

Projekta parengė: 313 ARCHITECTS, UAB ©  
 Įmonės kodas: 301313549  
 ask@313.lt  
 Direktorius: J. Žalys



Manufaktūrų g. 20-227- Vilnius LT-11342 www.313.lt 0037068518666 ask@313.lt

Statytojas:	UAB „Naujojo miesto projektai“	
Projekto pavadinimas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas	<b>313-096-PP</b>
Statybos rūšis:	Nauja statyba	
Projekto stadija:	Projektiniai pasiūlymai	<b>PP</b>
Sklypo kadastrinis Nr.:	0101/0018:61 0101/0018:89	
Statinio kategorija:	Ypatingasis	



Atestatas	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
A 1667	SPV	J. Žalys		2022-04
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022-04

ŽYM.	PAVADINIMAS:	psl. Nr.
<b>BENDRIEJI DUOMENYS:</b>		
313-096-PP-DŽ	Dokumentų žiniaraštis	2
313-096-PP-BR	Bendrieji sklypo ir statinio rodikliai	3
313-096-PP-AR	Aiškinamasis raštas	4-41
<b>GRAFINĖ DALIS:</b>		
313-096-PP-SP 01	Situacijos schema	42
	Perspektyvinio teritorijos vystymo koncepcija	43-49
313-096-PP-SP 09	Sklypo planas	50
313-096-PP-SP 10	Transporto infrastruktūros jungčių schema	51
313-096-PP-SP 11	Pėsčiųjų ir dviračių takų infrastruktūros schema	52
313-096-PP-SP 13	Kareivių-Žirmūnų gatvių sankryžos erdvių formavimo schema	53
313-096-PP-SP 14	Vidinės kvartalo dalies erdvių formavimo schema	54
313-096-PP-SA 01	-II aukšto planas, M 1:250	55
313-096-PP-SA 02	-I aukšto planas, M 1:250	56
313-096-PP-SA 03	I aukšto planas, M 1:250	57
313-096-PP-SA 04	II aukšto planas, M 1:250	58
313-096-PP-SA 05	Tipinio aukšto planas, M 1:250	59
313-096-PP-SA 06	Pjūvis 1-1, M 1:250	60
313-096-PP-SA 07	Pjūvis 2-2, M 1:250	61
313-096-PP-SA 08	Pjūvis 3-3, M 1:250	62
313-096-PP-SA 09	Pjūvis 4-4, M 1:250	63
313-096-PP-SA 10	Pjūvis 5-5, M 1:250	64
313-096-PP-SA 11	Pietinis fasadas, M 1:250	65
313-096-PP-SA 12	Šiaurinis fasadas, M 1:250	66
313-096-PP-SA 13	Rytų fasadas, M 1:250	67
313-096-PP-SA 14	Kareivių ir Žirmūnų gatvių išsklotinės	68
313-096-PP-SA 15	Tūrinės-erdvinės kompozicijos schema	69
	Vizualizacijos	70-73
	Maketas	74
	Panoramos	75-78
	2022-02-25 Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis Nr. A659-78/22(3.3.2.26E-MPA)	79-86
<b>PRIEDAI:</b>		
313-096-PP-INS	Insoliacijos skaičiavimai	1-5
	Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sklypo Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu. Sprendinių konkretizavimas.	6-23
K-VT-13-20-565	Aiškinamasis raštas	
	VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymas dėl Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) tvirtinimo; pagrindinis brėžinys	24-27
	SĮ „Vilniaus planas“ GIS poskyrio derinimas	28



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumentų žiniaraštis	Lapas	Lapų
A 2115	SPV	E. Romanovski	2022.02	313-096-PP- DŽ	1	1

**PP.1.03. BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI**

Pavadinimas		<b>I SKLYPAS</b> <b>Žirmūnų g. 70D, Vilnius</b>	<b>II SKLYPAS</b> <b>Žirmūnų g. 70E, Vilnius</b>
		Gyvenamosios paskirties objektų teritorijos	Komerčinės paskirties objektų teritorijos
1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	9090	2731
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	123	261
3. sklypo užstatymo tankumas	%	60	80
4. žaliųjų zonų kiekis	m <sup>2</sup>	3672,45	557,12
4.1. žaliųjų zonų kiekis	%	40	20
<b>II STATINIAI</b>			
		<b>Gyvenamosios paskirties</b> <b>(trijų ir daugiau butų</b> <b>(daugiabučiai) pastatas [6.3.]</b>	<b>Administracinės paskirties</b> <b>pastatas [7.2.]</b>
1. Pastato bendras plotas	m <sup>2</sup>	18590,66	10079,76
1.1.1. pagrindinis plotas [komercinės patalpos]	m <sup>2</sup>	730,82	3857,16
1.1.2. pagalbinis plotas [komercinės patalpos]	m <sup>2</sup>	281,09	1500,49
1.2. pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>	1724,93	1131,47
1.2.1. bendro naudojimo plotas	m <sup>2</sup>	1544,71	1067,92
1.2.2. techninės patalpos	m <sup>2</sup>	180,22	63,55
1.3. naudingas plotas	m <sup>2</sup>	8605,07	-
1.4. antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	11160,48	7126,44
1.5. požeminis plotas	m <sup>2</sup>	7430,18	2953,32
2. Butų kiekis	vnt.	176	-
3. Automobilių saugyklos plotas	m <sup>2</sup>	6982,04	3590,64
5. Aukštų skaičius	vnt.	9	8
6. Pastato aukštis	m	35m	35m
7. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	I
8. Energinio naudingumo klasė		A++	A++
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	D



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Bendrieji statinio rodikliai		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- BSR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		1	1

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. TURINYS

2.	TEISINIS PAGRINDAS .....	2
3.	BENDROJI INFORMACIJA, ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS .....	2
4.	PERSPEKTYVINIO TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA .....	10
5.	PROJEKTINIAI SPRENDINIAI .....	21
6.	SPRENDINIUS PAGRINDŽIANTYS SKAIČIAVIMAI .....	33
7.	STATINIO KONSTRUKCIJOS: .....	38
8.	INŽINERINIAI TINKLAI.....	38



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR		
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		1	38

## 2. TEISINIS PAGRINDAS

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi Reg. Nr. A659-78/22(3.3.2.26E-MPA);
- Vilniaus miesto bendrasis planas
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas dėl teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sprendinių koregavimo sklype nr. 15 (kadastro nr. 0101/0018:39) tvirtinimo;
- Vilniaus miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal aut. stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis (dok. nr. 22/130);
- Galiojančiais Statybų techniniais reglamentais bei higienos normomis;

## 3. BENDROJI INFORMACIJA, ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 3.1. Sklypų padėtis aplinkoje



Nagrinėjami žemės sklypai yra šiaurinėje Žirmūnų mikrorajono dalyje, greta Žirmūnų Kareivių sankryžos. Pietinėje pusėje sklypai ribojasi su Kareivių gatve, rytinėje - su Žirmūnų.

### 3.2. Sklypo ir jo esamos būklės apibūdinimas

**3.2.1. Žemės sklypų kadastro numeris** 0101/0018:61 Vilniaus m. k.v.;  
0101/0018:89 Vilniaus m. k.v.

**3.2.2. Žemės sklypo konfigūracija** Teritorija, kurioje numatomi statybos darbai bus vykdoma dviejuose sklypuose. Sklypai netaisyklingo stačiakampio formos.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		2	38

<b>3.2.3. Sklypų pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis</b>	Vilnius, Žirmūnų g. 70D (kad. Nr. 0101/0018:61) – Kita; Vilnius, Žirmūnų g. 70E (kad. Nr. 0101/0018:89) – Kita
<b>3.2.4. Žemės sklypų naudojimo būdas</b>	Vilnius, Žirmūnų g. 70D (kad. Nr. 0101/0018:61) – Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vilnius, Žirmūnų g. 70E (kad. Nr. 0101/0018:89) – Komerinės paskirties objektų teritorijos
<b>3.2.5. Sklypų plotas</b>	Vilnius, Žirmūnų g. 70D (kad. Nr. 0101/0018:61) – 0.9090 ha; Vilnius, Žirmūnų g. 70E (kad. Nr. 0101/0018:89) – 0.2731 ha
<b>3.2.6. Sklypų nuosavybės teisė</b>	UAB "Naujojo miesto projektai", a.k. 305905605
<b>3.2.7. Statybos vieta</b>	Vilnius, Žirmūnų g. 70D (kad. Nr. 0101/0018:61); Vilnius, Žirmūnų g. 70E (kad. Nr. 0101/0018:89)
<b>3.2.8. Reljefas</b>	Teritorijos reljefas žemėja pietryčių kryptimi. Aukščių skirtumas nuo 120,76 iki 126,12.
<b>3.2.9. Sklypuose esantys statiniai</b>	Šiuo metu teritorija yra laisva nuo užstatymo.

**3.2.10. Aplinkinis užstatymas**

Aplinkinį užstatymo kontekstą sudaro žemi (iki 15m), vidutiniai (15-25m), aukšti (25-30) ir labai aukšti (virš 30m) pastatai. Vyrauja vidutinio aukščio atskirai stovinčių pastatų užstatymas.

Atskirose gatvių atkarpose pastebimos perimetrinio užstatymo užuomazgos. Taip pat pastebimas giminingas perimetriniam tipui gatvės išsklotinės formavimo principas, kai pastatai išsidėstę tam tikro algoritmo žingsniu pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas.



1 pav. Esama padėtis



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		3	38

<b>3.2.11. Sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai</b>	Šiuo metu teritorijoje yra esamas vandentiekio tinklas, 0.4kV ir 10kV elektros kabeliai, ryšių požeminė trasa, šiaurės vakarinėje dalyje įrengta modulinė transformatorinė.
<b>3.2.12. Želdiniai</b>	Sklypas kuriame projektuojami pastatai yra sąnkyžoje, kur susikerta žalių erdvių masyvai, svarbus infrastruktūros mazgas ir urbanizuojamos zonos. Sklype yra viena pušis kurios kamieno skersmuo 1,3m aukštyje nesiekia 20 cm, todėl ją planuojama tinkamai paruošti ir persodinti į kitą vietą sklype, kur nebus vykdomi statybos darbai ir po projekto įgyvendinimo medis išliks pastato aplinkos dalimi. Sklypą kerta kelios pėsčiųjų arterijos, todėl labai svarbu sukurti takų tinklą, kuris leistų lengvai judėti sklype, atskiriant privačias ir gyventojų bei darbuotojų naudojamas erdves.
<b>3.2.13. Specialios žemės naudojimo sąlygos</b>	Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis); Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis); Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis)

### 3.3. Teritorijų planavimo dokumentų reglamentai

#### 3.3.1. Vilniaus m. sav. Bendrasis planas:

Kvartalo numeris: ŽIR-3

Funkcinės zonos numeris TP dokumente: ŽIR-3-1

Funkcinės zonos tipas: Miesto dalies (rajonų) centro zona

Teritorijos naudojimo tipas: GC;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: KT

Žemės naudojimo būdas: G2;K;V;R;B;I2;E

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus: 35

Užstatymo tipas: pr\_u;pr\_a;mv

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: 2.5

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis: 80

#### 3.3.2. Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sklypo Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu:

Planuojamam žemės sklypui Nr.1 kurio plotas 9090 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas –mišri gyvenamoji teritorija (GM);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2),

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 35 m, absoliuti aukščio altitudė 159,40 m;



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		4
						Lapų
						38

Užstatymo tankis – 60%;

Užstatymo intensyvumas – iki 1,6;

Užstatymo tipas – perimetrinis (palei Kareivių gatvę);

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 40% gyvenamosios paskirties teritorijai;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 10 aukštų, pietvakarinėje žemės sklypo dalyje – iki 10 aukštų (dėl žemės paviršiaus aukščio skirtumo palei Kareivių gatvę numatomas aukštų skaičius iki 10a.). Nustatomos skirtingų leistino pastatų aukščio reglamentų ribos ir sklypo statinių statybos zonos dalys pastatų aukštingumui atskirti.

Planuojamam žemės sklypui Nr.2 kurio plotas 2731 kv. m, nustatomi šie privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Konkretus teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (PA);

Žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;

Nustatomas žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K);

Leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus iki 35 m, absoliuti aukščio altitudė 158,50 m;

Užstatymo tankis – 80%;

Užstatymo intensyvumas – iki 3,0;

Užstatymo tipas – perimetrinis (palei Žirmūnų gatvę), toliau - laisvo planavimo;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype turi būti įrengtos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos apraše nustatytais priklausomųjų želdynų normomis – ne mažiau, kaip 20% komercinės paskirties pastatų teritorijai;

Nustatomi šie papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius nuo 1 iki 9 aukštų,

Statinių paskirtis – Negyvenamieji pastatai (7): viešbučių paskirties pastatai (7.1), administracinės paskirties pastatai (7.2), prekybos paskirties pastatai (7.3), paslaugų paskirties pastatai (7.4); maitinimo paskirties pastatai (7.5) ir kt.;



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR		
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		5	38

### 3.4. Infrastruktūra



2 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt teminių žemėlapių. Dviračių takų infrastruktūra

#### 3.4.1. Dviračių takų infrastruktūra

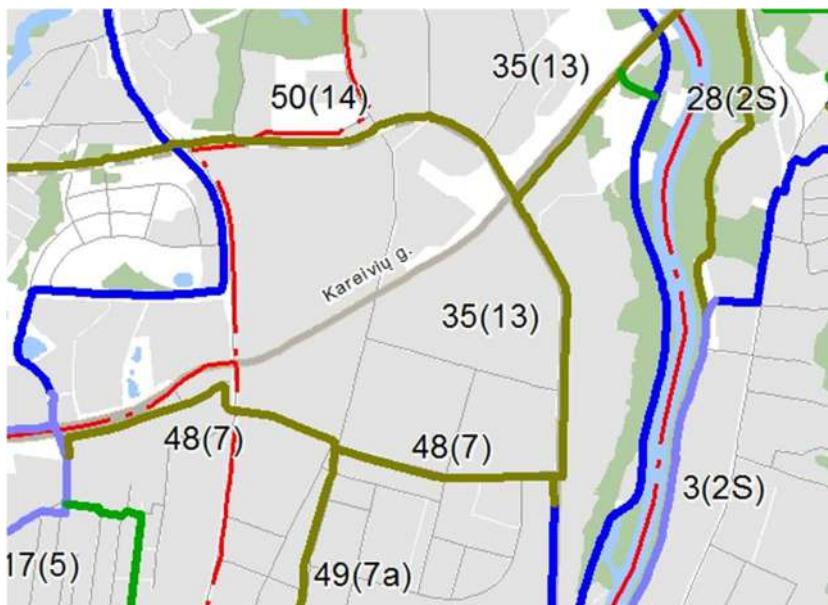
Dviračių takų infrastruktūra dabartinėje padėtyje nėra pakankamai išvystyta. Artimiausias įrengtas dviračių infrastruktūros takas – Kareivių gatvėje, kitoje Kareivių-Žirmūnų gatvių sankryžos pusėje. Planuojama iki 2023 m pratęsti dviračių takų tinklą Žirmūnų ir Kareivių gatvėse.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

