



VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS

APLINKOS INŽINERIJOS FAKULTETAS

MIESTŲ STATYBOS KATEDRA

Vilma Maldauskaitė

**ŠIUOLAIKINIŲ PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ
TERITORIJŲ SUPLANAVIMAS**

**PLANNING OF MODERN TRADE, SERVICE AND ENTERTAINMENT
OBJECTS'S AREAS**

Baigiamasis magistro darbas

Miestų planavimo ir inžinerijos studijų programa, valstybinis kodas 621H27001

Urbanistinės inžinerijos magistras

Statybos inžinerijos studijų kryptis

Vilnius, 2012

VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
APLINKOS INŽINERIJOS FAKULTETAS
MIESTŲ STATYBOS KATEDRA

TVIRTINU

Katedros vedėjas

(parašas)

(vardas, pavardė)

(data)

Vilma Maldauskaitė

**ŠIUOLAIKINIŲ PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ
TERITORIJŲ SUPLANAVIMAS**

**PLANNING OF MODERN TRADE, SERVICE AND ENTERTAINMENT
OBJECTS'S AREAS**

Baigiamasis magistro darbas

Miestų planavimo ir inžinerijos studijų programa, valstybinis kodas 621H27001

Urbanistinės inžinerijos magistras

Statybos inžinerijos studijų kryptis

Vadovas

(Mokslo laipsnis, vardas, pavardė)

(parašas)

(data)

Lietuvių kalbos konsultantas

(Mokslo laipsnis, vardas, pavardė)

(parašas)

(data)

Vilnius, 2012

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Aplinkos inžinerijos fakultetas
Miestų statybos katedra

ISBN
Egz. sk.
Data-.....-.....

Antrosios pakopos studijų **Miestų planavimo ir inžinerijos** programos baigiamasis darbas

Pavadinimas **Šiuolaikinių prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų suplanavimas**

Autorius **Vilma Maldauskaitė**

Vadovas **dr. Jurgis Zagorskas**

Kalba: lietuvių

Anotacija

Baigiamajame magistro darbe nagrinėjamos komercinių, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų pobūdžio teritorijų suplanavimui keliamų reikalavimų problemos, vertinama užsienio šalių praktika ir siūloma pritaikyti užsienio šalių patirtį šioje srityje. Išnagrinėti pagrindiniai užsienio šalių komercinių teritorijų principai, kuriais remiantis rekomenduojama miestų savivaldybėms tvirtinti komercinių objektų projektus.

Utenos miesto pavyzdžiu pateikti gyventojų apklausos rezultatai, vertinantys nuomonę apie prekybos centrų teritorijų kokybę. Atlikus pasirinktų teritorijų esamos būklės įvertinimą žemėlapių ir fotofiksacijų analizės metodais, remiantis gyventojų apklausa, pateiktas prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų suplanavimo sprendinių brėžinys pagal aptartus užsienio šalių pagrindinius reikalavimus. Išnagrinėjus Lietuvos ir užsienio šalių komercinių objektų teritorijų suplanavimo aspektą, pateikiamos baigiamojo darbo išvados ir siūlymai.

Darbą sudaro 5 skyriai: įvadas, mokslinių darbų analizė, teisinių dokumentų analizė ir vertinimas, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų analizė ir suplanavimo principų pasiūlymas Utenos miesto pavyzdžiu, išvados ir siūlymai.

Darbo apimtis – 59 p. teksto be priedų, 38 iliustr., 6 lent.

Atskirai pridedami darbo priedai.

Grafinę baigiamojo darbo dalį sudaro 2 brėžiniai: "Esamos būklės analizės brėžinys M 1:500", "Siūlomų sprendinių brėžinys M 1:500".

Prasminiai žodžiai

komercinės teritorijos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos, suplanavimo reikalavimai, planavimo normos, darni miesto aplinka

Vilnius Gediminas Technical University
Faculty of Environmental Engineering
Department of Urban Engineering

ISBN _____ ISSN _____
Copies No.
Date-.....-.....

Master Degree Studies **Urban Planning and Engineering** study programme Final master thesis

Title **Planning of Modern Trade, Service and Entertainment Objects's Areas**

Author **Vilma Maldauskaitė**

Academic supervisor **Dr Jurgis Zagorskas**

Thesis
language: Lithuanian

Annotation

The problems, caused by the requirements, set towards planning of the territories of the commercial, trading, servicing and entertaining objects, are analyzed in the Master's final thesis; the foreign countries' practice is evaluated herein; it is suggested to adapt the foreign countries' practice in this field. The main principles of the foreign countries' commercial territories, which serve as the grounds for recommending the city municipalities to approve the projects of the commercial objects, are analyzed herein.

As per the example of the city of Utena, the results of polling of the dwellers, which reflect the opinion about the quality of the supermarkets' territories, are submitted. The outline drawing, containing the solutions of planning of the trading, servicing and entertaining objects' territories with taking into consideration the discussed main requirements, set by the foreign countries, is submitted after having evaluated the existing condition of the selected territories with the help of the methods of analysis of the maps and photo-fixations as well as by referring to the results of polling of the dwellers. After having analyzed the aspect of planning of the commercial objects' territories in Lithuania and in the foreign countries, the conclusions were drawn and the suggestions were offered in the final thesis.

The thesis consists out of 5 parts, i.e. the preface, analysis of the scientific work; analysis and evaluation of the magisterial documents; analysis of the trading, servicing and entertaining objects' territories and suggestion of the principles of their planning as per the example of the city of Utena, the conclusions and suggestions.

The scope of the thesis: 59 pgs. of the text, excluding the annexes, 38 figures, 6 tables.

The annexes to the thesis are additionally attached.

The graphic part of the final thesis consists out of 2 drawings: "Drawing, reflecting analysis of the existing condition M 1:500", "Drawing, reflecting the suggested solutions M 1:50".

Keywords

commercial territories; trading, servicing and entertaining objects' territories; requirements, set towards planning; standards of planning; well-proportioned urban environment

TURINYS

LENTELIŲ SĄRAŠAS.....	3
PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS.....	3
ĮVADAS.....	5
1. MOKSLINIŲ DARBŲ ANALIZĖ.....	8
1.1 Išvada.....	10
2. TEISINIŲ DOKUMENTŲ ANALIZĖ IR VERTINIMAS	12
2.1 Lietuvos teisinių dokumentų analizė.....	12
2.1.1 Išvada.....	20
2.2 Užsienio šalių komercinių objektų teritorijoms keliamų reikalavimų analizė, praktikos pavyzdžiai.....	21
2.2.1 Prekybos objektų tradicijos.....	21
2.2.2 Užsienio šalių ir Lietuvos gyvenimo kokybės analizė. Užsienio šalių komercinių objektų teritorijoms keliamų reikalavimų analizė	24
2.2.3 Išvados.....	38
3. PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ TERITORIJŲ ANALIZĖ IR SUPLANAVIMO PRINCIPŲ PASIŪLYMAS UTENOS MIESTO PAVYZDŽIU.....	39
3.1 Utenos miesto vystymosi galimybių apžvalga.....	39
3.1.1 Utenos miestas šalies ir apskrities kontekste.....	39
3.1.2 Demografinė situacija.....	41
3.1.3 Išvados.....	42
3.2 Prekybos infrastruktūros tinklo miesto teritorijoje plėtros analizė.....	42
3.3 Utenos miesto gyventojų apklausa.....	43
3.3.1 Apklausos tikslas.....	43
3.3.2 Apklausos rezultatai ir išvados.....	43
3.4 Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų esamos būklės įvertinimas taikant žemėlapių ir fotofiksacijų analizės metodus	48
3.4.1 Išvados.....	52
3.5 Sprendinių konkretizavimas.....	53
IŠVADOS IR SIŪLYMAI.....	56
LITERATŪRA.....	57

PRIEDAI.....	60
---------------------	-----------

LENTELIŲ SĄRAŠAS

1. Ištrauka iš Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos 1 lentelės.....	13
2. Įmonių atitiktis skirtingoms teritorijos zonoms.....	15
3. Prekybos įmonių skirstymas į grupes.....	15
4. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius.....	17
5. Minimalūs atstumai iki garažų ir atvirų aikštelių.....	18
6. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto.....	19

PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1. Respondenai jaučiasi saugūs savo kaimynystėje, %	24
2. Respondentai patenkinti gatvių ir kaimyninių pastatų grožiu, %.....	25
3. Atvira erdvė su krėsiais, sukurianti draugišką aplinką pėstiesiems.....	26
4. Vidaus praėjimo takai kaip sudėtinė teritorijos dalis.....	26
5. Šiauliuose atidaryto prekybos centro aikštelė.....	27
6. Panaudoti medžiai ir apsodinimo salos vizualiai sumažina kelio dangos poveikį.....	27
7. Tarnybinė zona uždara, deranti su fasadu.....	28
8. Aptarnavimo zonos vieta gerai integruota plane. Atskirta nuo gretimos kaimynystės ir nėra kliūtis pėstiesiems.....	28
9. Buferis naudojamas teritorijos viduje.....	29
10. Buferis naudojamas teritorijos išorėje (pavyzdžiui gyvenamajai teritorijai atskirti nuo komercinės).....	29
11. Panašūs stogeliai, statybinės medžiagos ir tentai, padedantys suvienodinti daugiaviečio pastato išorę teritorijoje.....	31
12. Pastato teritorijoje pėsčiųjų aplinką papildo sėdimosiomis vietomis.....	31
13. Fasado ir stogo linijos pokyčiai, architektūrinės detalės, pridedančios architektūrinės naudos.....	32
14. Prekybos centras, neatitinkantis linijiniam komerciniam pastatam keliamų reikalavimų	32
15. Tinkamai išplanuotas apšvietimas, tarnaujantis tiek automobilių transportui, tiek pėstiesiems.....	33
16. Apšvietimo lempos yra proporcingos pastatams ir automobilių stovėjimo aikštei.....	33

17. Stende derami ženklai, pabrėžiantis vietos tapatybę ir individualų nuomininką.....	35
18. Nerekomenduojamo stendo pavyzdys, kai perpildytas informacija, per daug spalvų, nederantys šriftai.....	35
19. Komerčinės teritorijos kraštovaizdžio planas.....	36
20. Želdiniai derantys su pastato architektūra, paskirstantys pėsčiųjų srautus bei nesudarantys kliūčių.....	37
21. Utenos miesto geografinė padėtis.....	39
22. Utenos miesto ir gretimybių tarpusavio interesai ir ryšiai.....	40
23. Utenos miesto gyventojų demografinės raidos histograma tarp 1823 – 2011 m.....	41
24. Prekybos centrų pasiekiamumas.....	44
25. Prekybos centrų poreikis.....	44
26. Prekybos centrų lankomumas.....	44
27. Apklaustųjų pasirinktos komercinių teritorijų problemos.....	45
28. Prekybos centrų architektūros vertinimas.....	46
29. Atsakymų variantai, vertinant prekybos centrų išvaizdą (iš kairės į dešinę: išsiskiriantys, neišsiskiriantys, darnūs su aplinka).....	46
30. Respondentų pasitenkinimas automobilių stovėjimo aikštelėmis.....	47
31. Automobilių stovėjimo aikštelės tipas, priimtinausias respondentams.....	47
32. Priešais prekybos centro ir bažnyčios pastatus įrengta automobilių stovėjimo aikštelė prekybos centro lankytojams.....	48
33. Šoninis fasadas iš bažnyčios teritorijos pusės (78 metrai).....	49
34. Yra vienas pėsčiųjų takas. Lankytojai nesaugiai vaikšto važiuojamąja dalimi bei teritorijos prieigose esantys takai nebesitęsia toliau teritorijoje.....	50
35. 183 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.....	50
36. Tarnybinė, krovimo zona atvira ir matoma tiek iš bažnyčios teritorijos, tiek iš parko teritorijos pusės.....	51
37. Pirmos eilės nuotraukose: bažnyčios teritorijos veja apsodinta netinkamais želdiniais, netrukdančiais praeiti. Antros eilės nuotraukose: prekybos centro teritorijoje nėra reglamentuojamo 15 % ploto priklausomiesiems želdiniams.....	52
38. Nėra poilsio zonos (pavyzdžiui, suoliukų).....	52

IVADAS

Darbo objektas ir aktualumas. Kuriant šiuolaikinius ir renovuojant esamus miestus yra akcentuojama, kad šiuolaikinis miestas yra ne tik gyvenamieji ir pramonės rajonai, sudėtingos transporto ir inžinerinės komunikacijos, bet ir aplinka, kurioje žmogus gyvena, dirba, mokosi.

Miesto aplinka – tai erdvė, susidedanti iš tarpusavyje susietų gamtos ir antropogeninių (žmogaus sukurtų) elementų bei čia gyvenančios bendruomenės, jos veiklos ir poreikių visumos [1].

Tokia sąvokos „miesto aplinka“ samprata rodo, kad jos formavimo tikslas yra ne teritorijos užpildymas antropogeniniais (žmogaus sukurtais) elementais, bet toje aplinkoje gyvenantis žmogus ir jo veikla.

Gyvenamųjų namų teritorijos turi didžiausią aplinkos, susijusios su žmogumi, reikšmingumo mastą. Daugelis autorių nagrinėja ir sprendžia gyvenamųjų teritorijų problemas, yra rengiamos jų renovacijos programos. Tačiau taip pat yra labai svarbios, susijusios su žmonių pagrindiniais poreikiais komercinės teritorijos. Komerciniai pastatai yra planuojami įvairiems žmonių poreikiams tenkinti – dirbti, poilsiauti, mokytis ir užsiimti kita veikla. Šio darbo objektas yra vienas iš komercinės paskirties teritorijų pobūdis – prekybos, pramogų ir paslaugų objektų teritorijos.

Dinamiška šiuolaikinė aplinka, naujų formų ir tipų atsiradimas, sparčiai besikeičianti verslo aplinka ir vartotojo elgsena, didėjanti konkurencija veda prie nuolatinio komercinių objektų sektoriaus kitimo. Investuotojai, stengdamiesi kuo mažesnėmis investicijomis įvykdyti minimalius keliamus reikalavimus, kad patenkintų vis didėjančius gyventojų poreikius pramogoms, vartojimui ir gautų kuo didesnės naudos sau. Taip teritorijų vystytojai įneša vis didesnę teigiamą ekonominę naudą ir kartu neigiamą poveikį miesto struktūrai, jo aplinkai. Taip pat miestų savivaldybės dažnai daro išlygas investuotojams, o galutinio rezultato pažiūriu tai ne visada tai pasitvirtino. Todėl yra aktualu išnagrinėti parengtus komercinėms teritorijoms, prekybos, paslaugų ir pramogų objektams keliamus reikalavimus ir pagal šiuolaikinius darnios plėtros principus pasiūlyti reikalavimus, rekomendacijas tokių teritorijų suplanavimui, kad būtų išsaugota ir kuriama darni miesto aplinka.

Darnumas planuojant šiuolaikines prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijas yra naudingas, nes:

- didina ekonominį gyvybingumą (pastatuose ir jų teritorijose, suprojektuotuose pagal darnos principus gali padidėti darbininkų našumas ir sumažėti sergamumas, todėl tai ekonomiškai naudinga miestui, regionui);

- teikia socialinę naudą (saugumą, gerina komunikaciją tarp teritorijų ir pan.);
- sukuria patogesnę darbo ir gyvenamąją aplinką;
- tvarių statybinių medžiagų ir paslaugų poreikis skatina naujų pramonės šakų kūrimąsi ir naujų darbo vietų atsiradimą.

Apgalvotas komercinių ir visuomeninių pastatų plėtojimas gali užtikrinti ekonomikos augimą ateityje.

Problemų formulavimas.

Sparčiai vykstanti miestų plėtra sudaro sąlygas naujai peržiūrėti įgyvendintus projektus, kurie dabartinėmis sąlygomis yra keistini, ir reguliuoti šiuolaikinių projektavimą. Komerciniai pastatai Lietuvoje statyti gana skirtingu laikotarpiu, vadovaujantis tuomet galiojusiomis statybos normomis ir taisyklėmis. Per praėjusius dešimtmečius pasikeitė norminiai statybos reikalavimai, fiziškai ir moraliai susidėvėjo ir paseno pastatams numatyti optimalų mikroklimatą palaikantys įrenginiai ir sistemos, todėl pastatų ir aplinkos atnaujinimas tapo svarbia šių dienų problema.

Komerciniai pastatai yra planuojami įvairiems žmonių poreikiams tenkinti – dirbti, poilsiauti, mokytis ir užsiimti kita veikla. Šie objektai planuojant miestą turi būti kompleksiskai sujungti su gyvenamaisiais namais į gyvenamąją teritoriją. Ar kuriami naujai, ar modernizuojami prekybos, paslaugų ar pramogų pastatai turi būti vertinami platesniu požiūriu nei pavieniai pastatai. Sprendimai turi būti priimami taikant holistinį požiūrį – atliekamas kompleksinis teritorijos atnaujinimas ar planavimas, įskaitant įvairių pastatų (komercinių, pramoninių, visuomeninių), kultūros paveldo objektų, infrastruktūros objektų, aplinkos (pvz., parkų, laisvalaikio zonų) ir kt. modernizavimą ar naują plėtrą.

Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos ne tik papildo gyvenamąją aplinką, bet ir formuoja miesto įvaizdį, yra svarbūs kuriant investicinį patrauklumą.

Tiriamoji problema. Reta prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorija yra draugiška pėstiesiems, darni su miesto aplinka ar nenustelbta dominuojančios atgrasios automobilių stovėjimo aikštelės asfalto dangos. Vadinasi, parengti reikalavimai nespėdžia pagrindinių teritorijų suplanavimo problemų ar yra iš esmės neišbaigti arba jie iš viso nėra konkretizuoti. Tik nustačius siektinas prekybos, paslaugų ir pramogų teritorijų vystymo gaires ir griežtai kontroliuojant projektų vystymą galima kurti komercinių teritorijų pavyzdžius, darnius su miesto aplinka.

Darbo tikslas – pritaikant užsienių šalių pavyzdžius, pasiūlyti prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų suplanavimo principus, kad būtų kuriama darni miesto aplinka.

Darbo uždaviniai:

1. Atlikti Lietuvos teisinių dokumentų, reglamentuojančių prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos suplanavimą, analizę;
2. Ištirti užsienio šalių reikalavimų gaires, nustatytas komercinėms teritorijoms (prekybos, paslaugų ir pramogų) ir padaryti išvadas;
3. Žemėlapių ir fotofiksacijų analizės metodu ištirti pasirinktos teritorijos esamos būklės įvertinimą pagal esamus patvirtintus reikalavimus;
4. Atlikti pasirinktos teritorijos miesto gyventojų apklausą apie prekybos, paslaugų ir pramogų teritorijų suplavimo kokybę, jo reikšmę ir padaryti išvadas;
5. Remiantis atliktos gyventojų apklausos duomenimis ir pirmuose skyriuose apibendrintomis išvadomis, taip pat remiantis užsienio šalių pavyzdžiu, pasiūlyti pagrindinius prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų suplanavimui rekomenduojamus reikalavimus (transporto ir pėsčiųjų srautų suplanavimui, architektūrai, teritorijos apželdinimui, kraštovaizdžiui).

1. MOKSLINIŲ DARBŲ ANALIZĖ

- 1) Audriaus Ambraso straipsnis iš Vilniaus Gedimino technikos universiteto ir Lietuvos mokslų akademijos mokslo žurnalo „URBANISTIKA IR ARCHITEKTŪRA“. Tomas 32, numeris 3, 2008 metai. *Apie 1991–2007 metų administracinių ir prekybos pastatų architektūrą Lietuvoje.*

Šiame straipsnyje, remiantis konkrečiais pavyzdžiais, apžvelgiama administracinių ir prekybos pastatų architektūros raida per pastaruosius penkiolika metų, jų įtaka miestovaizdžio formavimuisi. Bandoma išvelgti pastatų architektūrinės ir komercinės sėkmės dėsningumus. Aptariama rinkos ekonomikos įtaka pastatų architektūrinei išraiškai ir tipologinėms savybėms. Išdėstoma nuomonė dėl istorinių pastatų pritaikymo ir rekonstruojamų pastatų architektūrinės vertės išsaugojimo. Atkreipiamas dėmesys į architekto vaidmenį globalizacijos procesų fone.

