



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio 11, Vilnius  
 Tel. /faks. 85 261 11 15,  
 e-mail: smartas@smartas.lt, [diana@smartas.lt](mailto:diana@smartas.lt)

Įmonės kodas 125921419  
 PVM m/k 259214113

**STATYTOJAS:** Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“

**PROJEKTO NR.:** SMA/22-25

**ŽYMĖJIMAS:** Pastatas **u.k. 16901**  
 Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo teritorija **u.k. 16073**  
 Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais vieta **u.k. 25504**

**PAVADINIMAS:** Administracinių pastatų (un. Nr. 1094-0442-4015 ir un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje rekonstravimo projektas

**SKLYPO K.NR.** 0101/0041:198

**KATEGORIJA:** Ypatingas, neypatingas

**STADIJA:** Projektiniai pasiūlymai (PP)



**Direktorė:** Diana Sabaliauskienė

**Projekto vadovė:** Diana Sabaliauskienė  
 Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

**PDV:** Gytis Jankauskas Atest. Nr. 2107

**Architektė** Sara Lučinskienė

Sklypo sutvarkymo ir viešųjų erdvių, kraštovaidžio rengėjai  
 STUDIO SPACE/TIME

**PP BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS:****I TOMAS**

Eil. nr.	Pavadinimas	Žymėjimas	Puslapiai
1	Projektinių pasiūlymų bylos žiniaraštis		2
2.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis		3-9
3.	Prisijungimo prie susisiekiama komunikacijų sąlygos		10
4.	Bendrijų užstatymo rodiklių lentelė		11-12
5.	<b>Bendras aiškinamasis raštas</b>	SMA 22-25-PP-AR	12-30

**BRĖŽINIAI:**

Nr.	Pavadinimas	Lapų sk.	Brėžinio NR.
1.	Sklypo plano dalis M 1:500	1	SMA-22-25PP- SP-01
2.	Pastato aukštų planai su projektuojamų patalpų paskirties rodikliais, stogo planas M 1:100	5	SMA-22-25-PP- SA-01-05
3.	Pjūviai, fasadų fragmentai M 1:100	6	SMA-22-25-PP- SA-06-12
4.	I ETAPO Fasadai M 1:150	4	SMA-22-25-PP- SA-13-17
5.	II ETAPO Kiemo korpuso fasadai ir analogai M 1:150	2	SMA-22-25-PP- SA-18, 19
6.	Suvestinis inžinerinių tinklų planas	1	-
7.	Vizualizacijos	4	-

**II TOMAS**

8.	SKLYPO SUTVARKYMO (VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IR KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS) PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI, rengėjas STUDIO SPACE/TIME	-	El.byla
----	--	---	---------

**Priedai:**

1.	PV, PDV atestatų kopijos	4 lapai
2.	Statytojo įgaliojimas PV	1 lapas
3.	NTR išrašai pastatui, sklypai, sklypo matavimų planas	10 lapų
4.	Pastatų/patalpų matavimų bylos	12 lapų
5.	Statytojo patvirtinimas dėl automobilių parkavimo 2022-10-17	15 lapų
6.	Sutikimas dėl pastato rekonstravimo	1 lapas
7.	Toponuotrauka	1 lapas

Etapas	Statytojas	Projektas	Lapas	Lapų	NR.byloje
PP	INVL Baltic Real Estate	SMA 22-25-PP	BSR-1	1	2



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)  
2021 m. \_\_\_\_\_ d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2022 m.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Administracinių pastatų (Un. Nr. 1094-0442-4015 ir Un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Perimetrinis užstatymas
2.2.	užstatymo tankis	Iki 55%
2.3.	užstatymo intensyvumas	Iki 1,2
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	Esamas
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	Esama
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	2 aukštai su mansarda
2.7.	Priklausomųjų želdynų plotas	Vadovaujantis 2007-12-21 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto „Priklausomųjų želdynų normų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo“ (LR aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcijos) reikalavimais.
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti 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 schemas, 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 schemas tvirtinimo“. Automobilių stovėjimo vietas pavaizduoti grafiškai, o jų poreikio skaičiavimus aprašyti aiškinamajame rašte. Numatant antžemines automobilių stovėjimo aikšteles, jas projektuoti su medžiais ir/ar krūmais, užtikrinant tam reikalingus dangų ir technologinius sprendimus.

		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 10-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Prieš rengiant projektą, turi būti atlikta visų medžių, augančių pastato rekonstravimo rekonstravimo darbų teritorijoje, įskaitant statybos darbų organizavimui reikalingą plotą ir numatyti medžių apsaugos priemonės. Jei sklype medžių nėra – tai turi būti parašyta aiškinamojo rašto dalyje. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/ informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Jei medžiai kertami, pagrįsti šių kirtimų būtinumą.

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Pastatams keliami aukštos architektūrinės kokybės reikalavimai: pastatų architektūrinė išraiška turi atitikti Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 str. ir Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 str. nustatytus architektūros kokybės kriterijus. Atsižvelgiant į svarbią urbanistinę situaciją, siekti urbanistinę struktūrą atspindinčios pastatų architektūros išraiškos. Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo charakterį, proporcijas bei mastelį. Pastatų funkcija, forma ir turinys turi būti aiškus, architektūra kontekstuali, fasadų kompozicija privalo derėti prie konteksto. Nepažeisti kultūros paveldo objektų ar teritorijų (kodas 44221, kodas 16073, kodas 25504) vertingųjų savybių bei projektinių pasiūlymų sprendinius teikti peržiūrėti/derinti Vilniaus miesto savivaldybės Kultūros paveldo apsaugos skyriui. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonai, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Pateikti sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją. Rekomenduojama rinktis vietos kraštovaizdžio charakterį atitinkančius želdinius. Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką vietos kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos

		<p>aplinkos ekologinei būklei, susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis. Sklypo didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės - 80%.</p> <p>Pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, automobilių stovėjimo aikštelės ir garažai. Palei gatvės fasadus (tarp gatvės/pravažiavimo ir fasadų) neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis &gt; dviratininkas &gt; viešas transportas &gt; automobilis.</p> <p>Viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan.</p> <p>Nurodyti atstumus nuo automobilių stovėjimo vietų/saugyklų iki sklypo ribų, gretimų gyvenamųjų namų langų. Projektuojant antžemines automobilių stovėjimo vietas numatyti želdinių intarpų, pralaidžių dangų.</p> <p>Vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimais.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Patalpų planinė struktūra – atitinkanti statinio naudojimo paskirtį.</p> <p>Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia (STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“). Užtikrinti higienos, priešgaisrinius reikalavimus bei nepažeisti trečiųjų asmenų interesų.</p> <p>Įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straipsniu. Aplinkos tvarkymo sprendiniams gauti visų žemės sklypo valdytojų sutikimą.</p> <p>Maksimalūs sklypo užstatymo rodikliai turi būti įvertinami proporcingai: apskaičiuojami nuo statytojo nuosavybės teise valdomos sklypo dalies.</p>
3.4.	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	<p>Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai – pagal juos eksploatuojančių institucijų sąlygas. Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis.</p>
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	<p>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Reg. Nr. T00086338) sprendiniais.</p> <p>Vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. IV-490 patvirtintu Lietuvos Respublikos kultūros paminklo UIP Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu.</p> <p>Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais.</p> <p>Įvertinti Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (TPDR reg. Nr. T00053354) sprendinius.</p>
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros	<p>Siekiant pagerinti aplinkos kokybę siūlome nagrinėti viešosios infrastruktūros prie rekonstruojamų pastatų atnaujinimą ar plėtrą</p>

	plėtra	(nagrinėti tako dangos atnaujinimo poreikį, pėsčiųjų tako platinimo galimybes, žaliųjų salų įterpimą augalų sodinimui ir pan.).
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	<p>Vadovautis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtinto „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu“.</p> <p>Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus. Patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama projektinių pasiūlymų bylos sudėtyje.</p> <p>Užtikrinti visuomenės informavimą pagal STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatytą tvarką; informacinis standas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija.</p>

Ramunė Butvilienė, tel. (8 5) 211 2663, el. paštas ramune.butviliene@vilnius.lt

Kristina Kiseliauskienė, tel. 8 671 87949, el. paštas kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnis: Asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą arba veiksma (neveikimą), taip pat viešojo administravimo subjekto vilkinimą atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus šio įstatymo nustatyta tvarka tam pačiam viešojo administravimo subjektui arba aukštesniam pagal pavaldumą viešojo administravimo subjektui, arba kitų įstatymų, reglamentuojančių ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimą, nustatyta tvarka išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucijai, arba administraciniam teismui.

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES PATVIRTINIMO VILNIAUS G. 37
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2022-10-28 Nr. A659-440/22(2.15.2.59E-MPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS PAKALNIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2022-10-27 15:28:05 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2022-10-27 15:26:59 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.60
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-10-28 11:56:45)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2022-10-28 11:56:45 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA**

Išduodamos pagal pateiktą statytojo (užsakovo) prašymą 2023-06-09 Nr. E348-673/23(2.9.4.9E-INF)

**PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS**

2023-06-21 Nr. 23/289

**Projekto pavadinimas** Administracinių pastatų (un. Nr. 1094-0442-4015 ir un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje rekonstravimo projektas

**Statytojas (užsakovas)** Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė „INVL Baltic Real Estate“

**Susisiekimo komunikacijų sąlygos**

Naudotis esama eismo jungtimi.

Savivaldybės vyriausiasis inžinierius (vyriausias patarėjas)

Anton Nikitin

INFORMACIJA STATYTOJUI: Vadovaujantis Infrastruktūros plėtros įstatymo 7 straipsnio 3 dalimi turėsite teikti pasiūlymą dėl infrastruktūros plėtros sutarties sudarymo, jei siekiama suprojektuoti, įrengti ir (ar) pastatyti kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotą savivaldybės infrastruktūrą ar atskirus šios infrastruktūros elementus arba vadovaujantis Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1475 „Dėl kompensacijos savivaldybių infrastruktūros plėtros iniciatoriams už jų patirtas išlaidas apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašo ir savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodikos patvirtinimo“, turėsite teikti prašymą apskaičiuoti įmoką (pagal Metodikos 1 priede pateiktą formą). Vadovaujantis minėta Metodika, prašymas apskaičiuoti įmoką turi būti pateikiamas prieš pateikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą arba iki statybos darbų pradžios, kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas.

Asta Jurskienė, tel. (8 5) 211 2717, el. paštas [asta.jurskiene@vilnius.lt](mailto:asta.jurskiene@vilnius.lt)

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-06-26 Nr. A51-107719/23(2.9.4.9E-INF)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Anton Nikitin, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis inžinierius (vyriausiasis patarėjas), Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	ANTON NIKITIN LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-06-26 17:12:54 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2023-06-26 17:13:02 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2022-10-30 20:38:27 – 2025-10-30 20:38:27
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-26 20:19:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-06-26 20:19:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

PROJEKTO NR: SMA 22-25-PP  
BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI:

I SKYRIUS. 1. SKLYPAS

Pavadinimas	Mato vnt.	rodikliai	Pastabos
1.1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	3453	
1.2. sklypo užstatymo intensyvumas	koef.	~1,2	
1.3. sklypo užstatymo tankis	%	~55	
1.4. apželdintas sklypo plotas	%	~4,63	

II SKYRIUS. PASTATAI:

<b>2. Administracinis pastatas u.nr. 1094-0442-4015</b>	Mato vienetas	Esami NT rodikliai	Rodikliai po rekonstravimo
2.1. pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1910,40	~1851
2.2. pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	1482,48	~1348
2.3. rūšio plotas*	m <sup>2</sup>	248,42	~234
2.4. užstatytas plotas*	m <sup>2</sup>	885	~885
2.5. pastato tūris *	m <sup>3</sup>	9764	~11105
2.6. aukštų skaičius	vnt.	2+ mans.	2+mans.
2.7. aukštis nuo žemės paviršiaus * +/- 0.00 paviršiaus altitudė 108.24 m* +/- vidutinė žemės paviršiaus altitudė 108.15 m*	m	iki 13,60	~13,60
2.7. administracinių patalpų skaičius*	vnt.	0	1
2.8. maitinimo patalpų skaičius*	vnt.	1	3
2.9.pastato energinio naudingumo klasė	koef.	-	B
2.10. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	-	C
2.11. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	-	I
<b>3. Administracinis pastatas u.nr. 1094-0442-4026</b>	Mato vienetas	Esami NT rodikliai	<b>po atskyrimo garažų patalpų</b>
3.1. pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	952,18	872,65
3.2. pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	728,51	esamas
3.3. užstatytas plotas*	m <sup>2</sup>	450	~351
3.4. pastato tūris *	m <sup>3</sup>	3892	~3576
3.5. aukštų skaičius	vnt.	2 + mans.	esamas
3.6. aukštis nuo žemės paviršiaus *	m	12,00	esamas

3.7. patalpų, atskirų NT objektų skaičius	vnt.	4	2
<b>4. Administracinis pastatas: naujai formuojamas NT objektas, garažų patalpas</b> (un. Nr. 1094-0442-4026:0001 1094-0442-4026:0003) <b>atskiriant</b> (nuo u.nr. 1094-0442-4026) ir keičiant patalpų paskirtį	Mato vienetas	Esami patalpų NT rodikliai	Formuojamas atskiras pastatas po rekonstravimo
4.1. bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	79,53	~125,00
4.2. pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	-	~117,83
4.3. užstatytas plotas*	m <sup>2</sup>	99	~99
4.4. pastato tūris *	m <sup>3</sup>	-	~700
4.5. aukštų skaičius	vnt.	1	2
4.6. aukštis nuo žemės paviršiaus *	m	6,94	~8,65
4.7. patalpų, atskirų NT objektų skaičius	vnt.	2	1
4.8. pastato energinio naudingumo klasė	koef.	-	B
4.9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	-	C
4.10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	-	I

### III SKYRIUS. INŽINERINIAI TINKLAI

- naujai projektuojamas **vandentiekio tinkas V1** / rodikliai tikslinami TP studijoje/;
- projektuojamas naujas **buitinių nuotekų tinkas F1** / rodikliai tikslinami TP studijoje/;
- projektuojamas naujas **technologinių nuotekų tinkas F3** /rodikliai tikslinami TP studijoje/;
- projektuojami nauji **lietaus nuotekų tinkai L1, L2** su infiltracine talpa / rodikliai tikslinama TP studijoje/;

### IV SKYRIUS. KITI STATINIAI.

- **dekoratyvinis akcentas** - atvira vandens talpa/ rodikliai tikslinami TP studijoje/; žr. *sklypo planą ir kraštovaizdžio ir kiemo želdinių tvarkymo bylą prieduose*;
- ažūrinė tvora su varteliais ~ h 1,5-1,6 m/ rodikliai tikslinami TP studijoje/; žr. *sklypo planą ir kraštovaizdžio ir kiemo želdinių tvarkymo bylą prieduose*.

\* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų [5.39].

**Pastaba:** kiemo elementų – nesudėtingų statinių sprendiniai, želdinimo salos ir lauko baldai, tikslinami TP studijoje.

PV

D.S.

**PROJEKTO PAVADINIMAS:**

Administracinių pastatų (un. Nr. 1094-0442-4015 ir un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje rekonstravimo projektas

**PROJEKTO NUMERIS:** SMA 22-25

**PROJEKTO ĮGYVENDINIMO ETAPAI:** galimi 2 projekto etapai :

- 1 etapas – gatvės korpuso rekonstravimas ir kiemo statinių, želdinių, inžinerinių tinklų statyba:\*
- 2 etapas – kiemo korpuso rekonstravimas



*PROJEKTO ETAPAI ir sklypo dalių reikalingų savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti ribos*

Statytojas gali įgyvendinti projektą vienu arba dviem etapais pasirinktinai, priklausomai nuo projektavimo užduoties TP stadijai.

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:**

**LR ĮSTATYMAIS:**

- LR Statybos įstatymas;
- LR Architektūros įstatymas;
- LR Nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- LR Neįgaliųjų socialinės integracijos įstatymas;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo

**įstatymas. STATYBOS TECHNINIAIS REGLAMENTAIS:**

- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-1	15

- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
- STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“;
  - STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
  - STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
  - STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“
  - STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
  - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai; TAISYKLĖS, NORMOS, REIKALAVIMAI
  - PTR 3.06.01:2014 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
  - PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“;
  - HN 33-2011. Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (VŽ 2011-06-13 Nr.75-3638);
  - HN 15:2021 „Maisto higiena“;
  - HN 42:2009 Gyvenamųjų ir viešojo naudojimo pastatų mikroklimatas;
  - Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107);
  - HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“;
  - Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107); kiti galiojantys aktualūs teisės aktai.

**1.1. Rengiant projektą buvo naudota licencijuota projektavimo programinė įranga:**

- AutoCAD Architektura 2010; - Acrobat Reader DC; - Microsoft Word. Pateikiamas programų sąrašas žr. prieduose.

**1.2. Projektuojamų pastatų rekonstravimo projekto rengimo pagrindas:**

- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi 2022-10-28 Nr. A659-440/22(2.15.2.59E-MPA);
- Leidimu atlikti kultūros paveldo objekto arba kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus 2023-02-27 Nr. LPVS-30 ir Pastato u. k. 16901 Vilniaus g. 37, Vilniaus m. tvarkybos darbų (remonto, avarijos grėsmės pašalinimo, restauravimo) projektu, /pritarta VMSA Kultūros paveldo apsaugos skyriuje 2023-02-13 Nr. A655-89/23(2.3.3.14E-KPA) ir Vilniaus teritoriniam skyriuje suderinta 2023-02-24 Reg. Nr. 95/;
- Valstybinės įmonės registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išrašu apie sklypą, pastatus Vilniaus g. 37, Vilniuje;
- Kultūros paveldo registro duomenimis <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>;
- Vilniaus miesto tarybos 2022-12-27 sprendimu Nr. 30-3837/22 patvirtintomis „Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėmis“ <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintos-vilniaus-urbanistikos-ir-architekturos-taisykles/>
- Prisijungimo prie susisiekiimo komunikacijų sąlygomis 2023-06-26 Nr. A51-107719/23(2.9.4.9E-INF).
- VĮ „Turto bankas“ sutikimais ir viešo elektroninio aukciono protokolu, žr. prieduose.

**2. 1. projektuojamo statinio (statinių) statybos vieta, statybos rūšis [5.25], statinio paskirtis [5.23], statinio kategorija** (ypatingasis, neypatingasis, nesudėtingasis), kiti reikalingi duomenys:

**Administracinės paskirties pastatai Vilniaus g. 37, Vilniuje u/nr. 1094-0442-4015, 1B2/p ir 1094-0442-4026, 2B2/p stovi centrinėje Senamiesčio seniūnijos dalyje, gatvės korpusas registruotas NKV registre (unikalus objekto kodas 16901), Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijoje, archeologinėje vietovėje u.k, 25504 teritorijoje.**

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-2	15

Pastato 1B2/p kategorija – ypatingasis; pastato paskirtis – *administracinis*; pastate registruotos 3 atskiros patalpos;

Pastato 2B2/p kategorija – neypatingasis; pastato paskirtis – *administracinis*; pastate registruotos 4 atskiros patalpos.

Statybos rūšis – rekonstravimas.

Prie rekonstruojamų pastatų numatoma atnaujinti esamus inžinerinius tinklus, žr. *prieduose inžinerinių tinklų suvestinio plano brėžinį*, rengėjas UAB „NIT Projektai“.

**2.2. trumpas statybos sklypo aprašymas** (sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai, želdiniai, higieninė ir ekologinė situacija, aplinkinis užstatymas ir kt.);

Sklypas **Vilniaus g. 37 – k.nr. 0101/0041:198** užstatytas mūriniais administraciniais 2 a. + mansarda ir 1 a. garažų pastatais. Šiaurėje sklypas ribojasi su administraciniu Vilniaus g. 35 mūriniu pastatu, perimetriniu principu užstatytu kiemu (2 a. + mansarda); pietuose „Vilniaus mokytojų namų“ administraciniu pastatu Vilniaus g. 39, pastatu (4 a. + mansarda); perimetru formuojanti uždarą kiemą. Į projektuojamą sklypą yra du įvažiavimai – pagrindinis per tarpuvartę iš Vilniaus gatvės, ir įvažiavimas iš Palangos gatvės per esamą akligatvį ir gretimame sklype registruotą servitutą.



u/nr. 1094-0442-4015 gatvės fasadas



u/nr. 1094-0442-4015 kiemo fasadų vaizdas su gretimybėmis

**Administraciniame pastate (1) u/nr. 1094-0442-4015**, (indeksas 1B2/p) VĮ „Registru centras“ duomenimis yra registruotos 3 patalpos, visos nuosavybės teise valdomos Statytojo:

44/695314	Negyvenamoji patalpa- nejrengta pastogė	4400-1028-8532:3317	Vilnius, Vilniaus g. 37
10/403555	Negyvenamoji patalpa- kita	1094-0442-4015:0004	Vilnius, Vilniaus g. 37-4
10/310234	Negyvenamoji patalpa- maitinimo	1094-0442-4015:0003	Vilnius, Vilniaus g. 37

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-3	15

Pastatas yra prijungtas prie centralizuotų inžinerinių tinklų: vandentiekio, buitinių nuotekų, šildymo, elektros ir ryšių. Rūsyje, 1 ir 2 aukštuose, buvusiose policijos komisariato administracinėse patalpose (u.nr. 1094-0442-4015:0004); yra visi inžineriniai įvadai; o atskira vėdinimo sistema yra tik maitinimo patalpoje u.nr.1094-0442-4015:0003. Neįrengtoje pastogėje (u.nr. 4400-1028-8532:3317) nėra jokių inžinerinių sistemų, į šią patalpą nėra ir autonominio patekimo iš gatvės ar kiemo.

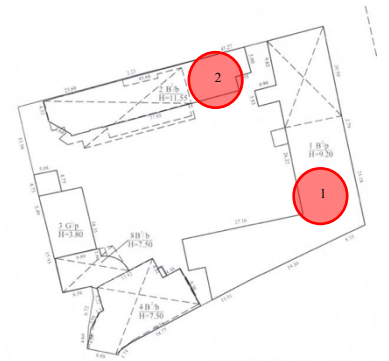
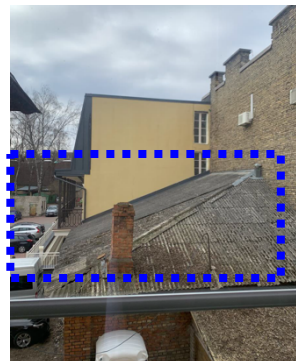
**Administraciniame pastate (2) u.nr. 1094-0442-4026**, (indeksas 2B2/p) – VĮ „Registrų centras“ duomenimis pastate yra registruotos 4 patalpos, iš jų 2 nuosavybės teise valdomos Statytojo ir 1 – įsigyta viešo elektroninio aukciono būdu, (tvarkomi nuosavybės dokumentai):

10/244811	Negyvenamoji patalpa-garažų	1094-0442-4026:0001	Vilnius, Vilniaus g. 37-2
0/337069	Negyvenamoji patalpa – garažų	1094-0442-4026:0003	Vilnius, Vilniaus g. 37-1
10/380195	Negyvenamoji patalpa – garažų	1094-0442-4026:0004	Vilnius, Vilniaus g. 37-3
44/2535667	Negyvenamoji patalpa-Administracinės patalpos	4400-5487-3719:6475	Vilnius, Vilniaus g. 37-6

**Pastatas u.nr. 1094-0442-4026** šiaurinis kiemo korpusas, kuriame projektuojamos 2 negyvenamosios patalpos u.nr. 1094-0442-4026:0001; 1094-0442-4026:0003 yra prijungtos prie elektros tinklų.



u/nr. 1094-0442-4026 projektuojama pastato dalis



pastatų išdėstymo schema

Istorinis sklypo užstatymas perimetris-posesijinis, korpusai užstatyti aplink vidinį kiemą ant sklypo ribų; kiemas dalinai išgrįstas betoninėmis trinkelėmis ir suformuota želdinių terasa prie maitinimo įstaigos. Higieninė ir ekologinė sklypo situacija gera, projektuojami pastatai iš trijų pusių ribojami kaimyninio užstatymo negyvenamųjų administracinių pastatų, aplinkui nėra taršių pramoninių ar pervežimo veiklą vystančių taršių ir triukšmingų objektų.

Sklypo geologinės ir hidrologinės sąlygos tinkamos projektuojamiems rekonstravimo darbams.

**2.3.** rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems statiniams – **esamos būklės** (technologijos, statinių, konstrukcijų, įrenginių, inžinerinių tinklų, statinio inžinerinių sistemų techninės būklės) **įvertinimas**; esamo statinio (-ių) ir statybos sklypo statybinių tyrimų [5.24]) aprašymas;

Statytojo iniciatyva atlikti priešprojektiniai ir tyrimų darbai 2021-2022 m.:

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-4	17

-Toponouotrauka, UAB „Neranta“, 2021 m.

-Fotogrametriniai matavimai, 3d skanavimas Vilniaus g. 37, Vilniuje UAB „Elipsus“ 2021 m.;

-Istorinės raidos archyvinų šaltinių tyrimai ir apibendrinimas u.o.k. 16901, 2021 m.;

-Architektūros tyrimai Vilniaus g. 37, Vilniuje u.o.k. 16901, UAB „Atodangos“, 2022 m.;

-Konstrukcijų tyrimai Vilniaus g. 37 u.o.k. 16901, UAB „Senamiesčio projektai“ 2022 m.;

-Polichromijos žvalgomieji tyrimai ir interjero polichromijos detalieji tyrimai Vilniaus g. 37, Vilniuje u.o.k. 16901, IĮ „Archeodomus“;

-Archeologiniai žvalgomieji tyrimai, Vilniaus g. 37, Vilniuje u.o.k. 16901, Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais u.k. 25504 teritorija, Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorija; UAB „Teisinga orbita“ 2022 m.;

-Geologiniai tyrimai, Vilniaus g. 37, Vilniuje, UAB „Geotestus“ LGT reg. Nr. 41259-2022.;

- Pastato Vilniaus g. 37 (u.k. 16901) papildomi konstrukcijų tyrimai 2023-03 UAB „Senamiesčio projektai“,

**Sklype esantiems pastatams, patalpoms atlikti archyviniai tyrimai ir projektavimo darbai:**

-Vilniaus g. 37, Vilniuje negyvenamosios patalpos – kavinės rūšio patalpos fragmentiniai architektūros tyrimai u.o.k. 16901, VŠĮ „Architektūros tyrimų centras“, 2014 m.;

-Administracinio pastato Vilniaus g. 37, Vilniuje negyvenamosios patalpos – kavinės kapitalinio remonto projektas u.o.k. 16901, UAB „Senajo miesto architektai“ 2015 m. RPP-01-150622-00658.;

-Administracinio pastato Vilniaus g. 37, Vilniuje (gatvės korpuso) kapitalinio remonto projektiniai pasiūlymai, UAB „Senamiesčio projektai“ 2016 m. suderinti KPD Vilniaus skyriuje 2016-03-18 (21) Nr. 70-PP.;

-Administracinio pastato padalinimo 2 turtinius vienetus (pastatus) ir garažų paskirties patalpų keitimo į viešbučių rekonstravimo projekto projektiniai pasiūlymai, UAB „Architektų gildija“, 2021 m, PPU 2021-07-29 Nr. A659-403/21(3.3.2.26E-VMA); suderinti VMSA Kultūros paveldo apsaugos skyriuje 2021-10-18 Nr. A655-885/21(2.3.3.14E-VMA).

