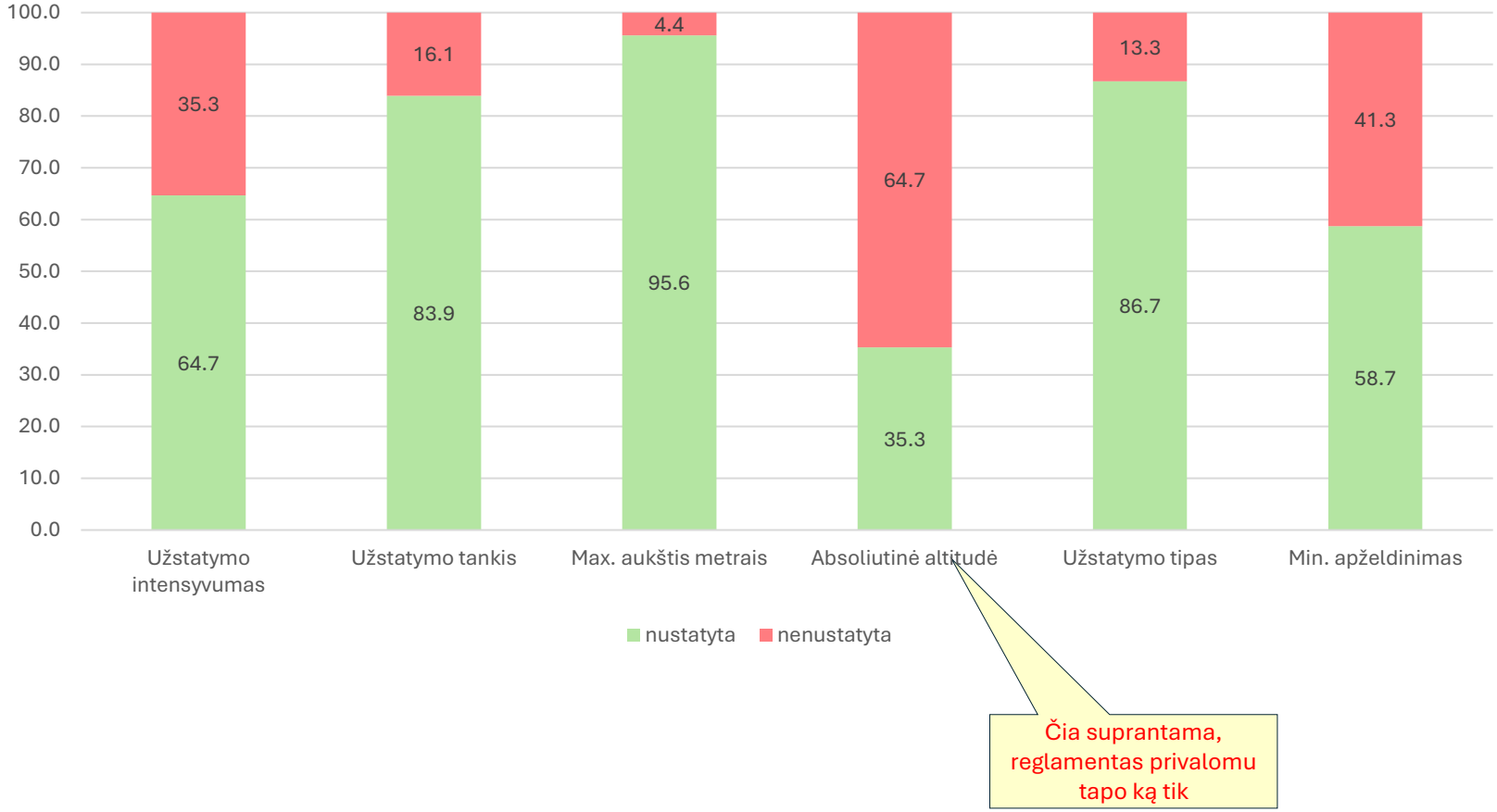


TPDR: detalieji planai

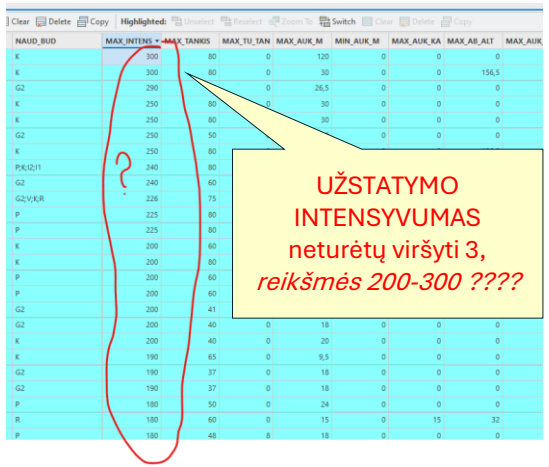
Detaliųjų planų sprendinių skaitmenizavimo lygis