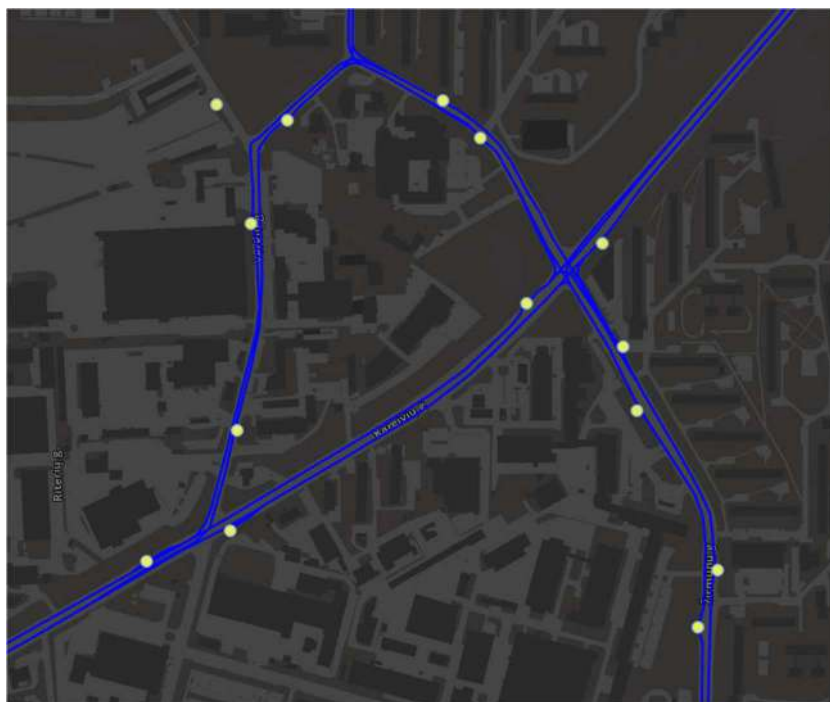
Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		6	38



3 pav. Fragmentas iš Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendinių

### 3.4.2. Viešojo transporto infrastruktūra



Aplink projektuojamą sklypą 500 m spinduliu yra apie 13 viešojo transporto stotelių.

Galima teigti, jog teritorijoje gerai išvystytas viešojo transporto infrastruktūros tinklas.

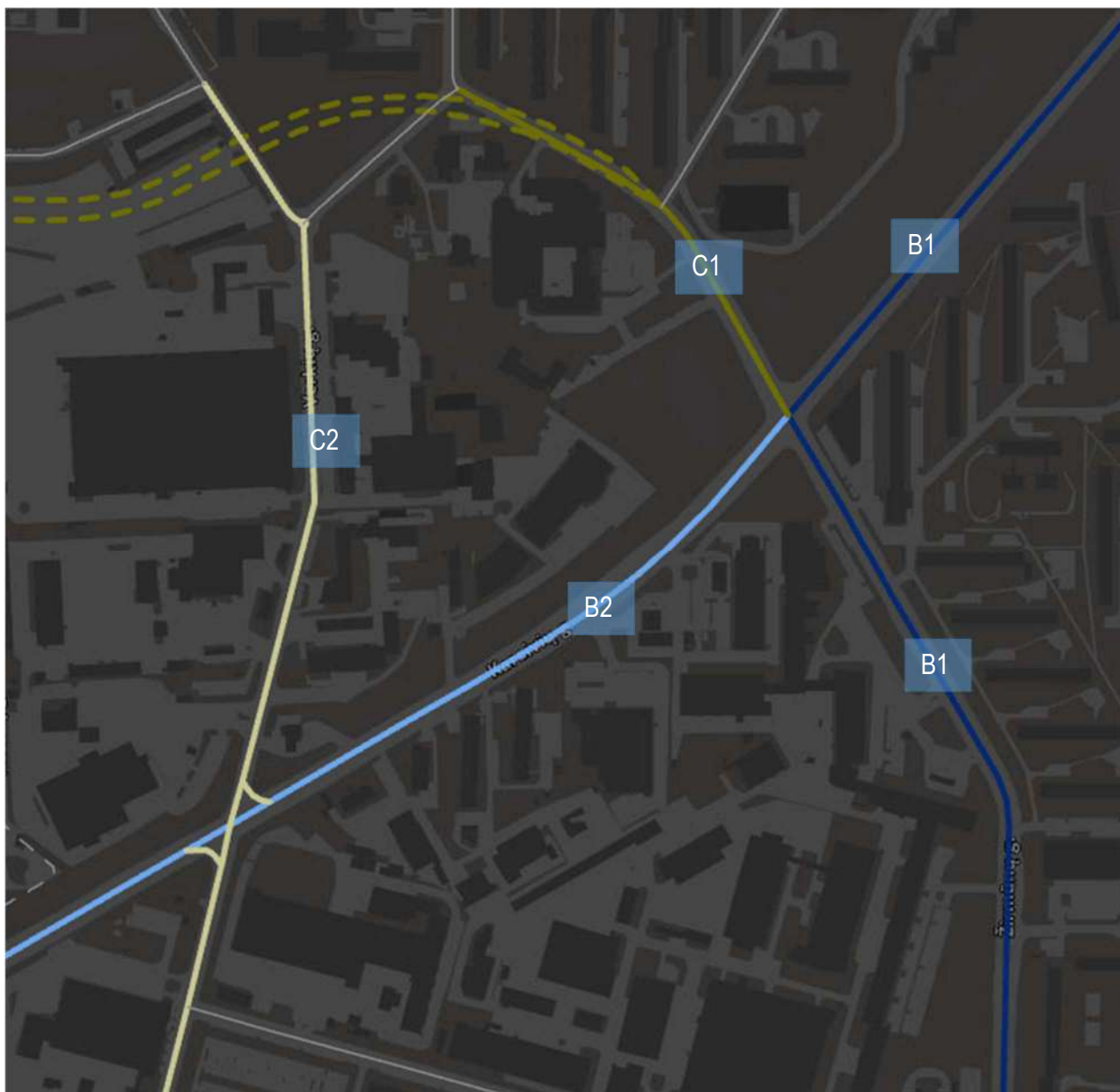
4 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt teminių žemėlapių. Viešasis transportas



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
					Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	7
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		



5 pav. Ištrauka iš [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) teminių žemėlapių. Gatvių kategorijos

### 3.4.3. Gatvių infrastruktūra

Automobilių transporto judėjimas aplinkinėse gatvėse intensyvus.

Kareivių gatvės kategorija: B1, B2

Žirmūnų gatvės kategorija: C1, C2

Verkių gatvės kategorija: C1



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		8	38

### 3.5. Švietimo infrastruktūra ir įstaigų lankymo galimybės



6 pav. Darželių schema 2 km spinduliu. Mėlyna-valstybinės įstaigos, žalia – privačios įstaigos

Natgrinėjami sklypai yra urbanizuotoje miesto dalyje. Remiantis Vilniaus miesto interaktyviu ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemėlapiu, 2 km spinduliu nuo projektuojamo sklypo yra įsikūrusios 35 ikimokyklinio ugdymo įstaigos, iš kurių 15 valstybinės ir 20 - privačios.

Projektuojamai teritorijai priskirta 11 mokyklų: 3 mokyklos - lietuvių kalba, 3 mokyklos - rusų kalba, 1 mokykla – lenkų, rusų kalba, 2 mokyklos - lenkų kalba, 1 mokykla - baltarusių kalba ir 2 mokykla pritaikyta neįgaliesiems (lietuvių, rusų, lenkų kalba).

Pagal pateiktus duomenis, daroma išvada, jog sklypas yra teritorijoje, kurioje yra pakankamai gerai išvystyta švietimo infrastruktūra, taip pat ir susisiekimo infrastruktūra, kuri užtikrina galimybę

patogiai naudotis tolesnėse teritorijose esančiomis švietimo įstaigomis.

Remiantis [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) duomenimis, Žirmūnų seniūnijoje yra didžiausias laisvų vietų ikimokyklinėse ugdymo įstaigose kiekis - 664 vietų.

Šiose įstaigose iš viso 364 laisvos vietos (280 - lietuvių klaba, 68 - rusų kalba, 16 - lenkų kalba);

Projekte planuojami 176 butai, iš kurių 37 vnt. planuojama 1-1,5 kambario, 89 vnt. - 2 kambarių, 50 vnt. - 3 kambarių. Kadangi projekte planuojami gana įvairaus dydžio butai, galima daryti prielaidą, jog pastatuose kursis ne tik šeimos, bet ir pavieniai asmenys ar poros (1-2 kambarių butuose). Tuo tarpu šeimos greičiausiai rinktųsi 3 kambarių butus (28 proc. visų butų). Taigi vertinant, kad šiuose butuose vidutiniškai galėtų būti auginama po 1-ą ikimokyklinio amžiaus vaiką, preliminarus poreikis ikimokyklinių įstaigų laisvoms vietoms neturėtų būti didesnis nei ~150 vietų.

Vertinant Vilniaus miesto statistiką 0-7 metų vaikai sudaro ~10% gyventojų tarp 0-65 m. amžiaus.

remiantis STR 2.02.01:2004, 14.3 p., naudingas buto plotas 1 žmogui – 14 m<sup>2</sup>. Viso projektuojamas

butų plotas - 8605 m<sup>2</sup>, vadinasi, projektuojamuose pastatuose galėtų įsikurti iki 615 žmonių. Atsižvelgiant į gyventojų sudėties statistiką (nevertinant asmenų virš 65 m amžiaus), ikimokyklinio amžiaus vaikų skaičius projektuojamuose pastatuose turėtų būti ne didesnis kaip 62 vaikai.

Šie skaičiai yra mažesni, nei šiuo metu esančių laisvų vietų skaičius 2km spinduliu, todėl galima teigti, kad ikimokyklinio ugdymo infrastruktūra teritorijoje yra pakankama, atsižvelgiant į projektuojamų būstų skaičių.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

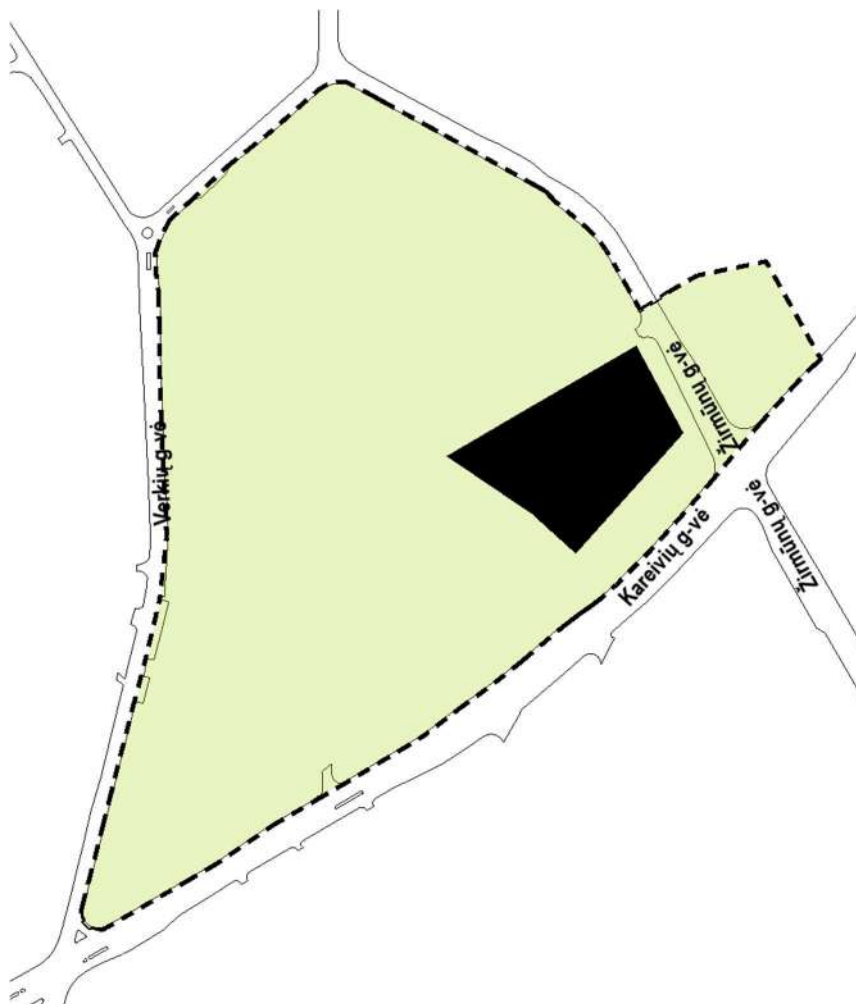
Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		Lapų
					9
					38

Įsikūrus pastatų gyventojams ir iškilus realiam ikimokyklinių įstaigų trūkumui, projektuojamų pastatų pirmo aukšto patalpos (ties Kareivių gatve), galėtų būti pritaikomos ikimokyklinėms ugdymo įstaigoms. Šios patalpos galėtų nesudėtingai būti apjungiamos tarpusavyje ar su kiemo pusėje esančiais butais, taip pasiekiant reikiamą patalpų dydį. Vaikai galėtų naudotis vidinėje kiemo erdvėje projektuojamomis vaikų žaidimų aikštelėmis, bei uždaromis kiemo erdvėmis, jas nesunkiai pritaikant ikimokyklinių įstaigų lauko erdvių poreikiams.

