 A133-DP	Objektas: SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMŲ KOREGAVIMAS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS:

ĮSTATYMAI:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymu.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu;
- Sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliuoju planu;
- Sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliuoju plano statinių statybos zonos, statinių linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų koregavimas.



PROJEKTINIAIS PASIŪLYMAI:

1. UAB „Aketuri architektai“ ir UAB „Viltekta“ parengtais „Administracinės (7.2) paskirties pastato Drujos g. 2 Vilniuje, rekonstravimo projektas“ projektiniais pasiūlymais.
2. UAB „Unitectus“ parengtais „Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g.2, Vilniuje rekonstravimo projektas. Ypatingas statinys, projektiniais pasiūlymais.

II. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI:

1. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO DARBŲ RIBA:

Rengiamas sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2 Rasų sen. Vilniaus m., detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, servitutų ir įvažiavimų vietų koregavimo projektas atsižvelgiant į žemės sklypo dalies kurią nuomos teise valdo UAB „ „ rengiamo „Administracinės (7.2) paskirties pastato Drujos g. 2 Vilniuje, rekonstravimo projektas“ projekto sprendinius ir žemės sklypo dalies kurią nuomos teise valdo UAB „ „ „Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g.2, Vilniuje“ projekto

0	2022-07	STATYBOS LEIDIMUI			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS, KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)			
Kvalifikacijos atestato Nr. 0661	 UAB ŠV. STEPONO G. 18, LT-01138 VILNIUS, LIETUVA +370 612 16112 WWW.AKETURI-ARCHITEKTAL.LT	 UAB "VILTEKTA" A. GOŠTAUTO G. 8, LT - 01108, VILNIUS, LIETUVA TEL./FAKS.: + 370 (5) 261 97 63 EL. P.: VILTEKTA@VILTEKTA.LT WWW.VILTEKTA.LT	OBJEKTAS: SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS		
A2053/0084	PV.	T. S	2022 07	Laida	
A1850	ARCH.	J. Š	2022 07	0	
LT	Statytojas:		Žymuo: A133-DP-UT-AR	Lapas 1	Lapų 15

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

sprendinius. Detalaus plano koregavimo darbų ribą žiūrėti brėžinyje „A133-DP-UT-01“ ir A133-DP-UT-02“ Sklypo detaliojo plano projekto koregavimo sprendiniai parengti remiantis anksčiau minėtais normatyviniais dokumentais, atitinka numatytus reikalavimus gatvių tinklo struktūrai, sklypų žemės naudojimo ir užstatymo būdai.

2. DETALIAUS PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI:

2.1. KOREGUOJAMI DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- Koreguojama statybos zona.

Koreguojama statybos zona. Nustatomos papildomos teritorijos, kuriose galima pastatų ir stogų turinčių inžinerinių statinių statyba. Statybos zonoje, kurioje nebenumatomas priklausomųjų želdynų išdėstymas įrengiant žiemos sodą ir kitoje statybos zonoje papildomai numatytoje detaliojo plano korektūroje, patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-11 įsakymu Nr. A30-2367, taikomi besiribojančios sklypo dalies, detalajame plane žymimos Nr. 1A, aukščio reglamentai. Papildomai numatomoje statybos zonoje, rytinėje sklypo dalyje, taikomi besiribojančios sklypo dalies, detalajame plane žymimos Nr. 1B, aukščio reglamentai.

- Koreguojami priklausomųjų želdynų įrengimo reikalavimų įgyvendinimo sprendiniai. Vietoje želdynų išdėstymo žiemos sode (sprendinys naikinamas, jis buvo nustatytas detaliojo plano korektūroje patvirtintoje Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-11 įsakymu Nr. A30-2367) numatomas Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimus atitinkantis ne mažesnio ploto priklausomųjų želdynų išdėstymas sklypo dalyje, valdomoje UAB „Vilniaus miesto projektai“, įskaitant ir leistinių kompensavimo priemonių taikymą – stogų apželdinimą. Numatoma apželdinti iki 50 proc. kiekvieno viešbučių paskirties pastato suprojektuoto Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g.2, Vilniuje rekonstravimo projekto projektiniuose pasiūlymuose, stogo ploto, likusią dalį paliekant techniniams poreikiams (vėdinimo ir kitų įrenginių įrengimui) ir stogo terasų įrengimui. Koreguojamais sprendiniais laikomasi reikalavimo, kad kiekvienoje atskirai valdomoje ir naudojamoje sklypo dalyje turi būti įgyvendinami teisės aktuose nustatyti priklausomųjų želdynų įrengimo reikalavimai įrengiant proporcingą priklausomųjų želdynų kiekį.

Pažymėtina, kad vadovaujantis aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 2 punktu, užtikrinančiu principą, kad viešosios procedūros užbaigiamos taikant jų pradžios metu galiojusį teisinį reguliavimą, šiame teritorijų planavimo procese turi būti vadovujamasi Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo reikalavimais, galiojusiais iki 2022 m. gegužės 27 d. Aplinkybė, kad planavimo sąlygos šiame planavimo procese nebuvo išduotos yra nereikšminga, nes teisės aktai nenumato planavimo sąlygų išdavimo vykdant detaliojo planavimo koregavimo procedūrą Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytu atveju ir tvarka.

- Koreguojama statybos riba.

- Tikslinami servitutai:

1) koreguojami servituto 1s2 turinys, ribos ir plotas – servitutas, suteikiantis teisę tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines, antžemines komunikacijas, plotas 8594 kv. m. Servituto zonoje galimas pastato požeminės dalies užstatymas;

2) koreguojami servituto 1s3 turinys, ribos ir plotas - servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, plotas 3702 kv. m.

Jeigu atlikus žemės sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen. Vilniaus m., kadastrinius matavimus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka ir pakeitus žemės sklypo kadastro duomenis, keičiasi nustatytų servitutų duomenys: vieta, ribos, plotas, šie servituto pakeitimai įforminami administraciniu aktu - Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu.

- Naikinamas servitutas s1 - teisė tiesti antžemines ir požemines komunikacijas, plotas 1925 kv. m.

- Koreguojamos įvažiavimų vietos, numatomi papildomi įvažiavimai į sklypą iš Subačiaus ir Manufaktūrų gatvių.