- 2) Justinos Barkauskaitės straipsnis iš 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas - Lietuvos ateitis" 2011 metų teminės konferencijos straipsnių rinkinio Statyba. *Prekybos centrų plėtros ypatumai Vilniaus miesto pavyzdžiu.*

Straipsnyje analizuojama prekybos centrų plėtra teritorijų planavimo, miesto problemų sprendimų, poveikio smulkiesiems prekybininkams ir visuomenės kultūrinei sampratai aspektais, taip pat skaičiavimais pagrindžiama prekybos centrų įtaka prekybinių gatvių komercinio nekilnojamojo turto rinkos vertei. Tiriamojoje straipsnio dalyje atliktas kiekybinių ir kokybinių rodiklių tyrimas, kurio rezultatais remiantis nustatomi reikšmingiausi prekybos centrų rodikliai.

- 3) Rasos Kisieliūtės 2010 m. baigiamasis magistro darbas „*Prekybos centrų išdėstymo analizė ir plėtros panaudojant GIS Vilniuje principai*“.

Pagrindinis šio darbo tikslas – įvertinti prekybos centrų išsidėstymo Vilniaus miesto miegamuosiuose rajonuose problemas ir pateikti pasiūlymus nustatytoms problemoms spręsti. Baigiamajame magistro darbe išanalizuota Vilniaus miesto Žirmūnų ir Pilaitės mikrorajonų maisto prekybos centrų esama padėtis, įvertintos prekybos centrų plėtros bei mažinimo galimybės, aptarta teisinių dokumentų, reglamentuojančių prekybos centrų išsidėstymą problematika. Atliekant darbą, rezultatams patikrinti buvo atliktas anketinis tyrimas, kad būtų ištirti ir įvertinti vilniečių maisto prekybos centrų poreikiai, išanalizuota jų nuomonė apie prekybos centrų išsidėstymą ir prekybos centrų vystymo galimybių vertinimą ir svarbą. Panaudojant GIS priemones, pateikta esama padėtis bei pasiūlymai prekybos centrų išsidėstymui.

- 4) Vaivos Mezginaitės 2010 m. baigiamasis magistro darbas *„Prekybos centrų plėtros perspektyvų geoinformacinis įvertinimas Lietuvos mastu“*.

Baigiamajame magistro darbe nagrinėjamos prekybos centrų plėtros perspektyvos Lietuvos rajonuose bei didžiuosiuose šalies miestuose. Taip pat Lietuvos prekybos centrų plėtros patirtis palyginta su užsienio šalimis: Estija ir Anglija. Nustatyta trumpalaikė iki 2015 m. bei ilgalaikė iki 2050 m. prekybos centrų plėtra. Sudaryti prekybos centrų plėtros modeliai mieste ir už miesto ribų. Baigiamajame magistro darbe nustatomi problematiniai ir perspektyviausi rajonai centrų plėtrai. Atliekamas tyrimas, siekiant išsiaiškinti dabartinę prekybos centrų padėtį ir išnagrinėti prekybos centrų plėtros kliūtis Lietuvoje.

- 5) Simonos Kundrotaitės 2011 m. baigiamasis bakalauro darbas *„Prekybos centro „Akropolis“ automobilių stovėjimo aikštelės projektas“*.

Pagrindinis diplominio darbo tikslas: įvertinti ir pasiūlyti, kaip galima būtų išplėsti „Akropolio“ automobilių stovėjimo aikštelę. Atsižvelgiant į socialinius, ekonominius ir gamtinius resursus, analizuojamos aikštelės išplėtimo projekto sprendinių galimybės. Atlikta tyrimo analizė, parenkant racionaliausią būdą padidinant automobilių stovėjimo vietų skaičių, įrengiant dvi modulines dviejų aukštų automobilių stovėjimo aikšteles, kurios esamos aikštelės talpą didintų 745 vietomis. Taip pat atlikus tyrimus numatyta įrengti papildomas vietas autobusams, suprojektuoti požeminę perėją su liftu neįgaliesiems nuo Ozo g., įrengti papildomas vietas prekių vežimėliams, įdiegti šiuolaikišką informacinę sistemą, sutvarkyti pasenusius ir susidėvėjusius šaligatvius. Daugiausiai dėmesio skirta stovėjimo vietų aikštelėje padidinimui. Pateikiami esamos būklės, aikštelės tyrimų, konstrukcijų, teritorijos sprendinių ir eismo organizavimo brėžiniai.

- 6) Žano Balsaičio 2010 m. baigiamasis bakalauro darbas *„Komerčinės paskirties teritorijos Elektrėnų mieste urbanistinio išplanavimo projektas“*.

Diplominiame darbe nagrinėjama apleista ir nenaudojama Elektrėnų miesto rytinėje dalyje, tarp Sabališkių, Dvaro ir Dubijos gatvių, esanti komercinės paskirties teritorija. Projekto pagrindinis tikslas: parengti neužstatytos komercinės paskirties teritorijos urbanistinį projektą, numatant naujo užstatymo zonas bei išsprendžiant įvairios infrastruktūros teritorijos viduje ir gretimybėse klausimus. Uždavinių įgyvendinimui aptariami teisiniai, teritorijų planavimo ir strateginiai dokumentai nagrinėjamos teritorijos atžvilgiu. Taip pat vertinama inžinerinė infrastruktūra, želdiniai, automobilių srautai. Pagal esamoje būklėje padarytas išvadas, pasiūlyta komercinės paskirties pastato vieta

(3150 kv. m), o šalia pastato teritorijos – parkas su dviračių ir pėsčiųjų takais bei mažąja architektūra t.y. suoliukais, vaikų žaidimų aikštele, fontanu. Taip pat suplanuota automobilių stovėjimo aikštelė (2000 kv. m) su dviem įvažiavimais bei gatvės važiuojamosios dalies praplėtimas ties įvažiavimais. Teritorijoje siekiama išsaugoti esamus želdynus bei siūlomi nauji.

- 7) Boleslovo Vengrio 2010 m. Baigiamasis bakalauro darbas „*Prekybos centro „Maxima“ Šiauliuose transporto aptarnavimo analizė ir plėtros projektas*“.

Išskirtas pagrindinis baigiamojo darbo tikslas – ištirti prekybos centro „Maxima“ aplinkinių sankryžų eismo intensyvumą ir įvertinti objekto rekonstrukcijos įtaką transporto srautų pasiskirstymui miesto centre, į analizę įtraukiant artimiausioje ateityje numatomus transporto infrastruktūros pokyčius. Šiame projekte numatoma padidinti automobilių stovėjimo vietų skaičių prekybos centro prieigose, įrengiant trijų aukštų antžeminę rampinę, 300 vietų automobilių saugyklą, pertvarkomas Vytauto – Rūdės gatvių sankryžos eismo organizavimas, siaurinant esamą važiuojamosios juostos dalį nuo 4,5 m iki 3,25 m ir įrengiant papildomą juostą kairiajam posūkiui bei papildomą juostą įvažiavimui/išvažiavimui iš Rūdės gatvės. Taip pat numatomas Vytauto – Vasario 16-osios gatvių sankryžos sutvarkymas. Svarbiausi sprendinių uždaviniai yra susiję su stovėjimo vietų skaičiaus padidinimu kvartale, eismo saugumo ir kokybės gerinimu, mažinant kelionių trukmę, didinant vidutinį eismo greitį miesto centre. Projekte atliekama esamą situacijos analizė, pateikiami pasiūlymai ir priemonės problemų sprendimui.

- 8) Editos Asakavičiūtės 2009 m. baigiamasis bakalauro darbas „*Prekybos centro teritorijos Visagino mieste suplanavimo ir sutvarkymo projektas*“.

Atliekama Visagino miesto teritorijos, skirtos prekybos centrui, esamos padėties analizė ir pasiūlyti projektiniai sprendiniai teritorijos suplanavimui, sutvarkymui bei apželdinimui. Pateikiami suplanavimo ir sutvarkymo pasiūlymai, atliekami nužymėjimo darbai bei apželdinimo sprendiniai. Suprojektuota automobilių stovėjimo aikštelė, poilsio zonos lankytojams ir darbuotojams, parinkta mažoji architektūra t.y. poilsio suoliukai, apšvietimas, parinkti tinkantys augalai.

1.1. Išvada

Prekybos, pramogų ir paslaugų objektų suplanavimo reikalavimai teritoriniu aspektu iki šiol mažai nagrinėti Lietuvos moksliniuose straipsniuose, baigiamuosiuose darbuose.

Dauguma autorių plėtoja komercinių objektų vietos parinkimo, plėtros temas. Anksčiau gintuose baigiamuosiuose darbuose, rengtuose teritorijos sutvarkymo tematika aprašomi sprendiniai pasirinktos konkrečios teritorijos išskirtoms problemoms spręsti, jos tolimesniam vystymui taikant atskirų norminių dokumentų minimalius reikalavimus.

Šiame baigiamajame magistro darbe siekiama aptarti ir pasiūlyti komercinės paskirties teritorijų suplanavimui keliamų reikalavimų rinkinį, planavimo gaires, kurias siūloma įpareigoti patvirtinti kiekvienai miesto savivaldybei atsižvelgiant į unikalias miesto tradicijas. Taip būtų nustatyta miesto prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų planavimo politika, siekiamybė ir tokiu būdu prisidedama prie saugios ir kokybiškos miesto aplinkos kūrimo.

2. TEISINIŲ DOKUMENTŲ ANALIZĖ IR VERTINIMAS

2.1. Lietuvos dokumentų analizė

Pradedant analizuoti ir tirti bet koki objektą, svarbiausia yra susipažinti su tiriamojo objekto apibrėžimu, apibūdinimais. Lietuvoje sklypo paskirtis nustatoma pagal sklype numatomo statyti objekto paskirtį. Lietuvos teisiniuose dokumentuose prekybos, paslaugų ir pramogų objektai yra priskiriami ne tai pačiai, nesuvienodintai klasifikacijai. Lietuvos Respublikos Statybos įstatyme, statybos techniniame dokumente „Visuomeninės paskirties statiniai“, prekybos, paslaugų paskirties pastatai yra apibūdinami kaip visuomeninės paskirties. Tuo tarpu vadovaujantis pagal Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją yra kitaip.

Pagal Lietuvos Respublikos Statybos įstatymą (Žin. 1996, Nr. 32-788):

Statinio paskirtis – statinio viešajame registre nurodytas statinio naudojimo tikslas (žmonėms gyventi, ūkinei komercinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomus reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose.

Viešojo naudojimo pastatas – viešbutis ar kitas trumpalaikio apgyvendinimo pastatas; įstaigos pastatas; **didmeninės ir mažmeninės prekybos pastatas**; oro uosto, geležinkelio, autobusų keleivių stoties pastatas; pramoginių renginių pastatas; švietimo ar gydymo ir slaugos įstaigos pastatas; maldos namų ir kitokios religinės veiklos pastatas.

Pagal statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ prekybos, paslaugų paskirties pastatai priskiriami visuomeniniams pastatams. Visuomeninės paskirties pastatams priskiriami[16]:

- Viešbučių paskirties pastatai;
- Administracinės paskirties pastatai;
- **Prekybos paskirties pastatai** (parduotuvės, parduotuvės – operatorinės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai, palapinės, kioskai ir kiti pastatai);
- **Paslaugų paskirties pastatai** (pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo-išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai ir kiti pastatai);
- Maitinimo paskirties pastatai;
- Transporto paskirties pastatai;
- Kultūros paskirties pastatai;

- Mokslo paskirties pastatai;
- Gydytojų paskirties pastatai;
- Poilsio paskirties pastatai;
- Sporto paskirties pastatai;
- Religinės paskirties pastatai.

Nagrinėjant sklypų paskirčių aprašymus, pastebimas kitoks objektų skirstymas pagal paskirtis. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektai gali būti statomi komercinio naudojimo būdo sklype. Todėl lyginant šiuos dokumentus atsiranda prieštaravimas.

Pagal Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikaciją:

1. lentelė. Ištrauka iš Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos 1 lentelės. Lentelėje pateikta kodavimo sistema taikoma rengiant bendruosius ir detaliuosius planus. Lentelėje matyti, kad prie visuomeninės paskirties prekybos, paslaugų ir pramogų objektai nebepriskiriami.

Eil. Nr.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas	Naudojimo pobūdis	G KODAS 6, c	Indeksas 9, C	Teritorijos naudojimo būdo ar pobūdžio turinys
5.	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ			tp5		
5.2		Visuomeninės paskirties teritorijos		tp7	V	Teritorija, skirta valstybės ir savivaldybės institucijoms, kitoms iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms
5.4		Komercinės paskirties objektų teritorijos		tp9	K	Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti
5.4.1			Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos	tp9	K1	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti prekybos įmonių (maisto ir kitų prekių pardavimo), finansų įstaigų (bankai, kredito įstaigos, investicinės bendrovės, draudimo įmonės ir kt.) pastatai, turizmo (viešbučiai, moteliai, sanatorijos, poilsio namai, kempingai), parodų kompleksų bei kitų paslaugų įmonių statiniai, stadionai, universalūs (daugiafunkciniai) sporto ir pramogų kompleksai, vandens bei sporto šakų statiniai

1 lentelės tęsinys

5.4.2			Laidojimo paslaugų statinių statybos	tp9	K2	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti krematoriumai, laidojimo namai ir kiti panašios paskirties statiniai
5.4.3			Degalinių ir autoservisų statinių statybos	tp9	K3	Žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti skysto ir kito kuro degalinių, autoservisų, plovyklų statiniai

Toliau darbe prekybos, paslaugų ir pramogų objektai bus vadinami komerciniais pastatais. Degalinių, autoservisų ir laidojimo paslaugų statiniai taip pat priskiriami komercinės paskirties objektų teritorijoms, bet jiems turi būti keliami kitokie, griežtesni reikalavimai, todėl jie nėra šio darbo objektu.

Statybos techniniame reglamente STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ (2003 06 11, Nr. 289) prekybos ir paslaugų objektai priskiriami prie negyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį ir apibūdinami dar kitaip:

- *prekybos paskirties pastatai – skirti didmeninei ir mažmeninei prekybai (parduotuvės, parduojuos - operatorinės, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai), tarp jų ir laikini statiniai (palapinės, kioskai ir pan.);*

- *paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms (iš jų buities) teikti: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos.*

Taigi galima pastebėti, kad kiek yra reglamentų, tiek yra ir skirtingų apibrėžimų variantų, kurie kartais reiškia lyg ir tą patį, tačiau turėtų visuose dokumentuose būti vienas apibrėžimas, kad būtų aiškus ir vienodas aiškinimas.

Kadangi tiriamasis darbas orientuotas komercinius objektus nagrinėti teritoriniu aspektu ir siūlyti reikalavimus jų teritorijoms suplanuoti, todėl svarbu įvardyti, kokie statiniai yra priskiriami komercinei teritorijai bei išnagrinėti jiems keliamus reikalavimus patvirtintuose normatyviniuose dokumentuose.

Savivaldybių teritorijų bendruosiuose planuose įmonių išdėstymui yra skiriamas atskiras brėžinys. Yra akcentuojama, kad tokiais planais yra siekiama užtikrinti savivaldybių teritorijų darnaus vystymo raidą ir jos perspektyvą, tausojantį gamtos ir kultūros išteklių panaudojimą ir visų planuojamos teritorijos gyventojų, ypač neįgalių bei pagyvenusių žmonių, optimalų poreikių tenkinimą. Tačiau šie planai suderina valstybės, savivaldybių, įmonių, fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių interesus, išdėstant įmones ir plečiant jų veiklą, bet nekonkretizuojami reikalavimai, keliami komercinėms teritorijoms, kuriuos turėtų įvykdyti investuotojai, kad prisidėtų prie geresnės miesto aplinkos kūrimo. Specialiųjų planų rengėjai

rengdami įmonių išdėstymo planą mieste daugiausia remiasi tik Specialiųjų planų rengimo taisyklių lentelėse pateiktais reikalavimais (2 ir 3 lentelės).

2 lentelė. Įmonių atitiktis skirtingoms teritorijos zonoms.

Planuojamos teritorijos zona	Įmonių grupė (skirstymas pagal dydį)								Pastabos
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	
	Universaliosios	Specializuotosios	Universaliosios	Specializuotosios	Universaliosios	Specializuotosios	Universaliosios	Specializuotosios	
A Istorinis branduolys	+	+	-	-	-	-	-	-	Senamiestis
B Centrinė dalis	+	+	+	+	-	-	-	-	Naujamiestis
C Kita teritorija	+	+	+	+	+	+	+	+	Gyvenamieji rajonai
D Priemiesčio zona	-	-	+	+	+	+	+	+	Priemiesčio (neurbanizuota) teritorija

+ Plėtra galima - Plėtra ribojama

3 lentelė. Prekybos įmonių skirstymas į grupes.

Eil. Nr.	Įmonės dydis – bendrasis plotas, m ²				Galimas išdėstymas miesto zonose
	Universaliosios įmonės	Suteikiamas indeksas/automobilių stovėjimo vietų skaičius	Specializuotosios įmonės	Suteikiamas indeksas/automobilių stovėjimo vietų skaičius	
1.	Iki 1000	1a iki 40 vietų	Iki 1000	1b Iki 40 vietų	A, B, C, D
2.	1000 - 5000	2a 40 – 200 vietų	1000 - 3000	2b 40 – 120 vietų	B, C, D
3.	5000 - 20000	3a 200 – 800 vietų	3000 - 10000	3b 200 – 400 vietų	C, D
4.	Daugiau kaip 20000	4a Daugiau kaip 800 vietų	Daugiau kaip 10000	4b Daugiau kaip 400 vietų	C, D

Specialiųjų planų rengimo taisyklėse prekybos įmonės skirstomos į grupes pagal jų veiklos pobūdį [2]:

- specializuotoji (vienafunkcinė) įmonė – tai įmonė, kurioje verčiamasi vienos prekių grupės (statybinių ar ūkinių prekių, baldų, drabužių, buitinės technikos ar kitų prekių) mažmenine prekyba ir kitoms papildomos veiklos rūšims (maitinimui, prekybai maisto produktais, pramogoms, paslaugoms ir kt.) skiriama ne daugiau kaip 10 % įmonės bendrojo ploto.

- universaliosios (daugiafunkcinės) įmonės – tai įmonė, kurioje verčiamasi kelių prekių grupių (maisto produktų, namų ūkio, aprangos prekių, buities technikos, žaislų ir kt.) mažmenine prekyba ar greta mažmeninės prekybos verčiamasi ir kitos veiklos rūšimis (maitinimu, pramogų organizavimu, rekreacijos, biurų nuomos bei kitų paslaugų teikimu).

Kadangi šių taisyklių reikalavimuose nepateikiami detalesni teritorijų suplanavimo reikalavimai, tai planų rengėjai kitokių reikalavimų nei pasiekiamumo spinduliai ir plėtros zonos paprastai nenustato. Taip pat yra diskutuotinas klausimas, ar prekybos įmonių plotas turi didėti tik tolstant nuo miesto centro. Nes prekybos, paslaugų įmonės ne tik tenkina pagrindinius gyventojų poreikius, bet ir kuria darbo vietas. Svarbiau būtų nustatyti keliamus reikalavimus teritorijoms, jei ten ketinama statyti komercinius objektus.

Lietuvos norminių dokumentų duomenų bazėje komercinėms (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų) teritorijoms patvirtintų reikalavimų ar rekomendacijų viename rinkinyje nėra. Todėl reikia analizuoti įvairius dokumentus atskirai ir išskirti reikalavimus, susijusius su elementais, planuojamais teritorijoje.

Statybos techninis reglamentas „Visuomeninės paskirties statiniai“ reglamentuoja visuomeninių pastatų reikalavimus. Prekybos, paslaugų ir pramogų paskirties pastatai ir statiniai turi atitikti šiuos reikalavimus:

- bendruosius reikalavimus: pritaikyti žmonėms su negalia, patalpų aukštis, galimos patalpos, techniniai aukštai, visuomeninės paskirties sklypuose turi būti įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės (Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymo tvarka nustatoma vadovaujantis STR 2.06.01:1999);
- esminius visuomeninės paskirties statinių reikalavimus: mechaninį atsparumą ir pastovumą;
- gaisrinę saugos reikalavimus: konstrukcijoms, pravažiavimams, patalpų išdėstymas, statybos produktams, išėjimams ir pan. (Kas susiję su sklypais. Tinkamo pločio pavažiavimai: gaisriniais automobiliams skirtų kiaurų pravažiavimų aukštis turi būti ne mažesnis kaip 4,25 m, o plotis – ne mažesnis kaip 3,5 m (visais atvejais – iki išsikišusių konstrukcijų);
- higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus: atliekų šalinimui, dulkių valymui, apšvietimui, šildymui, vėdinimui, oro kondicionavimui ir kt.;
- saugaus naudojimo reikalavimus;
- apsaugos nuo triukšmo reikalavimus;
- energijos taupymo ir šilumos išsaugojimo reikalavimus;
- statinio paskirties reikalavimus. Pagrindinių patalpų išplanavimas;
- reikalavimus apsaugai nuo smurto, vandalizmo ir vagysčių. (Reikalavimai sklypui, priėjimams ir privažiavimams: jeigu gyvenamajame pastate įrengiamos visuomeninės paskirties patalpos, sklypas dalijamas į gyvenamąją ir visuomeninę (atvirą), skirtą

lankytojams ir darbuotojams, sklypo dalis, kuriose yra atskiri priėjimai bei privažiavimai. Gyvenamojo pastato visuomeninė (atvira) dalis lankytojams turi turėti tiesioginę ir trumpiausią priėjimą ir privažiavimą iš kelio ar gatvės (aikštės); visuomeninės paskirties pastato sklypo išorinė erdvė tarp kelio (gatvės) važiuojamosios dalies krašto ir užstatymo linijos (pastato fasadų) turi būti peržvelgiama nuo kelio (gatvės), nuo pastato, per pastato langus, balkonus, lodžijas).