#### 4. PERSPEKTYVINIO TERITORIJOS VYSTYMO KONCEPCIJA

##### 4.1. Bendrieji duomenys

Esama urbanistinė situacija yra chaotiška, kurioje yra pavieniai objektai. Siekiant teritorijos užstatymo darnaus urbanistinio integralumo, prioritetą teikiamas užstatymo pertvarkymo aplinkinėje teritorijoje koncepcijai vietoje bandymo planuojamą užstatymą integruoti į pretenzingą esamą kontekstą. Šiuo tikslu yra analizuojamos ir įvertinamos teritorijos platesnio konteksto perspektyvinio užstatymo galimybės. Nagrinėjamą teritoriją apima Kareivių-Verkių-Žirmūnų gatvių ribojami kvartalai.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	10	38
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04			

7 pav. Nagrinėjamos teritorijos apimties schema

**4.2. Probleminiai vietos aspektai**

- labai intensyvus automobilių transporto judėjimas;
- automobilių parkavimo vietų trūkumas;
- neturintis aiškių bruožų urbanistinis kontekstas;
- nepakankamai išvystyta dviračių ir pėsčiųjų judėjimo infrastruktūra;
- labai ribotos galimybės pėsčiųjų ir transporto patekimo kvartalo gilumą.

**4.3. Urbanistinės struktūros formavimo principai**

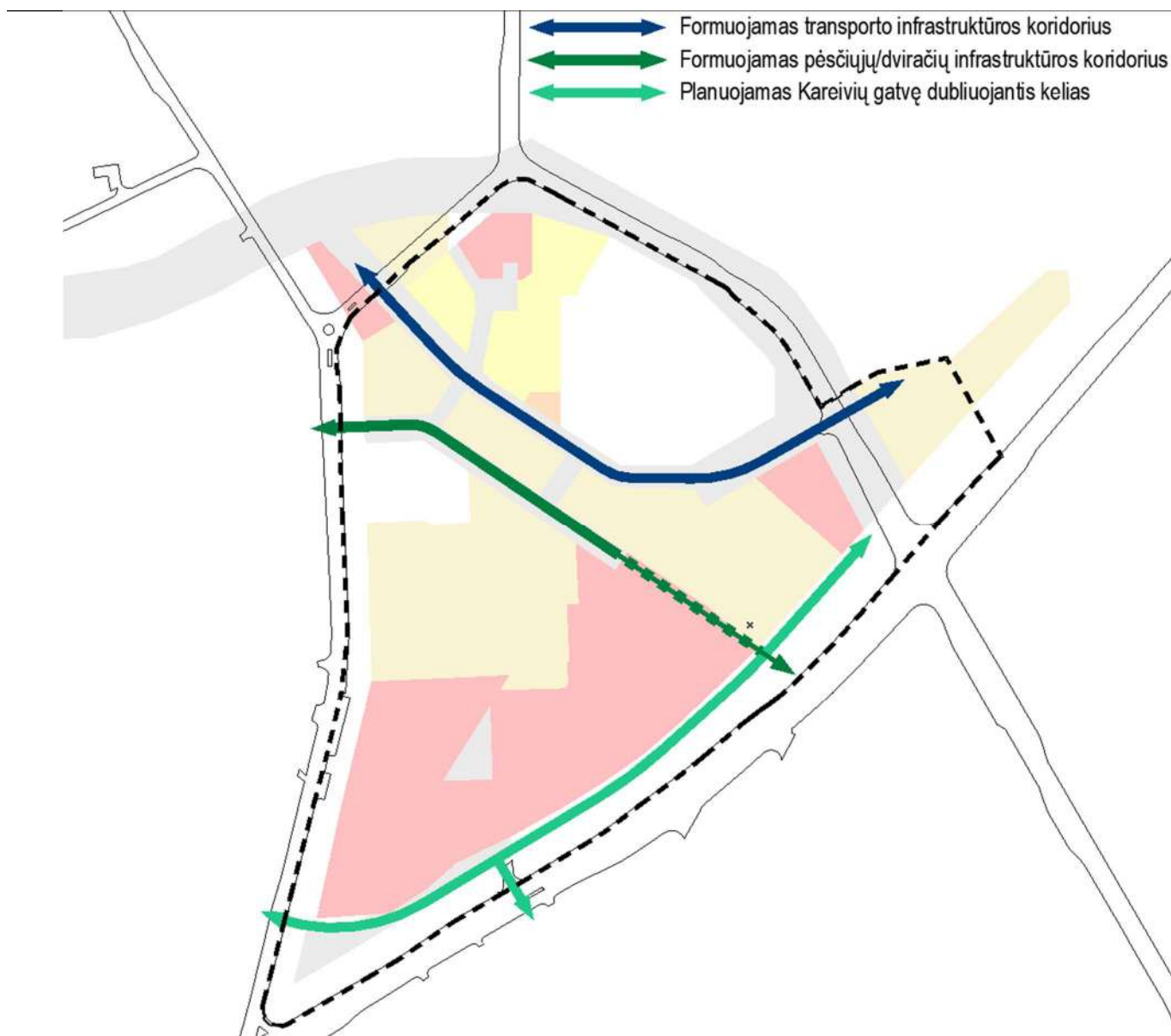
Vertinant galiojančius žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentus nustatomos pagrindinės naujos susisiekimo infrastruktūros kryptys, skaidančios nagrinėjamą teritoriją į kelias dalis.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR		
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		11	38



8 pav. Galiojančių TPD reglamentų schema

Vertinant esamą nagrinėjamos teritorijos užstatymą ir galiojančių žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentų duomenis, siūlomas naujas transporto infrastruktūros koridorius tampa ašimi, dalinančia teritoriją į skirtingo tipo užstatymo zonas. Šiaurinėje dalyje susiformavęs bei kitais projektais planuojamas atskirai stovinčių pastatų morfotipas. Žemiau susiekimo ašies siūlomas kvartalinio tipo perimetris užstatymas.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		12	38



9 pav. Formuojamo užstatymo tipai

#### 4.4. Formuojamos erdvės

Nagrinėjamoje teritorijoje, žemiau siūlomo pagrindinio vidaus transporto infrastruktūros koridoriaus, diejami perimetriniam užstatymui būdingi principai:



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		Lapų
						13
						38

- pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, į gatvės erdvę išsikišantys, atramomis neparemti pastatų elementai – erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;
- kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais, kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę;
- Formuojamos viešos erdvės prieigose, nukreipiant pėsčiųjų srautus arčiau pastatų, kur planuojamos prekybos, paslaugų patalpos.



10 pav. Formuojamų erdvių schema

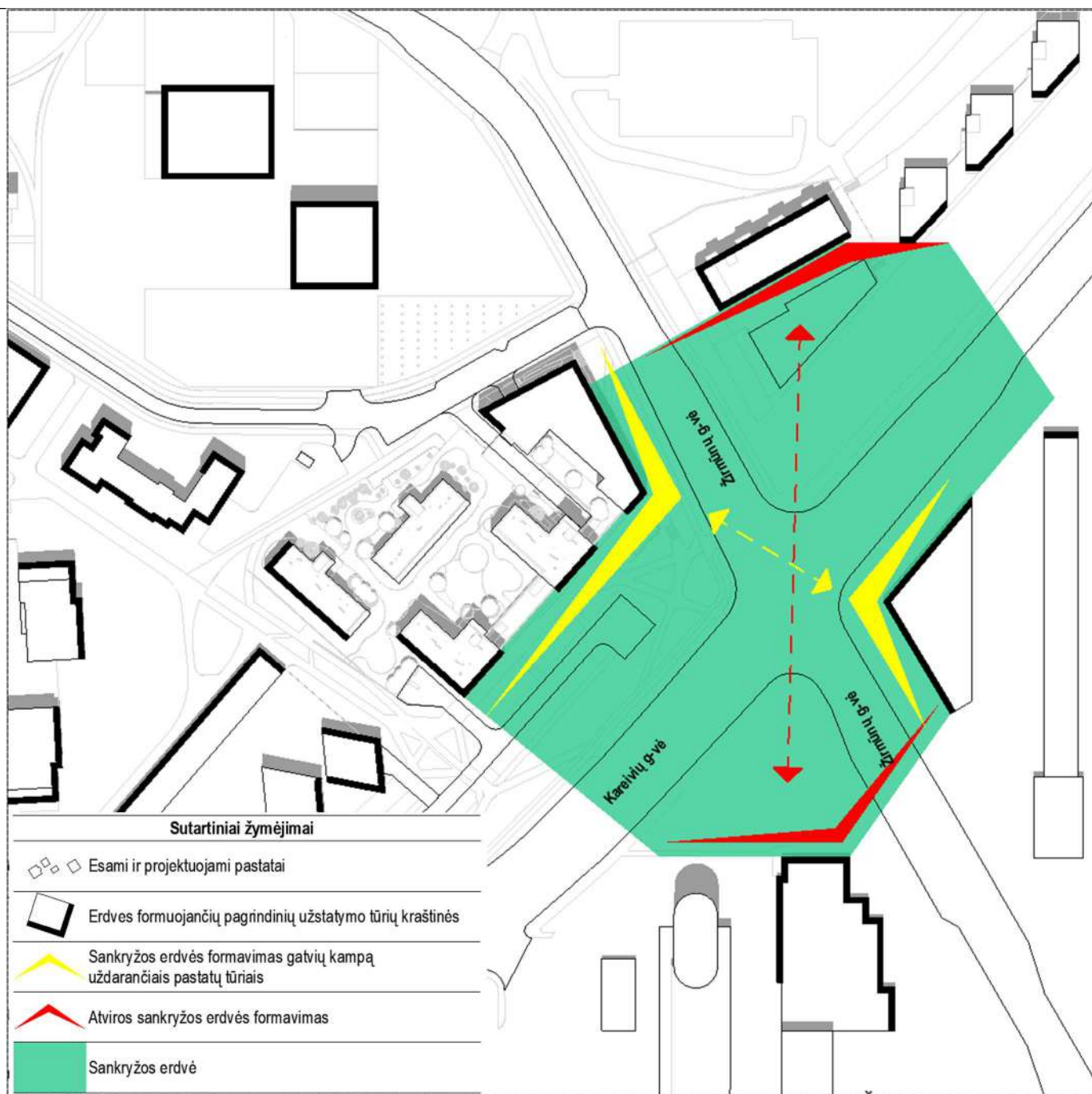
Kareivių-Žirmūnų gatvių sankryžos erdvė formuojama principu, kai perimetriniu užstatymu yra užbaigiami gatvių kampai (priešingose sankryžos pusėse). Tuo tarpu atvira erdvė paliekama kitose priešingose gatvių sankryžos kampuose.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		Lapų
						14
						38



11 pav. Kareivių-Žirmūnų sankryžos erdvių formavimo schema



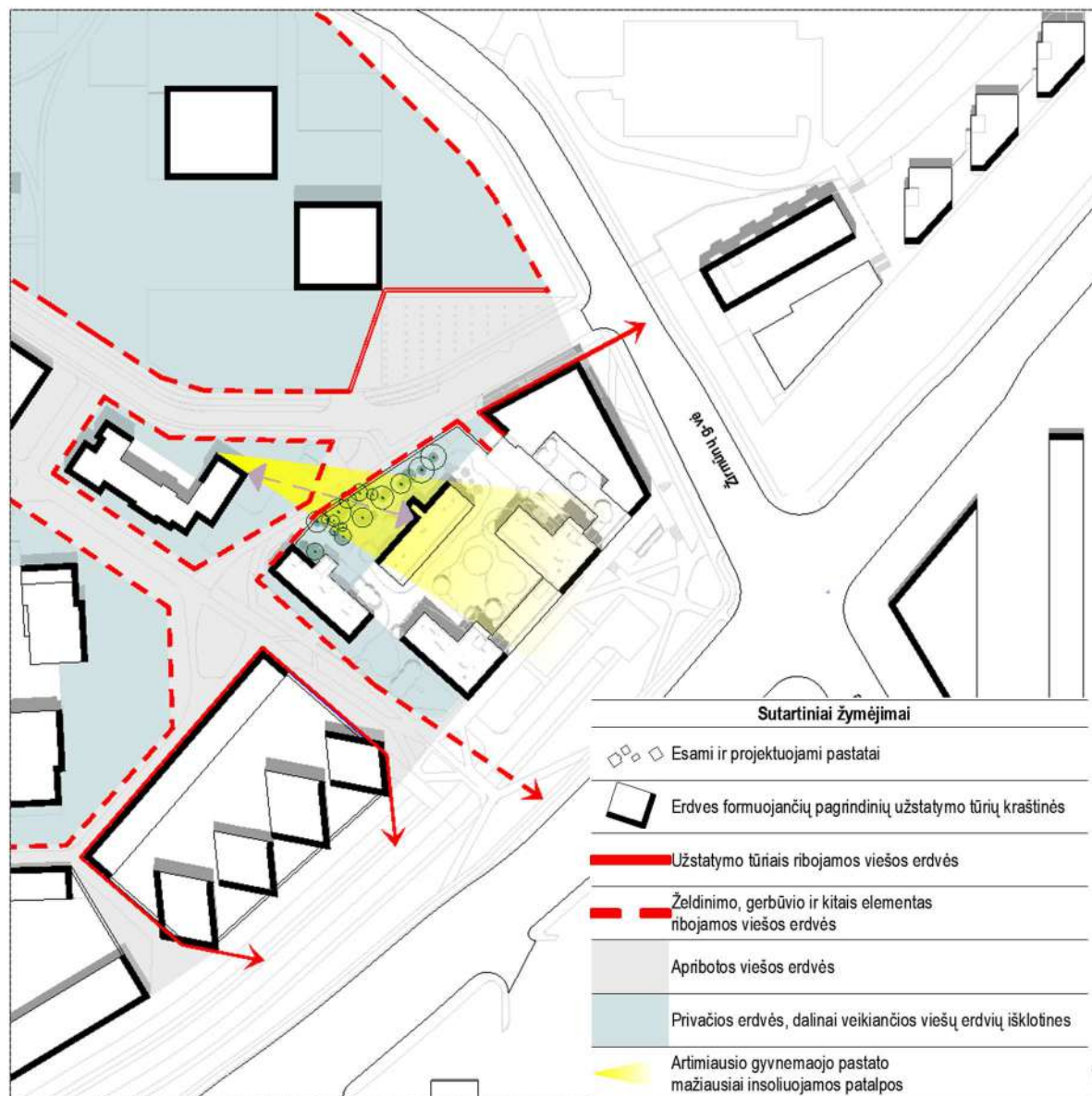
**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		15	38

Rezervuojant dalį planuojamo privataus sklypo, vidinėje kvartalo dalyje ties šiaurine planuojamo sklypo riba, yra numatomi bendro naudojimo pėsčiųjų infrastruktūros koridoriai, siekiant darnios integracijos į planuojamą platesnio konteksto kvartalų struktūrą. Viešos erdvės formuojamos užstatymo tūriais, želdiniais ir gerbūvio elementais.