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	15	0

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

Kiti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 9 d. sprendimu Nr.1-1928 patvirtintu Sklypo kad. Nr. 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliuoju planu, pakoreguotu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. A30-2367 patvirtintu Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimu, žemės sklypui, 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. nustatyti teritorijas naudojimo reglamentai nekeičiami. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. A30-2367, kuriuo buvo patvirtintas Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimas, teisėtumas buvo vertintas teisme ir Vilniaus apygardos administracinis teismas 2018 m. balandžio 4 d. sprendimu administracinėje byloje Nr. el-455-821/2018 pagal pareiškėjos skundą panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymą Nr. A30-2367, nusprendė panaikinti 2017-08-11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymo Nr. A30-2367 grafinės dalies dalį dėl žaliosios zonos (vejos) nustatymo pareiškėjos valdomoje pietinėje sklypo dalyje, kitoje dalyje pareiškėjos skundą atmetė. Teismo sprendimas yra įsiteisėjęs ir galiojantis.

Pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 d. nuostatas administraciniu aktu pagal patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų sprendinius nustatytų servitutų panaikinimas ir tikslinimas galimas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku buvo nustatytas formuojant žemės sklypą), t.y. rengiant galiojančio teritorijų planavimo dokumento koregavimą ar pakeitimą. Kadangi Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypui Drujos g. 2 taikomi servitutai 1s2 ir 1s3 nustatyti administraciniu aktu – 2015-02-17 Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 49SK-282-(14.49.109.) pagal koreguojamo Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 9 d. sprendimu Nr.1-1928 patvirtinto Sklypo kad. Nr. 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinius, o servitutas s1 nustatytas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. A30-2367 patvirtintu Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimu, todėl nagrinėjamu atveju servituto s1 panaikinimas ir servitutų 1s2 ir 1s3 tikslinimas (turinio, ribų ir ploto koregavimas) įforminamas administraciniu aktu (tokiu būdu, koku servitutai buvo nustatyti formuojant žemės sklypą), t.y. rengiamu sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2 Rasų sen. Vilniaus m., detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, servitutų ir įvažiavimų vietų koregavimu, o po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo - kartu su žemės sklypo Drujos g. 2 kadastro duomenų pakeitimu.

Civilinio kodekso, Žemės įstatymo ir kitų teisės aktų nuostatos reglamentuoja servituto nustatymo ir panaikinimo atvejus bei tvarką. Civilinio kodekso normos numato galimybę keisti servituto turinį, tačiau Civilinio kodekso nuostatose nenumatyta, kad tuo atveju, jeigu siekiama patikslinti nustatyto servituto parametrus (ribas ir plotą), tai gali būti atliekama priimant sprendimą dėl nustatyto servituto pakeitimo / tikslinimo. Nagrinėjamu atveju Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nesiekama panaikinti esamus nustatytus ir suprojektuoti naujus nustatomus servitutus, patikslintų turinio, ribų ir ploto servitutai 1s2 ir 1s3 – tai tiems patiems viešpataujantiems daiktams tinkamai naudoti (tam pačiam tikslui) jau nustatyti servitutai, kurių parametų patikslinimas įforminamas administraciniu aktu, - priimant sprendimą panaikinti ir iš karto nustatyti patikslintų parametų servitutus 1s2 ir 1s3.

Koreguojamo servituto 1s2, suteikiančio teisę tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 8594 kv. m, ribose nutiestiems eksploatuojamiems inžineriniams tinklams ir numatomiems tiesti inžineriniams tinklams, t.y. servituto viešpataujantiems daiktams – inžineriniams tinklams (vandentiekio tinklams, buities nuotekų tinklams, lietaus nuotekų tinklams, šilumos perdavimo tinklams, elektros tinklams, šviesolaidžio tinklams), nustatomos teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, numatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme ir įgyvendinant patvirtinto detaliojo

A133-DP-UT-AR	Lapas 3	Lapų 15	Laida 0
---------------	------------	------------	------------

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

plano koregavimo sprendinius žemės sklypui (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2 Rasų sen. Vilniaus m. nustatomos tokios teritorijos (apsaugos zonos), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis).
2. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).
3. Vandens, tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).
4. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
5. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).
6. Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis).

Žemės sklypo savininko ir naudotojų pritarimas detaliojo plano koregavimo sprendiniams laikomas pritarimu dėl aukščiau nurodytų teritorijų (apsaugos zonų), kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, numatytos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme, nustatymo žemės sklypui (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2 Rasų sen. Vilniaus m.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos Žemės sklypui įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą įgyvendinus detaliojo plano koregavimo sprendinius dėl servitutų nustatymo ir gavus statybą leidžiantį dokumentą tiesti inžinerinius tinklus nustatyto servituto ribose. Teritorijos (apsaugos zonos) dydis nustatomas pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatas.

Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2 Rasų sen. Vilniaus m, priskirtinas stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijai, statinių techninio projekto rengimo metu žemės sklype bus užtikrintas želdynų kiekis, atitinkantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimus.

2. TREČIŲJŲ ASMENŲ APSAUGOS UŽTIKRINIMAS:

Rengiamam projektui yra gauti sklypo Drujos g. 2 Kad. Nr. 0101/0059:36 Vilniaus m. k.v. nuomininkų UAB sutikimai.

Projektas nepažeidžia kitų trečiųjų šalių interesų.

3. GAISRINĖ SAUGA:

Šio detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, statybos linijos, servitutų ir įvažiavimų tikslinimo projekto sprendiniai nepakeičia ir nepablogina ankstesnio sklypo detaliojo plano sprendinių susijusių su gaisrine sauga, o priešingai numato papildomus įvažiavimus kurie tik pagerins susiekimą ir privažiavimus prie sklype projektuojamų pastatų gaisro atveju.

Atsižvelgiant į gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę nustatomi tokie minimalūs priešgaisriniai atstumai iki statinių:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10

Bendruoju atveju planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis numatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (pastatus ne arčiau kaip 9m tarp pastatų). Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie projektuojamo sklypo ir jame numatomų pastatų.

Rengiamo projekto sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie pastato, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hidrantų.

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	15	0

	Objektas: SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVIDŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS
A133-DP	

Prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojami esami bei projektuojami nauji tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastato ir gaisrinių hidrantų bus naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai.