Reikalavimai, rekomendacijos sklypui, teritorijos suplanavimui šiame reglamente nedetalizuojami, tik skyriuje „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ nurodoma, kad reikia laikytis šių reikalavimų:

- mažiausių atstumų iki gretimo sklypo ribos (jei visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m. Ne visuomeninės paskirties inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus – ne mažesnis kaip 1,0 m);
- mažiausių taikomų atstumų nuo statinių ir bet kurių pastatų bei inžinerinių statinių išsikišusių konstrukcijų;
- reikalaujama išlaikyti esamų ir naujai statomų nustatytus insoliacijos (švitinimo saulės spinduliais) ir natūralaus apšvietimo reikalavimus.

Tipiniame prekybos, paslaugų ir pramogų statinių komercinės paskirties sklype yra dominuojantis komercinės paskirties pastatas, automobilių stovėjimo aikštelė ir kita inžinerinė infrastruktūra, priklausomai nuo pastato paskirties pobūdžio. Tačiau visada be pagrindinio pastato komercinių objektų teritorijose yra svarbios automobilių stovėjimo aikštelės, teritorijos zonos pėstiesiems, apželdinimas bei apšvietimas, todėl svarbu kreipti dėmesį šių teritorijos elementų reglamentavimui.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymo tvarka nustatoma vadovaujantis STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ (4 lentelė), tačiau jeigu taip apskaičiuoti nėra galimybės, stovėjimo vietų skaičius turi būti ne mažiau kaip 1,5 karto didesnis už bendrą automobilių skaičių mieste, ne mažesnis kaip pusė visų automobilių miestelyje bei 0,3 karto – kaime.

4 lentelė. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Statiniai	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
2.	Biurai, administracinės įstaigos	
2.1.	Biurai, administracinės įstaigos	1 kiekv. 25 m ² naudingojo ploto
2.2.	Patalpos, kuriose didelis lankytojų skaičius (kontoros, kirpyklos, ekspedicijų biurai, konsultacinės tarnybos, bankai, paštas).	1 kiekv. 20 m ² naudingojo ploto
3.	Parduotuvės	
3.1.	Parduotuvės, prekybos namai	1 kiekv. 30 m ² prekybos salės ploto

4 lentelės tęsinys

3.2.	Prekybos centrai, vartotojų mugės	1 kiekv. 20 m ² prekybos salės ploto
3.3.	Salonai, specializuotos prabangios parduotuvės	1 kiekv. 60 m ² prekybos salės ploto
6.	Viešbučiai	
6.1.	Kavinės, restoranai, alaus barai	1 kiekv. 15 m ² salės ploto
6.2.	Viešbučiai, pensionatai, sanatorijos	1 kiekv. 4 m ² lovų, be to, esant restoranams, papildomai pagal 6.1p
6.3.	Valgyklos	1 kiekv. 10 m ² salės ploto
6.4.	Moteliai	1 kiekv. kambariui
6.5.	Jaunimo nakvynės namai	1 kiekv. 12 lovų
6.6.	Ligoninės, klinikos	1 kiekv. 3 lovoms

Atsižvelgiant, kur objektas bus statomas, tarkim senamiestyje, tada nustačius zonas įvedami koeficientai. Taip siekiama, kad saugomose miesto teritorijose automobilių stovėjimo vietų būtų planuojama mažiau, taip apribojant keliones automobiliu.

Prie visuomeninių, prekybos, gydymo, administracinių ir kitų pastatų įėjimų ir išėjimų turi būti numatytos automobilių sustojimo vietos žmonėms įlipti ir išlipti, kroviniams pakrauti ir iškrauti nepriklausomai nuo numatytų stovėjimo vietų prie šių objektų. Aikštelėse prie stadionų, teatrų, parodų rūmų, viešbučių, motelių, taip pat aikštelėse, įrengtose miesto prieigose ir miesto rajonuose, kur yra turistų lankomų objektų, būtina numatyti autobusų stovėjimo vietas arba įrengti atskiras jų stovėjimo aikšteles. Taip pat šiame reglamente bet kokios paskirties pastatų turi būti įrengtos vietos neįgaliems žmonėms pagal STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus.

Taip pat STR „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ reglamentuojamas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas atsižvelgiant į reikalavimus neįgaliems žmonėms (nuo neįgaliems žmonėms skirtos automobilio stovėjimo vietos iki pagrindinio įėjimo į pastatą neturi viršyti 60 m. Jei to įgyvendinti negalima, ne toliau kaip 30 m iki pagrindinio įėjimo turi būti įrengta išlipimo aikštelė) bei nurodomi atstumai nuo antžeminių garažų ir atvirų automobilių stovėjimo aikštelių iki visuomeninių pastatų langų (5 lentelė). Palyginus su kitų paskirčių teritorijomis, nuo visuomeninių pastatų iki automobilių stovėjimo aikštelių atstumas yra mažiausias.

5 lentelė. Minimalūs atstumai iki garažų ir atvirų aikštelių.

Objektai, iki kurių nustatomi atstumai	Atstumas nuo antžeminių garažų ir atvirų automobilių stovėjimo aikštelių (m), kai mašinų skaičius:				
	10 ir mažiau	11 - 50	51 - 100	101 - 300	daugiau kaip 300
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	*
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	*	*	*

Taigi ši lentelė rodo, kad iš visų visuomeninių / komercinių pastatų teritorijos elementų automobilių stovėjimo aikštelės yra svarbiausias elementas, svarbesnis nei kitų paskirčių teritorijoms. Todėl aikštelėms turi būti keliami reikalavimai ne tik dėl minimalaus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus ar minimalių atstumų, bet ir jų sutvarkymui. Tačiau reglamente konkrečiai nenurodoma, kokios apsaugai nuo aplinkos taršos ir triukšmo priemonės, apželdinimas yra tinkamiausi komercinių pastatų teritorijoms priklausančioms automobilių stovėjimo aikštelėms.

Pėsčiųjų ir dviračių takai, priklausantys komercinių objektų teritorijai, Lietuvos teisės dokumentuose neplanuojami kitaip nei priklausantys kitų paskirčių teritorijoms. KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“ reglamentuojami jų pločiai, konstrukcijų artumo gabaritai, reikalavimai dangoms ir kiti reikalavimai konstrukcijoms.

Pagal 2007 m. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą Nr. D1-694 priklausomieji želdynai normuojami pagal tų teritorijų ar objektų, į kurių sudėtį jie įeina, nustatytas normas. Priklausomojo želdyno plotas nustatomas procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynas priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumą, estetinę) svarbą tame žemės sklype. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

- užstatymo;
- pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų);
- požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai;
- sporto aikštynų ir sporto aikštelių.

6 lentelė. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto.

Žemės sklypo naudojimo būdas	Žemės sklypo naudojimo pobūdis	Želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, %
Komerinės paskirties objektų teritorijos	Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypai	15
	Laidojimo paslaugų statinių statybos sklypai	15
	Degalinių ir autoservisų statinių statybos sklypai	8

Pagal Priklausomųjų želdynų apsaugos ir tvarkymo pavyzdinį reglamentą (2008 m., Nr. D1-62) komercinės paskirties objektų teritorijų želdynuose draudžiama auginti:

- medžius ir krūmus, gausiai skleidžiančius teršiančias aplinką ar alergizuojančias medžiagas: žiedadulkes, žiedus ar žiedynus, vaisius;
- intensyviai plintančius šaknų atžalomis augalus;

- rekomenduojama auginti nereiklius dirvožemiui ir atsparesnius oro taršai medžių, krūmų ir vijoklių rūšių augalus.

Inžinerinės infrastruktūros teritorijų želdynuose:

- prie gatvių rekomenduojama auginti nereiklius dirvožemiui ir mažiau jautrius užterštam orui želdinius;
- reguliariai genėti medžius ir krūmus, užtikrinant reikiamą eismo dalyvių ir eismą reguliuojančių ženklų matomumą;

Inžinerinės infrastruktūros teritorijose draudžiama auginti:

- greitai augančius (dažnai genėtinus), trumpaamžius, brandaus amžiaus avarinius medžius;
- intensyviai plintančius šaknų atžalomis augalus;
- želdinius su valgomais vaisiais.

Šiose normose nenurodoma, kur sklypuose rekomenduojama sodinti sodmenis, kokie yra rekomenduojami konkrečioms teritorijos dalims. Taip pat neaptariami reikalavimai želdynų būklei, aukščiui, tankumui ir pan. Be šių normų, priklausomieji želdynai gali būti išskiriami objektų detaliuosiuose planuose, bet paprastai detaliųjų planų rengėjai, atstovaudami detaliųjų planų organizatorių kaip investuotojų į teritorijos sutvarkymą, interesus, planuojamos teritorijos želdynams papildomų reikalavimų nekelia, nei nurodo normos ar savivaldybė.

Teritorijos apšvietimas yra reikalingas dėl saugumo užtikrinimo, objektų identifikavimo tamsiuoju paros metu. Apšvietimo elektros įrengimo taisyklėse (Žin. 2011, Nr. 17-815) teritorijų / išoriniam apšvietimui teritorijų suplanavimo atžvilgiu reikalavimai yra neišskiriami. Tik nurodomi minimalūs aukščiai atskiriems elementams apšviesti, tokiems kaip: pėsčiųjų takai, bulvarai, transporto mazgai, aikštės ir kt.

2.1.1. Išvados

1. Lietuvoje teisiniuose dokumentuose, reglamentuojančiuose komercinius objektus, nėra šiems objektams vienodo apibrėžimo, klasifikavimo.

2. Nėra teisinio dokumento, kuriame būtų skyrius, nustatantis komercinės paskirties prekybos paslaugų ir pramogų objektams suformuotų sklypų suplanavimo bendruosius reikalavimus, kuriuose privaloma taikyti rengiant šių statinių projektų sklypų sutvarkymo dalis.

3. Specialiuosiuose planuose, rengiamuose pagal Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklės, nenurodomi reikalavimai, siektini įgyvendinant konkrečios teritorijos sprendinius.

4. Lietuvoje galiojančiuose statybos techniniuose dokumentuose prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų elementams keliami reikalavimai yra išdėstyti atskiruose reglamentuose, patvirtintuose konkretaus elemento projektavimui. Visi nurodo esminius reikalavimus, kuriuos minimaliai įvykdžius įgyvendinami šių laikų teritorijų projektai. Tačiau nėra numatytų gairių, kurios sujungtų visus pavienių reglamentų reikalavimus ir papildytų bei pagerintų teritorijų suplanavimo kokybę.

2.2. Užsienio šalių komercinių objektų teritorijoms keliamų reikalavimų analizė, praktikos pavyzdžiai

2.2.1. Prekybos objektų tradicijos

Atsižvelgiant į užsienių šalyse susiklosčiusią prekybos centrų istoriją galima išskirti dvi stambių prekybos vietų statymo tradicijas – europietiškąją ir amerikietiškąją.

- Amerikietiškoji tradicija – tai stambios prekybos vietos miestų pakraščiuose į kuriuos atvykstama automobiliais (supermarket, hypermarket, shopping mall). Masiškai tokios prekybos vietos paplito ketvirtajame ir penktajame XX a. dešimtmetyje JAV ir tapo pagrindine prekybos forma.
- Vakarų Europoje ji susiformavo XIX a. Miestų centruose buvo statomi keliaaukščiai pastatai, kuriuose dažniausiai buvo prekiaujama pramoninėmis prekėmis. Ši tradicija gyvuoja iki šiol – pasaulinėje rinkoje įsitvirtinę prekybos tinklai turi savo parduotuves miestų centruose. Tai paprastai yra prabangios parduotuvės nuo 2000 kv.m ploto (ne supermarketai).

JAV prekybos pastatų istorijoje buvo dvi rūšys prekybos pastatų – tai parduotuvių tinklą turinčių kompanijų prekyvietės (vadinamieji „hypermarketai” – plotas nuo 4500 m², platus prekių asortimentas, galimybė pirkti urmu) ir prekybos centrai – kompleksai pritraukiantys įvairių poreikių pirkėjus (vienas pirmųjų tokių centrų JAV – 1981 m. šalia Baltimorės įkurtame Rolando parke suplanuotas parduotuvių, išdėstytų išilgai vienos ašies kvartalas, skirtas tenkinti visos miesto bendruomenės poreikiams).

Pirkimo paslaugas papildžius kitomis paslaugomis (maitinimo, pramogų) atsirado dar viena stambiųjų prekyviečių atmaina “shopping plaza” arba “shopping mall”, ilgainiui

pasiekusi „miesto mieste“ mastą. Iš pradžių šie centrai priminė evoliucionavusius prekybinius pasažus, išsidėsčiusius aplink automobilių stovėjimo aikštelę („Lake Forest Improvement Trust“. Vėliau įvairios parduotuvės pradėtos kurti viename pastate. Paplitus tokiems centrams, pradėta kreipti dėmesį į jų architektūrinę išraišką.

Pirmasis regioninis centras, pritraukęs vartotojų net iš gretimų miestų „prekybos molas“ įsikūrė prie Sietlo 1950 m. Tai buvo apie 75 000 m² plotą užimantis parduotuvių konglomeratas su pėsčiųjų alėja.

Ilgainiui prekybos centrai tobulėjo, kol išsirutuliojo jų struktūra: greta smulkesnių parduotuvių tam tikru atstumu išdėstomos stambesnės, statinys dengtas, neretai kelių lygių, su oro kondicionavimu. Didžiausia prekybos centrų statymo banga per JAV nusirito 9-ajame dešimtmetyje, po 1982m. atidaryto „The Sherman Oaks Galeria“ prekybos centro, kuris tapo kultiniu statiniu, nufilmuotu ne viename Holivudo filme bei to meto muzikos žvaigždžių vaizdo klipuose. Jis išpopuliarino prekybos centrus, kartu paversdamas pirkimą, buvojimą prekybos centre gyvenimo būdu. Tai paskatino tolesnę jų raidą: įvairių sričių gyvenimo naujovių, įtraukimą į prekybos centro organizmą (pvz., interneto kavinės).

Europoje pirmieji prekybos centrai atsirado šeštajame XX a. dešimtmetyje. Jų paplitimas nebuvo toks staigus kaip Amerikoje. Pastebima, kad Europos prekybos centrai yra daug mažesni.

Pastaraisiais metais pasaulyje didieji prekybos centrai išgyvena permainų metą. Auganti konkurencija (vien Lenkijoje, Vengrijoje ir Čekijoje per artimiausius metus planuojama pastatyti prekybos centrų, kurių bendras plotas siektų milijoną kvadratinį metrų) lemia, kad prekybos centrams keliami didesni reikalavimai visų pirma architektūrinės ir planinės teritorijos išraiškos plotmėje.

Dar viena tendencija yra ta, kad prekybos centrai grįžta į miestą – jie įrengiami net istorinėse miestų dalyse, nenaudojamų uostų teritorijose, pramonės zonose.

Pastaruoju metu Europos Sąjungos specialistai siūlo vengti ypač didelių prekybos centrų, nes jie žlugdo smulkiąsias parduotuves ir patogūs tik tai pirkėjams su automobiliais. Tuo tarpu neįgalieji, pensinio amžiaus žmonės ir kiti neturintys automobilių lieka be pėsčiomis pasiekiamų parduotuvių.

Pagal prekybos mastą išskiriami tokie prekybos, paslaugų centrų tipai: „Vietinės parduotuvės“. Iki 1000 m² bendrojo ploto smulkūs prekybos centrai – parduotuvės, aptarnaujančios vietinius gyventojus, atvykstančius pėsčiomis. Klientų automobilių stovėjimui specialių vietų įrengti nebūtina.

„*Salonai*”. Salonai ir specializuotos prabangios parduotuvės iki 3000 m² bendrojo ploto. Automobilių stovėjimas sprendžiamas pastato tūryje, požeminiuose garažuose arba atvirose aikštelėse ant pastato stogo.

„*Pasažai*” - Prekybos ir paslaugų pasažai. Įrengiami esamų kvartalų ribose ir gabarituose nepažeidžiant kvartalo erdvinės struktūros ir nesumažinant gyvenamojo ploto pastatuose. Automobilių stovėjimas sprendžiamas pastato tūryje, požeminiuose garažuose arba atvirose aikštelėse ant pastato stogo. Pasažų bendras plotas neribojamas.

„*Smulkaus mastelio*”. Prekybos centrai istoriniuose smulkaus mastelio užstatymo tipo kvartaluose (Lietuvos pavyzdžiu t.y. plotas – iki 5000 m² bendrojo ploto universalieji prekybos centrai ir iki 3000 m² bendrojo ploto specializuotieji prekybos centrai). Taikomi architektūrinės – urbanistinės išraiškos apribojimai ribojant pastatų gabaritus (fasado ilgį palei pagrindinę gatvę ir pastato plotį). Pastatų fasadų ilgis palei pagrindinę gatvę 2/3 kvartalo, plotis leidžiamas per visą kvartalą. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos požeminėse stovėjimo aikštelėse, atvirose aikštelėse sklype, taikant kompensacines priemones triukšmui ir taršai sumažinti arba palei gatvę, sudarius sutartį su savivaldybe.

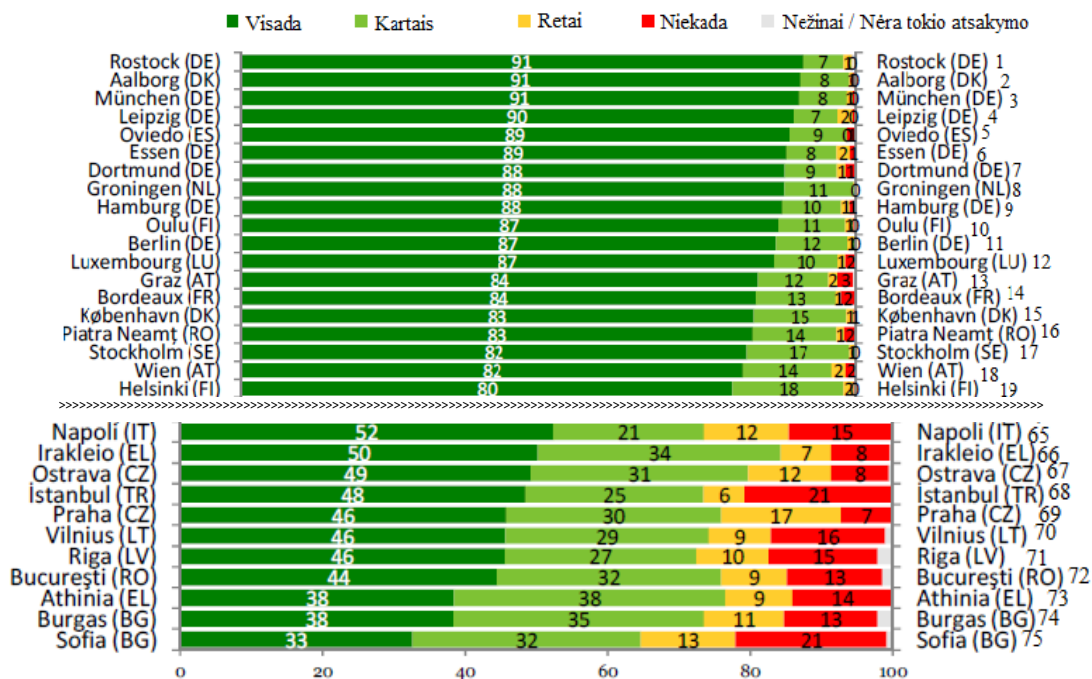
„*Gatvės formantai*”. Prekybos ir paslaugų centrai, formuojantys gatvės erdvę. Tokių prekybos centrų plotai ribojami iki 20 000 m² bendrojo ploto universaliesiems prekybos centrams ir iki 10 000 m² bendrojo ploto specializuotiesiems prekybos centrams. Kelių aukštų prekybos ir paslaugų centrų pastatai, statomi laikantis gatvės užstatymo linijos. Papildomi pastatai gali būti statomi ir sklypo gilumoje. Automobilių stovėjimo vietos įrengiamos požeminėse aikštelėse, atvirose aikštelėse ant pastatų stogo arba atvirose aikštelėse sklypo gilumoje.