-Administracinių pastatų rekonstravimo projektai Vilniaus g. 37, Vilniuje (kiemo korpusai) parengti ir suderinti UAB „Pievų takas“; 2020-06-12 rekonstrukcijos leidimas Nr. LRS-01-200612-00100.

**Geologinės sąlygos pagal UAB „Geotestus“ tyrimų išvadas:**

Tyrimų vietose aptiktas piltinis įvairios granuliometrinės sudėties smėlis (IGS 1), kuris slūgsojo iki 3,5–4,6 m gylio. Tai labai kaitus, vietomis silpnas, spūdas ir nevienalytis gruntas, kuris negali būti naudojamas pamatų pagrindu. Be to kasant statybines duobes šlaitai bus nestabilūs, būtina tai įvertinti. Netyrinėtose vietose piltinio grunto savybės ir storiai gali skirtis nuo nustatytų. Po minėtu silpnu piltiniu smėliu (IGS 1) iki tyrimais pasiektu gylio vyrauja tankus (IGS 2 ir 3) įvairios granuliometrinės sudėties smėlis. Šie sluoksniai yra tinkami naudoti pamatų pagrindais ir požeminių konstrukcijų terpe. Tyrimų metu buvo aptiktas dviejų tipų požeminis vanduo: podirvio (laikinas, sezoninis) ir gruntinis. Podirvio vanduo aptiktas piltiniame smėlyje 1,0 m gylyje nuo žemės paviršiaus (ties 106,9–107,1 m altitute). Šis vanduo kaupiasi piltiniame smėlyje. Gruntinis vanduo aptiktas 5,5–5,6 m gylyje nuo žemės paviršiaus (ties 102,3–102,5 m altitute). Šis vanduo kaupiasi fliuvioglacialinio smėlio sluoksnyje.

Sklypo geologinės ir hidrologinės sąlygos tinkamos projektuojamiems rekonstravimo darbams.

**Konstrukcijų vertinimas** pagal UAB „Senamiesčio projektai“ tyrimus; pastato Vilniaus g. 37, Vilniuje (un.nr.1094-0442-4015) u.o.k. 16901 taikomųjų konstrukcijų tyrimų ataskaitoje

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-5	17

nustatyta:

**Pamatai juostiniai** – arkiniai, plytų mūro su kalkių skiedinio rišamąjį medžiaga. Pamatai tarp ašių 1-6 juostiniai, įgilinti ~0-0,45 m nuo rūsio grindų lygio, pamatų plotis ~1,1-1,3 m. Šalia išorinių sienų ant betoninio grindų sluoksnio įrengti ~150-200(h)x300-550 mm pribetonavimai. Matomai jie buvo įrengti kad, sumažinti grunto išspaudimą po pamatais, tokia konstrukcija yra netinkama pamatų stiprinimui; pamatus tarp ašių 1-5 būtina gilinti. Pagal Komunalinio ūkio projektavimo instituto projektą įrengti šildymo trasos pagrindžio kanalai po rūsio grindimis. Pamatai tarp ašių A-G juostiniai – arkiniai, įgilinti ~1,9-2,85 m nuo pirmo aukšto grindų lygio, pamatų plotis ~0,7-0,9 m. Pamatų mūro skiedinys nerišlus ir išdūlėjęs. Visur pamatai įrengti be vertikalios ir horizontalios hidroizoliacijos, todėl pamatų mūras drėgnas ir užterštas tirpiomis druskomis. **Sienų mūras** ir tinkas rūsyje pažeistas drėgmės ir užterštas tirpiomis druskomis. Tinkas nerišlus ir byra. Drėgmės atsiradimo priežastis yra netvarkingas kritulių nuvedimas ir vertikalios hidroizoliacijos nebūvimas pamatuose. Visų pirmo aukšto lauko sienų tinkas iki ~1 m nuo žemės lygio ir aplink visų lietuviškųjų išdėstymo vietas pažeistas drėgmės, nerišlus ir byra, dažai atsiskuosi. Fasadų sienose matomi įstriži ir horizontalūs įtrūkimai sienose ir angų sąramų išdėstymo vietose. Jie siekia iki ~10 mm pločio. Įtrūkimai fasadų mūre atsirado dėl pastato tarp ašių 5-8 dalies pamatų sėdimų ir dėl skirtingų deformacijų fasadų mūre. Sienų konstrukcijos ašių 5-8 avarinės būklės požymių (pagal STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ I priedas). Pagrindinėse **laiptinėse** laiptų betoninių pakopų būklė bloga, betonai sutrūkinėjęs ir ištrupėjęs. Rūsyje tarp ašių 3-4 laiptasijos remiasi į laikiną metalinę dvitėjinę 160(h)x80 siją. Sija stipriai pažeista korozijos ir sumažėjusio tūrio. Laiptų konstrukcija turi avarinės būklės požymių (pagal STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ I priedas). Lauko betoniniai laiptai pasėdę, betonai ištrupėjęs. Kiemo fligelyje **perdangos** pirmo ir antro aukšto tarp ašių 1-7 įlinkusios ~15-17 cm, vietomis sijos pažeistos puvinio ir sumažėjusio skerspjūvio. Dėl perdangų įlinkio tinko sluoksnis lubose sutrūkinėjęs ir atšokęs nuo pagrindo. Įlinkiai perdangos konstrukcijose atsirado dėl didelių tarpatramių ir medinių sijų „nuovargio“. Medinių perdangų konstrukcijos turi avarinės būklės požymių (pagal STR 1.03.01:2016 „Statybiniai tyrimai. Statinio avarija“ I priedas).

**Stogų medinės ramstinės konstrukcijos** kartotinės; konstrukcijų sujungimo mazguose atsiradę ~2-4 cm laisvumai. Kiemo korpuso stogo konstrukcija dalinai nukentėjusi nuo gaisro kaimyniniame pastate (fiksiuoti pažeidimai arčiau kraigo prie Vilniaus g. 39 permūrytos ugniasienės); yra įrengta žemiau negu gatvės korpusas, pažeista stogo geometrija. Stogo pratekėjimų vietose konstrukcijos pažeistos puvinio ir naminio grybo.

**Stogų dangos** cinkuotos skardos ir asbocementinių banguotų lakštų paklotų ant išretinto grebėstų pakloto. Stogų dangos susidėvėjusios, pažeistos korozijos, kenksmingos ir laidžios krituliams. Stogų ir kaminų apskardinimai susidėvėję ir pažeisti korozijos, dalies apskardinimų nėra. **Dūmtraukių plytų mūras** sutrūkinėjęs, tinkas pažeistas drėgmės, nerišlus ir byra.

Pastato Vilniaus g. 37 (u.k. 16901) papildomi konstrukcijų tyrimai (atlikti 2023-03) fiksavo, kad atskiri konstrukciniai elementai turi avarinės būklės požymių, būtina neatidėliotinai tvarkyti pagal taikomųjų tyrimų rekomendacijas, išsaugant vertingąsias savybes nustatytas u.k. 16901 apskaitos dokumentuose. <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

**2.5. projektuojamų statinių sąrašas** (jei projektuojami keli statiniai), **pagrindinės charakteristikos, paskirtis, produkcija, gamybos (paslaugų) ar kitos planuojamos ūkinės veiklos programa;**

Šiuo projektu projektuojami administraciniai pastatai, ku, nekeičiant pastatų registruotos administracinės paskirties, bet pertvarkant neįrengtos pastogės patalpą gatvės korpuse (1) ir kiemo administraciniame korpuse (2) garažų patalpas, keičiant patalpų paskirtis į „administracines“.

**1) Administracinės paskirties pastatas u/nr. 1094-0442-4015, 1B2/p** statytas XIX a. antroje pusėje, sudarytas iš dviejų korpusų, formuoja gatvės išklotinę. 1972 m. kapitaliai

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-6	17

remontuotas į policijos poskyrį su parduotuvėmis, o 2006 m. pakeista pirmojo aukšto patalpos paskirtis į maitinimo. Rekonstravimo projektu numatoma perstatyti kiemo laiptinės rizalitą pagal STR reikalavimus visuomeniniams pastatams įrengiant liftą ir atkurti kiemo flygelio stogo geometriją; pirmuosiuose aukštuose projektuojama atkurti buvusių komercinių patalpų vitrinas Vilniaus g. fasaduose – numatomos 3 atskiros maitinimo patalpos (rūsio patalpose ir pirmojo aukšto patalpose); mansardinio aukšto įrengimui projektuojami nauji švieslangiai; **palėpės patalpų paskirtis bus keičiama į administracinę**. Pastatas **u.o.k. 16901** klasicizmo ir istorizmo stiliaus valstybės saugomas NKV objektas, todėl yra parengtas atskiras tvarkybos darbų objektas vertingosioms savybėms atskleisti ir išryškinti.

- 2) Administracinės paskirties pastatas 1094-0442-4026, 2B2/p** kiemo šiaurinis korpusas: statytas 1952 m., rekonstruotas 2020 m., didžiąją dalį patalpų pertvarkius į administracinę paskirtį. Šiuo projektu numatoma rekonstruoti Statytojui priklausančią pastato dalį: 2 menkavertes garažų paskirties patalpas u.nr. 1094-0442-4026:0001; 1094-0442-4026:0003, atskiriant ir **keičiant paskirtį į administracinę** ir formuojant atskirą nekilnojamojo turto objektą.
- 3) inžineriniai tinklai – projektuojamas naujas **vandentiekio tinkas V1** / rodikliai tikslinami TP studijoje/; *žr. suvestinį inžinerinių tinklų planą*;
- 4) projektuojamas naujas **buitinių nuotekų tinkas F1** / rodikliai tikslinami TP studijoje/; *žr. suvestinį inžinerinių tinklų planą*;
- 5) projektuojamas naujas **technologinių nuotekų tinkas F3** / rodikliai tikslinami TP studijoje/; *žr. suvestinį inžinerinių tinklų planą*;
- 6,7) projektuojami nauji **lietaus nuotekų tinkai L1, L2** su infiltracine talpa /ilgis, rodikliai tikslinama TP studijoje/; *žr. suvestinį inžinerinių tinklų planą*;
- 8) inžineriniai statiniai – **dekoratyvinis akcentas** –atvira vandens talpa / rodikliai tikslinami TP studijoje/; *žr. sklypo planą ir kraštovaizdžio ir kiemo želdinių tvarkymo bylą prieduose*;
- 9) kitas inžinerinis statinys – **ažūrinė tvora su varteliais** h ~ 1,5 m/ rodikliai tikslinami TP studijoje/; *žr. sklypo planą ir kraštovaizdžio ir kiemo želdinių tvarkymo bylą prieduose*.
- Kiemo apšvietimo elementai, lauko baldų dizaino sprendiniai tikslinami TP studijoje.  
Rekonstruojamuose pastatuose ir sklype neprojektuojama gamybinė, tarši veikla ar kita aktyvi komercinė prekybinė veikla, pritraukianti gausius lankytojų srautus.  
Projektuojamų maitinimo patalpų technologija bus parengta atskira techninio projekto dalimi.

**2.6. inžinerinių tinklų aprašymas;** energinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai; vandens, nuotekų ir energinio aprūpinimo inžinerinių tinklų apibūdinimas; atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimo apibūdinimas;

Projektuojami tvarkomieji statybos darbai iš esmės nekeičia esamo sklypo ir pastatų inžinerinio aprūpinimo; techninio projekto studijoje bus gautos prisijungimo sąlygos ir parengti atitinkami projektiniai sprendimai; /vedinimo, vėsinimo ir lietaus vandens nuvedimui papildomi sprendiniai pagal keliamus teisės aktų reikalavimus/. Atsinaujinančios energijos išteklių ir aprūpinimo šaltiniai neprojektuojami.

**2.7. susisiekimo komunikacijų, statybos sklypo susisiekimo komunikacijų aprašymas; išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai;**

Pagal 2023-06-26 Nr. A51-107719/23(2.9.4.9E-INF) prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas, projektiniais sprendimais nekeičiami esami išorinio transporto judėjimo ir organizavimo į/iš sklypo principai. Lengvųjų automobilių parkavimui naudojama vakarinė kiemo dalis, aikštelė skirta esamų pastatų Vilniaus g. 37A, 37B ir administracinio pastato u.nr. 1094-0442-4026 neprojektuojamų patalpų poreikiams. Šiuo projektu neprojektuojamas papildomas automobilių parkavimas sklype: kadangi, archeologiškai ir geologiškai yra nepalankios sąlygos požeminės automobilių saugyklos įrengimui, (per sklypo rytinę dalį tekėjo upelis, po kultūros paveldo objektu u.k. 16901 yra saugomi rūšiai); o antžeminės automobilių aikštelės sprendinys kieme - menkintų

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-7	17

saugomos teritorijos vertę.

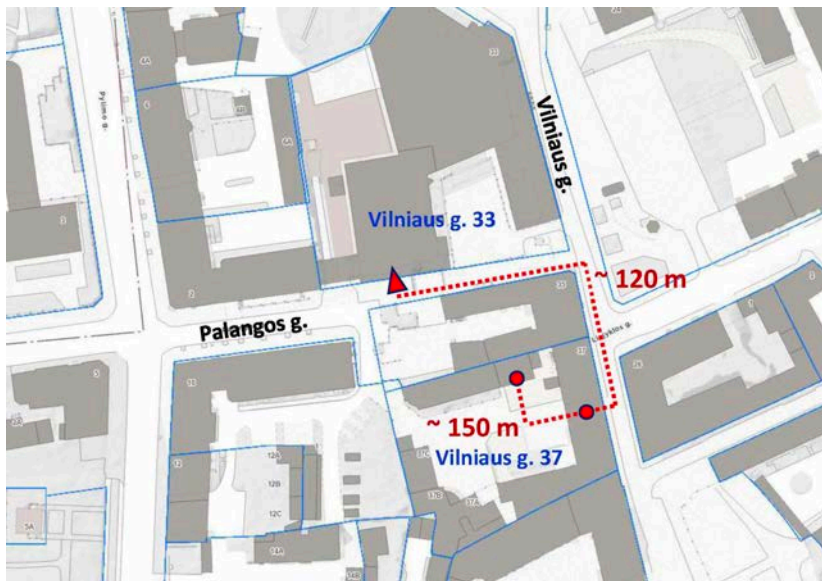
Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“:

< p. 112. Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų šiais vienu ar keliais atvejais:

112.1. skirtingose 108.1 papunktyje nurodytose zonose pastatams – ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos pastatus;

112.2. įvairios paskirties statiniams miesto senamiestyje ne toliau kaip 300 m nuo senamiestio zonos ribų>“.