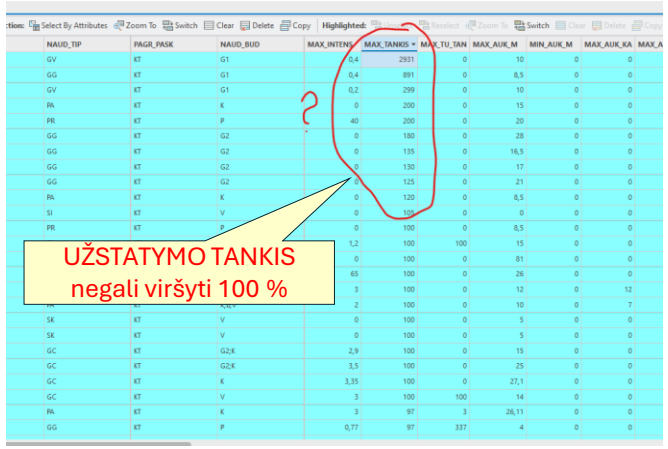


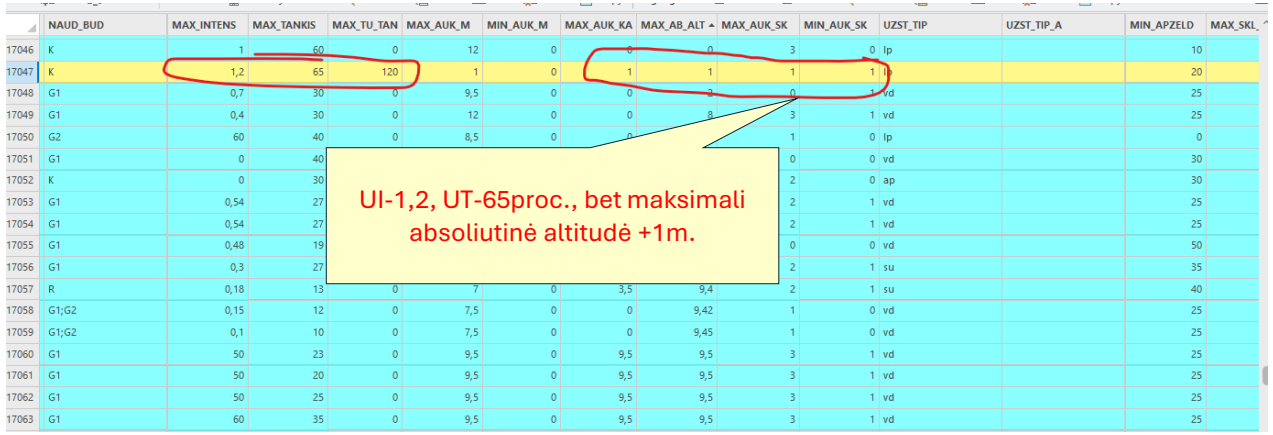
Skaitmenine forma TPDR turimų detaliųjų planų statybai skirtų zonų **privalomų** duomenų kokybė (%) *(šiuos reglamentus privalo turėti visos zonos)*

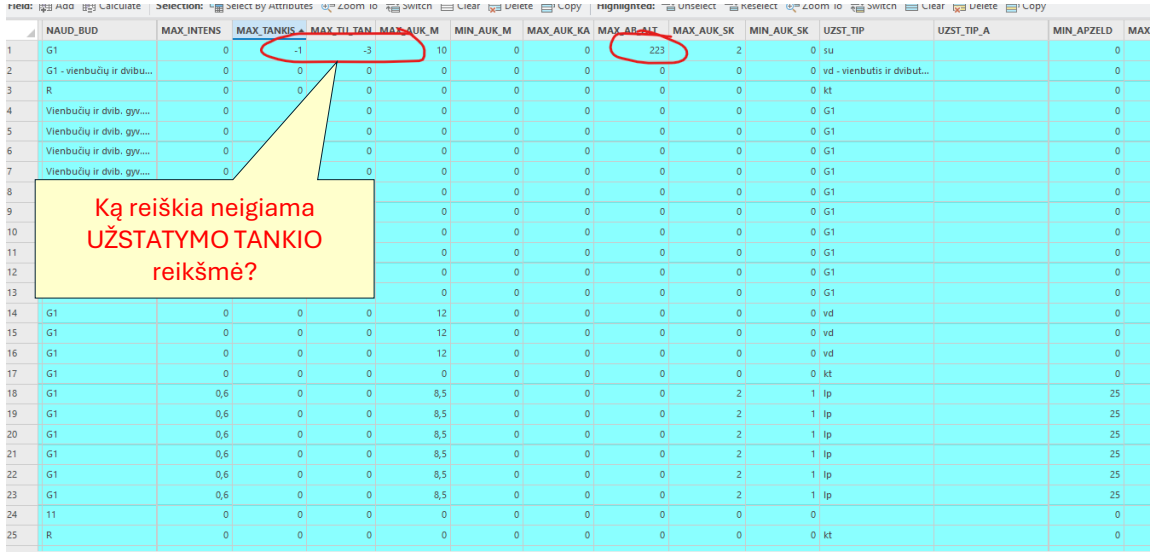


TPDR: duomenų klaidos.....