„*Magistralinių gatvių*”. Priemiestiniai prekybos ir paslaugų centrai palei didžiąsias miesto magistrales ir apvažiavimo kelius, aptarnaujantys žmones, vykstančius automobiliais. Tokių prekybos centrų plotai neribojami, architektūrinės – urbanistinės išraiškos apribojimai netaikomi, automobilių laikymo (stovėjimo) būdai nereglamentuojami. Statant šio tipo prekybos centrus, privaloma parengti eismo organizavimo schemą, paskaičiuoti susisiekimo tinklo talpą, esant reikalui statytojo lėšomis rekonstruoti sankryžas ir gatves, susisiekimo tinklą pritaikant prognozuojamiems padidėjusiems automobilių srautams.

Ar tai būtų prekybos centro ar biuro pastatas, jis turi būti darnus su jam paskirta teritorija bei miestu. Tik darnios teritorijos gali prisidėti prie gyvenimo kokybės mieste kūrimo.

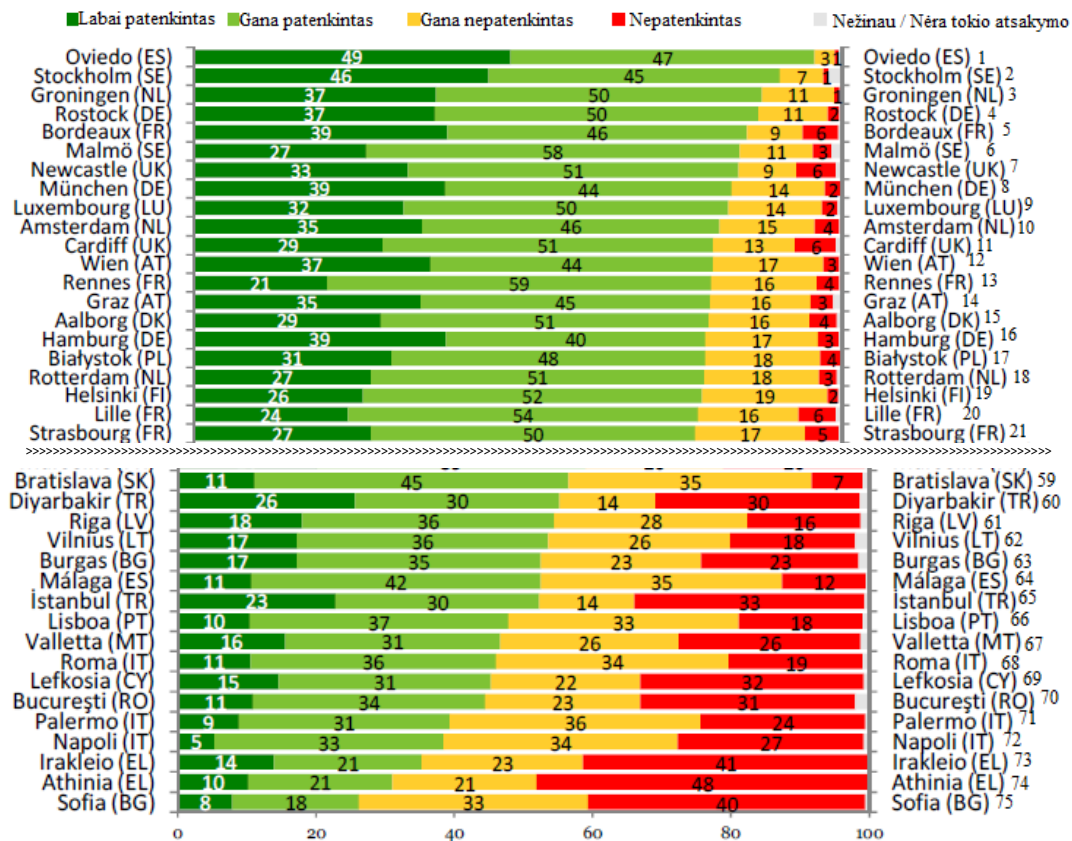
2.2.2. Užsienio šalių ir Lietuvos gyvenimo kokybės analizė. Užsienio šalių komercinių objektų teritorijoms keliamų reikalavimų analizė

Kas kelis metus yra atliekama Europos Sąjungos šalių miestų gyventojų apklausa. Remiantis visuomenės nuomone, geriausiai galima palyginti gyvenimo kokybę skirtinguose miestuose. Apklausa apie gyvenimo kokybę 2009 metais buvo atlikta 75 Europos Sąjungos, Kroatijos ir Turkijos miestuose. T.y. į apklausiamųjų sąrašą įtrauktos sostinės ir keli didesnieji miestai. Pagrindiniai apklausos klausimai yra susiję su saugumu mieste, nedarbu ir oro kokybe. Pagal apklausos rezultatus, nagrinėjant temas, susijusias su miesto aplinka, Šiaurės ir Vakarų Europos šalyse gyvenantys respondentai visada jaučiasi saugūs savo mieste ir kaimynystėje, šalia kurios gyvena, taip pat labiausiai jie patenkinti viešosiomis erdvėmis, prekybos ir pėsčiųjų eismo zonomis, patenkinti pastatų ir gatvių grožiu (1 pav. ir 2 pav.).



1 pav. Respondentai jaučiasi saugūs savo kaimynystėje.

Atėnuose, Burge, Bukarešte, Rygoje, Vilniuje, Prahoje, Stambule ir Neapolyje daugiau nei penktadalis apklaustųjų retai arba niekada nesijaučia saugūs aplinkoje, kurioje jie gyvena (tarp 22% ir 27%).



2 pav. Respondentai patenkinti gatvių ir kaimyninių pastatų grožiu.

Atėnuose, Heraklione, Neapolyje, Palerme, tarp 6 ir 7 iš 10 apklaustųjų nebuvo patenkinti jų kaimynystėje esančių gatvių ir pastatų grožiu. Vilniuje taip pat daugiau respondentų nepatenkintų negu patenkintų gatvių ir pastatų grožiu.

Svarbu pastebėti, kad tų Šiaurės ir Vakarų Europos šalių miestų savivaldybės, kurios vertinamos miesto saugumu, geru pasiekiamumu, gražiomis gatvėmis ir pastatais, turi patvirtinusios, apibrėžusios įvairioms miesto zonoms rekomendacijas jų suplanavimui. Tarp jų turi patvirtintas rekomendacijas, vystymo gaires, taikomas komercinių teritorijų zonoms. Taip pat tokių rekomendacijų yra patvirtinę daug Amerikoje esančių miestų. Kad ir kokiam miestui yra parengtos rekomendacijos, visose pastebimas panašus turinys, paremtas darnios plėtros principais (ekonomiškumu, ekologija, socialiniu aspektu).

Komercinių objektų teritorijų planavimo gairėmis siekiama išlaikyti ir pagerinti miesto charakterį, išlaikyti istorinę vertę. Nustatytomis gairėmis skatinama naudoti žmogaus masto medžiagas ir formas, parodyti, kaip gali būti išreiškiamas miesto veidas per komercinį išsivystymą. Pagrindinis rekomendacijų tikslas yra piliečiams ir projektuotojams sukurti pagrindinių projektavimo principų sistemą, skiriančią daug dėmesio geresnės aplinkos kūrimui. Šiam tikslui pasiekti yra skatinami vietos planavimo ir architektūriniai sprendimai, kurie padidina miesto charakterį ir garantuoja, kad nauja statyba gali nenustelbti esamos vietovės. Siekama užtikrinti lanksčius miesto vystymosi standartus, pagerinti komunikaciją ir

bendravimą tarp investuotojų, kaimynų ir miesto, kuriant naujus projektus, rengiant pakeitimus / renovaciją ir kad tie projektai derėtų su aplinka.

Rekomendacijose akcentuojama, kad kiekviena miesto vieta yra unikali ir kiekviena turi būti suplanuota taip, kad atitiktų siūlomo verslo poreikius, taip pat būtų vizualiai suprantama, saugi, atliktų savo funkciją. Išskiriami bendri teritorijos planavimo tikslai:

- plėtra turi nenustelbti kiekvieno objekto unikalumo ir stiprinti istorinį pobūdį ir jausmą;
- sukurti patrauklią, funkcionalią ir saugią aplinką, kuri būtų naudinga verslui;
- kurti tokią aplinką, kuri skatintų vaikščiojimą ar važiavimą dviračiu per saugų rajoną;
- didinti visuomenės saugumo projektus;
- sutelkti dėmesį į miesto vizualų charakterį, skatinti istorinių vertybių išsaugojimą pritaikant jas pakartotiniam naudojimui.

Pagrindinės rekomendacijos transporto srautams teritorijoje. Vidaus eismo srautų koridoriai, automobilių stovėjimo vietos, krypties rodyklės, pėsčiųjų perėjos ir kiti žymėjimai turi būti nužymėti ant dangos dažais ar kitomis tinkamomis medžiagomis, kad teritorijoje būtų užtikrintas saugus judėjimas. Teritorija turi būti suplanuota taip, kad varžytų greičio viršijimą teritorijos viduje ir prieš įvažiavimus į ją, numatant greičio mažinimo priemones (greičio mažinimo ženklai, pakeltos pėsčiųjų perėjos, saugumo salelės ir pan.). Pėsčiųjų ir dviračių takai turi saugiai jungtis su aplinkinėmis teritorijomis (3 pav.). Pėsčiųjų ir dviratininkų konfliktas sprendžiamas tokiomis priemonėmis: ženklais, apšvietimu, iškeltomis pėsčiųjų perėjomis, grindinio pokyčiu ar kt. (4 pav.).



3 pav. Atvira erdvė su krėslais sukuria draugišką aplinką pėstiesiems



4 pav. Vidaus praėjimo takai yra sudėtinė teritorijos dalis. Ši pėsčiųjų perėja aiškiai apibrėžta važiuojamojoje dalyje.

Planavimo standartai automobilių stovėjimo aikštelėms. Automobilių stovėjimo aikštelės turi būti suprojektuotos taip, kad papildytų pastatus ir atliktų fizines savybes, o

ne būtų dominuojantis vizualinis elementas. Jei transporto priemonės, matomos nuo kelio, tai turi būti kreipiamas dėmesys į pėsčiųjų takus, apželdinimą ir apšvietimą tiek teritorijos viduje, tiek išorėje. Tinkamas išplanavimas gali užtikrinti balansą tarp transporto priemonių ir pėsčiųjų.

Automobilių stovėjimo aikštelės turi būti už pastato, teritorijos gale arba kurioje nors pusėje, jei neįmanoma kitaip. Tais atvejais, kai tai yra neišvengiama, kad stovėjimo aikštelė turi būti greta gyvenamosios zonos, tada turi būti atskiriama medžiais, krūmais ar tvoromis. Automobilių stovėjimo aikštelė bus suplanuota deramai, jei neužstos pagrindinio įėjimo į pastatą, bus tinkamai apšviesta ir suderinta su kraštovaizdžiu.

Automobilių stovėjimo vietos šalia važiuojamosios dalies turi būti atskirta mažiausiai 8 m pločio želdiniais nuo visų pastatų ir kas 10 vietų atskirta želdinių grupėmis.

Siekiant sumažinti automobilių stovėjimo aikštelės asfalto dangos matomumo mastą ir sumažinti šilumos įtaką, automobilių stovėjimo aikštelė su daugiau nei 19 vietų turi būti suskaidyta į vaizdingas salas ar kitais objektais atliekančias atitinkamą funkciją. Automobilių stovėjimo aikštelės su daugiau nei 20 - 39 vietomis, 10 % aikštelės ploto turi užimti apželdinimo salos. Aikštelės su 40 ar daugiau vietų, turi būti apželdintos 15% ploto. Tokios salos turi būti apsodintos tinkama automobilių stovėjimo aikštelėms augalija (5 ir 6 pav.).



5 pav. Šiauliuose atidaryto prekybos centro aikštelė.



6 pav. Panaudoti medžiai ir apsodinimo salos vizualiai sumažina kelio dangos poveikį.

Siekiant palengvinti saugų transporto judėjimą, turi būti keli įvažiavimai / išvažiavimai iš aikštelės. Vienas įvažiavas turi būti pabrėžtinai vengtinas, tačiau jeigu tai neišvengiama, turi būti pakankamai vietos transporto priemonių prasilenkimui, apsisukimams, kad būtų išvengta pavojingų manevrų.

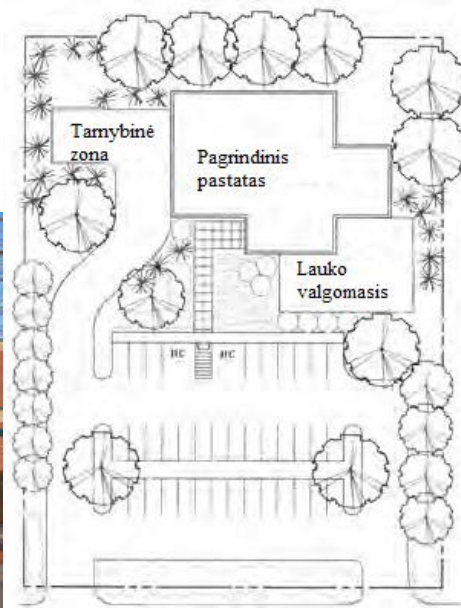
Bendra automobilių stovėjimo aikštelė yra labai skatinama tam tikrais atvejais, ypač tada, kai gretimos teritorijos žemės naudojimo būdas turi skirtingą piko valandą. Tada teritorijos turi turėti servitutą, kad galėtų naudotis bendra automobilių stovėjimo aikšte.

Visa apimančiame teritorijos plane taip pat turi būti nustatytos ir pažymėtos plane sniego saugojimo vietos ten, kur būtų išvengta konflikto su kraštovaizdžiu, matomumu ar pėsčiųjų sauga.

Planavimo standartai tarnybinei zonai. Tarnybinių patalpų zonos turi būti sujungtos į visa apimančią teritorijos planą. Vieta turi mažinti eismo ar regimuosius konfliktus. Tarnybinė zona, kurią sudaro prekių pakrovimo, iškrovimo, atliekų rūšiavimo ir laikymo, sandėliavimo, tarnybinio transporto laikymo zonos ir kt., turi būti viename iš pastato šonų arba geriausia pastato gale. Parenkant šią vietą reikia vengti ryšio su vieša aplinka ir neturi būti per arti kitos privačios nuosavybės. Tarnybinės zonos plotas turi būti tokio dydžio, kad tenkintų konkrečius poreikius, statinio paskirtį. Yra skatinamas mažiausias aikštelės dydis, patenkinantis pastato poreikius. Aikštelė turi būti pritaikyta aptarnaujančio transporto lengvam judėjimui. Prieš teritorijos plano pateikimą organizatorius turi kreiptis į numatomas bendroves, kurios teiks paslaugas, kad nurodytų reikalingo įvažiavimo į teritoriją plotį ir įrenginių projektavimo ir statybos vietos parinkimui keliamus savo reikalavimus.



7 pav. Tarnybinė zona uždara, deranti su fasadu.



8 pav. Aptarnavimo zonos vieta gerai integruota plane. Atskirta nuo gretimų kaimynystės ir nėra kliūtis pėstiesiems.

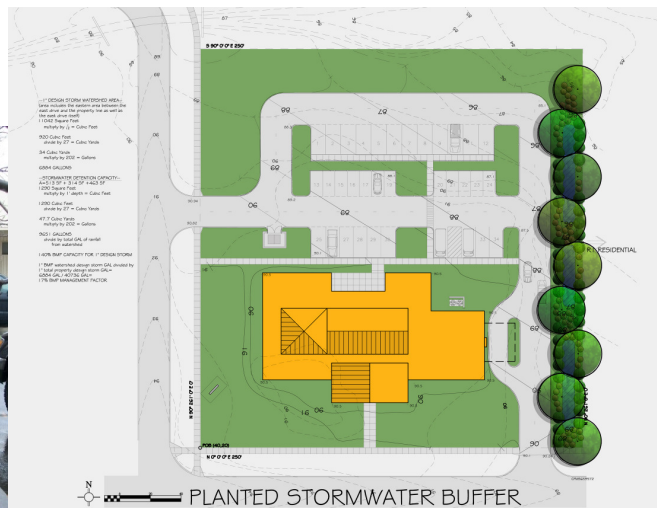
Matomos tarnybinės zonos turi būti perprojektuotos, siekiant sumažinti matomumą iš viešųjų ir privačių gatvių, pagrindinių įėjimų, besišliejančios kaimynystės, viešų atvirų erdvių ir pėsčiųjų takų. Šios zonos turi būti atskirtos architektūriniais elementais, pavyzdžiui, sienų ar tvorų, apsodintos visad žaliais medžiais (žr. 7 ir 8 pav.).

Planavimo standartai buferiams ir ekranams. Buferiai ir ekranai yra reikalingi tarp gyvenamųjų ir komercinių objektų, kaip regimasis blokas tarp viešos važiuojamosios kelio

dalies ir automobilių aikštelių ir tarp tam tikrų kitų neharmoningų situacijų. Sodinukai, akmeninės sienos, rūšies pakeitimai, tvoros, atstumas ir kita priemonė gali būti panaudoti efektyviam ir būtinam regimajam atskyrimui. Deramo buferio tipo pasirinkimui atliekama esamos situacijos analizė: atstumų nuo esamo užstatymo linijos, pasiūlyto naudojimo intensyvumo, įmonės veiklos, besišliejančių žemvaldžių ir pan. Buferiai ar ekranai turi būti įtraukti į teritorijos planą, turi būti suderinti su kitais vietos elementais, naudojamais teritorijos viduje. Akmens sienos, tvoros, sienos, žemės terasos ir kiti elementai turi atitikti šios teritorijos vidaus elementų formas, mastą ir išvaizdą. Kartu turi būti tokios būklės, kuri garantuotų ilgą efektyvumą. Ilgai neišliekantys želdiniai turi būti pakeisti kitais, kad atitiktų pritarto plano ilgaamžiškumui, reikalingus reikalavimus.



9 pav. Buferis naudojamas teritorijos viduje.



10 pav. Buferis naudojamas teritorijos išorėje (pavyzdžiui gyvenamajai teritorijai atskirti nuo komercinės).

Planavimo standartai architektūrai. Projekto architektūros sprendiniuose turi būti atsižvelgta į miesto tradicijas ir sustiprintas žmogaus matomumo laukas per atsargiai apgalvotas architektūrines formas, susikoncentravimą, detales, medžiagas ir spalvas. Svarbu, kad standartai nustatytų kriterijus, bet nediktuotų pastatų stilių. Nauja plėtra turi teigiamai įtakoti transporto srautus, pagerinti miesto charakterį. Statyboje turi būti apsvarstytas mastas, formos, orientacija, aukštis, kliūtys, susikoncentravimas, medžiagos ir architektūros ypatybės. Turi būti apgalvota apie viską, kas teigiamai papildytų komercinius rajonus, rajonų dalis naujais, kas ilgalaikėmis medžiagomis sukurtų aukštos kokybės aplinką, siektų pakartotinai naudoti senus pastatus, varžant istorinių pastatų pakeitimą. Šioje reikalavimų temoje teritorijos suplanavimo aspektu svarbūs ir dažniausia akcentuojami tokie punktai kaip: fasadai,

statybinės medžiagos, stogo linija, tentai ir stogeliai, renovacija / konversija, didelio masto ir linijiniai pastatai.