Privalomųjų parkavimo vietų skaičiui užtikrinti Statytojas pateikė patvirtinimą 2022-10-17 Reg.Nr. BRE-S22-(1.1)-65 dėl automobilių parkavimo užtikrinimo už sklypo ribų, Statytojui priklausančioje Vilniaus g. 33 požeminėje automobilių saugykloje; nutolusiame ~120-150 m nuo įėjimų į projektuojamus pastatus, ir Įsipareigojimą 2023-06-27 vietas naudoti išskirtinai projektuojamų pastatų naudotojų poreikiams; žr. KITI PROJEKTO DOKUMENTAI.



projektuojamas automobilių parkavimo užtikrinimas už sklypo ribų

Lengvųjų automobilių parkavimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės reikalavimais ir taikant VMT patvirtintą 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema: <https://aktai.vilnius.lt/document/30358683>

Eil N.	Projektuojamos patalpų paskirtys:	Pagrindiniai patalpų plotai	Skaičiavimas pagal STR	Parkavimo poreikis taikant koeficientą
1.	Administracinės patalpos	~ 1002,5 kv.m.	1 vnt. /25 kv.m.	$40,1 \times 0,25 = 10,0$
2.	Maitinimo patalpos	~369 kv.m.*	1 vnt. /15 kv.m.	$24 \times 0,25 = 6,0$
				16 vietų

\*pagrindinis maitinimo salių plotas,

Bendras poreikis automobilių parkavimui pagal normas ir taikant **zonos Nr.1 Senamiestis** koeficientą  $K_{min.}$  (0,25) - 16 parkavimo vietų; pagal Statytojo patvirtinimą 2023-06-27, pažymint, kad „Vilniaus g. 33 / Palangos g. 4 pastatų rekonstrukcijos projektinių pasiūlymų byloje yra numatyta, jog rekonstruojant pastatus automobilių stovėjimo vietų kiekis bus didinamas, t.y. pastatų rekonstrukcijos metu būtų įrengta papildomai automobilių stovėjimo vietų, todėl jei būtų

Etapas	Statytojas: INV L Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-8	17

vykdomi Vilniaus g. 33 / Palangos g. 4 pastatų rekonstrukcijos darbai, 16 vnt. perteklinis automobilių stovėjimo vietų, kurios būtų priskirtos Vilniaus g. 37 pastato poreikiams, kiekis išliktų ir po pastatų rekonstrukcijos darbų“; užtikrinamas privalomas parkavimo poreikis tenkinantis senamiesčio zonai taikomus reikalavimus.

Skatinamas darbuotojų ir lankytojų atvykimas naudojantis viešuoju transportu, pavėžėjimo paslaugomis, dviračiais, paspirtukais ir kt. bemotorėmis transporto priemonėmis. Kieme projektuojami stovai dviračių parkavimui – 20 vietų (su galimybe išplėsti, sprendinys tikslinamas TP studijoje); tenkina nemažiau 10% darbuotojų skaičiui. Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, dėl projektuojamo kiemo želdinimo ir dekoratyvinių elementų įrengimo, sklype nėra galimybės pagal PPU p. 2.8. užtikrinti ir įrengti dviračių įkrovimui prieigas.

Nagrinėjant su projekto įgyvendinimu susijusios būtinosios viešosios infrastruktūros plėtrą, šiuo projektu nenumatoma keisti esamų Vilniaus gatvės elementų ir pėsčiųjų takų parametrų. Tvarkant gatvės fasadą ir atnaujinant inžinerinius tinklus, pėsčiųjų šaligatvis bus remontuojamas (atnaujinamas) atstatant esamą dangą ir konstrukciją, kadangi prie u.k. 16901 pastato nėra galimybės įterpti žaliąsias salas augalų sodinimui gatvės pėsčiųjų take. Siekiant pagerinti aplinkos kokybę, būtina rengti kompleksinį atskirą visos Vilniaus gatvės - viešosios infrastruktūros atnaujinimo projektą.

## 2.8. Želdinimo koncepcija.

Sklype nėra medžių. Projektu numatoma tvarkyti kiemo rytinė dalis, kurioje šiuo metu prie maitinimo patalpų yra įrengta terasa, apželdinta vazoniniais augalais; vyrauja kietosios betono trinkelio dangos. Vilniaus senamiesčio u.k.16073 dalyje istoriškai dėl saugomų paveldosauginių rūšių mažesni kiemai buvo paprastai želdinami sezoniniais vazoniniais augalais, papildomai naudojant balkoninį želdinimą; tik didesni sklypai ir posesijos turėjo priklausomuosius želdynus – sodus, daržus.

Pagal Projektinių pasiūlymų rengimo užduoties 2022-10-28 Nr. A659-440/22(2.15.2.59E-MPA) p. 3.2. projektuojamas vidinis priklausomasis kiemo želdynas iš atskirų želdinių sodinamų į natūralų gruntą salų, formuojant kokybiškus ilgamečius skirtingų želdinių grupes: medžių, krūmų ir daugiamečių augalų (~169 kv.m.) sujungtas akmens trinkelio grindiniu (priskiriamu dalinai laidžioms dangoms).

Kiemo tvarkymui parengta papildoma PP byla (II Tomas, aut. P.M. atest. 39/ Studio Space/Time.



Studio Space/Time kiemo dalies želdinimo pasiūlymas

parkavimo stovų ir lauko baldų ir dizaino pvz.

Kraštovaizdžio sprendiniais numatoma tvarkyti prie rekonstruojamų pastatų priskirtos sklypo

Etapas	Statytojas: INV L Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-9	17

dalys ir bendro naudojimo kiemo dalis - būtina projektuojamų pastatų eksploatacijai.

Pastaba: siekiant nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų, įgyvendinant projekto sprendinius iki statybą leidžiančio dokumento bus gautas visų žemės sklypo valdytojų (sklypo bendrasavininkų) sutikimas numatomiems sklypo plano sutvarkymo sprendiniams arba nustatyta ir įregistruota žemės sklypo naudojimosi tvarka.

Projektuojama rytinė kiemo dalis (sprendiniai tikslinami TP studijoje), formuojamos didžiojo ir mažojo kiemelių erdvės. Centrinėje dalyje atviros erdvės didysis kiemas su žaliaisiais elementais, kuriame kuriama kokybiška vidinė senamiesčio erdvė: sodinant medžius, krūmus ir daugiamečius augalus, formuojant aikšteles maitinimo įstaigų lauko baldams, įmonių renginių organizavimui ir neįgalųjų išlaipinimo poreikiams (pagal ISO standartą); mažajame kieme numatoma ramaus poilsio vieta su vijokliais, krūmais be didesnio tūrio želdinių ir medžių. Mažame kieme numatomas vandens elementas - neaukšta, atvira, skulptūrinė, lietaus vandenį akumuliuojanti talpa. Projektuojamai kiemo daliai atskirti formuojama funkcinė ažūrinė tvora su gyvatvore ( $h \leq 1,5$  m), su vartais ir varteliais; skirta atskirti skirtingos stilistikos užstatymo sprendinius; ažūrinė tvora – funkcinė atitvara nedalina istorinės posesijos. Pagal darbuotojų skaičių projektuojama įrengti 20 dviračių parkavimo stovų ( $10 \times 2$ vt.), išdėstytų dviejose zonose, prie įėjimų į patalpas. *Plačiau žr. prieduose Studio Space/Time parengtą PP dalį.*

Projektuojamų sprendinių metu susidaranti vandeniui laidžių ir nelaidžių dangų santykį (nelaidžių ne daugiau 75 % ir ne mažiau 25% vandeniui laidžių); gali būti, kad visos grindinių dangos bus projektuojamos dalinai laidžios, techniniame projekte bus pateikiami jų įrengimo pagrindų ir siūlių techninės detalės.

## **2.8. informacija apie numatomų statybos darbų poveikį aplinkai, gyventojams, kaimyninėms teritorijoms;**

Vilniaus gatvėje vyrauja negyvenamieji visuomeniniai pastatai – administraciniai, kultūros, maitinimo ir daugiafunkciniai turistiniai objektai. Abiejose nagrinėjamo sklypo pusėse, besiribojančiuose sklypuose - Vilniaus g. 35 ir Vilniaus g. 39 stovi panašaus aukštingumo ir aukštesni pastatai – 2 a.+ mansarda - 3 a. ir 4 a. + mansarda, perimetru formuojantys gatvės išsklotinę ir vidines kiemų erdves. Artimiausios daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijos Palangos ir Pylimo g., nesiriboja su projektuojama rytine Vilniaus g. 37 kiemo dalimi.

**2.9. saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai** (nurodyti saugomos teritorijos apsaugos reglamentą), **specialieji paveldosaugos reikalavimai** (nurodyti apsaugos reglamentą), aplinkos apsaugos, **kultūros paveldo išsaugojimo**, urbanistikos, gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trumpas aprašymas; apsauginės ir sanitarinės zonos; projekte numatytų poveikį aplinkai mažinančių priemonių aprašymas.

**Paminklosauginė dalis.** I ETAPO Administracinio pastato interjero polichrominio dekoru tvarkyba vyksta pagal „**Pastato Vilniaus g. 37 u.k.16901, Vilniuje, polichrominio dekoru konservavimo ir restauravimo darbų programą**“; patvirtintą Restauravimo tarybos 2022-08-18 protokolu Nr. 114-112 (UAB „Archeodomas“).

Vadovaujantis LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu ir PTR 3.06.01:2014 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“, taikomųjų tyrimų išvadamis, tvarkybos darbų projektavimo sąlygomis 2023-01-10 Nr. EVS-4; suderintais tvarkybos darbų PP, kultūros paveldo objektui parengtas atskiras **Pastato u.k. 16901 Tvarkybos darbų projektas** (restauravimas, avarijos grėsmės pašalinimas, remontas); SMA 22-25-TDP.

Tvarkomųjų statybos darbų projektiniai sprendiniai parengti:

- atlikus išsamią taikomųjų tyrimų išvadų ir rekomendacijų analizę;
- vertingųjų savybių eksponavimui ir atskleidimui skirtų paveldosauginių sprendinių pagrindu;
- užtikrinant kultūros paveldo objekto pasiekiamumą ŽN ir gaisrinę saugą.

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-10	17

<p>Taikomųjų tyrimų apibendrinimas</p>	<p>NKV u.o.k. 16901 projekte taikomi tyrimų pagrindu sprendimai</p>
<p><b>Istorinių tyrimų išvados:</b> užstatymo chronologijai įtakos turėjo per valdą tekėjęs Kačergos (Vingrių) upelis, greta buvusi miesto gynybinė siena ir priešais stovėję miesto gynybinės sienos Vilijos vartai. Nukanalizavus upelį, XIX a. pr., teritorijoje suintensyvėjo statybos. Gatvės korpusas pastatytas XIX a. viduryje, tarp 1837-1857 m. (klasicizmas), namo paskirtis – gyvenamoji; kaip buvo būdinga nuomojamiems namams, pirmieji aukštai buvo skirti komercijai. Kiemo korpusas pristatytas kiek vėliau XIX a. pb.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="225 616 683 981"> </div> <div data-bbox="695 616 1018 981"> </div> </div> <p>1845-1859 m. plano fragmentas</p> <p>1925 m. planas Archyvinuose</p> <p>šaltiniuose minimi remonto ir rekonstrukcijos darbai dėl pastato pritaikymo valdytojų poreikiams: pristatytos laiptinės kieme, tvarkytas stogas ir pakeista jo danga, langų ir durų angos, koreguotas išplanavimas, keletą kartų keista patalpų funkcija.</p> <div data-bbox="209 1205 842 1541"> </div> <p>1902 m. kiemo korpuso projektas</p> <p>Istorizmo laikotarpiu, XX a. pradžioje gatvės korpuse buvo įrengtos vitrinos, kurios buvo užmūrytos XX a. antroje pusėje pastatą pritaikius pasų poskyriui ir policijos komisariatui.</p> <div data-bbox="220 1715 1031 1966"> </div> <p>1940 m. projektas, pristatytas kiemo laiptinės tūris</p>	<p>Sklypas neišlaikė savo pirminių posesijos istorinių ribų; autentiško perimetrinio užstatymo struktūra išliko tik prie Vilniaus gatvės. 1925 m. plane fiksuota buvusios medinės kiemo laiptinės – galerijos vieta šiaurinėje pastato dalyje (neiškilo), - atitinkamai projektuojamas balkono atkūrimas kiemo fasade. Kačergos upelio (sukanalizuoto) vieta pažymėta punktyru, - kiemo tvarkymo sprendiniuose formuojami su vandeniu susiję dekoratyviniai kiemo elementai.</p> <p>XX a. pradžioje pagrindinio fasado apmatavimai fiksuoja buvus 5 įėjimus iš gatvės į atskiras komercines pirmojo aukšto patalpas, kuriuos projektuojama atkurti, formuojant gyvybingą gatvės išsklotinę.</p>

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-11	17

**Architektūros tyrimų išvados:**

Klasicizmo laikotarpiu datuojamas gatvės korpusas pastatytas dviem etapais: tarp 1837 ir 1849: gatvės fligelis, ir netrukus kiemo fligelis. 1902 kiemo fligelio V gale pristatyta laiptinė, fligelis perplanuotas. Iki 1940 m. kiemo fligelis dars kart perplanuotas anfiladinę plano struktūrą galutinai perdirbant į koridorinę. Po 1972 pastatas dar keliskart perplanuotas. Vertingiausios yra 1837-1849 laikotarpio struktūros, tokio pavidalo, kokį jos įgavo pristačius kiemo fligelį, tačiau gatvės fligelio viduje siektinas pirmo statybos laikotarpio struktūros išgryninimas: gražinant jam kuo daugiau pirminio išplanavimo. Stogas buvo dengtas čerpėmis, kurių dalis išliko sukrautos pastogėje. Perdangų ir lubų sijynai atskiri, išdėstyti šachmatine tvarka.