Šiaurinėje dalyje planuojamas gyvenamojo pastato korpusas atitraukiamas nuo formuojamo kvartalo linijos, paliekant daugiau erdvės ir privatumo santykiyje su artimiausiu gyvenamuoju pastatu. Be to, atitrukus korpuso tūrį užtikrinamas šio pastato patalpų atitikimas insoliacijos reikalavimus. Kvartalo ribojimui planuojamas intensyvus želdinimas šioje teritorijos dalyje.



12 pav. Vidinės kvartalo dalies erdvių formavimo schema



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		16	38

Aplinkos apželdinimo koncepcija – „žaliojo“ miesto strategijos principų taikymas, želdiniais apjungiant kvartalus, formuojamus skverus ir aikštes. Plėtojama žalioji infrastruktūra, įrengiamos žaliosios zonos, želdiniai, kuriems būdinga biologinės įvairovės gausa.

#### 4.5. Statinių aukštis

Aplinkinį užstatymo kontekstą sudaro žemi (iki 15m), vidutiniai (15-25m), aukšti (25-30) ir labai aukšti (virš 30m) pastatai. Vyrauja vidutinio aukščio ir aukštų pastatų užstatymas.

Analizuojant esamą kontekstą bei kitais projektais numatyta užstatymą, pastebima užstatymo aukštėjimo tendencija Žirmūnų gatvėje, ties Žirmūnų-Kareivių gatvių sankryža ir toliau į šiaurę. Labai aukštas užstatymas pasikartoja taip pat teritorijos šiauriniame kampe. Teritorijos viduryje yra apie 30 m aukščio esamas užstatymas.

Atsižvelgiant į esamą kontekstą bei galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, siūlomas teritorijos užstatymo aukščio formavimo principas, kai pradėdant nuo teritorijos vakarinio kampo, tūriai aukštėja palei teritoriją ribojančias gatves.

Prielaidas aukštų tūrių planavimui palei teritoriją ribojančias gatves sudaro labai plačios šių gatvių erdvės.

Užstatymas stipriau žemėtų link teritorijos vidurio, kur planuojami siauresni viešų erdvių koridoriai.



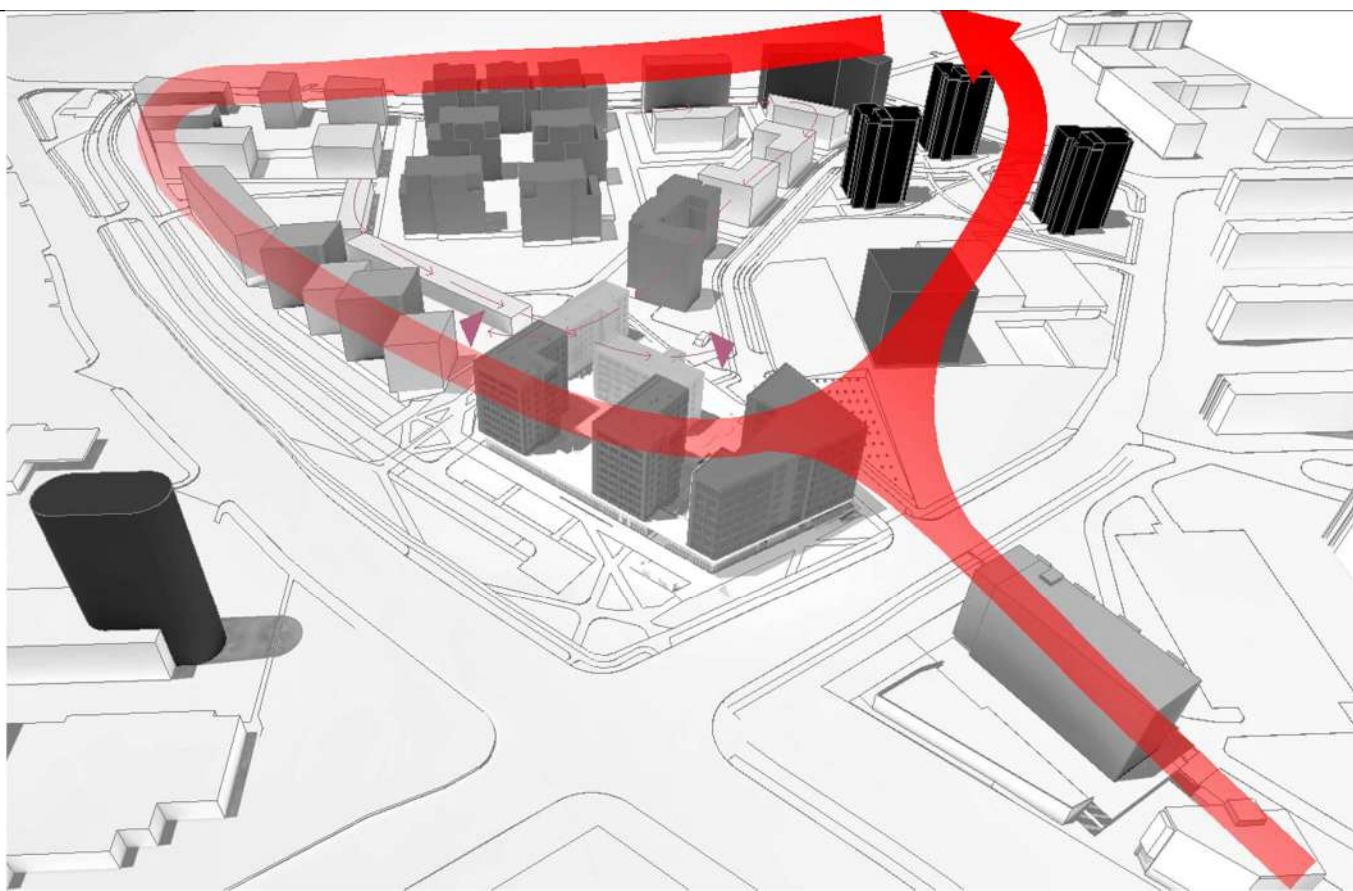
13 pav. Teritorijos užstatymo aukštingumo analizė



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		17	38



14 pav. Teritorijos užstatymo aukštingumo analizė



15 pav. Kareivių g. išklotinė

#### 4.6. Susisiekimas

##### 4.6.1. Transportas

Siekiant užtikrinti pietinės teritorijos dalies komercinių objektų funkcionavimą, siūloma numatyti Kareivių gatvę dubliuojantį kelią, kuris suteiktų galimybę lankytojams privažiuoti prie komercinių ir kitų teritorijos objektų. Tuo pačiu visa pietinė teritorijos dalis būtų pasiekama iš Kareivių ir Verkių gatvių. Taip pat atsirastų galimybė įrengti papildomas automobilių stovėjimo vietas palei dubliuojantį kelią. Privažiavimo kelias užsibaigtų apsisukimo aikšte, paliekant erdvės pėsčiųjų jungtims nuo Kareivių - Žirmūnų gatvių sankryžos - tokiu būdu išvengiama pėsčiųjų ir transporto srautų kolizijos.

Kitas svarbus infrastruktūros koridorius formuojamas ties teritorijos centrine dalimi. Šis koridorius atvers galimybes vystyti teritorijos gilumoje esančias sunkiai pasiekiamas erdves.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		18	38



16 pav. Transporto infrastruktūros schema

#### 4.6.2. Pėsčiųjų ir dviračių takų infrastruktūra

Teritoriją ribojančiose gatvėse pėsčiųjų ir dviračių takai įrengti visai šalia judrių važiuojamųjų gatvių dalių. Siūloma pėsčiųjų srautus nukreipti arčiau užstatymo.

Siūlomas naujas pėsčiųjų ir dviračių infrastruktūros koridorius, dalinantis teritoriją lygiomis dalimis, susisieks teritorijos gilumą ir teritoriją ribojančias pagrindines gatves.

Lokaliuos pėsčiųjų jungtys planuojamos išlaikant kuo tiesesnes judėjimo trajektorijas, jungiančias svarbius taškus.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		19	38

Dviračių takai projektuojami pagal Vilniaus miesto darnaus judumo planą ir Vilniaus gatvių standarto rekomendacijas. Teritorijos naujai projektuojamų dviračių takų tinklas integruojamas į esamą ir perspektyvinį Vilniaus miesto dviračių takų tinklą.



17 pav. Pėsčiųjų takų infrastruktūros schema



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		20	38

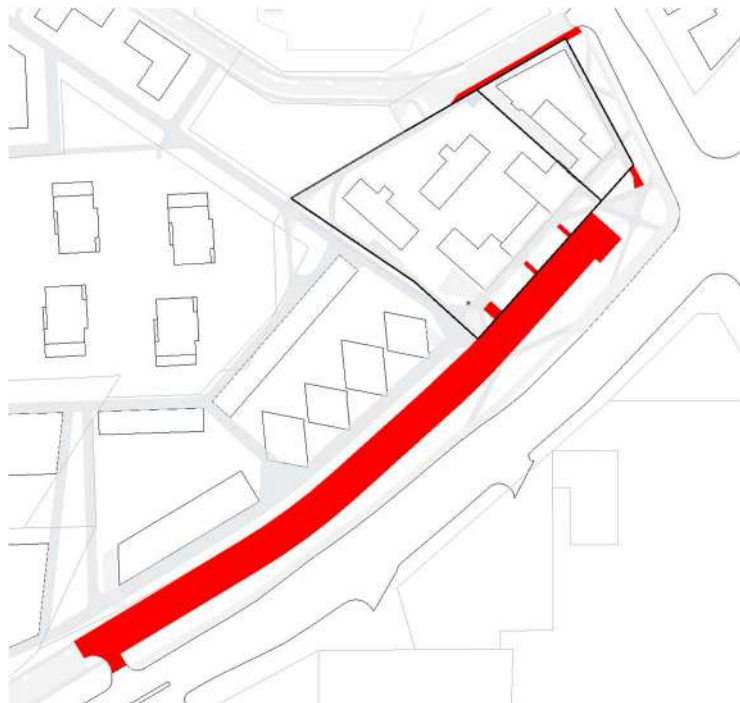
## 5. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

### 5.1. Teritorijos vystymo etapai



#### Projektinių pasiūlymų sprendinių apimtis:

- žemės sklypų Žirmūnų g. 70D, Vilnius, ir Žirmūnų g. 70E, Vilnius sutvarkymas
- jungtys į esamą susisiekimo infrastruktūrą už žemės sklypų ribų



#### Infrastruktūros plėtros sutarties pagrindu kitu etapu rengiamo atskiro projekto sprendinių apimtis:

- Kareivių gatvę dubliuojantis privažiavimo kelias
- Šaligatvis ties šiaurine žemės sklypų puses ribojantį privažiavimo kelią (nuo Žirmūnų gatvės)

#### 5.2. Projektuojami pastatai:

- Daugiabutis gyvenamasis namas, kurį sudaro 4 korpusai (G1, G2, G3, G4) ir požeminė dalis su automobilių saugykla;
- Administracinis pastatas (K) ir požeminė pastato dalis su automobilių saugykla.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR		
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		21	38

### 5.3. Planinė padėtis

Pastatai sklype dėstomi išlaikant reikalingą atstumo iki sklypo ribų ir pastatų aukščio santykį.

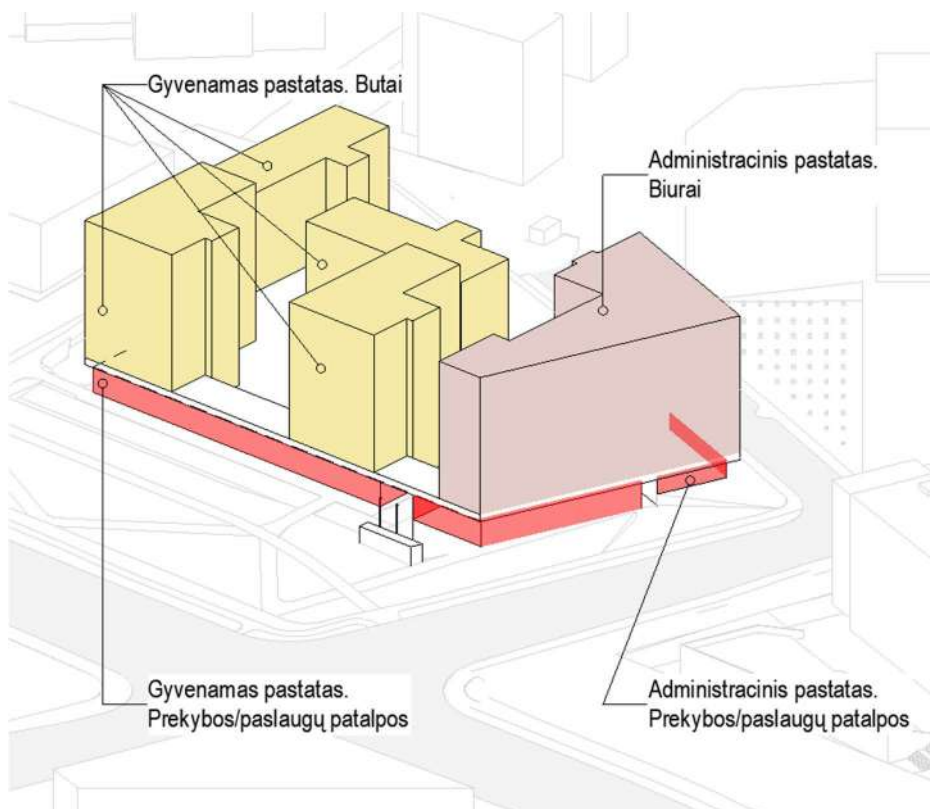
Planuojami dviejuose sklypuose pastatai sudaro bendrą kompleksą. Komplexo užstatymą sudaro penki tūriai, kurie savo išdėstymu susiskirsto į dvi dalis: pietinėje dalyje perimetrinį Žirmūnų ir Kareivių gatvių užstatymą formuojantys korpusai (G1, G2, K) ir šiaurinėje dalyje kiemo vidinę struktūrą bei erdves formuojantys korpusai (G3, G4).