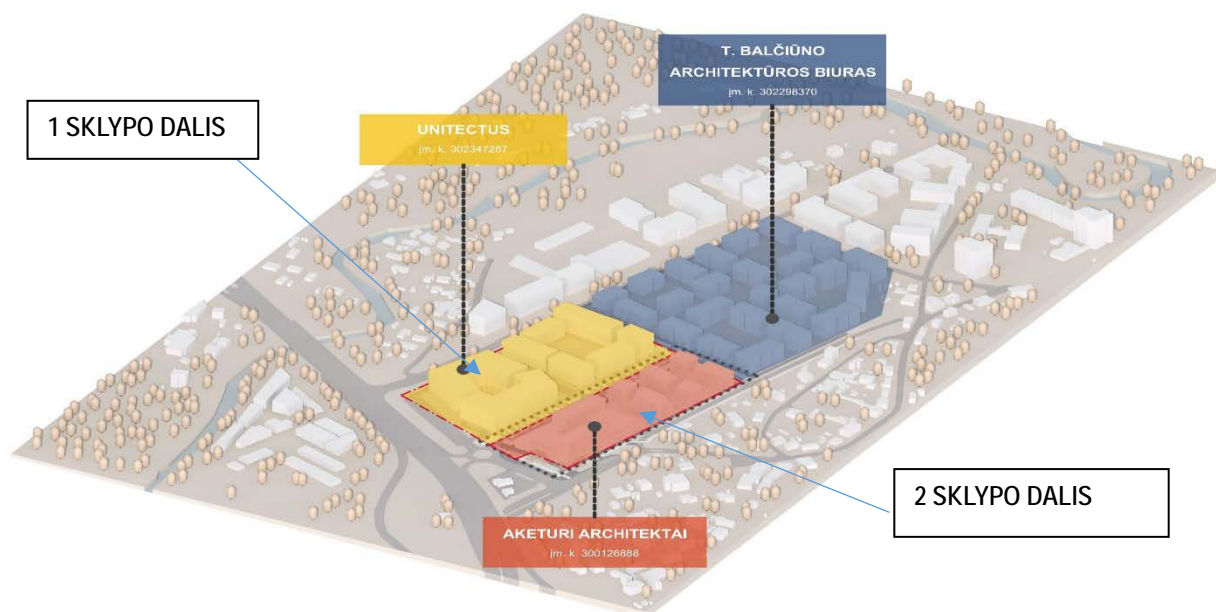
Teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas bus sprendžiami rengiant statinių techninius projektus.

4. PROJEKINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI:

Projektuojama teritorija

Drujos g. 2 sklypas yra dalis teritorijos konversijos projekto, kuris planuojamas skirtingų autorių, atskirais projektais. Šie projektiniai pasiūlymai apima abi dalis:

- 1 sklypo dalis šiaurinės dalies Drujos g. 2 sklypo (UAB „Vilniaus Miesto Projektai“ autoriai - UAB Unitectus.
- 2 sklypo dalis pietinę Drujos g. 2 sklypo dalį.(UAB „S.U.B Projektai)



Projektuojamų statinių sąrašas ir etapiškumas

Drujos g. 2 sklype yra numatoma gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosios paskirties patalpomis, projektas.

Šie projektiniai pasiūlymai apima abi sklypo dalis.

UAB“ VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI“ 1 sklypo DALIS:

Rekonstruojami 7 ir griaujami 8 statiniai (pagal lentelę)

Rekonstruojamo pastato dalys, kurios bus išsaugomos, nugriaunamo, atstatomos ar naujos dalys ir fragmentai bus tikslinamos techninio projektu metu.

Nr. NTR išrašė	Nr. plane	Unikalus Nr.	Esamas pavadinimas, paskirtis	Būsima paskirtis	Statybos rūšis
2.1	1P3p	1095-7016-8017	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Administracinė (korpusas G)	Rekonstravimas

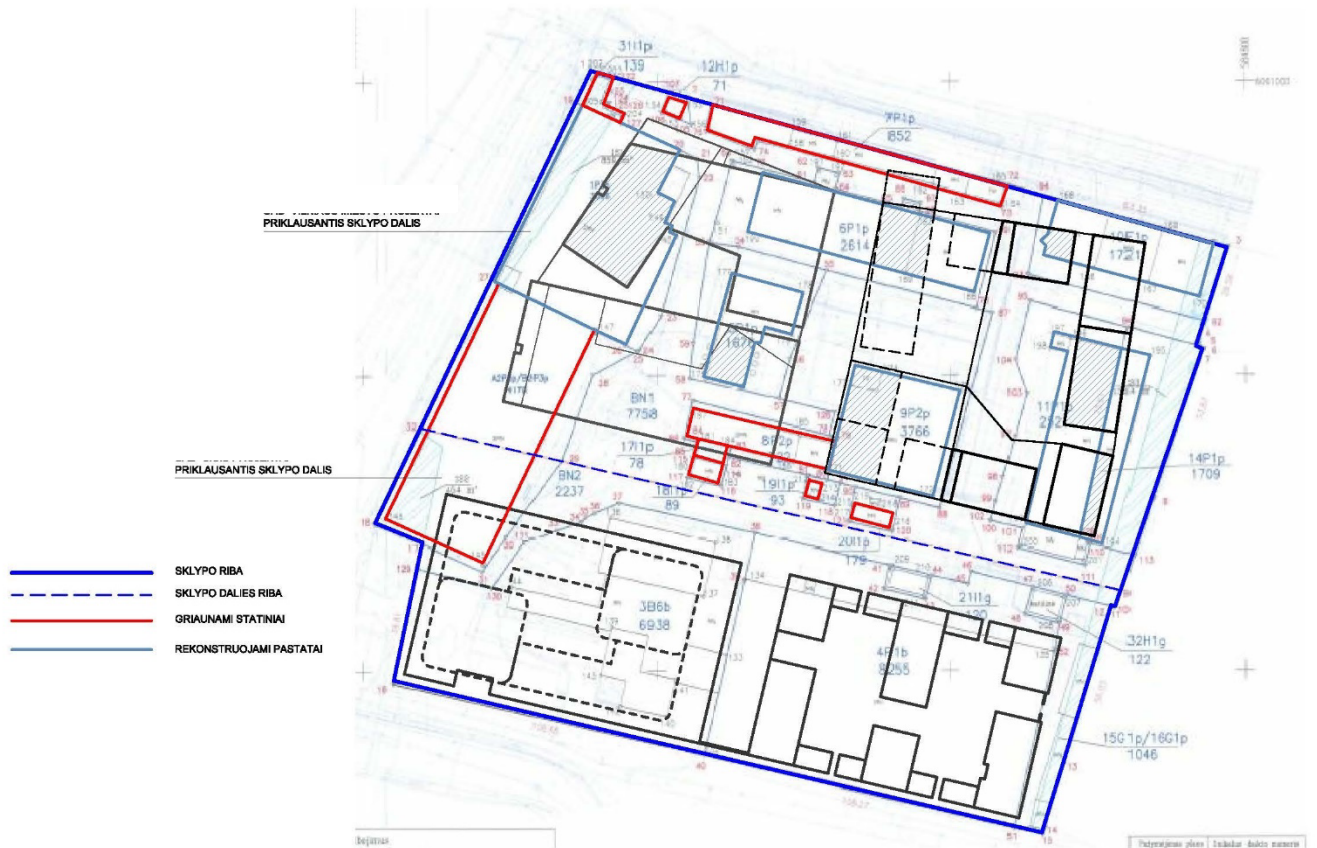
A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	15	0