Plačiau žr. architektūrinių tyrimų ataskaitą „Atodangos“, 2022 m

**F01.** Nuotraukos kairėje - išlikę 1837- 1849 1 etapo pirminės durų angos kairysis angokraštis ir sąrama. Anga užmūryta po 1972. Aukščiau - pirminiu mūru formuota tarpaukštinė trauka. Virš jos kairėje - pirminė lango anga, vėliau pritaikyta lauko laiptinės durims, vėliau - vėl langui, vėliau - užmūryta. Esama anga į rūšį pirminę, po 1972 performuoti jos išoriniai angokraščiai ir sąramos aukštyje iškirsta vėdinimo anga.



kiemo fasade buvusi durų anga ir balkono-lauko laiptinės žymės



1940 m. vitrinų įrengimo projektas ir esamos būklės fiksacija

**Konstrucijų tyrimų santrauka (išdėstyta aiškinamojo rašto p. 2.3.) rekomenduojami tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai:**



- vertikalios hidroizoliacijos įrengimas pastato perimetru; žemės kasimo darbai turi būti vykdomi archeologo priežiūroje;
- pamatų tarp ašių 1-5 gilinimas ir pamatų tarp ašių 6-8

Saugomas autentiškas kapitalinių sienų tinklas, restauruojamos pagal tyrimų išvadas durų ir vitrinų angos, dalinai atkuriant seniausiojo laikotarpio plano struktūrą; restauruojama stogo danga – keramikinės čerpės,

**65.** Kairiau dabartinio po 1972 suformuoto lango - 1902-1940 1 etapo durų angokraštis, dešinėje - to paties laikotarpio lango angokraštis.



buvusių vitrinų į Vilniaus g. atodangos

pagal konstrukcijų tyrimų išvadas projektuojami mansardinio aukšto



pritaikymo darbai nekeičiant esamo pastato aukščio.

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-10	15

stiprinimas; -fasadų ir cokolinės dalies pažeisto tinko pašalinimas ir atstatymas sanuojančio tinko sistema; fasadų tinko remontas, restauravimas ir netekčių atstatymas; mūro įtrūkimų injekavimas ir susiuvimas, sąramų pleištavimas; - vidinių surenkamų betoninių ir teraco laiptų pakopų restauravimas, netekčių atstatymas arba pertvarkymas įrengiant naujus vertikalinius ryšius pagal statybos techninių reglamentų reikalavimus;

- rūšio grindų sluoksnio demontavimas ir atstatymas, kartu įrengiant izoliacinį sluoksnį; - rūšio cilindrinų skliautų mūro restauravimas ir mūro siūlių netekčių atstatymas; medinių perdangų supuvusių elementų keitimas protezuojant, įlinkusių perdangos sijų stiprinimas metaliniais antdeklais ir monolitiniu gelžbetoniniu; /kiemo korpuso perdangos gali būti keičiamos užtikrinant korpuso standumą pagal STR 2.01.01(1):2005 reikalavimus;

- stogų puvinio pažeistų medinių stogo laikančių konstrukcijų restauravimas protezuojant ir stogo konstrukcijų sujungimo mazgų stiprinimas arba visų stogo konstrukcijų keitimą naujomis; - stogo dangos keitimas į čerpių dangą, naujo pakloto įrengimas ir antros difuzinės plėvelės įrengimas; -sniego gaudytuvų įrengimas visu karnizų perimetru; kaminų mūro ir tinko remontas ir netekčių atstatymas. Papildomi konstrukcijų tyrimai /2023-03/, atidengus korpusų perdangų zondus fiksuota, kad esamos pirmo ir antro aukšto medinės perdangų sijos vietomis yra pažeistos puvinio bei nuovargio ir turi avarinės būklės požymių pagal STR 1.03.01:2016.

Vėlyviausio laikotarpio pristatytos laiptinės vietoje projektuojama nauja laiptinė su liftu pagal ISO, STR keliamus reikalavimus.

**Polichrominių tyrimų išvados:**

Rekomenduojama konservuoti, restauruoti ir eksponuoti I-o etapo interjero autentišką išlikusį dekorą ir vėlyvesnių etapų geriau išlikusius dekoro fragmentus. Fasada pirminiame etape (XIX a. vid.) buvo dažyti pilkai ochriname kolorite. Pirmo aukšto rustuota siena dažyta tamsesne spalva nei antras aukštas; vėliau fasada buvo perdažyti tris kartus pilkai ochrinėmis spalvomis, atkartojant pirminį dažymą; XX a. fasadų sienos buvo dažytos skaisčia žalsva turkio spalva; šiuo metu gatvės fasadas dažytas pilkais tonais, o kiemo pusėje ochra.



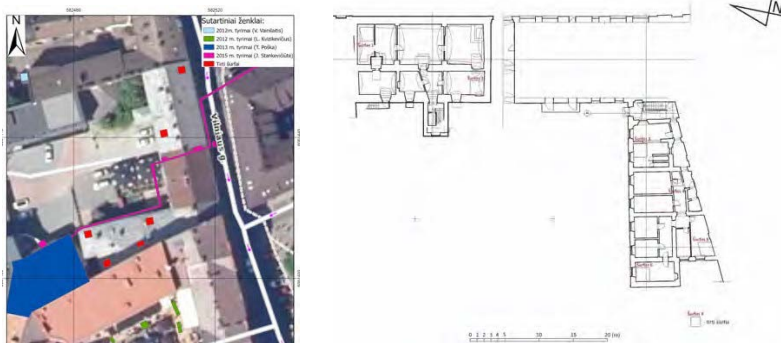
Interjero polichrominio dekoro tvarkyba vyksta pagal patvirtintą KPD Restauravimo tarybos programą.

Etapas	Statytojas: INV L Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-11	15

## Archeologinių (žvalgomųjų) tyrimų išvados

2022 m. tyrinėtas kultūrinis sluoksnis pastato u.k. 16901 rūsiuose: bendrame 35,2 m<sup>2</sup> plote, šurfe nr. 1 archeologinio sluoksnio nerasta, bet aptiktas XIX a. auksinių monetų lobis. Šurfuose nr. 4 ir 6 aptiktos XIX-XX a. datuotinos struktūros: sienos pamato ir krosnies pagrindo dalis, grindų dangos fragmentas; šurfe nr. 3 atkastas kiemo fligelio arkinis pamatas, tirtas veikiausiai Vingrio upelio slėnį XIX a. supiltas gruntas, įžemis gražtu nepasiektas ir 3,3 m gilyje nuo pirmojo aukšto grindų lygio. Šurfe nr. 5 atkasti kiemo fligelio pietinės sienos juostiniai pamatai, įgilinti 1,85 m; vakarinės sienos pamatai - arkinės konstrukcijos. Nuo 1,3 m gylio šiame šurfe tirtas XV(?) - XVII a. datuojamas archeologinis sluoksnis, o 2,4 m gilyje pasiektas smėlio įžemis.

Prieš pradėdant žemės kasimo darbus sklype **privalomi archeologiniai tyrimai.**



Archeologinių tyrimų situacinis planas ir šurfių vietos

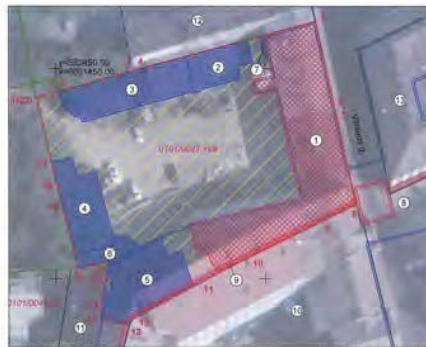
### PASTATAS (16901, S936)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJŲ BEI APSAUGOS ZONŲS RIBŲ PLANAS  
Vilniaus g. 37, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.



Situacijos schema M 1 : 10 000  
(vienas cm - 100 m)

Talpa	Y [E] m	X [N] m	koordinata	Lapo numeracija
1	582445.32	6061443.00	7652	
2	582451.15	6061444.65		
3	582468.14	6061449.33		
4	582470.28	6061449.96		
5	582512.96	6061449.17		
6	582516.41	6061441.05		
7	582517.01	6061438.33		
8	582521.61	6061417.07		
9	582514.08	6061414.07		
10	582496.74	6061405.62		
11	582484.81	6061399.29		
12	582485.29	6061396.37		
13	582467.46	6061368.84		
14	582460.94	6061360.20		
15	582462.98	6061401.48		
16	582461.67	6061403.86		
17	582485.25	6061402.48		
18	582481.40	6061417.83		
19	582450.01	6061423.24		
20	582449.93	6061427.84		
21	582445.32	6061443.00		
22	582445.32	6061443.00		



Nekilnojamoji kultūros vertybė: M 1 : 500 (vienas cm - 5 m)

- Teritorijoje esantys kiti objektai:  
1. Pastatas (16901, S936, 1094-0442-4015)  
2. Pirmas garažas  
3. Antras garažas  
4. Antras garažas  
5. Antras garažas  
6. Trečias pastatas  
7. Liptai

Kultūros paveldo objekto teritorija, kurioje yra kultūros paveldo objektas:  
1. Pastatas (16901, S936, 1094-0442-4015)  
2. Pirmas garažas  
3. Antras garažas  
4. Antras garažas  
5. Antras garažas  
6. Trečias pastatas  
7. Liptai  
8. Vilniaus miesto gynybinių įtvirtinimų liekanų kompleksas (30, G235K)

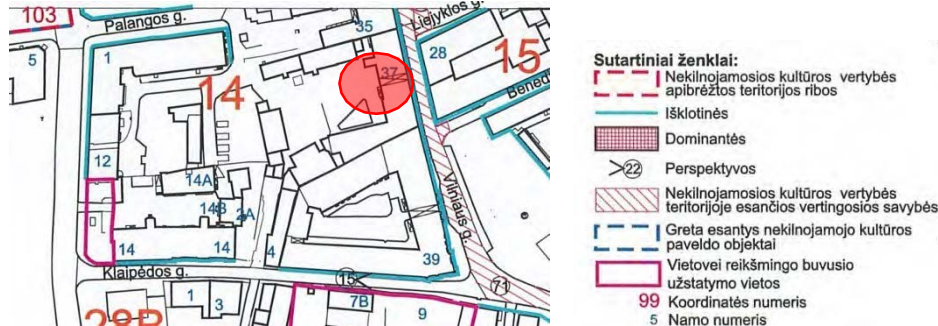
KULTŪROS PAVELDO CENTRAS	Pastatas (16901, S936)
Teritorijos bei apsaugos zonos ribas ir vertingąsias sąlybas pažymėti vyresni paminklovalinkneas	Teritorijos plokštė - 3453 m <sup>2</sup>
Plano projektą sudarė	Teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas
vyr. paminklovalinkneas	aktualių teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas
(ku. paž. Nr. 10KV-1647 ir 2M-M-2730)	vyresni paminklovalinkneas
Plano projektą patikrinę Statinių skyriaus vedėja	Eimantas Banavičius
Plano projektą priėmė direktorius	Dionisė Ivanov
	Milda Bugalaitė
	Virgilijus Kadnickas

u.k. 16901 vertybės teritorijos ribų planas

Etapas	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-12	15

Projektuojami pastatai stovi **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijoje ir archeologinėje vietovėje – Vilniaus miesto senjo miesto vietoje su priemiesčiais u.k. 25504** <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>:

Sklype saugomas kultūrinis sluoksnis ir istoriškai susiformavęs reljefas. Dėl archeologinių tyrimų tęstinumo, Statytojas yra sudaręs sutartį su archeologine įmone UAB „Teisinga orbita“ 2023-01-12 Nr. TO23/01K, žr. prieduose.



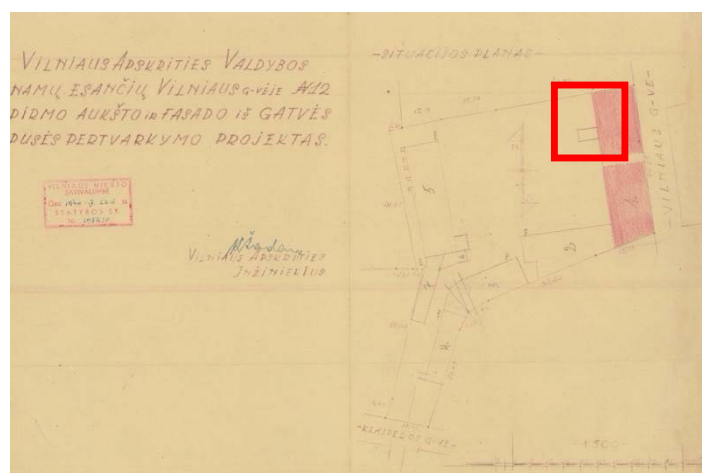
u.k. 16973 teritorijos ribų planas 11A TRP brėžinys

Vilniaus g. 37 gatvės fasadas formuoja saugomą Vilniaus gatvės išsklotinę. Projektuojamas II ETAPO kiemo šiaurinis korpusas - „teritorijoje esantys kiti objektai“.