Komplexo prieigose numatomos viešos erdvės, kurių konfiguracija nustatoma pėsčiųjų takų krypčių atžvilgiu.

Formuojant perimetrinį užstatymą taip pat yra formuojamos kiemo erdvės, kuriamos konkrečiai bendruomenei priklausančios erdvių ribos, skatinant erdves naudojancios bendruomenės įsitraukimą į erdvių priežiūrą. Tuo pačiu, privačių erdvių integravimui į miesto infrastruktūrą numatomos jungtys iš Kareivių ir Žirmūnų gatvių.

### 5.4. Pastatų architektūra

#### 5.4.1. Funkcija



Žemesniuose pastatų lygiuose planuojamos komercinės paskirties (prekybos, paslaugų) patalpos, kurios sukurs aktyvų gatvės fasadą bei galės tapti traukos tašku teritorijos gyventojams. Patalpos projektuojamos ne žemesnės kaip 3,5 m, universalus plano, pritaikomos įvairioms paskirtims.

**Gyvenamajame pastate** projektuojami įvairaus dydžio 1-3 kambarių butai. Korpusai planuojami sekcijinio tipo, numatant po vieną laiptinę su liftu vertikaliai susisiekimui. Viena laiptinė ir liftas aptarnaus iki 6 butų aukšte. Visi butai planuojami su balkonais ar terasomis. Didžioji dalis įėjimų į gyvenamojo pastato korpusų laiptines numatyti iš kiemo. Tuo tarpu visi įėjimai į komercines gyvenamojo pastato patalpas planuojami iš gatvės pusės,

taigi gyventojų ir lankytojų srautai nesikirs.

**Administraciniame pastate** projektuojami įvairaus dydžio administracinės patalpos. Numatomos atviros erdvės didesnės biurų patalpos bei mažesni studijų biurai. Visose kadastrinėse patalpose numatoma galimybė įrengti atskiras buitinio aprūpinimo patalpas (san. mazgus bei virtuvės zonas).

Kiekviename aukšte numatomi bendro naudojimo buitinio aprūpinimo patalpos, atitinkančios universalus dizaino ir neįgalųjų poreikių tenkinimui keliamus reikalavimus.

Vertikalus susisiekimas organizuojamas dviejų funkciškai susietų laiptinių bei 3 liftų pagalba.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		22	38

**5.4.2. Architektūrinės išraiškos priemonės**

Pagrindinė komplekso tūrinė idėja - gatvės ir kiemo tūrių sąveika. Numatomas žemesnis jungiamasis tūris, iš kurio išauga aukštesnės tūrio dalys. Tokiu būdu pabrėžiamas gatvių kampas, o tuo pačiu išlaikomas tūrių vientisumas bei išgaunama ritminga užstatymo išklotinė.

Planuojama teritorija yra kvartalo pakraštyje (kampe) prie ypatingai plačių gatvių. Siekiant optimalaus vietos mastelio pojūčio planuojamas aukštesnio tūrio užstatymas ties gatvių formantėmis. Tūriai aiškiai suvokiami, apžvelgiant juos iš arti (kai žmogaus regėjimo lauko aprėptyje veikia žemesnis perimetro tūris) ir iš toli (kai žmogaus regėjimo lauko aprėptyje veikia aukštų tūrių ritmas).

Šiaurinėje komplekso dalyje planuojami žemesni korpusų tūriai. Toks sprendimas taikomas dėl švelnesnės įtakos Kareivių gatvės išklotinei, kai šiaurinės dalies užstatymas nueina į antrą planą.

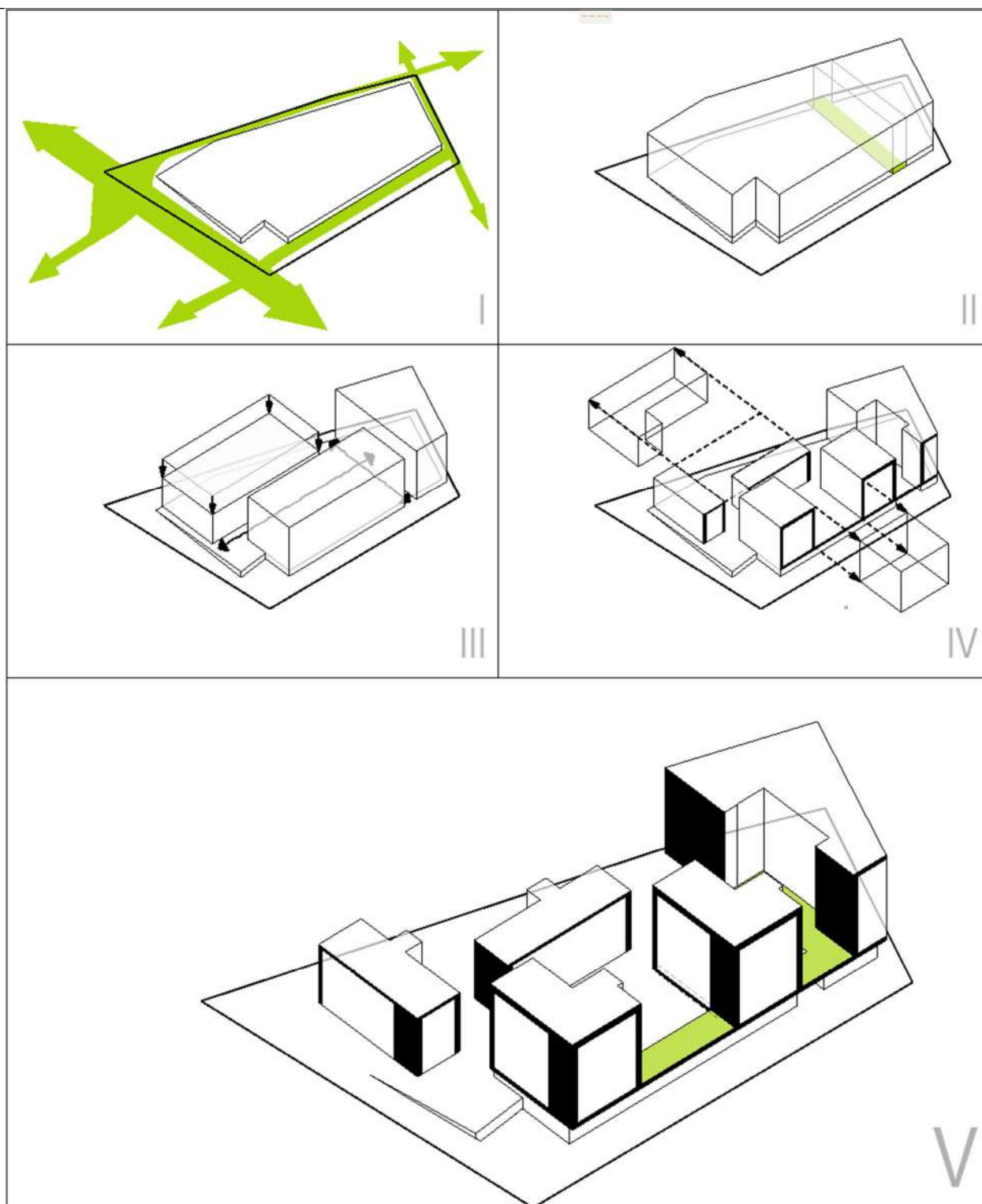
Dėl tokio tūrių aukščių išdėstymo taip pat yra sukuriamas ekranas nuo gatvių triukšmo ir taršos privačioje kiemo bei esamų aplinkinių pastatų erdvėse.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	<b>Pareigos</b>	<b>V. Pavardė</b>	<b>Parašas</b>	<b>Data</b>	<b>Aiškinamasis raštas</b>		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		23	38



18 pav. Tūrinės-erdvinės kompozicijos schema

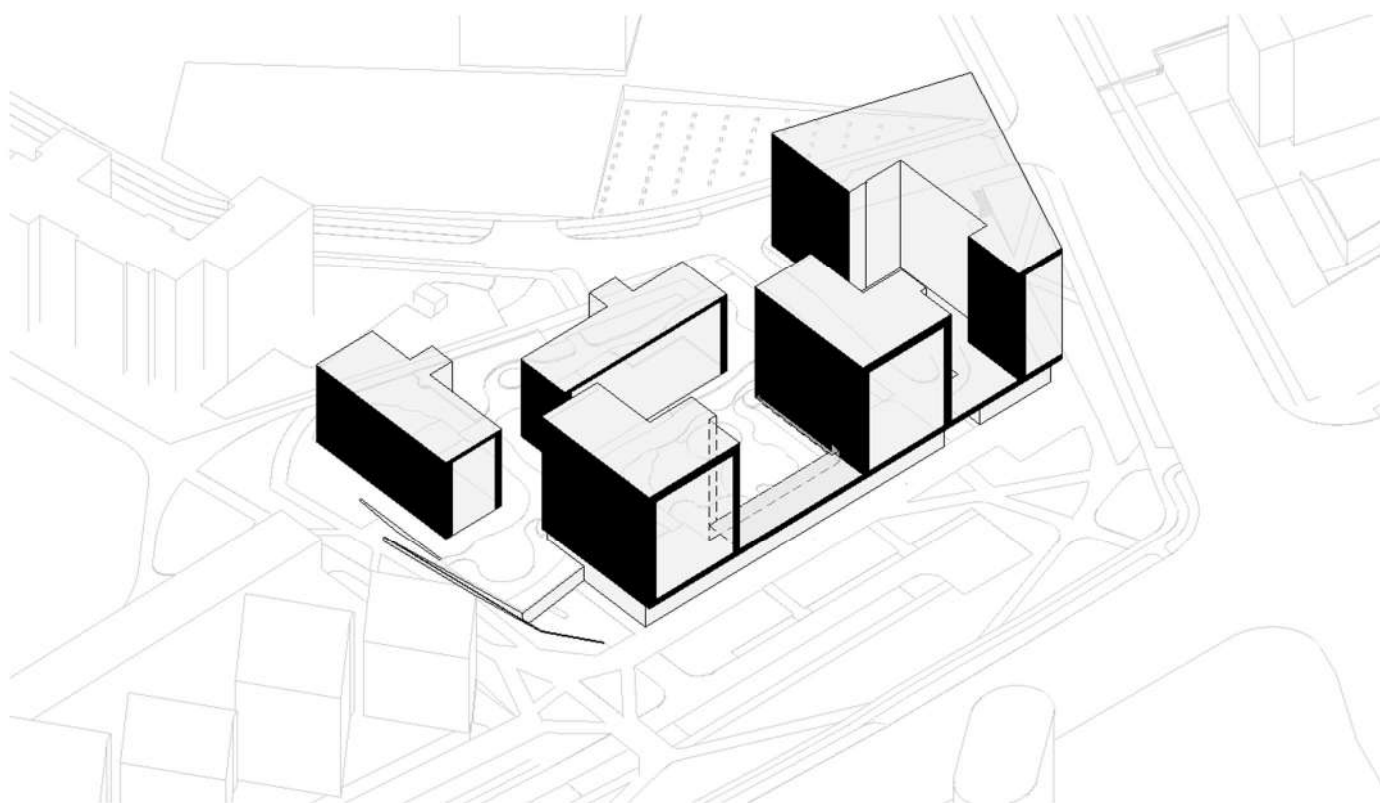


**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		24	38

Formuojamos komplekso tūrio kompozicijos idėja paryškina stiprią horizontalią liniją, aiškiai žyminčią jungiamojo apatinio ir ritmingų viršutinių tūrių ribą. Šios linijos motyvas taip pat atkartojamas ryškinant viršutinių tūrių formą, juos įrėminant (pabrėžiant). Ryškių uždaro kontūro linijų užpildui naudojami pasikartojančio algoritmo principu tankiai išdėstomi horizontalūs architektūrinės išraiškos elementai.



Išorės apdailai naudojamas betonas, metalas, stiklas, tinkas, aliuminis.

## 5.5. Sklypo sutvarkymas

### 5.5.1. Bendrieji duomenys

Sklypo aplinkos projektavimo tikslas sukurti ryšį tarp erdvių, išlaikant erdvės pojūtį, identitetą ir patogias bei jaukias erdves pastato naudotojams. Tai galima pasitelkiant atstatomojo kraštovaizdžio principus, panaudojant lietaus vandenį, naudojant tinkamas ir kokybiškas medžiagas



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		25	38

Sklypo reljefas planuojamas projektuoti taip, kad atkarotų išraiškingą Neries pakrančių reljefą. Architektūriniai sprendiniai atskiria privačias ir viešas erdves, todėl aplinka yra natūrali šių sprendinių tąsa. Šiaurinėje sklypo pusėje, perimetrinį užstatymą apjungia suformuoti grunto kalniukai apsodinti medžiais ir krūmais. Šis žalias sprendimas leidžia atriboti vidinio eismo gatvę nuo gyventojų naudojamos teritorijos.