Planavimo standartai fasadų stiliui. Visi pastatai turi būti estetiški, derėtų su kaimynyste. Kadangi pagrindinis įėjimas turi būti priekinėje fasado dalyje, tai turi būti projektuojamas taip, kad aiškiai išsiskirtų iš kitų fasado dalių. Prie pagrindinio įėjimo turėtų būti tokie elementai: apsauga nuo lietaus (tentas, stogelis ir pan.), priebutis, frontonai ir mansardos langai, piliastrai, vitrinos, lauko krėslai, suolai, unikalios detalės atitinkančios bendrą pastato stilių, kitas funkcijas atliekantys elementai, kurie darniai papildytų įėjimo estetinį vaizdą. Visi fasado elementai turi papildyti vienas kitą ir suformuoti harmoningą visą apimančią bendrą stilių. Visos kitos fasado pusės, susikertančios su keliais, gyvenamąją kaimynystę turi atitikti ar papildyti svarbiausią fasadinę pusę. Tuščia vieta fasade yra draudžiama. Bet kokie pardavimo automatai, esantys ant pastato eksterjero, turi būti nematomi nuo bet kokios gatvės pusės ar kitų gretimybių. Visos iliustracijos vertinamos kaip išorės stiliaus dalis ir turi būti suderintos su architektūra, aplinkos kontekstu.

Planavimo standartai statybinėms medžiagoms. Statybinės medžiagos yra reikšmingas pastato projekto elementas. Tradicinės, aukštos kokybės statybinės medžiagos, būdingos miestui, tam regionui (pavyzdžiui, sienų apkalos, plyta ir gargždas) naudojamos kaip pagrindinė medžiaga. Pasirenkant bet kokią medžiagą turi būti vertinamas jos ilgaamžiškumas. Draudžiamos medžiagos: spindinčios metalinės ar plastmasinės plokštės, šlifuotas aliuminis, žalvarinis stiklas, betono blokai su baltų plytų intarpais, T-111, klijuota fanera ir panašios medžiagos. Visos spalvos turi turėti mažą atspindį. Intensyvios, labai atspindinčios, chrominės, metalinės ar fluorescencinės spalvos ar atspalviai, yra draudžiami. Tinkama spalva, kuri papildo aplinkinių pastatų spalvas.

Planavimo standartai stogo linijai. Stogo linija turi formuoti įvairovę, formuoti įdomesnį vaizdą. Stogo linijos turi sumažinti masę didelių pastatų ir pabrėžti įėjimus ir suteikti prieglobstį pėstiesiems. Vengtini plokšti stogai, kreiva mansarda, A-rėmai ir kitos netradicinės stogo formos neturi būti naudojamos pagrindinei stogo linijai. Šlaitinio stogo danga turi būti asfalto, gargždo spalvos, o siūlės jungiamos ne ryškių spalvų metalu. Blizgios stogo dangos medžiagos yra draudžiamos. Stogo dangos medžiagos spalva turi papildyti pastato spalvas. Juostelės ir kitos struktūros ant stogų yra draudžiamos.

Planavimo standartai tentams ir stogeliams. Tentai ir stogeliai gali pagerinti pastato išvaizdą ir funkcionalumą, suteikdami atspalvį, pastogę praeiviams, kurti šešėlius ir modeliuoti patrauklų vaizdą. Jei naudojami, visi tentai

ir pastogės turi būti neatsiejama stiliaus dalis ir įrengiami tiesiai virš durų arba langų. Bet kokia grafika ant tentų ar uždangų turi derėti su fasadu.



11 pav. Panašūs stogeliai, statybinės medžiagos ir tentai, padedantys suvienodinti daigafunkcinio pastato išorę teritorijoje.

Planavimo standartai renovacijai / konversijai. Bet koks remontas ar priestatai prie egzistuojančios struktūros turi pagerinti, pajvairinti vaizdą, pagerinti pradinę struktūrą.

Planavimo standartai didelio masto pastatams (2000 kvadratinų metrų ar didesni pastatai). Dideli pastatai panaudojant projektavimo ypatybes turi būti suprojektuoti taip, kad sudalintų jų masę į mažesnius regimuosius komponentus, t.y. vartojant pertraukas, įvairų fasadą. Išorę kuriantys, formuojantys elementai, tokie kaip lauko baldai, medžiai, įėjimai ir kiti yra laikomi visa apimančia struktūra. Kad sumažintų pastato mastą, gali būti naudojamos stiprios šešėlinės linijos, pakitimai stogo linijoje, medžiagų struktūrose ir sienose. Visi fasado elementai derinami su peizažu, esančiu antrame plane, išlaikyti balansą su supančia aplinka, garantuoti proporcijas ir tęstinumą. Visas pirmas aukštas turi būti orientuotas į visuomenę, t.y. į gatves atsuktos vitrinos, įėjimai ar pan.

Didelio masto pastatai turi papildyti pėsčiųjų aplinką, aprūpindami ją tokiais elementais: sėdimosiomis vietomis, sėdėjimo/poilsio zonomis, lauko žaidimų aikštele, kitais elementais,



pajvairinančiais pėsčiųjų patogumus ir laisvalaikį. Tokios priemonės turi būti suderintos su pagrindinio pastato stiliumi ir medžiagomis, kad derėtų su bendru teritorijos vaizdu ir aplinka.

12 pav. Pastato teritorijoje pėsčiųjų aplinką papildo sėdimosiomis vietomis.

Planavimo standartai linijiniams komerciniams pastatams. Vieno nuomininko įstaigos ir kitų linijinių komercinių pastatų architektūros projektuose turi būti parinkta fasado ir stogo linijų elementų, pridedančių architektūrinės naudos. Visų linijinių komercinių pastatų technika turi efektyviai mažinti regimąjį monotonišką vaizdą, t.y. turi būti naudojamas įvairios stogo linijos, kolonos, įlinkiai ir panašios ypatybės, kuriančios įvairesnį vaizdą. Individualumui vartojamas architektūrinis detalizavimas, naudojami stogo linijos lūžiai, planavimas derinamas su apšvietimu. Pakeltos stogo linijos, takai link įėjimų, laikrodžiai ar kiti architektūriniai elementai naudojami regimai įvairovei sukurti.



13 pav. Fasado ir stogo linijos pokyčiai, architektūrinės detalės, pridedančios architektūrinės naudos.



14 pav. Prekybos centras, neatitinkantis linijiniams komerciniams pastatams keliamų reikalavimų.

Planavimo standartai apšvietimui. Komerciniams pastatams suprojektuotas minimalus apšvietimas būtinas saugumui, pėsčiųjų ir automobilių regimumui sukurti. Apšvietimas su reikalinga įranga atlieka estetinę ir saugumo funkcijas ir yra neatskiriama teritorijos dalis. Pagrindiniai apšvietimo uždaviniai: didinti saugumą visiems teritorijos dalyviams, suvienyti aplinką, nesukelti išblaškymo ar pavojaus automobilių vairuotojams ir pėstiesiems, gretimų teritorijų savininkams nemenkinti gyvenamosios aplinkos. Komercinės teritorijos apšvietimas susideda iš dalių, išskiriamų pagal apšviečiamą objektą: kelių ir automobilių stovėjimo aikštelių, fasado ir jo elementų, kraštovaizdžio.



15 pav. Tinkamai išplanuotas apšvietimas, tarnaujantis tiek automobilių transportui, tiek pėstiesiems.



16 pav. Apšvietimo lempos yra proporcingos pastatams ir automobilių stovėjimo aikštelei.

Kelio apšvietimas turi apšviesti važiuojamosios dalies susikirtimą su gatvės važiuojamąja dalimi, kirtimąsi su pėsčiųjų, dviračių takais. Apšvietimas turi garantuoti matomumą, patogumą ir saugumą. Visos spalvos turi nešviesti ryškiai arba nukreiptos taip, kad neakintų nei eismo dalyvių, nei gretimų teritorijų savininkų. Pėsčiųjų tako apšvietimas turi apšviesti pėsčiųjų taką su periferinėmis zonomis.

Visos apšvietimo įrangos turi papildyti architektūrą, teritorijos suplanavimą ir kitus elementus formomis, spalvomis ir stiliumi. Įranga dėstoma tarpais, kad sukurtų reguliarią struktūrą, derančią su pastatų ir teritorijos išplanavimu. Apšvietimas turi pabrėžti reikšmingus projekto elementus, tokius kaip: vartai, aikštės, pagrindiniai pastato įėjimai ir panašiai. Įrangų sustatymas turi derėti su sodinukų išdėstymu, ypač su dideliais medžiais, kad išvengtų būsimų tamsių rajonų ir gilių šešėlių. Apšvietimo plane reikia derinti medžių ir krūmų vystymosi struktūrą. Įranga keliuose ir automobilių stovėjimo vietose, pėsčiųjų zonoje turi derėti su gretimų pastatų ir žmogaus masteliais.

Fasadų ir kitų elementų apšvietimas - būdas pabrėžti ypatingas architektūrines ypatybes ir kurti patraukliai sutvarkytus rajonus. Elektros instaliacijos neturi apšviesti gretimų gatvių, šaligatvių ar kitų objektų. Fasado apšvietimas turi būti naudojamas saikingai, ne per ryškus. Kraštovaizdžio apšvietimas gali būti nukreipiamas tiesiogiai į išrinktą medį ar krūmą. Netiesioginiam peizažo apšvietimui teikiama pirmenybė.

Planavimo standartai reklaminėms iškaboms / stendams (toliau stendai). Stendai turi būti neatimama dalimi visa apimančio plano, taip pat turi būti patrauklūs ir aiškūs, kad tenkintų verslo poreikį ir tuo pačiu papildytų teritorijos architektūrą. Siekiama, kad pagrindiniais stendų tikslais būtų: pateikti pagrindinę, aiškią informaciją apie komercines

firmas, turi būti tinkamo dydžio, stiliaus, tinkamoje vietoje, suderinti ir papildantys architektūrą, teritorijos aplinką, mažinti regimąją sangrūdą.

Ženklių, naudojamų stende turinys turi būti trumpas ir aiškus, kad identifikuotų verslo rūšį. Informacijos kiekis stende priklauso nuo atstumo ir numatomo žiūrovo kelionės greičio. Fasadų ir pagrindiniai stendai turi būti naudojami tik identifikavimui ir sudaryti ar iš 30 raidžių ar 7 bitų informacijos. Rėmėjo logotipai, šūkiai ar kitos žinutės ant ženklo, kur rėmėjas nėra to nekilnojamojo turto savininkas ar naudotojas, yra draudžiami.

Stendai montuojami virš įėjimo turi aiškiai identifikuoti verslą aiškiu ir tiesioginiu būdu. Forma ir ženklo medžiaga turi papildyti pastato architektūrinės ypatybės. Techninė įranga turi būti paslėpta nerūdijančio plieno ar galvanizuotų elementų, kad užkirstų kelią rūdims ir korozijai, kuri galėtų sutepti ar išblukinti pastatą.

Kelių nuomininkų stende turi nebūti sangrūdų, visus verslus reklamuoti aiškia struktūra. Ženkilai turi pabrėžti vietos tapatumą ir padėti atskirti nuomininkų vietas ir verslo rūšį. Ženkilai surūšiuojami pagal nustatytą hierarchiją, kad palengvintų ieškojimą ir sumažintų regimąją sangrūdą.

Vietos atpažinimo stendas įrengiamas šalia svarbiausio įvažiavimo, matomiausioje vietoje, kad perduotų vietos tapatumą. Jei atskiri nuomininkai bus taip pat įrašyti į sąrašą, identifikavimo ženklas turi turėti aiškią informacijos hierarchiją. Tiksliai atskirų nuomininkų vardai turi būti rodomi žymiai mažesniu šriftu. Tokia informacija kaip telefonų numeriai, darbo laikas ir šūkiai yra draudžiami ant identifikavimo ženklų. Stendų lentų stilius turi būti suderintas su pastato stiliumi, t.y. spalva, medžiagomis, detalizavimu, stiliumi. Nuomininkai turi sutarti, kad suderins spalvų ir grafinę paletę, kad sumažintų painiavą ir ženklo sangrūdą. Atskiros nuomininko ženklo kortelės turi turėti mažiau kaip 3 spalvas. Stendo vieta turi būti suderinta su teritoriją formuojančiais želdiniais, mažąja architektūra.



17 pav. Stende derami ženklai, pabrėžiantis vietos tapatybę ir individualų nuomininką.

18 pav. Nerekomenduojamo stendo pavyzdys, kai perpildytas informacija, per daug spalvų, nederantys šriftai.

Apšvietimas - stendų projektavime neatskiriama dalis. Toks apšvietimas neturi kurti ryškios šviesos, kuri neblaškytų transporto vairuotojų ar pėsčiųjų, netrukdytų bet kokiai privačiai nuosavybei. Stendams su išoriniu apšvietimu teikiama pirmenybė.

Laikini stendai naudojami, kai reikalinga perduoti specifinę informaciją, įspėti visuomenę apie įvykius ar paskelbti naują verslą. Laikinių ženklų stilius ir išdėstymas turi sietis su egzistuojančių ženklų sistema, peizažu ir regimais pastatais. Įrengiami vietose, kuriose nesukelia pavojaus pėstiesiems ar transporto priemonėms.

Planavimo standartai formuojant teritorijos kraštovaizdį. Formuojamas peizažas turi būti neatsiejama teritorijos dalis. Planuotojai turi rūpestingai įvertinti visus teritorijos komponentus, pritaikyti tinkamus augalus atskiroms teritorijoms dalims ir tuo pačiu garantuoti, kad visi augalai augs ir klestės toje vietoje. Pagrindiniai planavimo tikslai: didinti ir papildyti komercinių objektų teritorijų išsivystymą, naudojant tinkamai parinktus augalus, sustiprinti įėjimų charakterį, sukurti gražią įėjimo takų struktūrą, pabrėžti pastatus, vizualiai nustelbti, išskaidyti automobilių stovėjimo vietų plotą, parenkant augalų sezonines spalvų ir rūšių įvairovę, atskirti gretimas privačias teritorijas.

Visi komerciniai objektų sklypai turi turėti jam priklausančių želdynų planus, paruoštus architektų ir įvertintus profesionalų. Bendras želdynų plotas turi sudaryti nemažiau kaip nustatyta. Visose teritorijose asfalto plotai turi būti sudalinti atskirų žaliųjų zonų.

Parenkant augalus skatintina orientuotis į mažai priežiūros reikalaujančius augalus. Augalai turi būti atsparūs vabzdžiams, sausrui, ligoms, pakelės druskai, miesto sąlygoms,

automobilių išmetamosioms dujoms ir tinkami miesto klimatui. Augalai renkami atsižvelgiant į visuomenės sveikatą ir saugumą. Augalai su nuodingais vaisiais, dideliais dygliais gali būti komponuojami ties pėsčiųjų takais, kur yra reikalinga blokuoti praėjimus. Atrenkant augalus turi būti įvertintas sezoniškumas, laukinė gamta, gyvūnija ir jų atsparumas. Rekomendacijose pateikiami rekomenduojamų augalų, skirtų įvairioms vietoms, sąrašai.



19 pav. Komercinės teritorijos kraštovaizdžio planas

Peizažo plane sodinimo vietos turi būti derinamos su požemine, antžemine inžinerija, mažąja architektūra ir kitais elementais. Sodmenys turi pabrėžti paprastas formas. Krūmai, daugiamečiai augalai, vienmečiai augalai, dekoratyvinės žolės ir kt. augalai, panaudotos palei važiuojamąjį kelio dalį ar pabrėžiantys teritorijos kraštą turi būti tankūs ir masyvūs, vienos spalvos ir aiškos struktūros. Augalai turi sušvelninti kraštus, kampus ir šaligatvius ir sujungti pastatą į peizažą. Sodinant reikia rasti balansą tarp monokultūros (vienos rūšies naudojimas) ir vengti per didelės įvairovės.

Esami unikalūs ar reikšmingi augalai turi būti išsaugoti. Planas turi iliustruoti, kokia augmenija bus išsaugota ir kokių apsaugos priemonių bus imtasi per statybas. Skatintinas esamų medžių persodinimas.

Uolos ar įvairios sienutės gali būti panaudotos kaip peizažo elementai, kaip akcentai masiniuose želdynuose.

Skatintina natūrali žolė. Dideli žievės plaušo plotai kaip pakaitalas natūraliai dangai yra draudžiami.

Augalai ir kiti peizažo elementai naudojami kuriant tinkamus buferius tarp gyvenamųjų ir komercinių teritorijų. Ištikus metus žaliuojantys augalai yra ypač efektyvūs tokiam teritorijų atskirumui.

Medžiams ir kitiems augalams turi būti palikta pakankamai vietos šaknų vystymuisi. Visos vejos ir augalai turi gyvuoti ne mažiau kaip 2 metus. Įveisėjas turi garantuoti raštu garantinio laikotarpio terminus rangovui.

Želdynai yra būtini automobilių stovėjimo vietų, važiuojamosios dalies kraštovaizdžiui, kad pagerintų regimąjį vaizdą, sumažinti regimąjį automobilių aikštelės mastą, apibrėžtų kraštus, suteiktų atspalvį, prisidėtų prie tekstūros įvairovės. 10-15 % bendro aikštelės ploto siūloma apsodinti. Aikštelė su 40 ar daugiau automobilių stovėjimo vietų, apsodinamas didesnis teritorijos plotas. Apskritai, didesnės ir matomos aikštelių teritorijos turi būti griežčiau reglamentuojamos.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti atskirtos nuo gatvės sodmenų grupėmis, žemės pylimu, sienučių ar kitais elementais, neužgožiančiais pastatų. Augalija turi būti atspari dideliam sniego kiekiui, šaltiems mėnesiams. Peizažo plane turi būti numatyta sandėliuojamo sniego vieta, kad nepakenktų augmenijai.

Besišakojantys medžiai, pasirinkti arti pėsčiųjų takų, turi netrukdyti praeiti. Medžiai, kurie gali kenkti automobiliams lašančiomis sultimis, purvinais, krentančiais vaisiais ar kietomis sėklomis (pavyzdžiui gilės) yra netinkami sodinti arti automobilių stovėjimo vietų. Planuojami augalai turi susijungti į visumą. Medžiai ir linijinės struktūros yra neatskiriama automobilių stovėjimo vietų dalis.

Želdynai šalia pastatų, įėjimų ir kitų vietų naudojami pastato architektūros, stiliaus sustiprinimui ir kad nukreiptų lankytojų srautus link įėjimų. Jie turi būti suplanuojami taip, kad neblokėtų praėjimų, neužstotų ženklų ar apšvietimo, neužgožtų pastatų. Taip pat parenkami medžiai turi nemenkinti takų dangos, t.y. rekomenduojama vengti krentančių vaisių, krentančių lapų.



20 pav. Želdiniai derantys su pastato architektūra, paskirstantys pėsčiųjų srautus bei nesudarantys kliūčių.

Kraštovaizdžio planai turi numatyti tokius augimo ciklus: 3-8 metų augimo ciklas krūmams, kad pasiektų brandą ir 15-20 metų augimo periodą medžiams, kad pasiektų brandą. Deramas suplanavimas turi garantuoti, kad augmenija pasieks nustatą brandos laikotarpį.

Be suplanavimo yra rengiami ir želdynų priežiūros planai, sudaryti visai komercinėje teritorijoje esančiai augmenijai. Plane turi būti įtraukti pesticidų ir trąšų kiekiai, drėkinimo sistemos įrengimas, garantinis laikotarpis, nustatyta pakeitimo politika, periodinė ir sezoninė priežiūra, ypatingi atvejai. Visi augalai turi pasiekti jų natūralias formas be besaikio genėjimo. Augalai, neišlikę pagal numatytą sodinimo planą ar sugadinti, jie turi būti atsodinti arba pakeisti kitais.

2.2.3 Išvada

Užsienio šalys, nusistačiusios komercinių teritorijų suplanavimo gaires, pritaikę jas vystant ir įgyvendinant projektus, gauna geresnius gyvenimo kokybės rezultatus. Taip suplanuotos teritorijos yra saugios, estetiškos, kompaktiškos bei suderintos su žmogaus masteliu, tarnaujančios ne tik investuotojų poreikiams, bet ir miesto gyventojams.