Pastato u.k.16901 tvarkomųjų statybos darbų projekto sprendiniais respektuojamas klasicizmo laikotarpiu suformuotas tūris ir pastato aukštis, klasicizmo ir istorizmo laikotarpius iliustruojantis fasadų architektūrinis sprendimas. Pertvarkant vėliausiai pristatytą laiptinės priestatą (~1940 m. statybos) pagal universalaus dizaino ir gaisrinės saugos reikalavimus evakuacijai, - projektuojamas laiptinės su liftu įrengimas. Kadangi gatvės korpuse beveik visose patalpose yra vertingas interjero lubų ir sienų polichrominis dekoras, saugomi rūšių cilindriniai skliautai ir 1, 2 aukštų medinės perdangos, todėl nėra jokios kitos galimybės įrengti vertikalią jungtį pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimus, prijungiant mansardinio aukšto patalpas. Kiemo fasade atkuriamas buvęs balkonas šiaurinėje pastato dalyje pagal taikomųjų tyrimų išvadas (iki 1940 m. fiksuota buvusi lauko laiptinė su balkonu patekimui į 2 a., žr. istorinių tyrimų apibendrinimą). 1938 m. Vilniaus miesto plane laiptinės priestatas neužfiksuotas, vėlesniame 1940 m. projekte matyti, jog laiptinės priestatas vis dar vaizduojamas kaip planuojamas (žymėtas kita spalva, nei esantys mūrai). Panašu, jog esama iš betono blokų sumūryta gatvės fligelio laiptinė statyta ~ 1940 m.



1992 m. užstatymo retrospekcijos planas



1940 m. sklypo planas

Tvarkant blogos fizinės būklės stogo konstrukciją, projektuojama restauruoti/atkurti keraminių čerpių dangą, remontuoti ir restauruoti saugomus dūmtraukius. Mansardinio aukšto įrengimui dar 2016 m. su paveldosaugos institucijomis buvo suderinti projektiniai pasiūlymai /rengėjas

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-13	17

“Senamiesčio projektai“/. Šiuo projektu projektuojami pastogių – mansardinio aukšto pritaikymo darbai: gatvės korpuso geriausiai išlikusios, saugomos autentiškų, medinės konstrukcijos dalys restauruojamos ir eksponuojamos mansardinio aukšto koridoriuje, gatvės pusėje projektuojami plokštuminiai stoglangiai su maskuojančiomis žaliuzėmis, o kiemo pusėje - tūriniai stoglangiai, formuojantys stilistinį kompleksišumą su lifto ir laiptinės apdaila.

Stoglangių įrengimas vadovaujantis PALĖPIŲ IR STOGLANGIŲ ĮRENGIMO VILNIAUS SENAMIESČIO PASTATUOSE REKOMENDACIJOS, 2012 m. birželio 20 d. sprendimu Nr. 1-651:38. *Įrengiant stoglangius paminkluose, saugomuose ir registriniuose pastatuose, kultūros paveldo statiniuose stoglangio tipas nustatomas individualiai kiekvienam pastatui pagal tyrimų duomenis (pastato statybos laikotarpį ir architektūros stilių, mastelį, konkrečią architektūrą, dekorą ir pan.):*

Mansardinio aukšto apšvietimui formuojami plokštuminių stoglangių eilės su maskuojančiais elementais (išskyrus gaisrinės saugos reikalavimams kiemo pusėje laiptinėje projektuojamą liuką).

Kiemo fligelyje nėra polichrominio lubų dekoru 2 aukšte ir pagal konstrukcinių tyrimų išvadas projektuojamas blogos būklės antrojo aukšto perdangos keitimas, formuojant vieningą fasadų karnizų liniją, bei mansardinio aukšto įrengimo pritaikymo darbus, nekeičiant esamų kraigų aukščio ir saugomos stogų formos.

**Vilniaus gatvės saugomos vietovės u.k. 16073 išklotinėje** projektuojami u.k. 16901 fasado tvarkybos darbai: – pirmo aukšto istorizmo laikotarpio angų restauravimas ir 2 aukšto klasicizmo laikotarpio langų su apvadais ir stalių gaminių su dviguba konstrukcija tvarkyba. Pagal ikonografinę medžiagą ir taikomųjų tyrimų išvadas, 1 a. numatoma atidaryti užmūrytas XX a. antroje pusėje durų angas, atkuriant buvusias vitrinas su įėjimais į atskiras maitinimo patalpas; žr. *grafinę dalį*. Šiame name 1923-1926 m. gyveno pirmosios dabartinės gudų k. gramatikos autorius, 1922 m. Lenkijos seime gudų tautinės mažumos atstovas, gudų gimnazijos Vilniuje direktorius, “Hramada” organizacijos lyderis Bronislavas Taraškevičius (1892-1941). Granitinė atminimo lenta bus nuvalyta eksponuojama toje pačioje vietoje.

Kiemo korpuso fasadų apdaila ir gatvės korpuso lifto-laiptinės rizalito, tūrinių stoglangių, atkuriamo balkono apdaila projektuojama, taikant natūralių medžiagų suderinamumo principą, neimituojant senovės, papildant funkciniais šiuolaikinės stilstikos elementais bei suderinto kolorito apdailos medžiagomis (rūdintas metalas, stiklas ir kt.).

**Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente** (Žin.,2004, Nr.25-774), kapitalinio remonto ir rekonstravimo darbai leistini tik nevertinguose dalyse ir elementuose:

1	2	3	4	5
Vilniaus 37 – korpusas prie Vilniaus g.  Vilniaus 37 – kiemo korpusai	Statiniai – kultūros paveldo objektai, siūlomi į Vilniaus nekilnojamojų kultūros vertybių registrą –  Vn – S 217	Restauravimas – pastato fasadai, vertingos vidaus struktūros dalys bei elementai. Restauravimas -atkūrimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, atkūrimo ir pritaikymo darbai, paprastas remontas; <b>kapitalinis remontas ir rekonstrukcija galimi nevertingose dalyse ir elementuose</b>	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	1. Vertingos saugomos statinio dalys ir elementai nurodyti statinio apskaitos lape, tikslinami tyrimų metu. 2. Miesto gynybinės sienos liekanos tvarkomos pagal konservavimo – restauravimo technologijas.

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-14	17

	Kiti statiniai	Galimi remonto, rekonstravimo, griovimo darbai, galima reglamentuota naujų statinių statyba.	-----"----- -----	Bendri reikalavimai naujai statomiems ir rekonstruojamiems pastatams pateikti lape 2.
	Teritorijos elementai	Remonto darbai, rekonstrukcija	-----"----- -----	
	Želdynai	Rekonstravimas - atkūrimas		

Projektuojami rekonstravimo darbai nevertinguose pastato elementuose ir dalyse bei perimetriniu užstatymo principu papildytas kiemo korpuso tūris, - neprieštaruoja LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymui ir LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. 3 skyriui> Viešajam pažinimui ir naudojimui saugomo kultūros paveldo objekto teritorijoje

vietovėje ir (ar) jų apsaugos zonose draudžiama: 2) saugomo objekto teritorijoje, vietovėje ir jų apsaugos zonose: a) statyti statinius, kurie dėl savo aukščio, apimties ar išraiškos būdo arba formos nustelbtų nekilnojamas kultūros vertybes arba trukdytų jas apžvelgti.

**II ETAPAS Administracinis kiemo pastatas** – projektuojamas vietoje menkaverčių garažų bokšų: nekeičiant esamo užstatymo ploto, derinant prie esamo sklypo užstatymo aukštingumo - 2 aukštai su šlaitiniu stogu; lakoniškos, modernios stilistikos korpusas; tūris projektuojamas žemesnis už greta esančius kitus administracinius kiemo pastatus, kad nenustelbtų valstybės saugomo u.k. 16901 pastato ir netrukdytų jo apžvelgti. Architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, rūdinto metalo spalva, tūrio proporcijos, šlaitinio stogo forma – atitinka būdingą kvartalo užstatymo struktūrą ir mastelį.

**2.9.2. Urbanistikos reikalavimai.** Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (reg. Nr. T00086338) sklypas patenka į **SEN-14-1** funkcinę zoną.



Šiuo projektu nekeičiamas istoriškai susiformavęs statinių išdėstymo *perimetrinis posesijinis* užstatymo principas, esamas maksimalus sklypo užstatymo aukštis, nesiekiami maksimalių užstatymo UT, UI parametrai; didžiausias leistinas užstatymo tankis iki 80%; intensyvumas iki 3.

Sklypui Vilniaus g. 37 nėra galiojančio detaliojo plano.

Projektiniai pasiūlymai neprieštaruoja Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planui (T00053354) ir Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. ĮV-490) reikalavimams. Užstatymo ir sklypo tvarkymo sprendiniai atitinka teritorijos istorinius erdvių formavimo principus.

**2.9.3. Gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trumpas aprašymas.**

Projektuojamų pastatų statinių gaisro apkrovos kategorija - I.

Lauko gaisrų gesinimui bus naudojami Vilniaus ir Palangos gatvėse esantys hidrantai, nuo

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-15	17

pastatų perimetro tolimiausio taško nutolę ne didesniu kaip 200 m atstumu. TP studijoje bus rengiama atskira GS dalis.

### 3. Sveikatos apsauga.

Pastatai atitinka administracinės paskirties pastatams keliamus STR 2.02.02:2004 "Visuomeninės paskirties statiniai" reikalavimus. Natūralus patalpų apšvietimas ir dirbtinis apšvietimas bus sprendžiamas atskiru elektrotechninės dalies projektu ir atitiks HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

### 4. Pastatų bendraturčių sutikimai, trečiųjų šalių interesai.

I ETAPO gatvės korpuso visos patalpos nuosavybės teise priklauso Statytojui; II ETAPO kiemo korpuso bendraturčio (fizinio asmens) sutikimas pastato rekonstravimui pateikiamas prieduose. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Vilniaus miesto skyriaus raštas dėl pastatų rekonstravimo 2023-10-02 Nr. 49SD-12770-(14.49.136 E.); KITI PROJEKTO PRIEDAI.

**Žemės sklypui Vilniaus g. 37 (k.nr. 0101/0041:198)** nustatyti žemės naudojimo būdai: visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų infrastruktūros teritorijos.

Administracinių pastatų projektavimas atitinka leistinas pastatų paskirtis komercinės paskirties objektų teritorijoje, patvirtintas Žemės naudojimo būdų turinio apraše (patvirtintas Lietuvos respublikos aplinkos ministro įsakymu 2005 m. sausio 20 d. Nr. 3D-37/D1-40). Aplinkiniuose sklypuose vyrauja administraciniai pastatai su maitinimo patalpomis, projektiniai sprendiniai užtikrina integralumą bei atitinka istoriškai susiklosčiusias senamiesčio ir kvartalo paskirtis bei neįtakoja kaimyninių sklypų ir/ar teritorijų naudojimo sąlygų pokyčių.

Sklypui Vilniaus g. 37 (k.nr. 0101/0041:198) yra patvirtintas sklypo dalių reikalingu savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti planas (kuriame matosi priskirtos žemės sklypo dalys prie numatomų rekonstruoti pastatų/ statinių (KITI PROJEKTO DOKUMENTAI priede). Plane „A1“, „A2“, „E“ indeksais pažymėtas žemės sklypo dalis išimtinai valdo Statytojas; būtent šiose Žemės sklypo dalyse ir projektuojamas Pastatų rekonstravimas; taip pat Pastato u.nr. un. Nr. 1094-0442-4015 rekonstravimas planuojamas dalyje virš „B2“ indeksu pažymėtos Žemės sklypo dalies (tarpuvartės). „B1“ indeksu pažymėtoje sklypo dalyje vykdant PPU užduoties sąlygas bendrojo naudojimo kiemo sutvarkymui, numatoma pagerinti senamiesčio lankytino kiemo būklę: projektuojama inžinerinių tinklų atnaujinimas, naujos grindinių dangos, želdiniai, mažosios architektūros formos, apšvietimas ir pan. kiemo elementai. Vyksta žemės sklypo naudojimo tvarkos nustatymo procedūra ir atnaujinto sklypo plano derinimas Nacionalinėje žemės tarnyboje prie ŽŪM.

#### Projektuojami sklypo užstatymo rodikliai:

Sklypo plotas -3453 kv.m.

Projektuojamas sklypo užstatytas plotas su esamais pastatais UT~ 55%.

Projektuojamas sklypo užstatymo intensyvumas UI ~ 1,2.

Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus ~ 13,60 m (esamas).

Pastato aukštų skaičius – I ETAPAS 2 + mansarda (esamas); II ETAPAS – 2 aukštai.

Bendruosius sklypo užstatymo rodiklius žr. *bendrujų statinių rodiklių lentelėje*.

#### Sklypo dalies užstatymo rodikliai:

Projektuojamos sklypo dalies plotas ~ 1620,76 m<sup>2</sup>

dalis skirta želdiniams ~ 169 m<sup>2</sup> (10%);

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: INVL Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	AR-16	17

Projektuojamas sklypo dalies užstatytas plotas (I +II ETAPO)  $\sim 885+99 \text{ m}^2= 984 \text{ m}^2$  (~UT 63% esamas), neviršija maksimalių tankio rodiklių pagal teritorijai taikomus planavimo dokumentų reikalavimus.

Projektuojamas sklypo dalies intensyvumas (I +II ETAPO antžeminis plotas)  $\sim 1617 +125 \text{ m}^2= 1742 \text{ m}^2 \div 1620,76 \text{ m}^2 = \sim 1,075$  (UI  $\sim 1,1$ ).