Vykdam projektą, planuojama apželdinti stogus sudarant natūralias žalias erdves, kurios leistų komplekso naudotojams antrame ar trečiame aukšte mėgautis žaliomis oazėmis. Vertikalaus želdinimo sprendimai numatyti prie pagrindinių pėsčiųjų arterijų einančių per sklypą, taip sujungiant viešas ir privačias žalias erdves.

Apželdinimui numatoma panaudoti vietines aukštaūges medžių rūšis, skirtingas visžalių ir lapuočių krūmų rūšis bei daugiamečius žolinius augalus, leisiančius sukurti funkcionalų, spalvų įvairovę džiuginantį visais metų laikais, akiai patrauklų apželdinimą.

Komplekso kieme, kuris skirtas naudotis gyventojams numatytos skirtingos erdvės, tokios kaip vaikų žaidimų aikštelė, aktyvaus poilsio ir sporto erdvė paaugliams ir gyventojams, bei ramesnio poilsio zona. Kelios nedidelės poilsio zonos skiriamos želdiniais. Numatoma pagrindinius įėjimus ir srautus pabrėžti dangose naudojant skirtingų spalvų grindinio plyteles ar trinkeles, medžiagiškumo įvairovę.

### 5.5.2. Ribų apželdinimas

Želdinimu planuojama pratęsti perimetrinį sklypo užstatymą, jis veiks kaip natūralus triukšmo buferis, atribos skirtingos paskirties erdves.

Šiaurinė sklypo riba ne tik apsodinama daugiamečiais krūmais ir augalais, bet ir medžiais. Ši sklypo dalis neužstatoma, joje nėra požeminio parkingo, todėl planuojama apsodinti aukštaūgėmis medžių rūšimis.



Siekiant sustiprinti vizualinę uždangą, bei išlaikyti esamo kraštovaizdžio charakterį, siūloma sodinti vyraujančias medžių rūšis, tokias kaip didžialapė liepa (*Tilia cordata*), Paprastoji pušis (*Pinus sylvestris*) beržas himalajinis (*betula utilis* 'Jaquemonti') *Sorbus sargentiana*, Medlieva (*Amelanchier*)



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		26	38



Žemų dekoratyvinių krūmų mišinys Hortenzija šluotelinė 'vanille fraise', 'Limelight' (Hydrangea paniculata 'Vanille fraise', 'Limelight'), naudojamas sukurti susidomėjimą, spalvų įvairovę prie pėsčiųjų takų ir sėdimų vietų.



### 5.5.3. Maži skvereliai-sodai



Maži skvereliai, nedidelės erdvės planuojamos gyventojams skirtoje privačioje sklypo erdvėje. Jie turi skirtingas paskirtis tokias kaip sporto aikštelė gyventojams, vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, vaikų žaidimų aikštelės.



Žalias erdves apjungia per jas arba šalia praeinantys takai. Sukurdami mažas kišenines erdves. Kurias planuojama apželdinti krūmų masyvais (Hortenzija šviesioji 'Anabelle' (Hydrangea arborescens 'Annabelle'), daugiakamieniais medžiais, esant galimybei, Hortenzija šluotelinė 'vanille fraise', 'Limelight' (Hydrangea paniculata 'Vanille fraise', 'Limelight') Pyracantha 'Orange Glow'; Potentilla fruticosa; Daugiakamieniai medžiai: Medlieva (Amelanchier), Pinus Nigra ir kiti.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		27	38



5.5.4. Vertikalinis želdinimas



Siekiant apjungti žalias erdves ir pajvairinti vaizdą pėstiesiems planuojama apželdinti sienas Vijokliniais augalais, tokiais kaip Penkialapis vynvytis (*Parthenocissus quinquefolia*). Vertikaliam apželdinti planuojama ne tik pastato sienas bet ir mažuosius inžinerinius statinius tokius kaip dviračių stoginės, šiukšlių konteinerių aptvėrimas.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		28	38



Siekiant panaudoti ir surinkti kuo daugiau momentinio lietaus vandens, numatomi naujasi konstrukciniai sprendimai ir medžiagiškumas. Gaisriniuose privažiavimuose, kur nėra poreikio turėti kietas dangas numatoma pasodinti daugiamečius augalus nebijančius mindymo ar važinėjimo. Drenažinis kaupiantis sluoksnis ant želdintų stogų surinks momentinį lietaus vandenį, kuris dėl sklypo reljefo ir architektūrinių sprendinių galės būti panaudotas želdinių laistymui. Žolė numatoma keliose poilsio zonose, bei komplekso išorėje pagal planinę ir erdvinę struktūrą, bei atstatomųjų landšaftų principus.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		29	38



Architektūrinių sprendimų dėka žalios erdvės persidengia ir kompleksiškai integruojasi į pastato architektūrą, sukuriant aukštos kokybės, bendrą atvirą erdvę su daug kišeninių parkelių pasyvaus ir aktyvaus poilsio zonomis socialiniam bendruomenės gyvenimui.

## 5.6. Susisiekimas

### 5.6.1. Pėsčiųjų takų infrastruktūra

Žemės sklypo pėsčiųjų eismo jungtys sujungiamos su esamais šaligatviais ir pėsčiųjų takais.

Planuojamoje teritorijoje, keliais etapais, pagal kitus projektus yra pertvarkomi šaligatviai ir dviračių takai. Dalis sprendinių jau yra įgyvendinta.

Kareivių gatvėje pėsčiųjų ir dviračių takai įrengti visai šalia judrios važiuojamosios gatvės dalies.

Projektinių pasiūlymų sprendinių apimtyje, pėsčiųjų jungtys nukreipiamos arčiau užstatymo, įkomponuojant jas į planuojamo komplekso pagrindines prieigas, tuo pačiu jas jungiant su esamais šaligatviais ir pėsčiųjų takais.

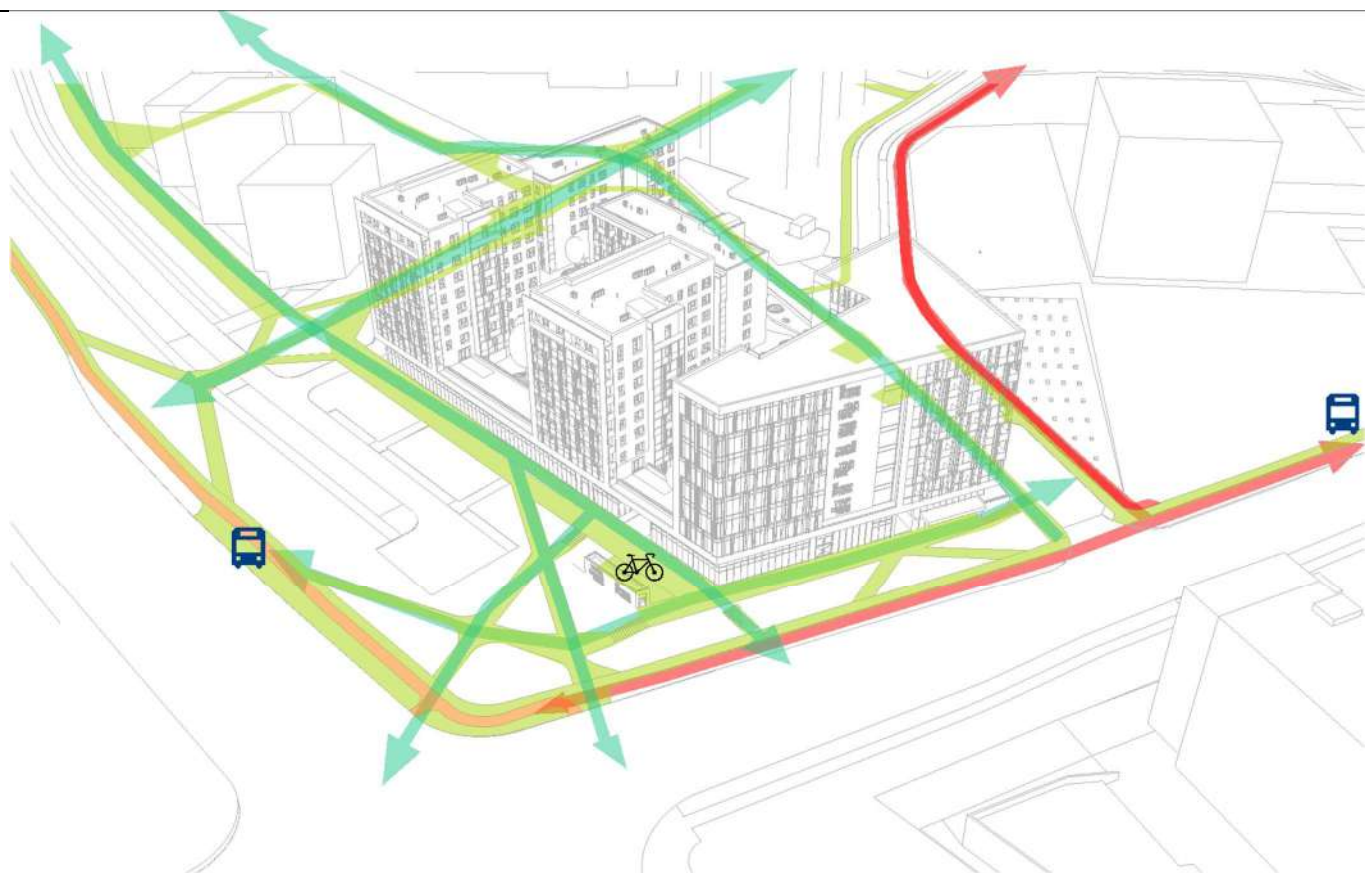
Planuojant pėsčiųjų jungtis siekiama išgauti kuo tiesesnę judėjimo trajektoriją takuose, jungiančius svarbius taškus.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		30	38



19 pav. Pėsčiųjų takų infrastruktūros schema

### 5.6.2. Automobilių eismo jungtys

Vadovaujantis Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sklypo Nr.

15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) sprendinių koregavimas ir 2022-03-16 VMSA išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis Nr. 22/130, žemės sklypų eismo jungtis įjungžiama į sklypų šiaurines puses ribojantį privažiavimo kelią (nuo Žirmūnų gatvės).

Kitu etapu suprojektavus Kareivių gatvę dubliuojantį kelią atsiras jungties įjungimo į Kareivių gatvę galimybė.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		31	38



20 pav. Transporto eismo jungčių schema

### 5.7. Universalus dizainas

Takai iki pastato nuo objekto ribos arba transporto priemonių stovėjimo zonos projektuojami taip, kad visi žmonės galėtų priartėti prie pastato, į jį įeiti ir iš jo išeiti. Pėsčiųjų takai atskirti nuo dviračių ir motorinių transporto priemonių eismo maršrutų. Orientavimuisi numatomos vizualinės priemonės, žyminčios judėjimo takus, žyminčios pagrindinius įėjimus į pastatą. Takai prie projektuojamų pastatų numatomi ne didesnio nei reglamentuojama nuolydžio. Takai su nuolatiniu dvikrypčiu eismu projektuojami ne siauresni nei 1800 mm, su nedažnu dvikrypčiu eismu – 1200 mm.

Takuose su pakopomis įrengiami reikalavimus atitinkantys turėklai. Sklypo sprendiniuose vengiama pavienių kliūčių galinčių kelti pavojų neregiam ir silpnaregiams.

Negyvenamųjų patalpų pritaikymas ŽN poreikiams. Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimai į pastatą projektuojami horizontalūs. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė. Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm, aukštis ne mažesnis nei 2100 mm. Laiptatakių plotis ne mažesnis nei 1200. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100x1400 mm.

Gyvenamųjų patalpų pritaikymas ŽN poreikiams. Visų aukštų gyvenamųjų patalpų (butų ir kt.) erdvės suprojektuotos taip, kad išlaikant ISO 21542:2011 26.18 papunktyje ir 27, 28 ir 29 skyriuose [5.10] nustatytus matmenų reikalavimus, pastatą paprastojo remonto darbais galima būtų pritaikyti riboto judumo žmonių poreikiams.

Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimai į pastatą projektuojami horizontalūs. Įėjimo tarpdurio plotis ne mažesnis nei 850 mm, laisvas aukštis ne mažesnis nei 2000 mm. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski		2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys		2022.04		32	38

Automobilių saugyklų pritaikymas ŽN poreikiams. Požeminėse automobilių saugyklose, ne mažiau nei 4% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus projektuojamos B tipo ir 0,75% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 2 vietos projektuojama A tipo.

ŽN automobiliams skirtos stovėjimo vietos, planuojamos arčiausiai prie pagrindinių įėjimų į pastatus, beklūtėje judėjimo trasoje. Atstumai nuo ŽN pritaikytų vietų iki įėjimų į pastatus - ne didesni kaip 50 m. Prie ŽN stovėjimo vietų numatomos 1500 mm pločio aikštelės. Automobilių stovėjimo vietos ir išlipimo aikštelės projektuojamos viename lygyje.

## 6. SPRENDINIUS PAGRINDŽIANTYS SKAIČIAVIMAI

### 6.1. Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Privalomas automobilių stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo“.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas:

- Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai – 1 vieta vienam butui.

Projektuojamos gyvenamosios paskirties butų skaičius 176. Minimalus parkavimo vietų skaičius 176

- Administracinės paskirties pastatai - 1 vieta 25 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto

Pastatuose numatomas administracinės paskirties pagrindinis plotas sudaro apie 4590m<sup>2</sup> (4590/25=183,6(184)).

Pagal statybos reglamentą paskaičiuotas minimalus parkavimo vietų poreikis yra 176+184=360 vietos.