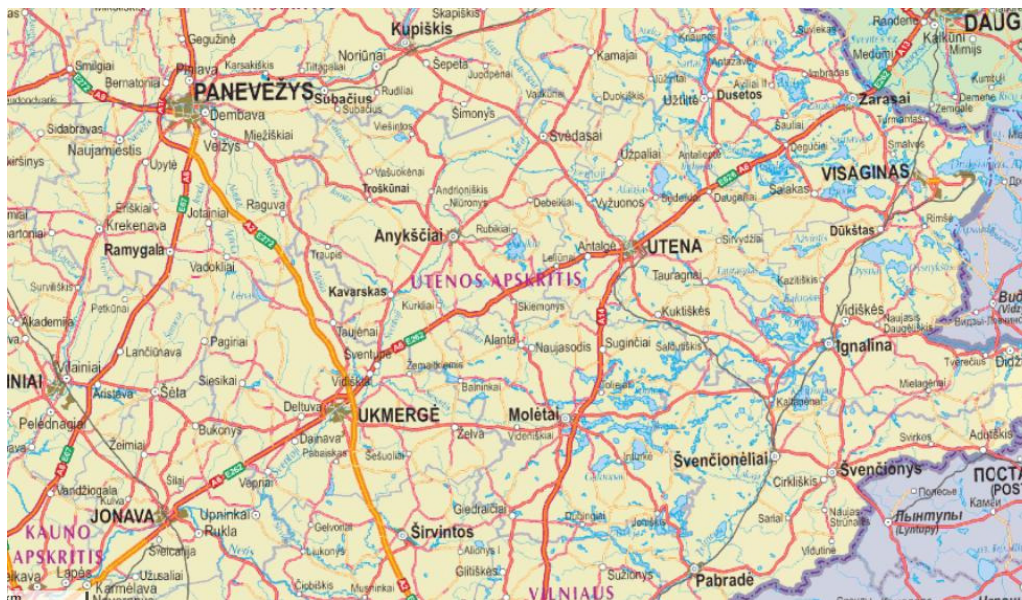
Remiantis aptartais užsienio šalių pavyzdžiais galima kurti reglamentus ar rekomendacijas Lietuvos savivaldybių teritorijoms, skirtoms prekybos, paslaugų ir pramogų objektų sklypams.

3. PREKYBOS, PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ TERITORIJŲ ANALIZĖ IR SUPLANAVIMO PRINCIPŲ PASIŪLYMAS UTENOS MIESTO PAVYZDŽIU

3.1. Utenos miesto vystymosi galimybių apžvalga

3.1.1 Utenos miestas šalies ir apskrities kontekste

Utena – miestas šiaurės rytų Lietuvoje, 92 km į šiaurę nuo Vilniaus, Utenos apskrities ir Utenos rajono savivaldybės centras, Utenos miesto seniūnija, apylinkių seniūnijos centras. Plotas – 1532.0 ha.



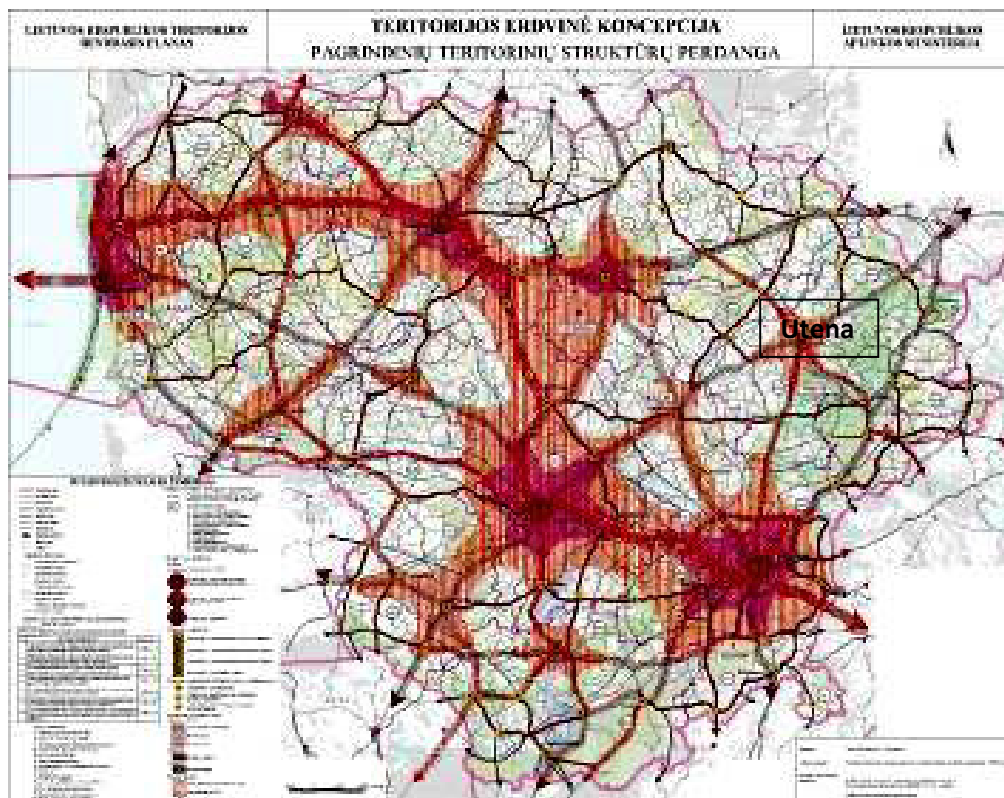
21 pav. Utenos miesto geografinė padėtis

Utenos miestas – apskrities centras savo erdviniais (teritoriniais), ekonominiais, socialiniais ir administravimo ryšiais yra svarbi bei neatsiejama Utenos apskrities dalis, Lietuvos Respublikos ir Europos Sąjungos regiono centras.

Lietuvos Respublikos bendrasis planas numato urbanistinių struktūrų karkasą su centriniais miestais, tokiais kaip Vilnius, Kaunas, Panevėžys, Šiauliai, Klaipėda. Utena nepatenka į šį planuojamą intensyviai urbanizuotą ruožą, tačiau dominuoja Šiaurės – Rytų Lietuvos Respublikos teritorijos dalyje. Miestas turi gerą pasiekiamumo ryšį su Panevėžio, Kauno ir Vilniaus miestais.

Lietuvos Respublikos bendrajame plane numatoma didinti šalies regioninio skaidymo mastą ir plėtoti vienuolika 2 lygmens – regioninių – centrų, priskirtų A, B, C ir D kategorijoms. Pagal nustatytas plėtros potencialo kategorijas Bendrajame plane yra numatomi:

- du A kategorijos – pakankamo potencialo esami dabartinių apskričių centrai – Alytus ir Marijampolė;
- trys B kategorijos – nepakankamo potencialo esami dabartinių apskričių centrai – Tauragė, Telšiai, Utena;
- penki C kategorijos – siūlomi nauji regioninių centrų funkcijoms atlikti vidutiniai miestai – Biržai, Mažeikiai, Ukmergė, Raseiniai ir Rokiškis;
- vienas D kategorijos – sujungiant gretimus potencialus formuojamas naujas regioninis Švenčionių – Švenčionėlių centras [17].



22 pav. Utenos miesto ir gretimųjų tarpusavio interesai ir ryšiai

Utenos miestas ir rajono savivaldybė pagrindinius savo ryšius su kitais regionais realizuoja automobilių keliais. Rajono gyvenvietės turi patogias susisiekimo galimybes su dviem didžiausiais Lietuvos miestais Vilniumi ir Kaunu, o kartu ir su tarptautiniais Vilniaus ir Kauno oro uostais, kurios realizuojamos magistralinės reikšmės keliais A14 ir A6. Rajono centras - Utenos miestas nuo šių miestų nutolęs atitinkamai 97 ir 132 km. Kur kas mažiau patogios susisiekimo galimybės su kitais didžiaisiais Lietuvos miestais - Panevėžiu (96 km), Šiauliais (175 km) ir Klaipėda (326 km).

Utenos rajonas yra nuošalyje pagrindinių transeuropinių transporto koridorių: Šiaurės – Pietų kryptimi einančių Via Baltica (I) ir Via Hansiatica (IA) bei Rytų – Vakarų kryptimi

einančių IX B ir IX D transporto koridorių. Rajoną kerta sąlyginai mažesnę reikšmę turintis europinės reikšmės kelias A6 (E262) Kaunas – Zarasai – Daugpilis, tačiau jo tranzitinis eismas santykinai nėra didelis.

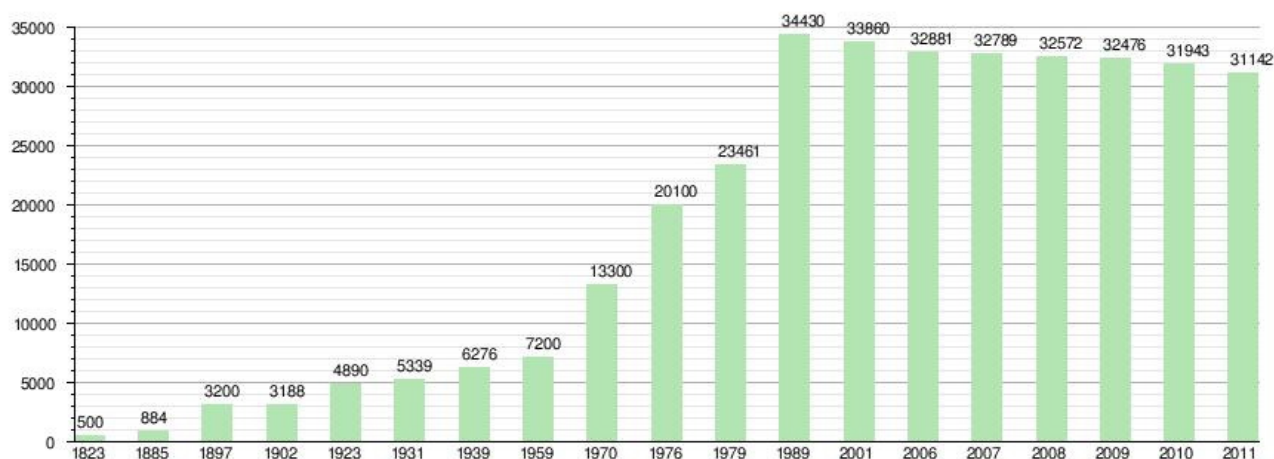
Utenos miesto išorės struktūra tai Utenos miesto ir gretimų teritorijų, kuriose teritorinės ir funkcinės struktūros yra tarpusavyje susiję, sistema. Šiose teritorijose pasireiškia abipusiai socialiniai ir ekonominiai interesai, darantys poveikį fizinei plėtrai ir ne retai viršydami kitų gretimų teritorijų įtaką.

Utenos miesto pramonės teritorija yra neatskiriama miesto struktūros dalis, kurioje sukurtas didelis darbo vietų. Utenoje yra aktyviausios šios pramonės rūšys: tekstilės (1975 m. prijungus Zarasų trikotažo - galanterijos įmonę, Utenos trikotažas tapo stambiausia miesto pramonės įmone.), maisto (UAB „Švyturys-Utenos alus“, AB „Utenos mėsa“, AB „Rokiškio sūris“ Utenos filialas, UAB „Utenos duona“ ir kt.), metalo gaminių, elektros krosnių ir kt.

Utena palaiko ryšius su užsienio šalimis. Bendradarbiauja su Preili (Latvija), Chelmu (Lenkija), Trebon (Čekija), Litkoping (Švedija) ir Pontinia (Italija) miestais bei dalyvauja Euroregiono „Ežerų kraštas“, apimančio Lietuvos, Latvijos ir Baltarusijos pasienio rajonus, veikloje [40].

3.1.2 Demografinė situacija

Utenos mieste gyvena 32,5 tūkst. gyventojų. Utenos rajone gyvena 47,7 tūkst. gyventojų. Utenos mieste nuo 1989 m. pastebimas gyventojų skaičiaus augimas [30].



23 pav. Utenos miesto gyventojų demografinės raidos histograma tarp 1823 – 2011 m.

Utenos miesto gyventojų demografinė struktūra pagal amžiaus stambias grupes statistiškai yra panaši į Lietuvos: apie 18% gyventojų yra 0-15 metų amžiaus, 62% - darbingo amžiaus, o likę 19,5% pensinio amžiaus.

3.1.3 Išvados

Utenos miesto geografinė padėtis ir Lietuvos bendrojo plano sprendiniai yra palankūs šiuolaikinių komercinių teritorijų vystymuisi. Tačiau mažėjantis gyventojų skaičius rodo, kad reikia papildomai įvertinti, ar reikalinga naujų komercinių objektų plėtra, jei yra apleistų teritorijų, ir sustabdyti nekokybiškų teritorijų plėtrą.

3.2. Prekybos infrastruktūros tinklo miesto teritorijoje plėtros analizė

Vadovaujantis Aplinkos Ministerijos 2006 12 6 d. Nr.-4-464/D1-570 įstatymo „Dėl Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimu, įvertinant Utenos miesto gyvenamųjų teritorijų aptarnavimo prekybos centrais lygį ir prekybos centrų pasiekiamumą, parengta "Prekybos centrų išsidėstymo schema M 1:10000" Utenos mieste - esamoje ir plėtros teritorijoje.

Utenos mieste šiuo metu yra 198,4 ha komercinė teritorija. Utenos miesto (priemiesčio) verslo ir gamybos plėtros teritorija ~ 170 ha.

Didžiųjų prekybos centrų schemoje miesto teritorija yra suskirstyta pagal aptarnavimo lygį:

- K - neaptarnaujamos teritorijos;
- L - nepakankamas aptarnavimo lygis;
- M – pakankamas aptarnavimo lygis;
- N – perteklinis aptarnavimo lygis.

Schemoje pateikiamas prekybos įmonių skirstymas į grupes pagal jų dydį bei schemoje pažymėti esami prekybos centrai:

- nuo 3000 iki 10 000m², kurių aptarnavimo spindulys – 1500m;
- nuo 1000 iki 3000m², kurių aptarnavimo spindulys – 500m;
- iki 1000m², kurių aptarnavimo spindulys – 500m;
- kiti smulkios prekybos objektai;

- turgūs (ūkininkų, automobilių, bendras).

Remiantis rinkos poreikiu ir esamų prekybos centrų aptarnavimo zonomis, schemeje numatomos teritorijos, kurioje siūloma prekybos centrų statyba sprendinių laikotarpiu.

Zonoje N nenumatoma naujų prekybos centrų statyba, galima esamų prekybos centrų renovacija bei plėtra. Kitose zonose numatoma universalių/specializuotų prekybos įmonių statyba bei du rekreacinės paskirties pramogų centrai su papildoma prekybos funkcija (žr. priedas Nr. 1).

Komercinių objektų pasiekiamumas mieste, tai vienas iš gyvenimo kokybės mieste rodiklių. Schemeje įvertinamas prekybos centrų išsidėstymas sklaidos metodu, t.y. kaip tolygiai prekybos centrai pasklidę po miesto teritoriją. Taip nustatomos neaptarnaujamos teritorijos, nepakankamai aptarnaujamos, paankamai aptarnaujamos, perteklinio aptarnavimo teritorijos.

Utenos miesto prekybos įmonių plėtros planas yra parengtas kaip tipinis bet koks kito miesto tokio pobūdžio planas, nedetalizuojantis esamų ir planuojamų įmonių projektavimo reikalavimo teritoriniu aspektu.

3.3. Utenos miesto gyventojų apklausa

3.3.1. Apklausos tikslas

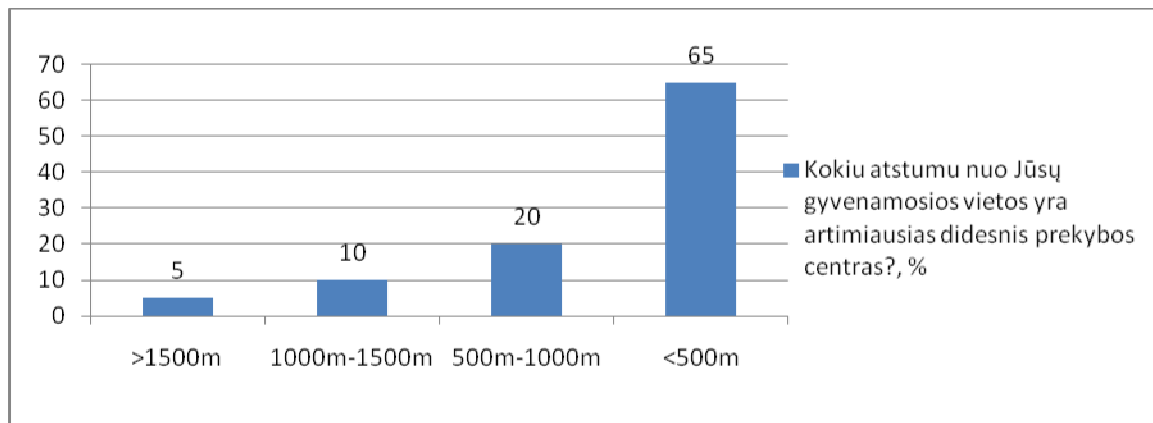
Susisteminius gautus duomenis, atsakyti į šiuos klausimus: ar vertinama komercinių objektų teritorijų kokybė, ar iš jų tikimasi, kad jie būtų darnūs su aplinka? Kokius reikalavimus šioms teritorijoms kelia miesto gyventojai?

3.3.2. Apklausos rezultatai ir išvados

Utenoje gyvena apie ~31tūkst. gyventojų. Dėl imties reprezentatyvumo, reikia apklausti 100 gyventojų. Apklausti atsitiktiniuose mikrorajonuose gyvenantys 96 žmonės.

Apklausos anketa buvo parengta savarankiškam respondentų atsakymų pažymėjimui. Sudaryta 17 klausimų. Klausimai sudaryti tokia tematika: prekybos centrų pasiekiamumas, centrų teritorijai ir vietos parinkimui keliami reikalavimai, komercinių pastatų kaip miesto architektūros elementų vertinimas, visuomenės dalyvavimas planuojant komercinės paskirties teritorijas.

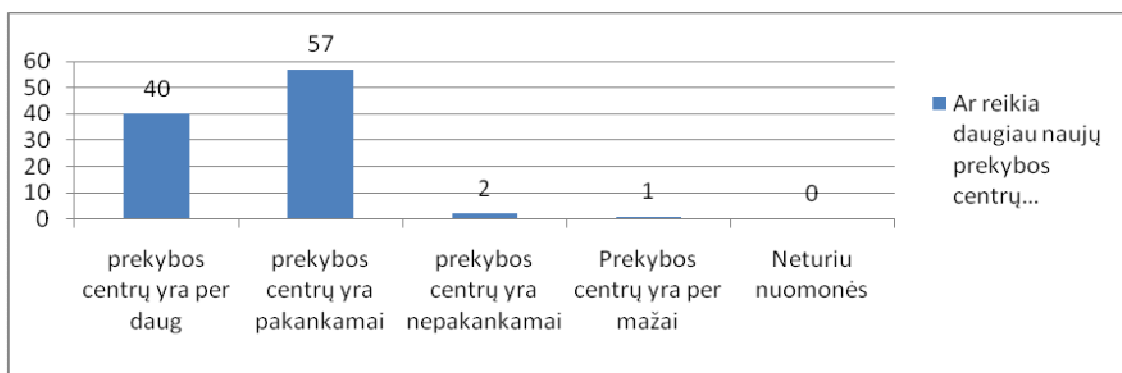
Apklausos duomenimis 65 % respondentų gyvena ne toliau nei 500 metrų atstumu nuo didesnio prekybos centro ir daugumą apklaustųjų tenkina prekybos centrų pasiekiamumas gyvenamosios teritorijos atžvilgiu (žr. 24 pav.).



24 pav. Prekybos centrų pasiekiamumas

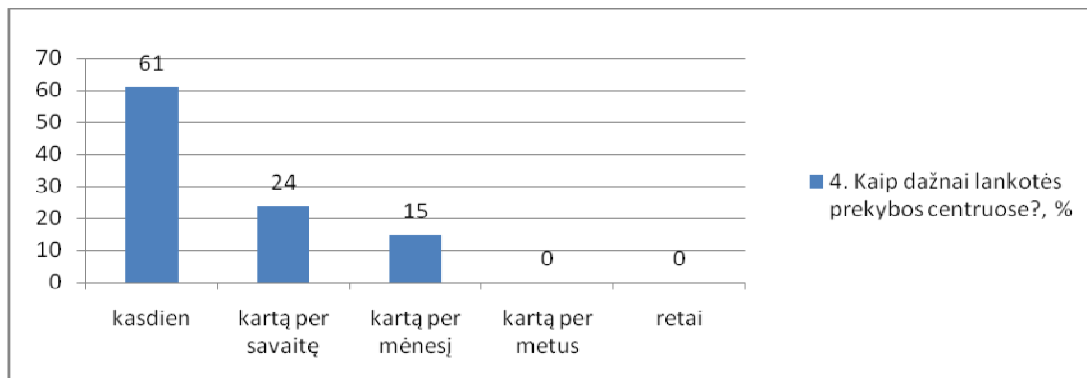
Pagal 24 paveiksle vaizduojamus rezultatus prekybos centrai yra arti gyvenamosios aplinkos. Todėl yra aktualu, kad komercinės teritorijos būtų saugiai pasiekiamos pėsčiomis, neagresyvios gretimai gyvenamajai aplinkai, užtikrinančios saugumą šalia gyvenantiems.