PP projektuojamo rekonstruojamo administracinio pastato unik. Nr. 1094-0442-4015 paskirties balansas:

Administracinių patalpų plotas  $\sim 1057,85 \text{ m}^2$

Maitinimo patalpų plotas  $\sim 670,48 \text{ m}^2$

Bendro naudojimo patalpos (techninės, ryšių mazgas ir pan.)  $\sim 147,67 \text{ m}^2$

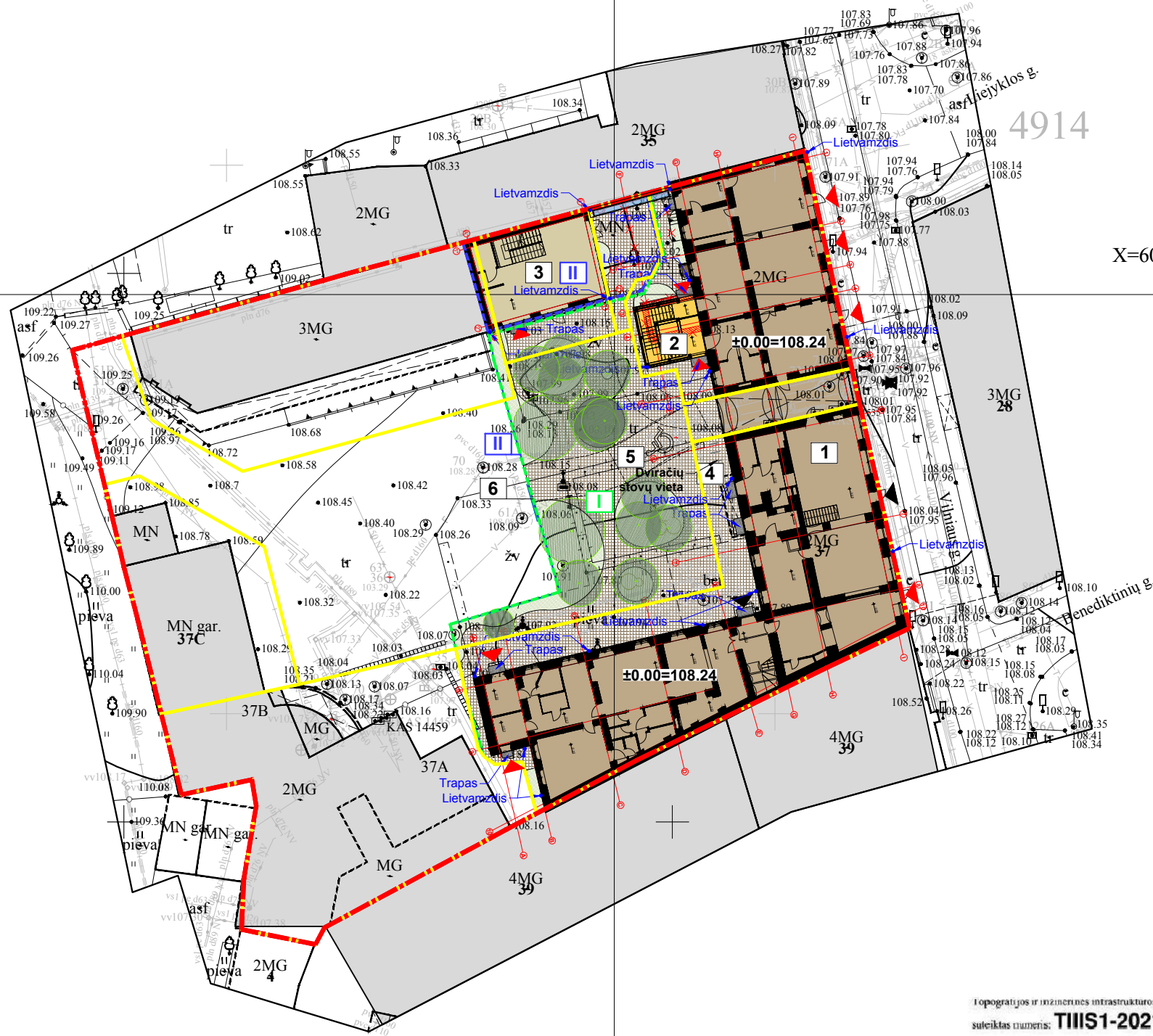
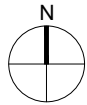
Projektiniai sprendiniai bus detalizuojami ir tikslinami techninio projekto stadijoje, numatant galimybę rengti atskirus projektus arba įgyvendinti projektinius sprendinius vienu etapu, priklausomai nuo Statytojo techninės užduoties.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27 straipsnio 5 dalies 7 punktu, **siekiant įgyvendinti projekto sprendinius ir nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų, iki statybą leidžiančio dokumento bus gautas visų žemės sklypo valdytojų (sklypo bendrasavininkų) sutikimas numatomiems sklypo plano sutvarkymo sprendiniams arba nustatyta ir įregistruota žemės sklypo naudojimosi tvarka.**

Projekto vadovė

D.Sabaliauskienė

Etapas	Statytojas: INV L Baltic Real Estate	SMA-22-25-PP-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-17	17



X=22200  
Y=28900  
X=6061450  
Y=582550



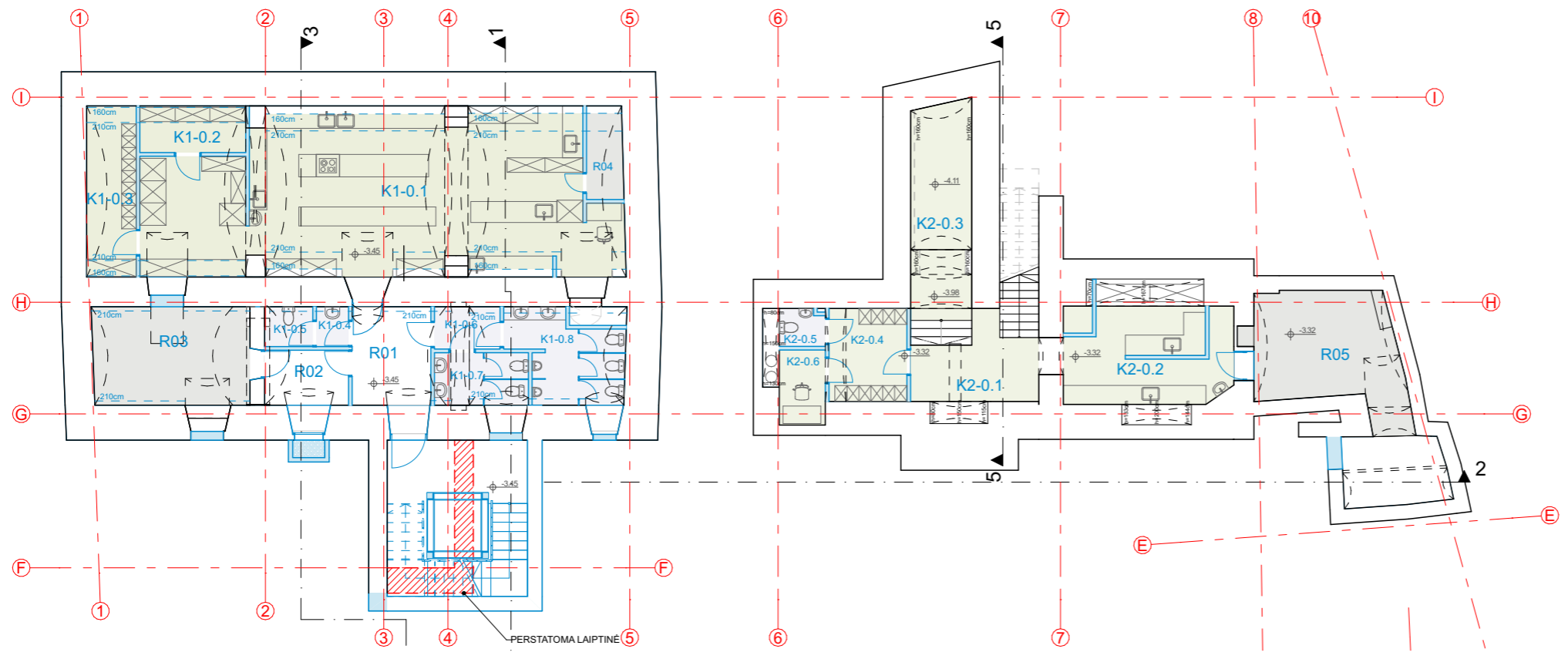
OBJEKTO VIETA

- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**
- SKLYPO RIBA
  - PIRMAS STATYBOS ETAPAS
  - ANTRAS STATYBOS ETAPAS
  - 1 REKONSTRUOJAMAS PASTATAS Un. Nr.1094-0442-4015
  - 2 PERSTATOMA LAIPTINĖ
  - 3 REKONSTRUOJAMAS PASTATAS Un. Nr.1094-0442-4026
  - 4 DVIRAČIŲ STOVŲ VIETA
  - 5 ŽMONIŲ SU NEGALIA IŠLAIPINIMO VIETA
  - 6 II-u ETAPU ĮRENGIAMA FUNKCINĖ TVORA
  - GRANITINĖS TRINKELĖS
  - ŽELDYNŲ PLOTAI
  - PROJEKTUOJAMI MEDŽIAI
  - FORMALŪS (APKARPYTI) KRŪMAI
  - ▶ ESAMI ĮĖJIMAI Į PASTATĄ
  - ▶ PROJEKTUOJAMI ĮĖJIMAI Į PASTATĄ
  - ✕ ARDOMOS STATINIŲ DALYS

Topografinės ir inžinerinės infrastruktūros informacinėje sistemoje suteiktas numeris: **TIIS1-20211130-048319**

- Pastabos:**
1. Siekiant įgyvendinti projekto sprendinius ir nepažeisti teisėtų trečiųjų šalių interesų, iki statybą leidžiančio dokumento bus gautas visų žemės sklypo valdytojų (sklypo bendrasavininkų) sutikimas numatomiems sklypo plano sutvarkymo sprendiniams arba nustatyta ir įregistruota žemės sklypo naudojimosi tvarka.
  2. Žemės darbai galimi tik atlikus archeologinius tyrimus.
  3. Sklypo sutvarkymo elementai detalizuojami ir tikslinami techninio projekto studijoje ir derinant su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis.

<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>				<b>STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS</b>  Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	<b>PASTATO U.K. 16901 - VILNIAUS G. 37 VERTYBĖS TERITORIJA</b>	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>STUDIO SPACE/TIME</b>			<b>DOKUMENTO PAVADINIMAS</b>  Sklypo planas. M1:500	
BK005293 ŽPRV 39	PDV	P. Marozas	2023 06		
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"	DOKUMENTO ŽYMUO SMA - 22 - 25 - PP - SP - 01		LAPAS 1	LAPŲ 1



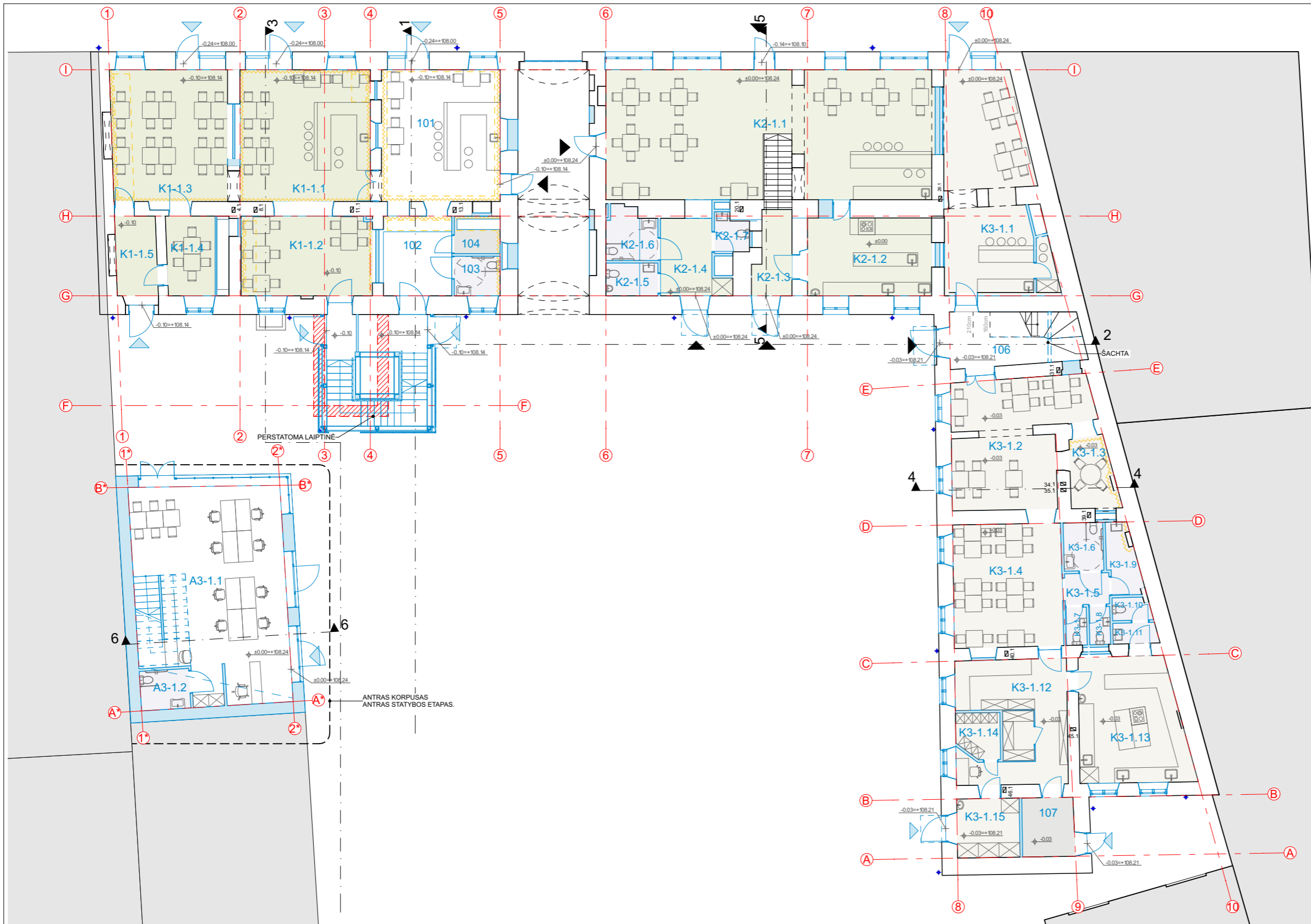
RŪSIO PLANAS. M1:200

I Korpuso rūsio patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Bendro naudojimo patalpos</b>		
R01	Holas	9.12
R02	Koridorius	5.42
R03	Silumos punktas	18.10
R04	VAM patalpa	3.69
R05	Vent kamera	20.29
		<b>56.62 m<sup>2</sup></b>
<b>K1</b>		
K1-0.1	Virtuvė	78.87
K1-0.2	Pagalbinė pat.	5.16
K1-0.3	Pagalbinė pat.	9.40
K1-0.4	WC	1.50
K1-0.5	WC	2.14
K1-0.6	Holas	3.24
K1-0.7	WC moterims	5.78
K1-0.8	WC vyrams	10.57
		<b>116.66 m<sup>2</sup></b>
<b>K2</b>		
K2-0.1	Pagalbinė pat.	10.05
K2-0.2	Virtuvė	18.83
K2-0.3	Prekių laikymo pat.	16.71
K2-0.4	Pagalbinė pat.	8.52
K2-0.5	WC	1.96
K2-0.6	Pagalbinė pat.	4.07
		<b>60.14 m<sup>2</sup></b>
Viso:		<b>233.42 m<sup>2</sup></b>