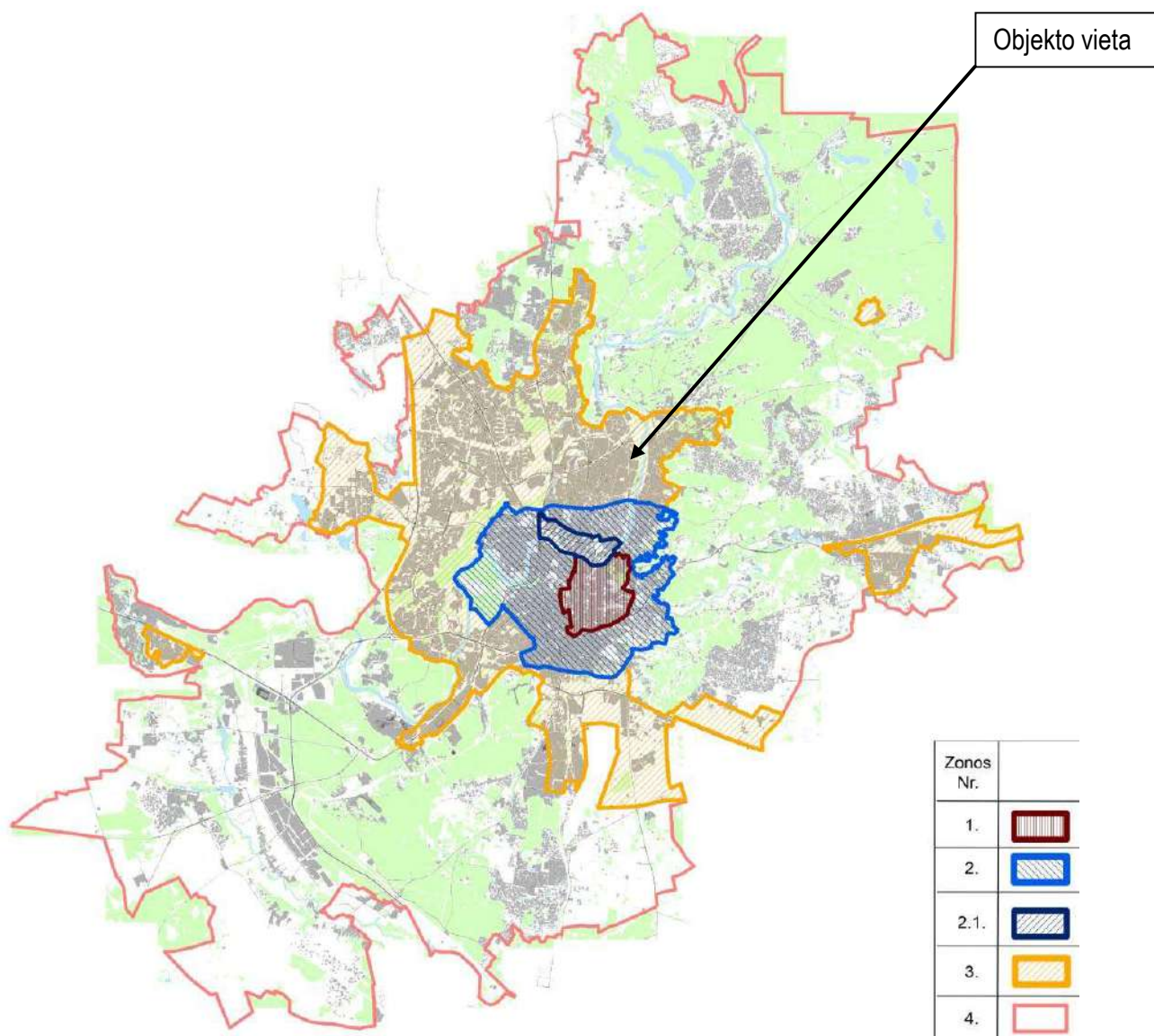
Vadovaujantis 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo“, nagrinėjama teritorija patenka į **3 zoną** -Prioritetinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą, kurioje nustatytas minimalų leidžiamą vietų skaičių nustatantį koeficientas 0,75. Šioje zonoje privalomas automobilių stovėjimo vietas taip pat galima kompensuoti statytojui savo lėšomis gatvių raudonosiose linijose ar Vilniaus miesto savivaldybės ir jos įmonių valdomuose žemės sklypuose įrengiant naujas automobilių stovėjimo vietas ne toliau nei 500m nuo statomo objekto.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		33	38



Atsižvelgiant į 3-oje zonoje nustatytą minimalų leidžiamą vietų skaičių nustatantį koeficientą 0,75, minimalus projektuojamų objektų automobilių stovėjimo vietų poreikis yra 270 ( $360 \cdot 0,75 = 270$ ).

Viso abiejuose sklypuose suprojektuotos 362 parkavimo vietos. Iš jų 16 skirtos žmonėms su negalia. 2 A tipo ir 14 B tipo parkavimo vietų.

Parkavimo vietos projektuojamos skirtingose požeminės parkavimo aikštelės lygiuose vietose, kurios būtų patogios žmonių su negalia susisiekimui.

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Tokiu būdu, numatomos 54 automobilių stovėjimo vietos, skirtos elektromobiliams ( $270 \cdot 0,20 = 54$ )

Parkavimo vietos elektromobiliams projektuojamos skirtingose požeminės parkavimo aikštelės lygiuose vietose.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		34	38

**6.2. Dviračių stovėjimo vietų poreikis**

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, dviračių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas:

- Daugiabučiai gyvenamieji namai – 1 vieta 5 butų.

(176/5=35)

- Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai – 1 vieta 250 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto.

(4590/250=18,36 (18))

- Pagal poreikį minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius 35+18=53 vietos.

Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių - mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.

Atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo plano rekomendacijas, teritorijoje numatoma galimybė saugoti iki 110 dviračių.

**6.3. Sklypo intensyvumo skaičiavimai**

Sklypo intensyvumo skaičiavimai atliekami remiantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, 1995 m. gruodžio 12d. Nr. I-1120, aktualia redakcija 2022-07-08 iki 2023-01-03:

Sklypo užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**6.3.1. I SKLYPAS. Žirmūnų g. 70D, Vilnius**

Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastato [6.3.] antžeminės dalies patalpų bendrasis plotas – 11160,48 m<sup>2</sup>;

$$\text{Sklypo užstatymo intensyvumas} = \frac{\text{Pastatų visų antžeminės dalies patalpų bendrasis plotas}}{\text{Žemės sklypo plotas}} = \frac{(11160,48)}{9090} =$$

**1, 227 (1, 23)**

Vadovaujantis „Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sklypo Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu“, leistinas užstatymo intensyvumas žemės sklype yra iki 1,6

Planuojamo užstatymo intensyvumas atitinka galiojančius teisės aktus ir teritorijų planavimo dokumentus.

**6.3.2. II SKLYPAS. Žirmūnų g. 70E, Vilnius**

Administracinės paskirties pastato [7.2.] antžeminės dalies patalpų bendrasis plotas – 7126,44 m<sup>2</sup>;

$$\text{Sklypo užstatymo intensyvumas} = \frac{\text{Pastatų visų antžeminės dalies patalpų bendrasis plotas}}{\text{Žemės sklypo plotas}} = \frac{(7126,44)}{2731} =$$

**2, 609 (2, 61)**

Vadovaujantis „Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detaliojo plano sklypo Nr. 15 (kadastro Nr. 0101/0018:39) sprendinių koregavimas inicijavimo pagrindu“, leistinas užstatymo intensyvumas žemės sklype yra iki 3,0

Planuojamo užstatymo intensyvumas atitinka galiojančius teisės aktus ir teritorijų planavimo dokumentus.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		35	38



21 pav. Antžeminių ir požeminių dalių plotas

#### 6.4. Priklausomųjų želdynų plotų skaičiavimas

##### 6.4.1. Bendra informacija

Vadovaujantis nauja redakcija „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ 2007-12-21 patvirtintu LR AM įsakymu Nr. D1-694:

10. Priklausomiesiems želdynams nepriskiriami plotai, numatyti:

10.1. statiniams statyti;

10.2. privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti;

10.3. sporto aikštynams, sporto ir žaidimo aikštelėms, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti.

11. Priklausomiesiems želdynams gali būti priskiriami apželdinti požeminių statinių stogai, jei želdiniai auga ne plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje.

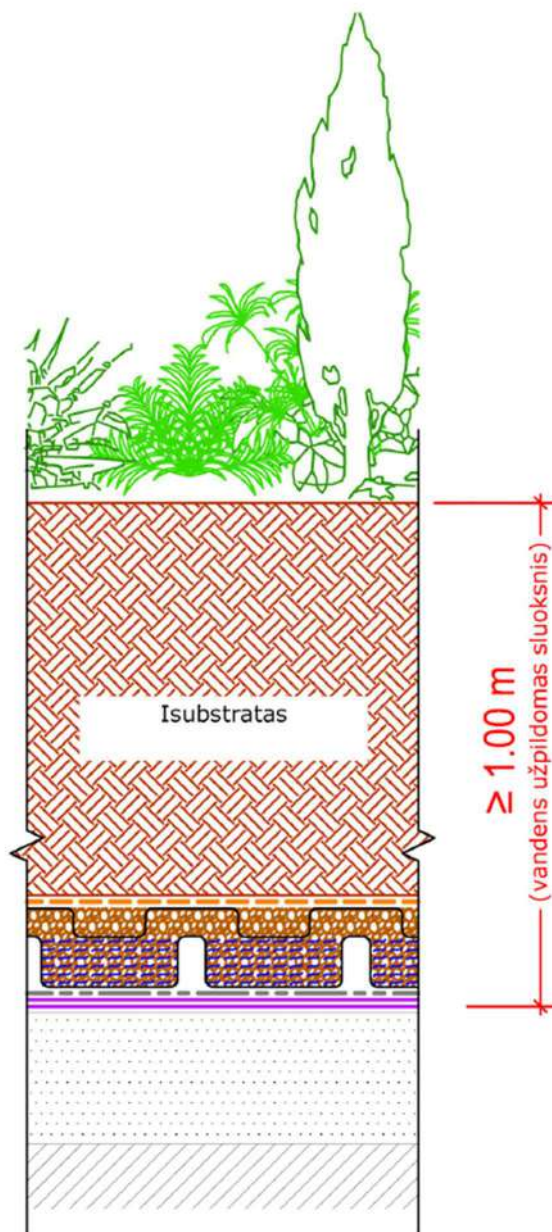
Želdynai planuojami plotuose, kur nenumatomas užstatymas, privažiavimai, šaligatviai ar takai. Taip pat numatomas stogų želdinimas. Stogai virš gyvenamojo pastato komercinių patalpų yra irgi želdinami, tačiau skaičiuojant priklausomųjų želdynų kiekius šie plotai nėra vertinami.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		36	38



22 pav. Želdinamo stogo vertikalus pjūvis

Teritorijos želdinimui parinkti gatvės/aikštės želdinimui tinkantys medžiai, prisitaikantys prie vietos ekologinių sąlygų, turintys gausnę lapiją, formuojančius ažūriškumą, išlaikančius vizualinio vaizdo pusiausvyrą. Pomedis formuojamas žemais/vid. aukščio krūmais.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	Lapas	Lapų
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04		37	38

**6.4.2. Priklausomumų želdynų plotų skaičiavimas žemės sklype I. Žirmūnų g. 70D, Vilnius**

Želdynai virš perdangos	1670,29 m <sup>2</sup>
Želdynai grunte	2002,16 m <sup>2</sup>
Bendras želdynų plotas	3672,45 m <sup>2</sup>
Sklypo plotas	9090 m <sup>2</sup>

$$\text{Želdynų santykis sklype} = \frac{\text{Bendras želdynų plotas}}{\text{Žemės sklypo plotas}} \times 100 = \frac{(3672,45)}{9090} \times 100 = \mathbf{40,400 (40)}$$

**6.4.3. Priklausomumų želdynų plotų skaičiavimas žemės sklype II. Žirmūnų g. 70E, Vilnius****6.4.4.**

Želdynai virš perdangos	455,14 m <sup>2</sup>
Želdynai grunte	101,98 m <sup>2</sup>
Bendras želdynų plotas	557,12 m <sup>2</sup>
Sklypo plotas	2731 m <sup>2</sup>

$$\text{Želdynų santykis sklype} = \frac{\text{Bendras želdynų plotas}}{\text{Žemės sklypo plotas}} \times 100 = \frac{(557,12)}{2731} \times 100 = \mathbf{20,399 (20)}$$

**7. STATINIO KONSTRUKCIJOS:**

7.1.1. Pamatai	Gręžtiniai CFA tipo poliai.
7.1.2. Rostverkai	Po kolonomis, virš polių, projektuojamas juos apjungiančios monolitinio g/b rostverkai.
7.1.3. Laikančiosios sienos	Projektuojamos išorinės monolitinio g/b atramines sienos. Monolitinio g/b sienos grunto slėgį perduoda į rostverkus, kolonas ir perdangas.
7.1.4. Kolonos	Kaip pagrindinės laikančiosios konstrukcijos statinyje projektuojamos monolitinio g/b kvadratinio skerspjūvio kolonos
7.1.5. Išorinės atitvaros	Išorinei atitvarinei sienai naudojami silikatiniai 250 mm pločio blokėliai. Blokėlių atitvara apšiltinama, įrengiama vėdinamo fasado sistema.
7.1.6. Stogo konstrukcija	Denginys - (ne)ekspluatuojamas, sutapdintas. Denginio konstrukcija - monolitinė perdangos plokštė armuota dviem armatūros tinklais.
7.1.7. Grindys ant grunto	Grindų konstrukcija įrengiama ant sutankinto grunto bei žvyro sluoksnio. Grindims numatoma hidroizoliacija.
7.1.8. Pertvaros	Pertvaroms tarp butų ir butų atskyrimui nuo bendrų patalpų naudojami silikatiniai blokėliai. Apdailai naudojamas tinkas. Kitos vidinės butų pertvaros - lengvos gipso kartonu dengtos pertvaros su cinkuoto plieno karkasu ir apšiltinimu viduje. Pertvaros šachtoms - silikatinų blokėlių.