Kadangi dauguma apklaustųjų gyvena pėsčiomis pasiekiamu atstumu nuo prekybos centrų, todėl respondentai yra patenkinti prekybos centrų pasiekiamumu ir jų poreikius patenkina esami komerciniai centrai (žr. 25 pav.).



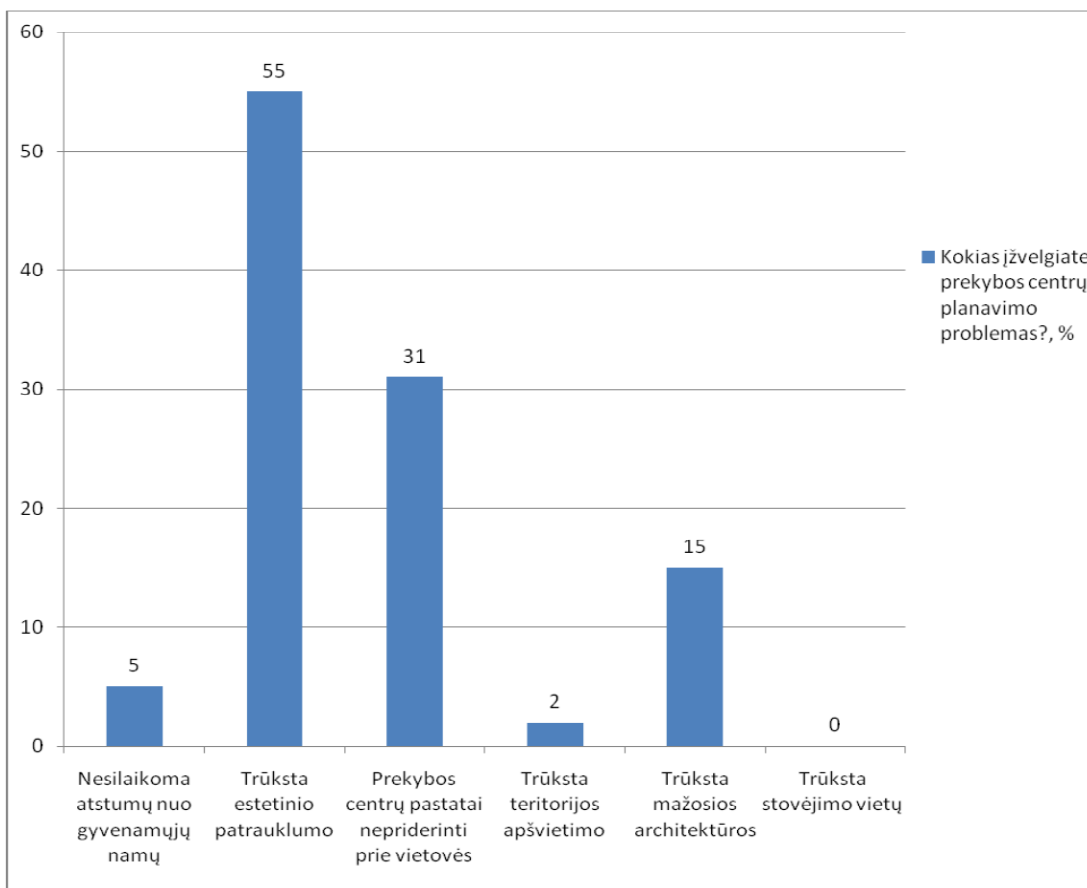
25 pav. Prekybos centrų poreikis.

Dėl išpopuliarėjusio vartotojiško gyvenimo būdo 65 % respondentų prekybos centruose lankose kasdien, 24 % - kartą per savaitę (žr. 26 pav.).



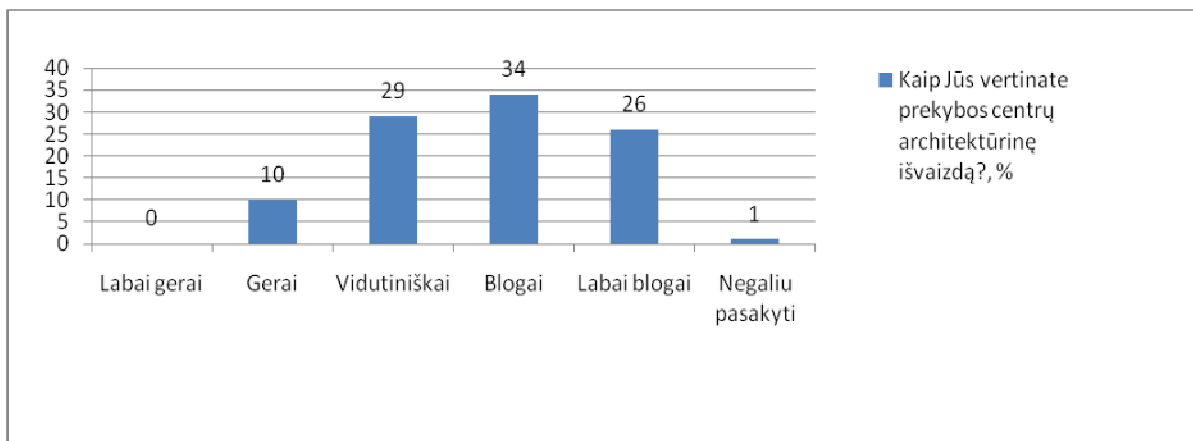
26 pav. Prekybos centrų lankomumas.

26 pav. pateikti atsakymai rodo, kad komerciniai objektai, ypač prekybos centrai Utenoje kaip ir kituose miestuose tapo traukos objektais. Todėl respondentai, einantys į prekybos centrus patenkinti pagrindinius poreikius, gali taip pat vertinti komercinių pastatų teritoriją ir padėti nustatyti jiems keliamus reikalavimus teritoriniu aspektu. Iš pateiktų galimų komercinių pastatų teritorijų problemų dauguma apklaustųjų išskyrė estetinio patrauklumo trūkumą, taip pat kiti atkreipė dėmesį, kad prekybos centrai nedera su vietove ar kad prie pastatų trūksta suoliukų, nėra vaikų žaidimo aikštelių. Svarbu paminėti, kad nei vienas respondentas neišskyrė automobilių stovėjimo vietų trūkumo (žr. 27 pav.).



27 pav. Apklaustųjų pasirinktos komercinių teritorijų problemos.

Dauguma prekybos centrų pastatyti be vieno svarbiausių jų atributų - vitrinų. Architektūra nepasižyminti formomis, tiesiog primenanti aklina dėžę, kuri tinka sandėlių pastatams. Matyt, dėl tokios neišsiskiriančios prekybos centrų architektūros daugumai respondentų nereikia turėti architekto išsilavinimo, kad, kaip rodo 28 paveiksle pateikti pasirinkti atsakymai, prekybos centrų architektūrinę išvaizdą vertintų blogai ar labai blogai (žr. 28 pav.).



28 pav. Prekybos centrų architektūros vertinimas.

Kad būtų lengviau įvertinti respondentų architektūros ir aplinkos vertinimą prie pateikto klausimo apie prekybos centrų išvaizdą anketoje buvo pateikti trys paveikslai, atitinkantys atsakymo variantą (žr. 29 pav.)

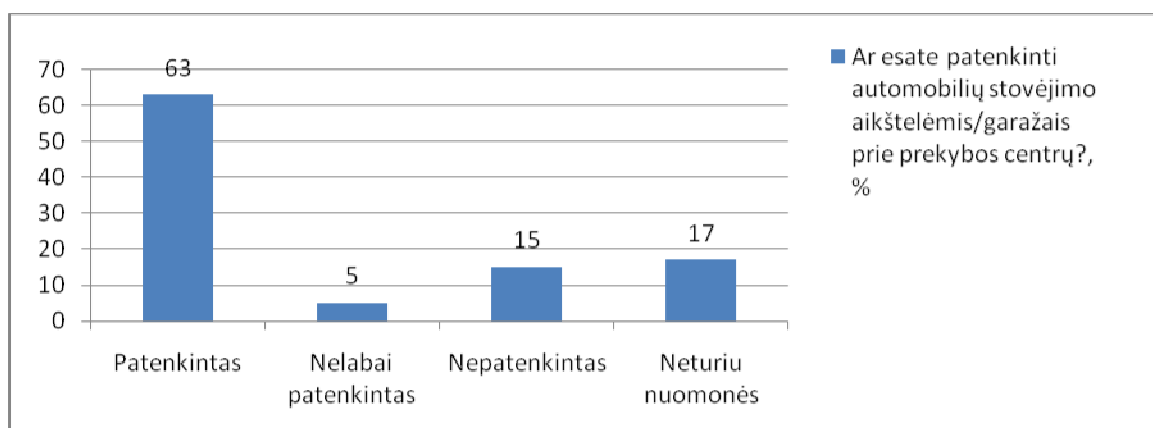


29 pav. Atsakymų variantai, vertinant prekybos centrų išvaizdą (iš kairės į dešinę: išsiskiriantys, neišsiskiriantys, darnūs su aplinka).

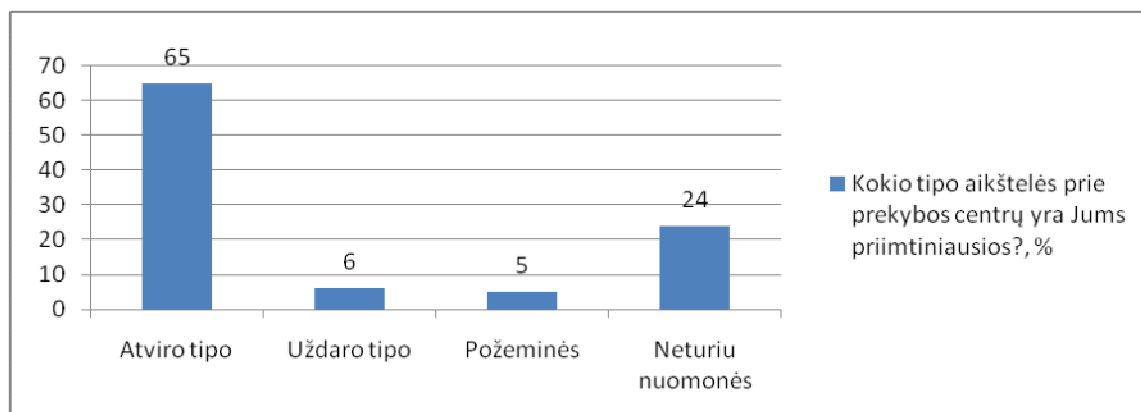
Anketų duomenimis gyventojams kaip vartotojams pradeda rūpėti ne tik paslaugos, prekės, bet ir gyvenimo aplinka, jei 80 % atsakymų atitinka pastatų darnių su aplinka paveikslus, 20 % - išsiskiriančių ir 0 % - neišsiskiriančių. Remiantis atsakymais galima daryti išvadą, kad žmonės suprato “dėžučių” pastatų trūkumus ir susirūpino estetiška aplinka.

Kadangi prekybos pastatų teritorijoje dažnai dominuojanti ar net užstoja pagrindinį pastatą yra automobilių stovėjimo aikštelė, tai be pastatų architektūros vertinimo yra svarbus ir automobilių stovėjimo aikštelių vertinimas.

Ar automobilių stovėjimo vietomis yra patenkinti bei kokio tipo aikštelės tipas yra priimtinausias respondentams rodo 30 ir 31 paveikslai.



30 pav. Respondentų pasitenkinimas automobilių stovėjimo aikštelėmis



31 pav. Automobilių stovėjimo aikštelės tipas, priimtinausias respondentams

Pagal 30 ir 31 paveiksluose pateiktus rezultatus automobilių stovėjimo vietomis dauguma apklaustųjų jomis yra patenkinti ir rinkęsi atviro tipo automobilių stovėjimo aikštelę. Todėl sprendinių skyriuje automobilių stovėjimo aikštei priklausanti įranga, ženklavimas nebus vertinami.

Apibendrinant apklausos rezultatus Utenos miesto gyventojų poreikius patenkina esami prekybos centrai, o jų teritorijose išskiria problemas, susijusias su prasta teritorijų kokybe

Komercinių pastatų teritorijų vertinimo aspektu gyventojai pritartę darniems su miesto aplinka sprendiniams.

3.4. Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų esamos būklės įvertinimas taikant žemėlapių ir fotofiksacijų analizės metodus

Esamos būklės analizei ir siūlomų sprendinių iliustravimui pasirinktas tipinis prie didžiųjų prekybos centrų priskiriamas prekybos centras "Maxima" ir jo sklypo teritorija.

Prekybos centras pastatytas 2004 m. šiaurinėje Utenos miesto dalyje, daugiabučių gyvenamųjų pastatų mikrorajone Dauniškyje, apie 2 km atstumu nuo miesto centro. Prekybos centras pastatytas apie 3,0 ha ploto žemės sklype, kuriame taip pat pastatyta šiuolaikiška bažnyčia. Bažnyčios teritorijai skirta apie 1,6 ha ploto sklypo dalis, prekybos centrui - apie 1,4 ha ploto.

Prekybos centro gretimybės. Ties šiaurine ir vakarine sklypo kraštine prekybos centro teritorija ribojasi su 30 ha ploto Vyžuonos parko teritorija, kurioje teka upė Vyžuona, įvairaus reljefo sutvarkytoje teritorijoje įrengtos poilsio zonos su suoliukais, su apšvietimu suplanuoti pėsčiųjų takai bei suplanuota riedučių, riedslidžių, dviračių trasa. Iš rytų teritoriją riboja C kategorijos Aušros gatvė, jungianti šiaurinę miesto dalį su centru. Pietų pusėje, už bažnyčios, prasideda 1986 metų statybos daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorija.

Prekybos centro teritorijos prieigos. Į prekybos centro teritoriją galima patekti pėsčiųjų taku iš Vyžuonos parko, taip pat galima patekti pėsčiomis iš gyvenamųjų pastatų kiemų pro bažnyčios teritoriją arba iš Aušros gatvės. Prekybos centro sklypo daliai yra suplanuotas vienas įvažiavimas ir du išvažiavimai. Įvažiavimu naudojasi tiek lankytojai, tiek prekybos centrą aptarnaujantis krovinis transportas.

Prekybos centro pastato vieta teritorijoje. Pastatas pastatytas toje pačioje statybos linijoje kartu su bažnyčia, apie 31 m atstumu nuo bažnyčios pastato. Pastatą nuo gatvės 64 m atstumu skiria asfalto dangos automobilių stovėjimo aikštelė, kuri yra kaip vizualinis ir pėsčiųjų barjeras. Automobiliai, stovintys priešais pagrindinį pastato fasadą užstoja pastatą.



32 pav. Priešais prekybos centro ir bažnyčios pastatus įrengta automobilių stovėjimo aikštelė prekybos centro lankytojams

Prekybos centro pastato architektūra. Prekybos centro plotas yra 4368 m² ir pastato plotas užima 31 % prekybos centro teritorijos. Pagrindinio fasado ilgis 57 metrai, šoninio - 78 m. Pastato architektūriniai sprendiniai neturi jokio išskirtinumo. Pastatas primena sandėlį. Tiek pagrindinio įėjimo, tiek šoninių fasadų pusėse nėra architektūros formų kitimo, detalių, pajvairinančių fasadą. Pagrindinio įėjimo fasadas turi kelis vitrininius langus. Parinktos statybinės medžiagos bei spalvų gama nedera su bažnyčios pastatais. Statybinės medžiagos yra agresyvios, per daug kontrastuoja su bažnyčia. Pastatas turi vieną pagrindinį įėjimą, taip pat nedekoruotą išskirtinėmis detalėmis.



33 pav. Šoninis fasadas iš bažnyčios teritorijos pusės (78 metrai).

Prekybos centro teritorijos vidaus susisiekimas. Pėsčiųjų zonai yra įrengti tik du pėsčiųjų takai. Vienas trinkelio dangos, pakeltas virš važiuojamosios dangos pėsčiųjų takas suplanuotas iš Vyžuonos parko pusės. Kitas takas suplanuotas iš Aušros gatvės pusės, beveik per automobilių stovėjimo aikštelės vidurį. Šio tako trinkelio dangos konstrukcijai, išsiskirianti rausva spalva, yra viename aukštyje kaip ir važiuojamoji automobilių stovėjimo aikštelės dalis. Tačiau jis yra patogus tik tiems pėstiesiems, kurie į teritoriją patenka eidami per pėsčiųjų perėją, esančią prie tako. Visų kitų pėsčiųjų atžvilgiu pagrindinio tako padėtis psichologiškai ir fiziškai yra atgrasi dėl ėjimo trajektorijoje susidarancio devyniasdešimties

laipsnių kampo. Todėl pėstieji, pasirinkdami trumpesnę kelią eina pro stovinčius automobilius, kur horizontaliu ar vertikaliu automobilių stovėjimo aikštelės ženkliniu nėra atskirtos pėsčiųjų ir automobilių srauto zonos. Galima daryti išvadą, kad prekybos centro teritorija yra mažai pritaikyta pėstiesiems ir yra nesaugi.



34 pav. Yra vienas pėsčiųjų takas. Lankytojai nesaugiai vaikšto važiuojamąja dalimi bei teritorijos prieigose esantys takai nebesitęsia toliau teritorijoje.

Prekybos centro lankytojai, važiuojantys automobiliu, gali naudotis 183 vietų atvira asfalto dangos automobilių stovėjimo aikšte, kuri užima 6547 m² plotą ir tai sudaro 47 % prekybos centro teritorijos. Pagal galiojančius reikalavimus, taikomus automobilių stovėjimo aikštelės skaičiui nustatyti, prekybos centro teritorijoje turėtų būti 218 automobilių stovėjimo vietų (žiūrėti antro skyriaus 2.1 dalį). Pagal statybos techninio reglamento STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“ reikalavimus visų tipų aikštelėse, kai aikštelėje yra daugiau kaip 50 vietų, žmonėms su negalia skiriami 4 % vietų. Nagrinėjamo prekybos centro teritorijoje pagal esamą automobilių stovėjimo skaičių turėtų būti įrengtos 8 vietos žmonėms su negalia, o yra tik dvi, kaip ir yra rekomenduojama įrengtos prie pat pagrindinio įėjimo, bet be 1500 mm pločio aikštelės saugiam ir patogiam išlipimui. Tuo tarpu 6 stovėjimo vietoms komerciniais tikslais yra suteiktas pavadinimas „Šeimai“, kuri jokiam teisės akte nėra reglamentuojama.



35 pav. 183 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

Automobilių srautas viduje reguliuojamas horizontalaus ženklinimo rodyklėmis vienpusio eismo principu ratu.

Prekybos centro tarnybinė, krovimo zona. Krovimo, tarnybinė zona yra nematoma iš pagrindinio fasado pusės, įrengta šalia Vyžuonos parko teritorijos. Šiai zonai skirta apie 1000 m² ploto, kur administracija ir kitas personalas stato automobilius, taip pat parinkta vieta buitinių atliekų konteineriams bei vieta krovimui ir krovinio transporto apsisukimui. Dėl teritorijos darnumo bei darnumo su Vyžuonos parko sutvarkyta teritorija trūksta atitvaros (geriausia tankiai susodintų želdinių eilė), kuri užstotų šią agresyvią, neestetinę zoną.



36 pav. Tarnybinė, krovimo zona atvira ir matoma tiek iš bažnyčios teritorijos, tiek iš parko teritorijos pusės.

Prekybos centro priklausomieji želdynai, poilsio zonos. Prekybos centro teritorijoje žalia zona, kurioje auga veja, yra už pastato, prie krovimo zonos, užima 582 m² ploto, tai sudaro 4 % teritorijos. Pagal reikalavimus turėtų sudaryti 15 %, t.y. 2091 m². Galima daryti išvadą, kad priklausomųjų želdynų prekybos centro teritorijoje nėra.

Želdynų, kurie skirtų kito naudojimo teritorijas ar atskirtų pėsčiųjų ir automobilių srautus nėra. Tik automobilių stovėjimo aikštelėje vienoje pusėje prie pagrindinio pėsčiųjų tako yra keturi kelio bortais apstatyti gėlynai, kurie neleidžia automobiliams užvažiuoti ant pėsčiųjų tako. Tačiau jie dėl automobilių iš toliau yra nematomi ir visai neprideda prie teritorijos želdynų, kuriančių estetinę teritorijos vaizdą.



37 pav. Pirmos eilės nuotraukose: bažnyčios teritorijos veja apsodinta netinkamais želdiniais, netrukdančiais praeiti. Antros eilės nuotraukose: prekybos centro teritorijoje nėra reglamentuojamo 15 % ploto priklausomiesiems želdiniams.