	Objektas: SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS
A133-DP	

2.5	5P1p	1095-7016-8054	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Administracinė (korpusas H)	Rekonstravimas
2.6	6P1p	1095-7016-8060	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas E)	Rekonstravimas
2.7	7P1p	1095-7016-8071	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	-	Griovimas
2.8	8P2p	1095-7016-8082	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	-	Griovimas
2.9	9P2p	1095-7016-8106	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas F)	Rekonstravimas
2.10	10F1p	1095-7016-8117	Sandėlis, Sandėliavimo	-	Griovimas
2.11	11P1p	1095-7016-8093	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas A)	Rekonstravimas
2.12	12H1p	1095-7016-8128	Budinio pastatas, Kita	-	Griovimas
2.15	14G1p	1095-7016-8156	Garažas, Pagalbinio ūkio	Viešbučių (korpusai B/D)	Rekonstravimas
2.18	17I1p	1095-7016-8182	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.19	18I1p	1095-7016-8193	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.20	19I1p	1095-7016-8206	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	Viešbučių (korpusas C)	Rekonstravimas
2.21	20I1p	1095-7016-8217	Svarstyklės, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.23	31I1p	1095-7016-8306	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	15	0

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

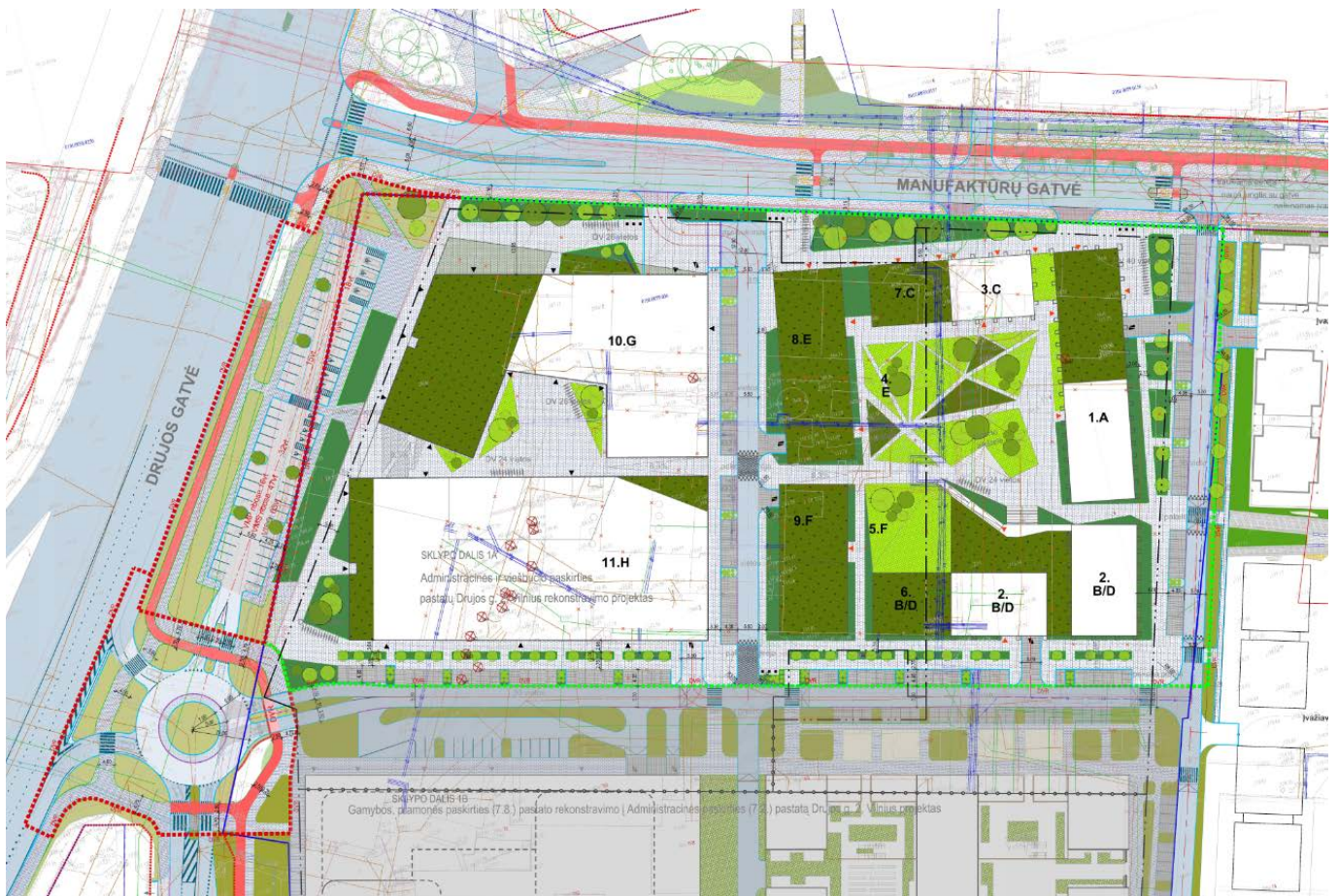


2 sklypo DALIS:

Rekonstruojamas Pramoninis gamybos pastatas Unik. Nr.1095-7016-8040 4P1b, kuris kadastriniame sklypo plane žymimas 4P1b. Rekonstruojamo pastato dalys, kurios bus išsaugomos, nugriauamos, atstatomos ar naujos dalys ir fragmentai bus tikslinamos techninio projektu metu.