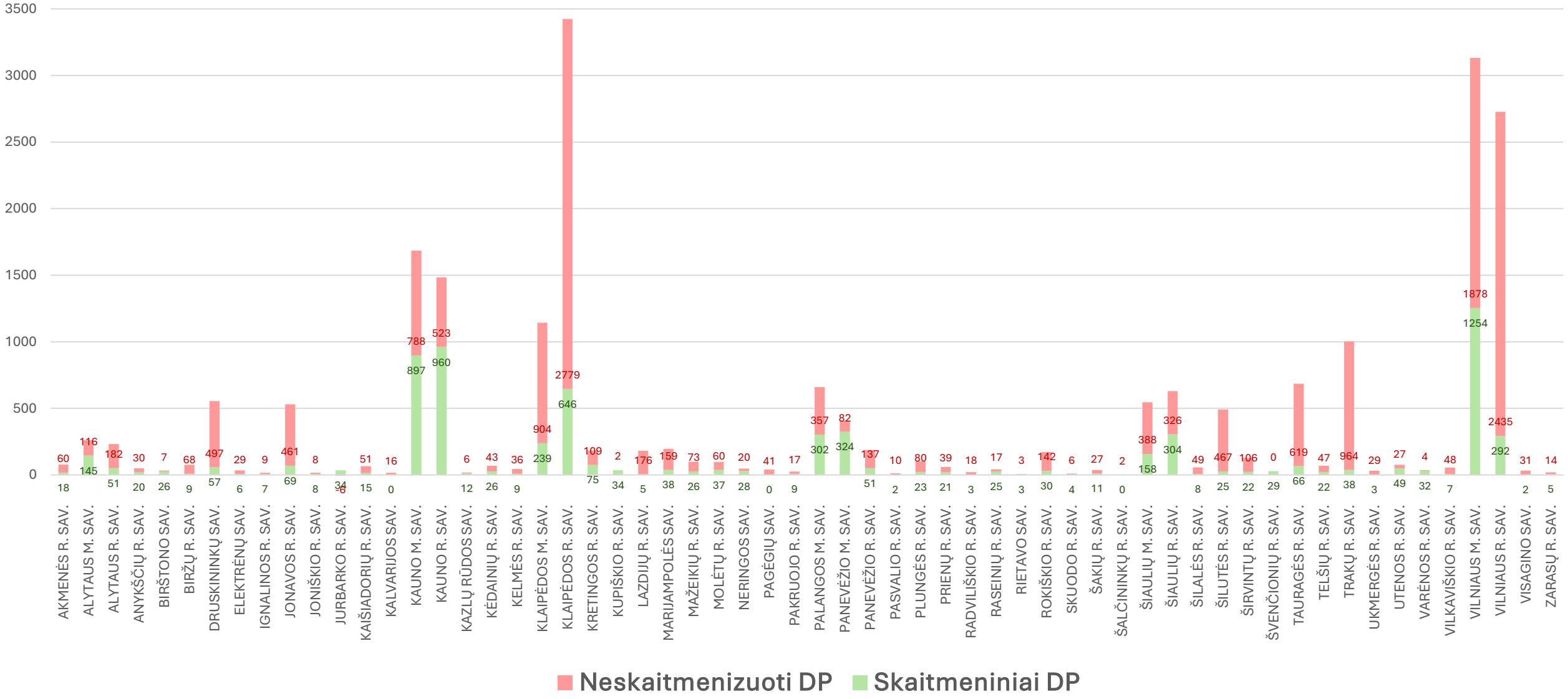






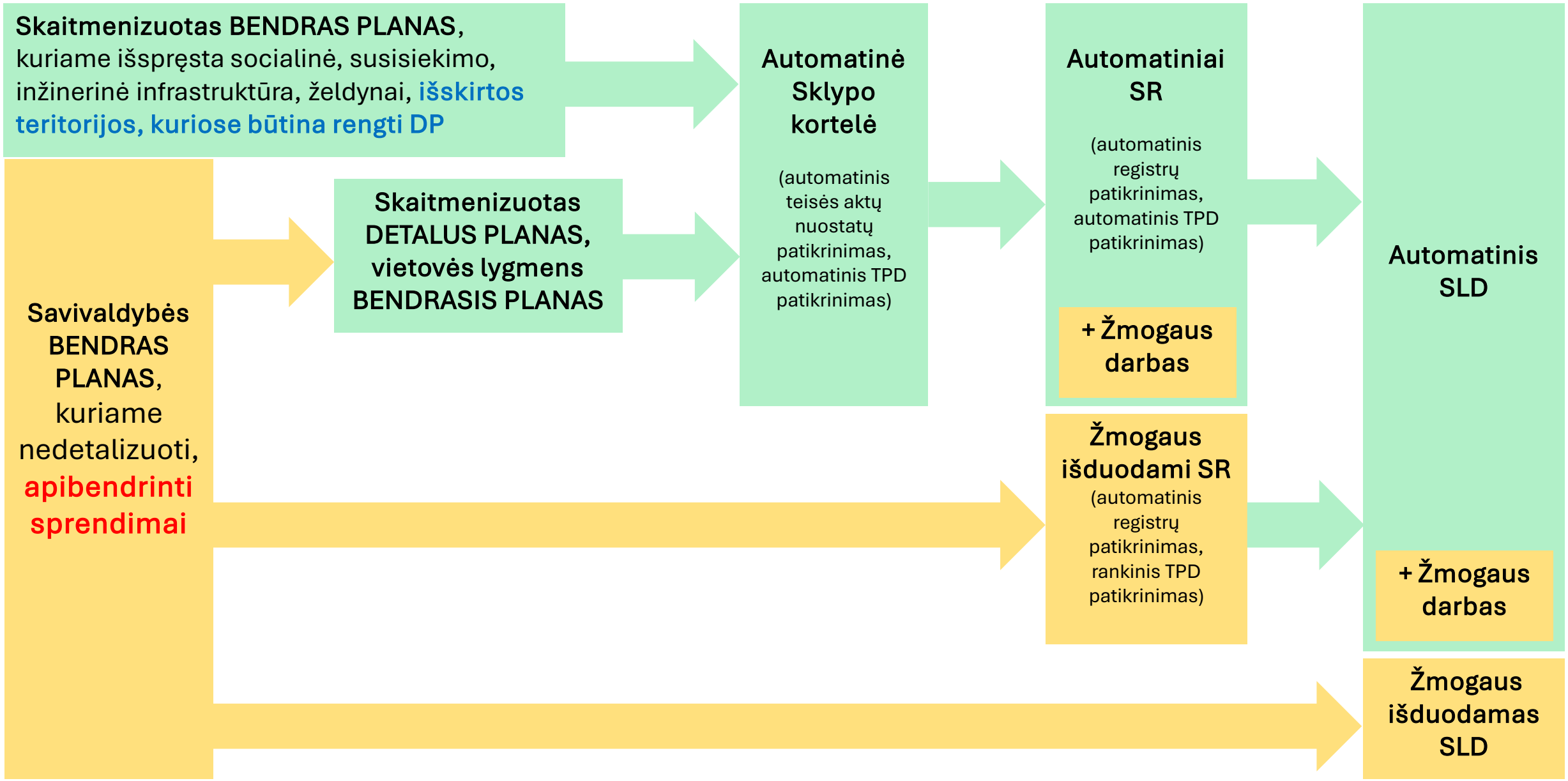


Skaitmenizuotų /neskaitmenizuotų DP skaičiaus santykis savivaldybėse



Kol neturėsime skaitmenizuotų TPD, tol leidimų per 1 minutę .....

Bendras TPD – SR – SLD procesas. Planuojama



Ar atliktas procesas ir normos užtikrins sprendimų kokybę ?

Kuria, vertina ir sprendžia žmonės

Kokios problemos MANO savivaldybėje?

1. Gerbk kontekstą
(ar, jei reikia – atsakingai jį kurk)

2. Atskirk viešas ir privačias erdves

3. Suteik gyvybę gatvėms
(pirmiausia pėstieji)

4. Kurk šiuolaikišką architektūrą

5. Naudok vietines natūralias medžiagas

6. Konvertuok ir pritaikyk
(geriau rekonstruoti nei nugriauti)

7. Išsaugok ir įveiklink paveldą

8. Saugok ir augink miesto želdinius

9. Organizuok architektūrinius konkursus

10. Spręsk pagal turinį o ne pagal formą

- Apartment
- Guest house
- Recreational unit
- Studio
- Loft

} = Dwelling

Kurkime kokybiškus miestus

Mindaugas Pakalnis
SSSVA Urbanistikos padalinio vadovas
mindaugas.pakalnis@ssva.lt