**8. INŽINERINIAI TINKLAI**

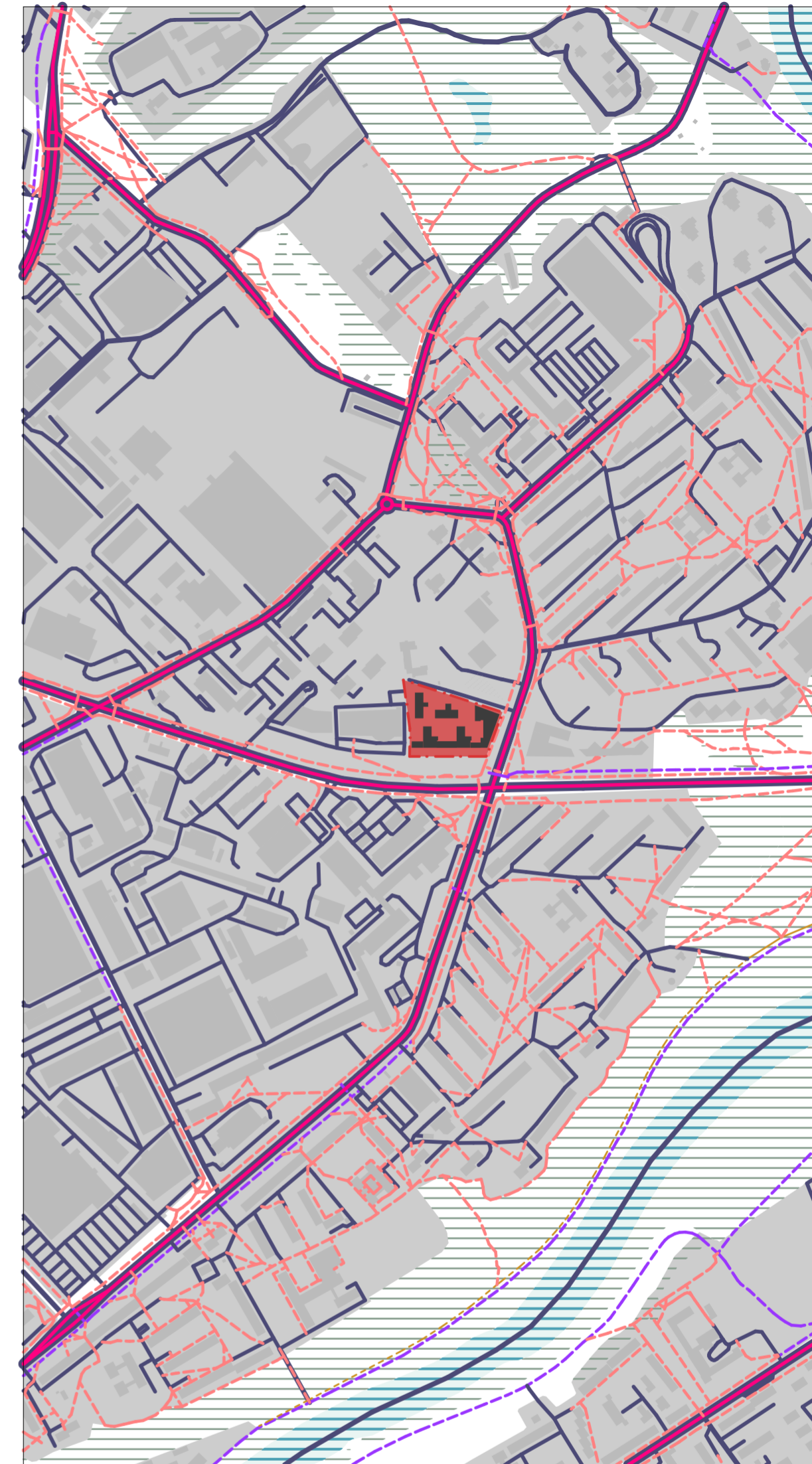
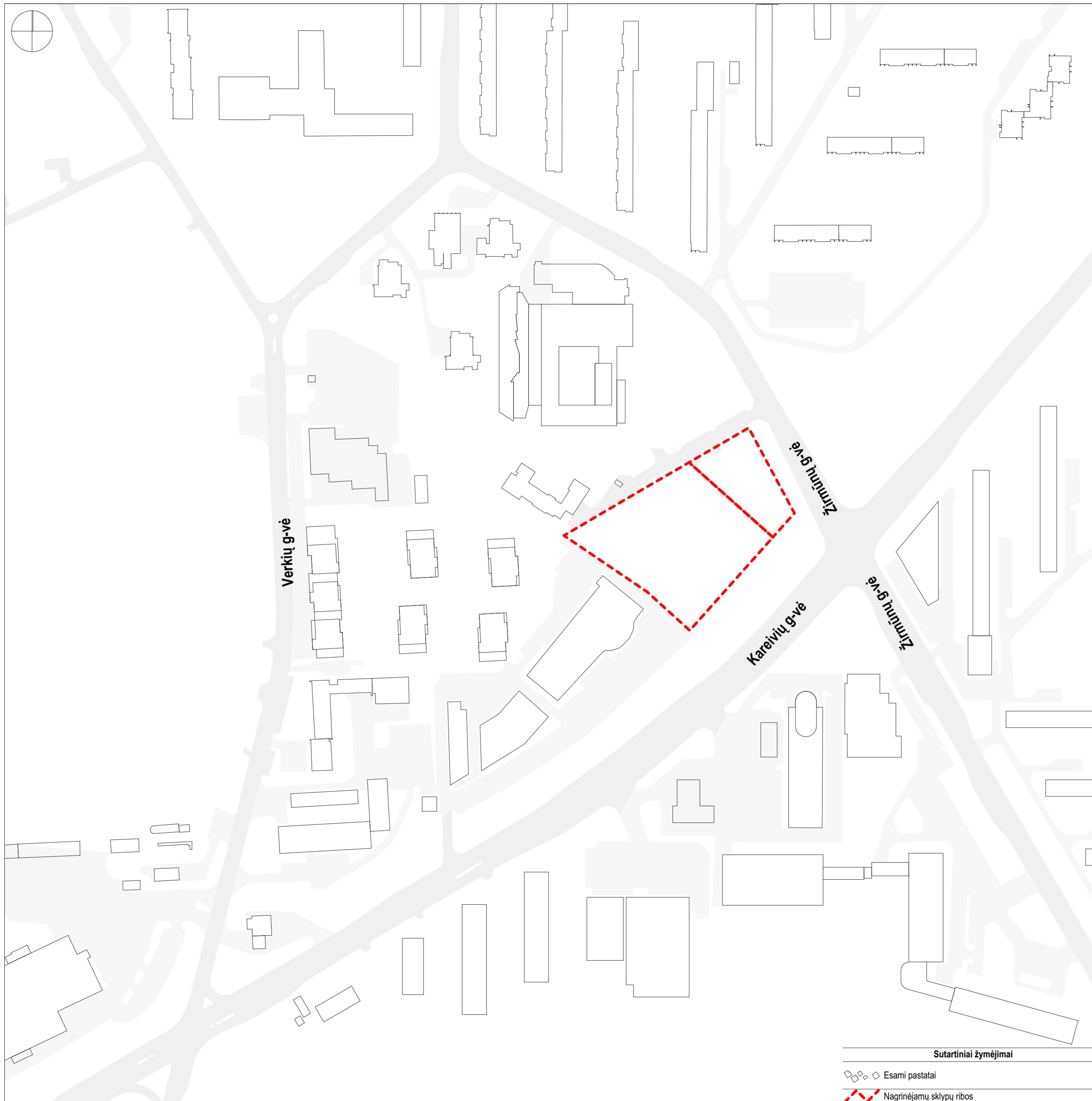
8.1. Lauko inžineriniai tinklai	Lauko inžineriniai tinklai projektuojami pagal gautas atskirų organizacijų prisijungimo sąlygas.
---------------------------------	--



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-227, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir  
administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 2115	SPDV	E. Romanovski	2022.04	313-096-PP- AR	38	38
A 1667	SPV	J. Žalys	2022.04			



**Sutartiniai žymėjimai**

	Esami pastatai
	Nagrinėjamų sklypų ribos

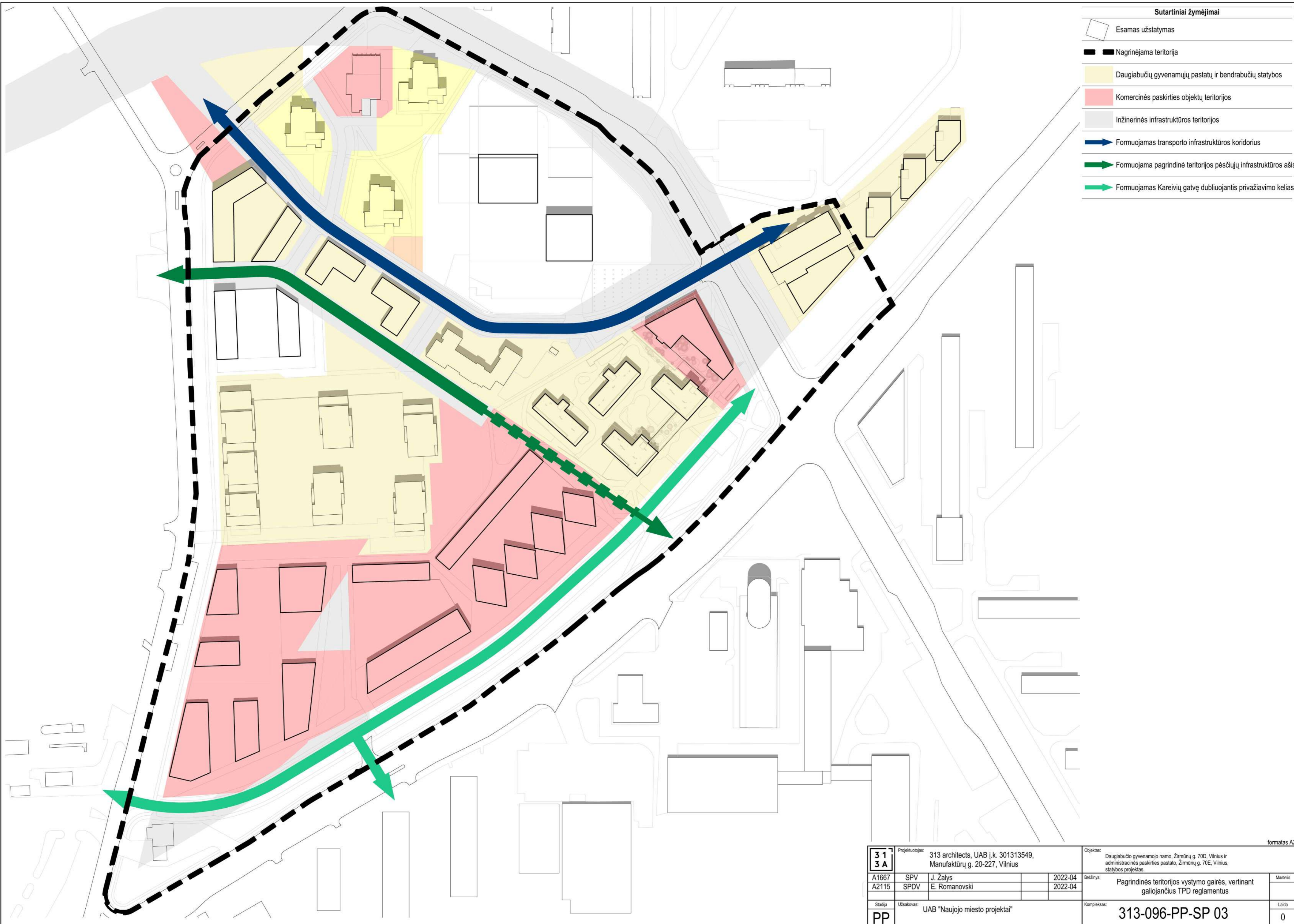
	Projektuotojas: 313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20-227, Vilnius			
	A1667	SPV	J. Žalys	2022-04
A2115	SPDV	E. Romanovski	2022-04	
Stadija	Užsakovas: UAB "Naujojo miesto projektai"			formatas A2
PP				
Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas.			
Brėžinys:	Situacijos schema			Mastelis 1:2000
Kompleksas:	313-096-PP-SP 01			Laida 0



Sutartiniai žymėjimai	
	Pastatai
	Erdves formuojančių pagrindinių užstatymo tūrių kraštinės
	Erdves formuojantys tūriai, kraštovaizdžio ir gerbūvio elementai
	Nagrinėjama teritorija
	Formuojami transporto infrastruktūros koridoriai
	Formuojamos viešos erdvės
	Formuojami skverai, aiškės, bendro intensyvūs želdynai
	Neapribotos viešos ir privačios erdvės
	Planuojami želdynai
	Planuojamos automobilių stovėjimo vietos
	Viešas erdves formuojančios formantės
	Formuojamas pėsčiųjų susisiekimo ryšys palei planuojamą užstatymą
	Lokalios pėsčiųjų infrastruktūros jungtys
	Siūloma pėsčiųjų takų infrastruktūra

formatas A2

<b>3 1</b> <b>3 A</b>	Projektuotojas: 313 architects, UAB   k. 301313549, Manufaktūrų g. 20-227, Vilnius			Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas.	
	A1667	SPV	J. Žalys	2022-04	Brėžinys:
A2115	SPDV	E. Romanovski	2022-04		Mastelis:
Stadija	Užsakovas: UAB "Naujojo miesto projektai"			Kompleksas: 313-096-PP-SP 02	
PP				Laida: 0	



- Sutartiniai žymėjimai**
- Esamas užstatymas
  - Nagrinėjama teritorija
  - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos
  - Komerinės paskirties objektų teritorijos
  - Inžinerinės infrastruktūros teritorijos
  - Formuojamas transporto infrastruktūros koridorius
  - Formuojama pagrindinė teritorijos pėsčiųjų infrastruktūros ašis
  - Formuojamas Kareivių gatvę dubliuojantis privažiavimo kelias

formatas A2

<b>3 1</b> <b>3 A</b>	Projektuotojas: 313 architects, UAB   k. 301313549, Manufaktūrų g. 20-227, Vilnius			Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo, Žirmūnų g. 70D, Vilnius ir administracinės paskirties pastato, Žirmūnų g. 70E, Vilnius, statybos projektas.	
	A1667	SPV	J. Žalys	2022-04	Brižny: Pagrindinės teritorijos vystymo gairės, vertinant galiojančius TPD reglamentus
A2115	SPDV	E. Romanovski	2022-04	Mastelis	
Stadija	Užsakovas: UAB "Naujojo miesto projektai"			Kompleksas:	313-096-PP-SP 03
PP				Laida	0