A133-DP-UT-AR	Lapas 7	Lapų 15	Laida 0
---------------	------------	------------	------------

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS



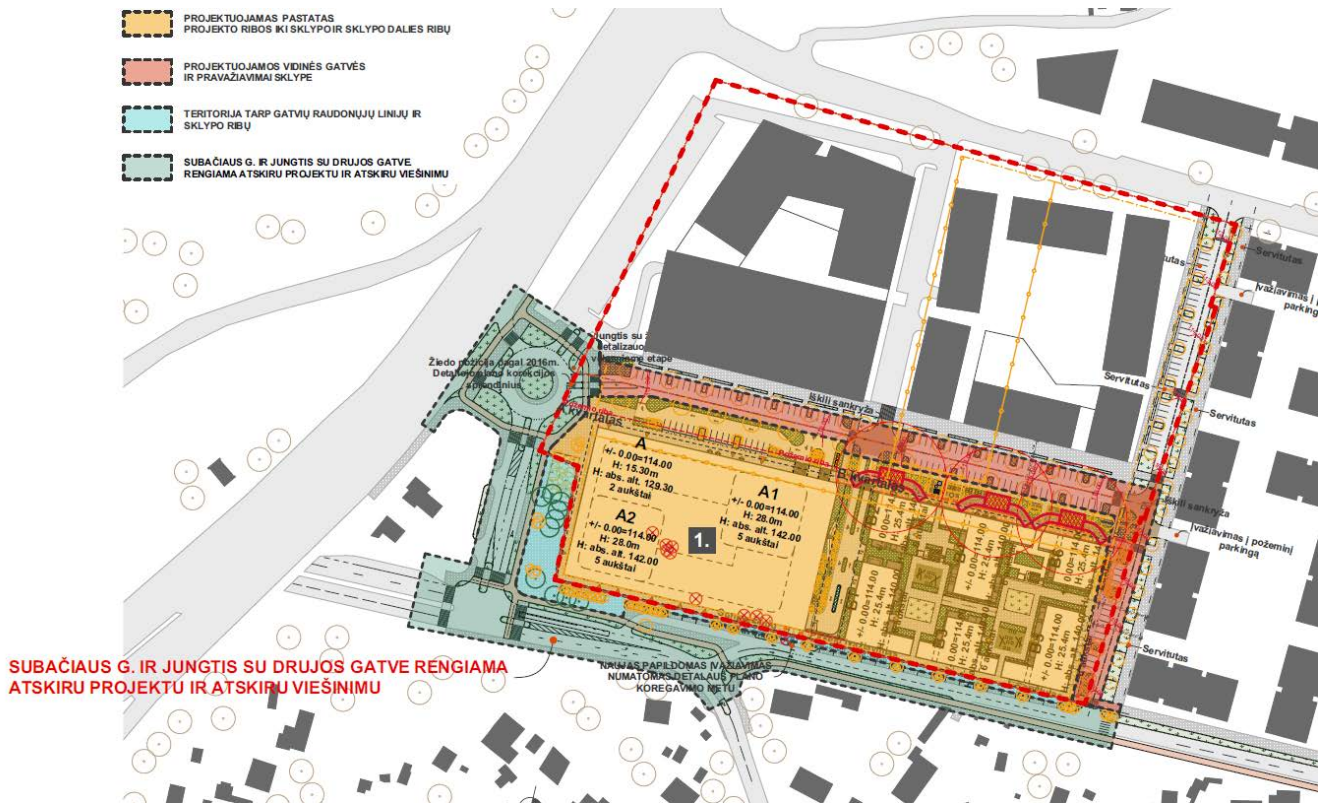
Sklype projektuojami statiniai 2 sklypo dalis:

1. Administracinės paskirties pastatas su prekybos ir gyvenamosios paskirties patalpomis, kurį sudaro trys administracinės ir komercinės paskirties korpusai (A, A1, A2) bei šeši gyvenamieji korpusai (B1, B2, B3, B4, B5 ir B6) su požemine automobilių saugykla. Pagrindinė pastato paskirtis - administracinė (7.2) su prekybos (7.3) ir gyvenamosiomis patalpomis (trijų ar daugiau butų – daugiabučiai pastatai (6.3). Pastato požeminiame ir cokoliniame aukštuose numatoma automobilių saugykla. Pastatas gali būti statomas ir atliekamos statybos užbaigimo procedūros keliais etapais.
2. Sklypo aikštelės: vaikų žaidimų, aktyvaus bei pasyvaus poilsio;
3. Šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikštele;
4. Požeminės automobilių saugyklos po administracinių ir viešbučių paskirties korpusais;
5. Inžineriniai tinklai (tikslinama TP metu);
6. Kiti sklypo statiniai (atraminės sienos, klombos, tvoros, dviračių saugyklos, tikslinama TP metu)

A133-DP-UT-AR	Lapas 9	Lapų 15	Laida 0
---------------	------------	------------	------------

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVIDŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

Projektų dalių ir jo rengimo ribų planas:



SUBAČIAUS G. IR JUNGTIŠ SU DRUJOS GATVE RENGIAMA ATSKIRU PROJEKTU IR ATSKIRU VIEŠINIMU!

Aplinkos sutvarkymo sprendiniai 2 sklypo dalis

Projektu formuojamos erdvės sklypo vidinėje dalyje, taip pat siūlomi sklypo prieigų sprendiniai - viešos erdvės įsiliejančios į miesto erdvę bei infrastruktūrą.

Vidines kiemo erdves galima išskirti į tris tipus: viešąsias (kuriomis gali naudotis projektuojamų pastatų gyventojai ir aplinkinių teritorijų lankytojai), skirtas tik projektuojamų pastatų gyventojams ir privačias (kuriomis gali naudotis tik konkrečių butų gyventojai). Viešos erdvės numatomos viso sklypo perimetru, gyventojams skirtos erdvės numatomos kiemuose tarp korpusų. Šiose, dviejų tipų erdvėse, planuojamos vaikų žaidimų, aktyvaus ir pasyvaus poilsio aikštelės, želdynai ir takai. Privačios erdvės - terasos prie konkrečių butų, kurios nuo viešų erdvių ir kitų terasų atskiriamos želdiniais arba kitomis atitvaromis. Tik gyventojams skirtos zonos atskiriamos tvoromis su rakinamais vartais, užtikrinančiais gyventojų saugumą bei privatumą, skatina bendruomenės kūrimą.