Be pagrindinio pastato ir automobilių stovėjimo vietų, prekybos centro teritorijoje nėra jokių statinių, mažosios architektūros, skirtos prekybos centro lankytojams ir darnios miesto aplinkos kūrimui.



38 pav. Nėra poilsio zonos (pavyzdžiui, suoliukų).

3.4.1. Išvados

Esamos būklės rezultatai rodo, kad komercinių teritorijų vystytojai siekia pelno, įvykdydami minimalius keliamus reikalavimus. Nesuplanuoja daugiau nei nurodo reglamentai.

Todėl savivaldybėms yra aktualu patvirtinti rekomendacijas, komercinių teritorijų vystymui, kad derinant projektus būtų pritariama kokybiškoms teritorijoms, tarnausiančioms visuomenei.

3.5 Sprendinių konkretizavimas

Rengiant teritorijų detaliuosius planus yra nurodomos privalomosios sąlygos, t. y. naudojimo būdas, statinių maksimalus/minimalus aukštis, sklypo užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas. O statinių statybos vieta sklype, automobilių stovėjimo vieta, želdinių vieta, architektūriniai sprendiniai (konstrukciniai sprendiniai, statybinės ir apdailos medžiagos, pastato siluetas ir t.t.) ir visos kitos yra priskiriamos prie pasirenkamųjų. Tačiau atlikus komercinės teritorijos esamos būklės analizę ir padarius išvadą, matyti, kad yra labai svarbios pasirenkamosios sąlygos, kurios nulemia komercinių teritorijų suplanavimo kokybę ir formuoja miesto aplinką. Miestų savivaldybėms parengus komercinių teritorijų suplanavimo reikalavimus ar suplanavimo gaires, kurios detalizuotų pasirenkamųjų sąlygų turinį, būtų viešai apspręsta miesto aplinkos kūrimo politika, įpareigojanti projektuotojus bei pelno siekiančius komercinių teritorijų organizatorius prisidėti prie kokybiškų teritorijų suplanavimo.

Kuriant komercinių teritorijų reikalavimų turinį, siūloma vadovautis statybos techniniu reglamentu STR 1.05.06:2005 „Statinio projektavimas“. Kur sklypo sutvarkymo (sklypo plano) dalį sudaro sklypo, kuriame numatoma pastatyti statinį, reljefo formavimo (pažeminimo, paaukštinimo, lyginimo), jo reikmėms skirtų susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų tiesimo, žaidimų ar kitų aikštelių įrengimo, tvorų tvėrimo, apželdinimo, želdinių apsaugos, taip pat už sklypo ribų numatomų statyti susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir jų reikmėms reikalingų pastatų teritorijos sutvarkymo projekciniai sprendiniai. Tokį turinį papildžius konkrečiais komercinių teritorijų suplanavimo reikalavimais, pritaikytais pagal antrame skyriuje aptartus užsienio šalių komercinių teritorijų gairių pavyzdžius, atsižvelgiant į miesto savitumą, būtų patvirtinamos konkrečios savivaldybės komercinių teritorijų projektavimo gairės. Jomis vadovaujantis būtų kuriami ir derinami projektai, teikiamos pastabos.

Pasirinktos prekybos centro "Maxima" teritorijos pavyzdžiu, pritaikyti užsienio šalių pavyzdžiai taip:

1. Tarnybinės, krovimo zonos apsisukimo aikštelė. Paliktas minimalus plotas apsisukimui ir tarnybiniam transportui. Numatyta buitinių ir rūšiuojamų atliekų požeminių

arba antžeminių konteinerių vieta, kurią siūloma aptverti, jei yra matoma prie įvažiavimo į krovimo zoną. Krovimo zoną siūloma aptverti tankiais, nepraeinamais krūmais ar kitomis atitvaromis, užstojančiomis vidinę teritorijos pusę.

2. Architektūra. Siūloma įrengti antrą įėjimą iš Vyžuonos parko pusės. Kai pastato fasado kraštinės yra ilgesnės nei 40 metrų, siūloma įrengti vitrininius langus arba reikalauti detalių ir formų kitimo architektūriniuose sprendiniuose. Statybinės medžiagos turi būti priderintos prie aplinkos, nerekomenduojami metaliniai paviršiai ir atspalviai. Prie įėjimų planuojamos poilsio zonos su dviračių stovais, šiukšliadėžėmis, apribota vieta rūkymui ir pan.

3. Pastato vieta. Pastato vieta nekeičiama, nes pastatą priartinus prie Aušros gatvės, užstatų esamą bažnyčią. Rengiant rekomendacijas pastato vietos parinkimui siūloma pastatą planuoti kuo arčiau pagrindinių gatvių, arčiau pėsčiųjų zonų, kad prekybos centrai pirmiausia tarnautų pėstiesiems. Tačiau taip pat svarbu pastatus derinti prie esamos užstatymo linijos. Tokiu atveju, kai pagal užstatymo liniją pastatas statomas už automobilių stovėjimo aikštelės, tada taikomi griežti reikalavimai automobilių aikštelės apželdinimui ir išplanavimui.

4. Automobilių stovėjimo aikštelė. Kai automobilių stovėjimo aikštelė matoma iš gatvės pusės, nustatomi griežti reikalavimai pėsčiųjų takams, apšvietimui ir apželdinimui tiek teritorijos viduje, tiek išorėje. Kai stovėjimo vietų daugiau nei 30, stovėjimo vietos turi būti perskirtos vaizdingomis želdinių salomis (kas 5-6 stovėjimo vietos). Kai stovėjimo vietų daugiau nei 40, naudojami bent du automobilių statymo būdai. Automobilių stovėjimo vietų eilės pradžioje ir pabaigoje sodinami želdiniai. Automobilių stovėjimo aikštelėje naudojama tinkama augalija aikštelėms.

5. Pėsčiųjų takai. Privaloma suplanuoti pėsčiųjų takų tiek, kad pėstiesiems netektų eiti važiuojamąja dalimi.

6. Priklausomieji želdiniai. Rengiamuose planuose, projektuose, būtina numatyti 15 % priklausomųjų želdinių vietą. Vystytojai pasirinktinai gali įrengti želdinių plotą, vaikų žaidimų aikštelę, poilsio zoną ar kitus visuomenei skirtus sprendinius, suderintus su savivaldybe.

7. Želdiniai. Naudojami linijiniai elementai (krūmų eilė, akmeninės atitvaros ir pan.) paskirčių atskyrimui, pėsčiųjų eismui apriboti ir pan. Reikalavimai pritaikomi užsienio šalių pavyzdžiu.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

1. Prekybos, pramogų ir paslaugų objektų suplanavimo reikalavimai teritoriniu aspektu iki šiol mažai nagrinėti Lietuvos moksliniuose straipsniuose, baigiamuosiuose darbuose. Dauguma autorių plėtoja komercinių objektų vietos parinkimo, plėtros temas. Anksčiau gintuose baigiamuosiuose darbuose, rengtuose teritorijos sutvarkymo tematika aprašomi sprendiniai pasirinktos konkrečios teritorijos išskirtoms problemoms spręsti, jos tolimesniam vystymui taikant atskirų norminių dokumentų minimalius reikalavimus. Šiame baigiamajame magistro darbe siekiama aptarti ir pasiūlyti komercinės paskirties teritorijų suplanavimui keliamų reikalavimų rinkinį, planavimo gaires, kurias siūloma įpareigoti patvirtinti kiekvienai miesto savivaldybei atsižvelgiant į unikalias miesto tradicijas. Taip būtų nustatyta miesto prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų planavimo politika, siekiamybė ir tokiu būdu prisidedama prie saugios ir kokybiškos miesto aplinkos kūrimo.
2. Lietuvoje teisiniuose dokumentuose, reglamentuojančiuose komercinius objektus, nėra šiems objektams vienodo apibrėžimo, klasifikavimo.
3. Nėra teisinio dokumento, kuriame būtų skyrius, nustatantis komercinės paskirties prekybos paslaugų ir pramogų objektams suformuotų sklypų suplanavimo bendruosius reikalavimus, kuriuose privaloma taikyti rengiant šių statinių projektų sklypų sutvarkymo dalis.
4. Specialiuosiuose planuose, rengiamuose pagal Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisykles, nenurodomi reikalavimai, siektini įgyvendinant konkrečios teritorijos sprendinius.
5. Lietuvoje galiojančiuose statybos techniniuose dokumentuose prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijų elementams keliami reikalavimai yra išdėstyti atskiruose reglamentuose, patvirtintuose konkretaus elemento projektavimui. Visi nurodo esminius reikalavimus, kuriuos minimaliai įvykdžius įgyvendinami šių laikų teritorijų projektai. Tačiau nėra numatytų gairių, kurios sujungtų visus pavienių reglamentų reikalavimus ir papildytų bei pagerintų teritorijų suplanavimo kokybę.
6. Respondentų pateikti atsakymai rodo, kad komerciniai objektai, ypač prekybos centrai Utenoje kaip ir kituose miestuose tapo traukos objektais. Todėl respondentai, einantys į prekybos centrus patenkinti pagrindinius poreikius, gali taip pat vertinti komercinių pastatų teritoriją ir padėti nustatyti jiems keliamus reikalavimus teritoriniu aspektu. Iš

pateiktų galimų komercinių pastatų teritorijų problemų dauguma apklaustųjų išskyrė estetinio patrauklumo trūkumą, taip pat kiti atkreipė dėmesį, kad prekybos centrai nedera su vietove ar kad prie pastatų trūksta suoliukų, nėra vaikų žaidimo aikštelių. Svarbu paminėti, kad nei vienas respondentas neišskyrė automobilių stovėjimo vietų trūkumo. Apibendrinant apklausos rezultatus Utenos miesto gyventojų poreikius patenkina esami prekybos centrai, o jų teritorijose išskiria problemas, susijusias su prasta teritorijų kokybe. Komercinių pastatų teritorijų vertinimo aspektu gyventojai pritartę darniems su miesto aplinka sprendiniams.

7. Užsienio šalys, nusistačiusios komercinių teritorijų suplanavimo gaires, pritaikę jas vystant ir įgyvendinant projektus, gauna geresnius gyvenimo kokybės rezultatus. Taip suplanuotos teritorijos yra saugios, estetiškos, kompaktiškos bei suderintos su žmogaus masteliu, tarnaujančios ne tik investuotojų poreikiams, bet ir miesto gyventojams.

Remiantis aptartais užsienio šalių pavyzdžiais galima kurti reglamentus ar rekomendacijas Lietuvos savivaldybių teritorijoms, skirtoms prekybos, paslaugų ir pramogų objektų sklypams.

8. Savivaldybėms kuriant komercinėms teritorijoms keliamus reikalavimus svarbiausia akcentuoti:

- tarnybinės / krovimo zonos plotą;
- pastato vietos parinkimą;
- reikalavimus architektūrai;
- automobilių stovėjimo aikštei;
- priklausomiesiems želdiniams;
- kraštovaizdžiui;
- susisiekimui.

LITERATŪRA

Norminiai dokumentai:

1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas „Dėl atskirųjų ir priklausomųjų želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“, 2007 m., Nr. D1 – 719.
2. Lietuvos Respublikos ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymas „Dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 2004 m., Nr. 4-201/D1-290.
3. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, 1995 m., Nr.I-1120 (nauja redakcija nuo 2004 05 01 pagal LR 2004 01 15 įstatymą Nr. IX-1962).
4. Lietuvos respublikos Statybos įstatymas, Žin. 1996 m., Nr. 32-788.
5. Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas „Dėl apšvietimo elektros įrenginių įrengimo taisyklių patvirtinimo“. 2004 m., Nr. 4-257.
6. Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas, 2007 m., Nr. X – 1241.
7. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“.
8. Statybos techninis reglamentas STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.
9. Statybos techninis reglamentas STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
10. Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija.
11. Statybos techninis reglamentas STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“.
12. Kelių techninis reglamentas KTR 1.01:2008 „Automobilių keliai“.
13. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas 2007 m., Nr. D1-694.
14. Priklausomųjų želdynų apsaugos ir tvarkymo pavyzdinis reglamentas 2008 m., Nr. D1-62.
15. Apšvietimo elektros įrengimo taisyklės, 2011 m., Nr. 17-815.
16. Utenos miesto teritorijos bendrasis planas, 2008 m.
17. Lietuvos Respublikos bendrasis planas, 2004 m.

Knygos:

18. Burinskienė M., Jakovlevas – Mateckis K., Adomavičius V. ir kt. 2000. „Miestotvarka“. Vilnius: Technika 12 p.
19. Jakovlevas Mateckis K. „Miesto kraštovaizdžio architektūros raida ir teorijos pagrindai“.

Moksliniai darbai:

20. Ambrasas A., straipsnis iš Vilniaus Gedimino technikos universiteto ir Lietuvos mokslų akademijos mokslo žurnalo Urbanistika ir architektūra. Tomas 32, numeris 3, 2008 metai. „Apie 1991–2007 metų administracinių ir prekybos pastatų architektūrą Lietuvoje“.
21. Barkauskaitė J., straipsnis iš 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas - Lietuvos ateitis“ 2011 metų teminės konferencijos straipsnių rinkinio Statyba. „Prekybos centrų plėtros ypatumai Vilniaus miesto pavyzdžiu“.
22. Kisieliūtė R., 2010 m. baigiamasis magistro darbas „Prekybos centrų išdėstymo analizė ir plėtros panaudojant GIS Vilniuje principai“.
23. Mezginaitė V., 2010 m. baigiamasis magistro darbas „Prekybos centrų plėtros perspektyvų geoinformacinis įvertinimas Lietuvos mastu“.
24. Kundrotaitė S., 2011 m. baigiamasis bakalauro darbas „Prekybos centro „Akropolis“ automobilių stovėjimo aikštelės projektas“.
25. Balsaitis Ž., 2010 m. baigiamasis bakalauro darbas „Komerčinės paskirties teritorijos Elektrėnų mieste urbanistinio išplanavimo projektas“.
26. Vengrys B., 2010 m. Baigiamasis bakalauro darbas „Prekybos centro „Maxima“ Šiauliuose transporto aptarnavimo analizė ir plėtros projektas“.
27. Asakavičiūtė E., 2009 m. baigiamasis bakalauro darbas „Prekybos centro teritorijos Visagino mieste suplanavimo ir sutvarkymo projektas“.
28. Žitkienė R. 2000 Lietuvos mažmeninės prekybos tinklo transformacijos ir plėtros koncepcija: daktaro disertacija: socialiniai mokslai, vadyba ir administravimas.

Šaltinių prieiga internetu:

29. European Commission Directorate-General Regional Policy Survey on perceptions of quality of life in 75 European cities March 2010 Fieldwork: 2009.
30. Statistikos departamentas [Žiūrėta 2012 03 23]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt/lt/pages/view/?id=2465>
31. Planning Policy Statement 6: Planning for Town Centres. [Žiūrėta 2012 02 15]. Prieiga per internetą: <http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147399.pdf>
32. Planning, building and the environment. [Žiūrėta 2012 02 15]. Prieiga per internetą: <http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/pps6responses>
33. Supermarkets and planning regulation. [Žiūrėta 2012 02 25]. Prieiga per internetą: <http://www.voxeu.org/index.php?q=node/1025>

34. Coventry Design Guidelines for Commercial Development [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: <http://www.greenvalleyinstitute.org/publications.htm>
35. Commercial design guidelines [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: <http://www.ci.antioch.ca.us/citygovcommdevplanningdivision/docs/Chapter%203%20-%20Commercial%20Design%20Guidelines.pdf>
36. Commercial design development design guidelines [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: <http://www.cityoflafayette.com/Files/Commercial%20Development%20Design%20Guidelines.pdf>
37. Community design standards and guidelines [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: <http://www.carefree.org/vertical/sites%7B7E577914-08B7-498C-8013-7E6515AE5610%7D/uploads%7BF7C6D34F-7F8A-4A51-A666-C7F910C312CD%7D.PDF>
38. Commercial Character Area. Encompassing portions of the Commercial, Commercial Lodge, Lodge and Neighborhood Commercial Zone Districts Design Objectives and Guidelines [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: http://www.aspenpitkin.com/Portals/0/docs/City/Comdev/Comm%20Desgn%20Stnds/Commercial%20Design%20Guidelines_Commercial%20Character%20Area.pdf
39. City of Dublin Landscape Requirements Land Use and Long Range Planning 2009 [Žiūrėta 2012 04 25]. Prieiga per internetą: http://www.dublin.oh.us/planning/zoningcomp/pdf/Landscaping_Requirements.pdf
40. Utenos rajono savivaldybės administracija [Žiūrėta 2012 03 20]. Prieiga per internetą: <http://www.utena.lt/?q=lt/node/9433>

PRIEDAI

PRIEDAS NR. 1 ANKETOS PAVYZDYS

PASTABA: Atsakymus pažymėkite ženklų X arba įrašykite patys.

1. Jūsų lytis:

vyr. ☐ mot. ☐

2. Koks jūsų amžius? metų.

3. Jūs gyvenate:

mieste ☐ rajone ☐

4. Jei gyvenate mieste, kokiame mikrorajone gyvenate?

5. Kokiu atstumu nuo Jūsų gyvenamosios vietos yra artimiausias didesnis prekybos centras?

1.	>1500m	
2.	1000m - 1500m	
3.	500m – 1000m	
4.	<500m	

6. Ar tenkina prekybos centrų pasiekiamumas mieste?

1.	Taip	
2.	Ne	
3.	Neturiu nuomonės	

7. Ar reikia daugiau naujų prekybos centrų miestui?

1.	prekybos centrų yra per daug	
2.	prekybos centrų yra pakankamai	
3.	prekybos centrų yra nepakankamai	
4.	Prekybos centrų yra per mažai	
5.	Neturiu nuomonės	

Kiti pastebėjimai.....
.....

8. Kaip dažnai lankotės prekybos centruose?

1.	kasdien	
2.	kartą per savaitę	
3.	kartą per mėnesį	
4.	kartą per metus	
5.	retai	

9. Jūsų manymu, kokia miesto vieta yra tinkamiausia prekybos centrui?

1.	miesto centras	
2.	miesto pakraštys	
3.	priemiestis	
4.	užmiestis	
5.	miesto vieta visiškai nesvarbi	

10. Ar Jums priimtinas miesto prekybos centrų teritorijos sutvarkymas?

1.	taip	
2.	nepakankamai	
3.	ne	
4.	negaliu pasakyti	

Ko trūksta?

.....

.....

11. Kokias išvelgiate prekybos centrų planavimo problemas?

1.	Nesilaikoma atstumų nuo gyvenamųjų namų	
2.	Trūksta estetiško patrauklumo	
3.	Prekybos centrų pastatai nepriderinti prie vietovės	
4.	Trūksta teritorijos apšvietimo	
5.	Trūksta stovėjimo vietų	
6.	Trūksta mažosios architektūros	
7.	Neįžvelgiu jokių problemų	

Kitos problemos:.....

12. Kaip Jūs vertinate prekybos centrų architektūrinę išvaizdą?

1.	Labai gerai	
2.	Gerai	
3.	Vidutiniškai	
4.	Blogai	
5.	Labai blogai	
6.	Negaliu pasakyti	

13. Kokia Jums yra priimtinausia prekybos centro išvaizda?

1.	Išsiskiriantys	
2.	Neišsiskiriantys	
3.	Darnūs su aplinka	

Pavyzdžiui:

Išsiskiriantis (1)



Neišsiskiriantys (2)



Darnūs su aplinka (3)



14. Ar esate patenkinti automobilių stovėjimo aikštelėmis/garažais prie prekybos centrų?

1.	Patenkintas	
2.	Nelabai patenkintas	
3.	Nepatenkintas	
4.	Neturiu nuomonės	

15. Kokio tipo aikštelės prie prekybos centrų yra Jums priimtinausios?

1.	Atviro tipo	
2.	Uždaro tipo	
3.	Požeminės	
4.	Neturiu nuomonės	

16. Ar Jūs dalyvautumėte susirinkime, jeigu būtų svarstomas naujų prekybos centrų išdėstymas Jūsų gyvenamame mikrorajone?

1.	Taip	
2.	Ne	
3.	Nežinau	
4.	Neaktualu	

17. Ar Jūs dalyvautumėte susirinkime, jeigu būtų statomas naujas prekybos centras šalia (netolimoje kaimynystėje) Jūsų gyvenamojo namo?

1.	Taip	
2.	Ne	
3.	Nežinau	
4.	Neaktualu	