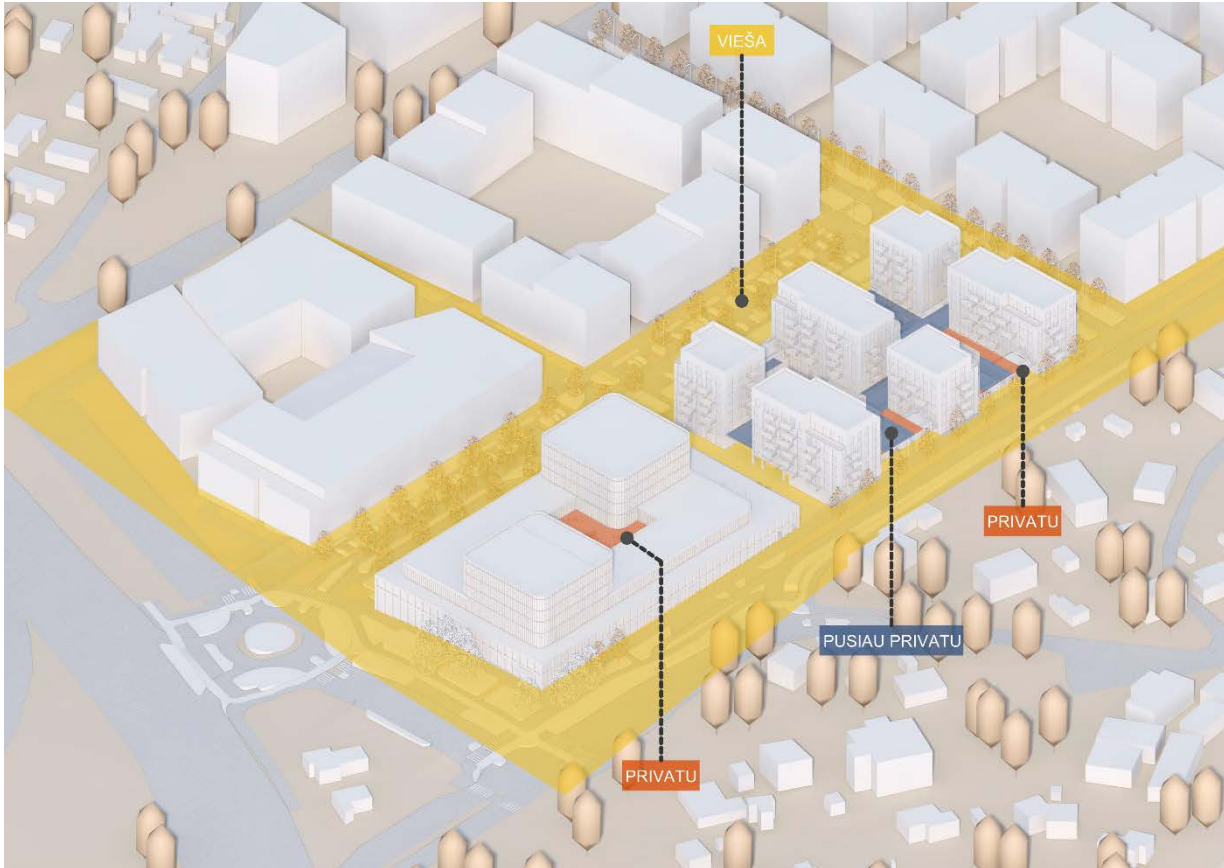
Visur, kur srautų susikirtimas, numatomi įspėjamieji ženklai, dangų atskyrimas ir mažosios architektūros elementai, kad maksimaliai apsaugoti visus eismo dalyvius. Naudojami dekoratyvūs stulpeliai (knechtai) arba kiti elementai pėsčiųjų takų atskyrimui.

Gatvių ir administracinių pastatų teritorijų aplinkos sutvarkymo sprendiniai, pritaikyti urbanizuotoms vietovėms. Palei

A133-DP-UT-AR	Lapas 10	Lapų 15	Laida 0
---------------	-------------	------------	------------

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

gatvę planuojami sodinti medžiai, siekiant suskaidyti automobilių stovėjimo vietas. Gyvenamųjų kvartalų viduje landšafto sprendiniai taip pat yra pritaikyti urbanizuotoms vietovėms. Įvedama daug mažosios architektūros elementų (įėjimų varteliai, atviros dviračių stoginės, klombai su integruotais suolais ir terasomis ir tt..).



Pagrindinis kvartalo Drujos g. 2 kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių projekto sprendimų atspirties taškas - atlikta detali šios buvusios pramoninės teritorijos želdynų būklės studija. Jos metu įvardintos tokioms vietoms bendrai, bei konkrečiai šiai sklypo daliai būdingos problemos - didelio mastelio pramoninių pastatų bei juos supančios mineralinės aplinkos suardyti gamtiniai ryšiai, didelė oro tarša azoto dioksidu ir kietosiomis dalelėmis, didelė nuo greta esančios gatvės bei besileidžiančių lėktuvų sklindančio triukšmo tarša, didelis įkaistančių ir vandeniui nelaidžių dangų kiekis, etc. Visos šios šiandienio sklypo teritorijos silpnybės yra žalingos tiek žmogaus, tiek ir kitų rūšių sveikatai, o pati aplinka nepritaikyta biologinei įvairovei bei kokybiškam miesto gyvenimui terpti. Lygia greta šiandieninė šios teritorijos būklė taip pat sukuria didesnį krūvį miesto infrastruktūrai (tarša, lietaus vandens nuotekos, etc.). Didžiąją dalį šių problemų planuojama spręsti atsakingais miesto formavimo sprendimais.

Pagrindiniai Drujos g. 2 siūlomų kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių sprendimų tikslai:

- Atkurti ir sustiprinti suardytas ekologines jungtis bei bioįvairovei pritaikytas erdves;
- Sukurti aukštos kokybės viešąsias erdves patogiam miesto gyvenimui terpti;
- Sumažinti teritorijos kuriamą krūvį miesto infrastruktūrai.

Šiems tikslams pasiekti norime įdarbinti botaniko ir ekologės Lietuvos klimatui pritaikytą biologinės įvairovės miškelio idėją, jo principus pritaikant skirtingiems kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių elementams projektuojamoje sklypo dalyje. Šiame projekte du kertiniai biologinės įvairovės miškelio principai - sodinamų augalų tankis bei vietinių augalų įvairovė - perartikuliuojami kiekvienoje naujai kuriamoje erdvėje. Be didelės naudos kuriant turtingą ir atsparią ateities iššūkiams biologinę aplinką, šis sprendimas taip pat projektuojamai teritorijai suteiks išskirtinių estetinių savybių - naudojant daug tankiai susodintų skirtingų augalų rūšių šioje vietoje

A133-DP-UT-AR	Lapas 11	Lapų 15	Laida 0
---------------	-------------	------------	------------

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVIDUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

sukurs natūralaus parko įspūdį.

Projektuojamoje teritorijoje atkuriant suardytus ekologinius ryšius - iš vakarų į rytus tarp Paupio ir Markučių miško, bei iš šiaurės į pietus tarp Belmonto miško ir Rasų kolonijos - bus tankiai apsodinamos gatvės. Siekiant sukurti skirtingus šių gatvių charakterius iš pietų į šiaurę einančios gatvės apželdinamos organiškai, o iš rytų į vakarus - formaliai.

Projektuojamoje teritorijoje esanti Drujos gatvės atkarpa tarp važiuojamosios dalies ir pastato fasado yra plati, šios atkarpos pietinė ir šiaurinė pusės projektuojamos kaip parduotuvės prieigos ir paliekamos kiek atviresnės. Čia išsaugojami didžioji dalis šiandien čia augančių medžių bei pasodinamos kelios naujos medžių grupės. Siekiant neužkirsti pėsčiųjų judėjimo galimybių bei neužstoti fasadų šių medžių lajos pakeltos, jie sodinami į kietas, tačiau vandeniui laidžias dangas. Pietinę ir rytinę šios atkarpos dalis skirs tankiau medžiais ir krūmais apželdintas plotas. Sklypo dalies šiaurinėje dalyje esantis pravažiavimas yra plati ir formuojama kaip alėja. Lygia greta važiuojamosios dalies čia įstrižai sodinami druskas toleruojantys aukštai išaugsiantys vienos rūšies medžiai. Tarp alėjos ir projektuojamo pastato fasado bus įrengta parduotuvės automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje taip pat sodinamos įvairių rūšių medžių grupės. Rytinėje Santarvės gatvės dalyje tarp alėjos medžių ir gyvenamųjų pastatų fasadų planuojama aktyviau naudojama viešoji erdvė. Čia turėtų atsirasti žaidimų įrenginiai bei sporto įrenginiai, ramaus poilsio zonos. Šios erdvės geometriškai apsodinamos skirtingų rūšių medžiais pakeltomis lajomis. Jas skiria tankiau krūmais, daugiamečiais augalais bei skirtingų vietinių rūšių medžiais apsodinti žalieji plotai, suteiksiantys šiai gatvės aplinkai ramybės bei saugumo pojūtį.

Projektuojamos teritorijos rytinėje pusėje esančią Trejybės gatvę planuojama apsodinti tankiais, tačiau lengvas lajas turinčių medžių bei krūmų rūšių guotais. Kadangi tarp važiuojamosios dalies ir pastatų fasadų yra daugiau erdvės, tokiu sodinimo principu siekiama šią ramią rezidencinę gatvę kurti kaip parko aplinką.

Subačiaus gatvėje esantys ilgi tačiau ne itin platūs žalieji plotai apsodinami tankiomis skirtingų rūšių medžių eilėmis. Taip siekiama atskirti pėsčiųjų bei kitų rūšių transporto srautus bei sukurti teikiančią pavėšį tankią žalią juostą kuri aiškiai formuoja judėjimo koridorius.

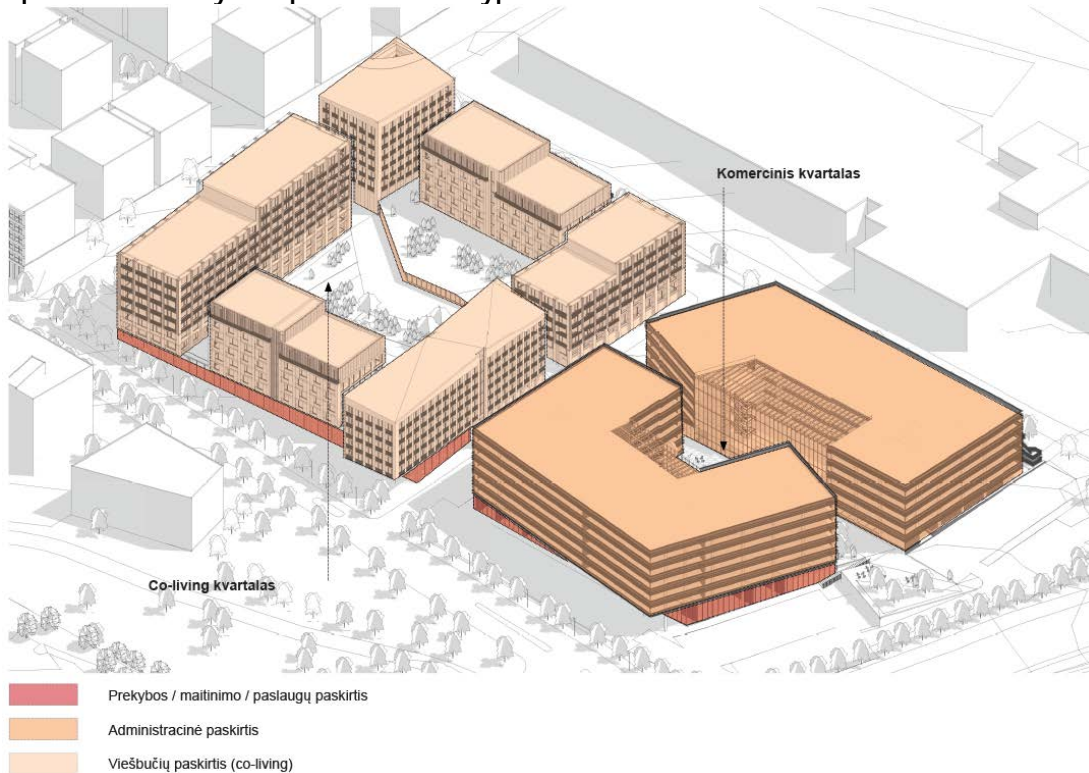
Kvartalą į dvi dalis dalinančioje privažiavimo gatvėje biologinės įvairovės miškelį planuojama įgyvendinti originalia jo forma. Čia esantis parduotuvės fasadas bus aklinas, dėl to jį planuojama tankiai užsodinti įvairiarūšiais medžiais ir krūmais. Priešingoje gatvės pusėje esantys žalieji plotai apsodinami krūmynais.

Gyvenamųjų pastatų kvartalo vidiniai kiemai taip pat apželdinami vietiniais skirtingų rūšių krūmais bei daugiamečiais augalais, bei, pagal galimybes - nedideliais medžiais. Planuojama erdves formuojančias klombas apsodinti tankesne tūri kuriančia augmenija siekiant aiškiai atskirti viešo naudojimo erdves nuo privačių. Veja naudojama kukliai - tik tose vietose, kur reikia atviresnės erdvės.

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	12	15	0

	Objektas: SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS
A133-DP	

Aplinkos sutvarkymo sprendiniai 1 sklypo dalis



Kompleksą sudaro du struktūriniai vienetai - kvartalai:

- *Co-living* kvartalas
- Komerčinis kvartalas

Komplekso pasidalinimas į dvi dalis išreiškiamas ir estetiniame sprendime. Abiems kvartalams suteikiama skirtinga, bet tarpusavyje deranti architektūrinė išraiška, panašaus kolorito apdailos medžiagų paletė.

Viso komplekso įvaizdis kuriamas kaip švelniai industrinis, primenantis šios miesto dalies istorinę funkciją.

Atviras ir prieinamas kompleksas

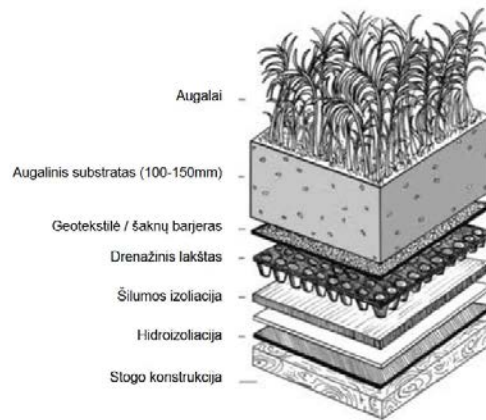
Komplekso struktūra ir tūrių išdėstymas užtikrina, kad jis bus prieinamas ir praeinamas didesnei visuomenės daliai. Betarpiški ryšiai tarp skirtingų funkcinių zonų, parkavimo vietų išdėstymas, leidžia komplekso erdves naudoti begalę skirtingų scenarijų, į juos įtraukiant ir aplinkinėse teritorijose įsikursiančius gyventojus ir įstaigų darbuotojus.

Žali stogai

Komplekso matomumas iš aukštesnių apžvalgos taškų sukuria būtinybę tinkamai išspręsti penktojo fasado (stogu) klausimą. Apželdinus stogus, jie sukurtų vizualiai didesnį želdynų kiekio sklype įspūdį, pagerintų Vilniaus miesto gamtinio karkaso ekologinę pusiausvyrą.

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	13	15	0

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS



Komplekso architektūrinis sprendimas laiptuotais tūriais, leidžia natūraliai sukurti lengvai pasiekiamas eksploatuojamas apželdintas terasas, skirtas gyventojų poilsiui ir komfortui.

Žalius stogus siūloma įgyvendinti taikant šiuolaikiškas ir racionalias žaliųjų stogų sistemas. Numatoma sodinti tik vietines augalų rūšis, vengiant įvežtinių ir/ar invazinių.

Buvusioje (pirminiame detalajame plane nurodytoje) priklausomųjų želdynų zonoje projektuojamų pastatų stogai želdinami išties ir priskiriami priklausomiesiems želdiniams.

PRELIMINARUS PLANUOJAMŲ SODINTI AUGALŲ SĄRAŠAS (1 ir 2 sklypo dalis):

Medžiai:

Paprastasis ažuolas / *Quercus robur*

Europinis kukmedis / *Taxus baccata*

Kalninė guoba / *Ulmus glabra*

Karpotasis beržas / *Betula pendula*

Mažalapė liepa / *Tilia cordata*

Miškinė obelis / *Malus sylvestris*

Paprastasis klevas / *Acer platanoides*

Paprastasis šemukšnis / *Sorbus aucuparia*

Paprastasis skroblas / *Carpinus betulus*

Paprastoji blindė / *Salix caprea*

Paprastoji drebulė / *Populus tremula*

Paprastoji eglė / *Picea abies*

Paprastoji ieva / *Padus avium*

Paprastoji pušis / *Pinus sylvestris*

Paprastasis uosis / *Fraxinus excelsior*

Paprastoji vinkšna / *Ulmus laevis*

Trapusis gluosnis / *Salix fragilis*

Krūmai

Vienapiestė gudobelė / *Crataegus monogyna*

Dygioji šunobelė / *Rhamnus catharticus*

Europinis ožekšnis / *Euonymus europaeus*

Kalninis serbentas / *Ribes alpinum*

Paprastasis kadagys / *Juniperus communis*

Paprastasis lazdynas / *Corylus avellana*

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	14	15	0

	Objektas:
A133-DP	SKLYPO (KAD. NR. 0101/0059:36) DRUJOS G. 2, RASŲ SEN., VILNIAUS M., DETALIOJO PLANO STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBOS, STATYBOS LINIJOS, SERVITUTŲ IR ĮVAŽIAVIMO VIETŲ KOREGAVIMAS

Paprastasis putinas / *Viburnum opulus*

Paprastasis skirpstas / *Ulmus minor*

Pilkasis karklas / *Salix cinerea*

Purpurinis karklas / *Salix purpurea*

Parengė:

Architektas

(Kval. atestato Nr. A1)

Architektas

(Kval. atestato Nr. A)

J Š

T P

A133-DP-UT-AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	15	0