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

Esamos konstrukcijos / esami elementai  
 Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS		Administracinių pastatų (Un. Nr 1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.		
		A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06		Rūsio planas. M1:200	0
LT	STATYTOJAS	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	LAPŲ
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.02.1	1	1



I Korpuso pirmo aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Bendro naudojimo patalpos</b>		
101	Holas / Kavinė	36.10
102	Holas	12.58
103	WC	4.18
104	Vent kamera	3.97
106	Holas - laiptinė	10.96
107	Vent kamera	7.10
		<b>74.89 m<sup>2</sup></b>
<b>K1</b>		
K1-1.1	Restoranas	39.69
K1-1.2	Restoranas	24.07
K1-1.3	Restoranas	35.31
K1-1.4	Restoranas	8.91
K1-1.5	Koridorius	7.53
		<b>115.51 m<sup>2</sup></b>
<b>K2</b>		
K2-1.1	Restoranas	92.29
K2-1.2	Virtuvė	22.28
K2-1.3	Koridorius	6.70
K2-1.4	Holas	10.05
K2-1.5	WC	3.93
K2-1.6	ZN WC	5.88
K2-1.7	WC	2.89
		<b>144.02 m<sup>2</sup></b>
<b>K3</b>		
K3-1.1	Restoranas	43.38
K3-1.2	Restoranas	34.75
K3-1.3	Restoranas	6.96
K3-1.4	Restoranas	30.93
K3-1.5	WC Holas	3.19
K3-1.6	ZN WC	4.39
K3-1.7	WC	1.82
K3-1.8	WC	1.82
K3-1.9	Pagalbinė pat.	4.65
K3-1.10	WC	1.96
K3-1.11	WC	2.13
K3-1.12	Virtuvė	27.08
K3-1.13	Virtuvė	29.72
K3-1.14	Virtuvė	4.38
K3-1.15	Virtuvė	8.54
		<b>205.70 m<sup>2</sup></b>
Viso:		<b>540.12 m<sup>2</sup></b>

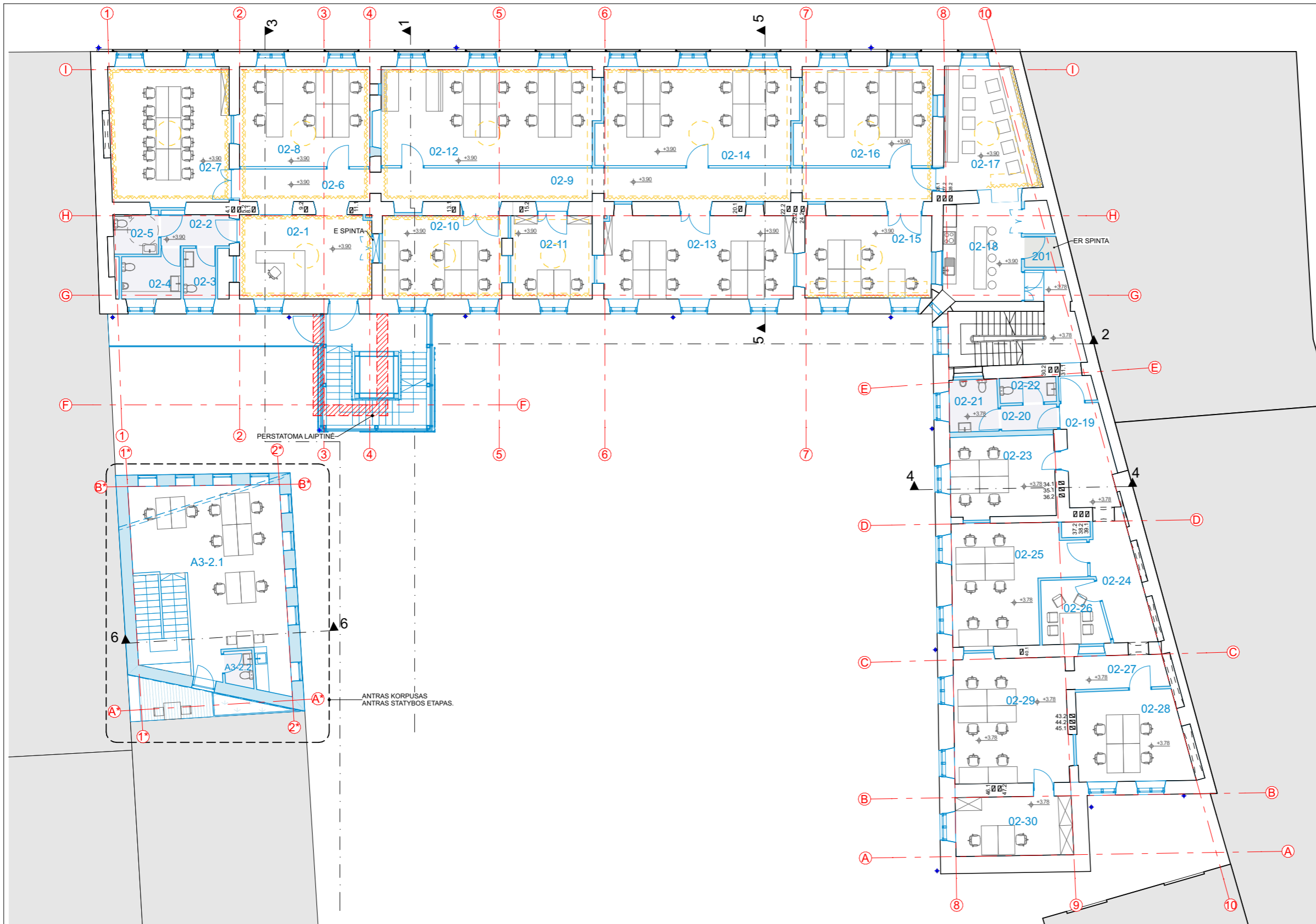
II Korpuso pirmo aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Administracinės patalpos A3</b>		
A3-1.1	Ofisas 1a.	64.28
A3-1.2	WC	4.51
Viso:		<b>68.79 m<sup>2</sup></b>

PIRMO AUKŠTO PLANAS.  
M1:200

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Tapyba sienose
- Tapyba lubose - apvada
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS			
			Administracinių pastatų (Un. Nr 1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.			
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA	
				Pirmo aukšto planas. M1:200	0	
LT	STATYTOJAS	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.02.2	LAPŲ	
					1	1



I Korpuso antro aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Administracinės patalpos A1</b>		
02-1	Lounge / Recepcija	25.76
02-2	WC Holas	4.92
02-3	Moterų WC	3.77
02-4	Vyrų WC	6.18
02-5	Žmonių su negalia WC	4.12
02-6	Koridorius	9.86
02-7	Pasitarimų kambarys	37.52
02-8	Ofisas	30.18
02-9	Koridorius	42.47
02-10	Ofisas	23.07
02-11	Ofisas	15.34
02-12	Ofisas	49.28
02-13	Ofisas	36.52
02-14	Ofisas	44.60
02-15	Ofisas	24.13
02-16	Ofisas	30.83
02-17	Valgomoji zona	24.12
02-18	Virtuvėlė	17.88
02-19	Koridorius	10.83
02-20	WC Holas	3.27
02-21	Vyrų WC	5.89
02-22	Moterų WC	3.25
02-23	Ofisas	19.50
02-24	Koridorius	12.13
02-25	Ofisas	29.81
02-26	Pasitarimų kambarys	9.15
02-27	Koridorius	6.94
02-28	Ofisas	22.53
02-29	Ofisas	32.84
02-30	Ofisas	15.99
		<b>602.68 m<sup>2</sup></b>
<b>Bendro naudojimo patalpos</b>		
201	Ryšių patalpa	2.51
		<b>2.51 m<sup>2</sup></b>
		<b>605.19 m<sup>2</sup></b>

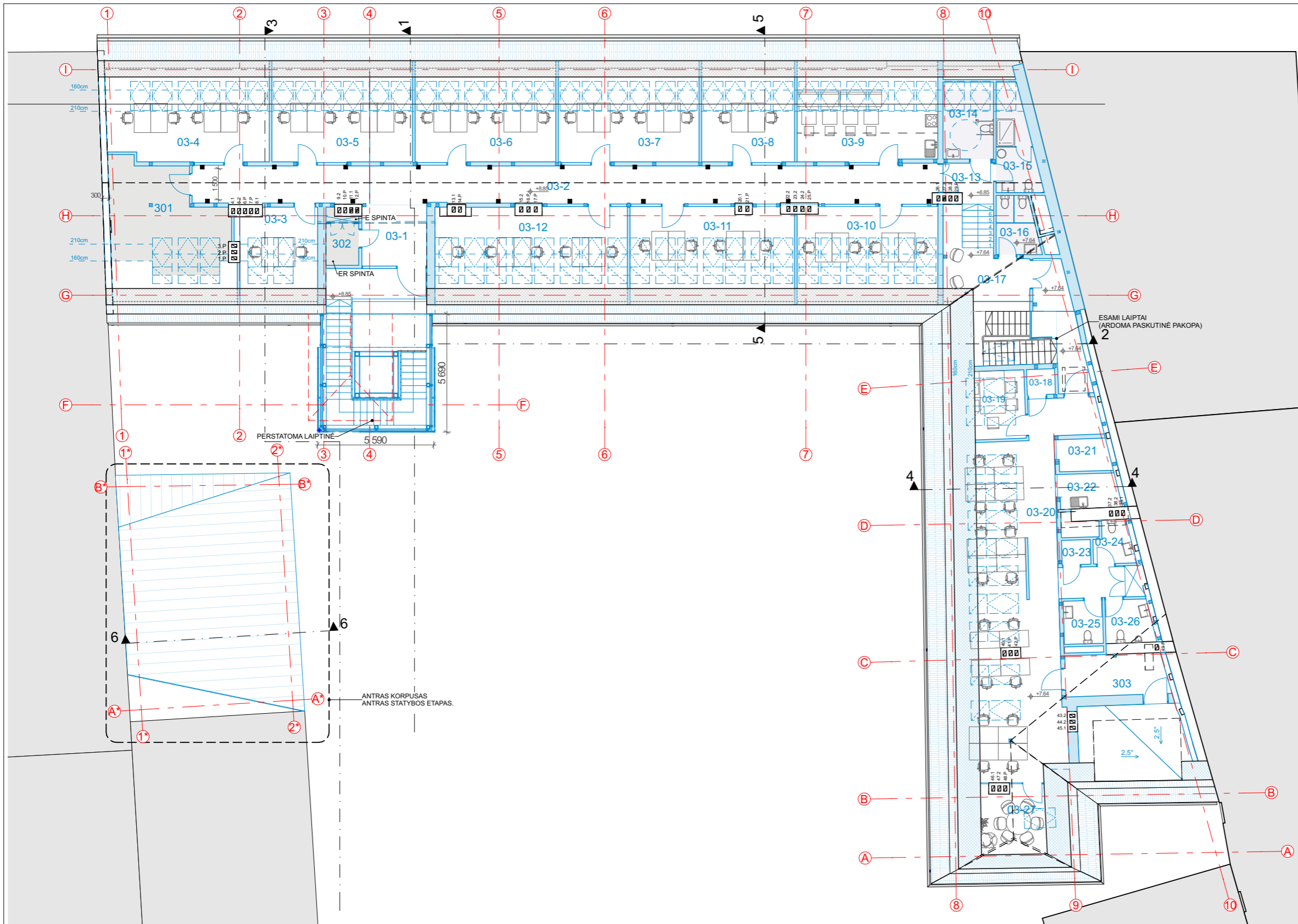
II Korpuso antro aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Administracinės patalpos A3</b>		
A3-2.1	Ofisas 2a.	53.55
A3-2.2	WC	2.28
		<b>55.83 m<sup>2</sup></b>

ANTRO AUKŠTO PLANAS.  
M1:200

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Tapyba sienose
- Tapyba lubose - apvadai
- Tapyba lubose - rozetė
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr 1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.			
	A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06		Antro aukšto planas. M1:200	LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			DOKUMENTO ŽYMUO	1	1
	UŽSAKOVAS				SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.02.3		



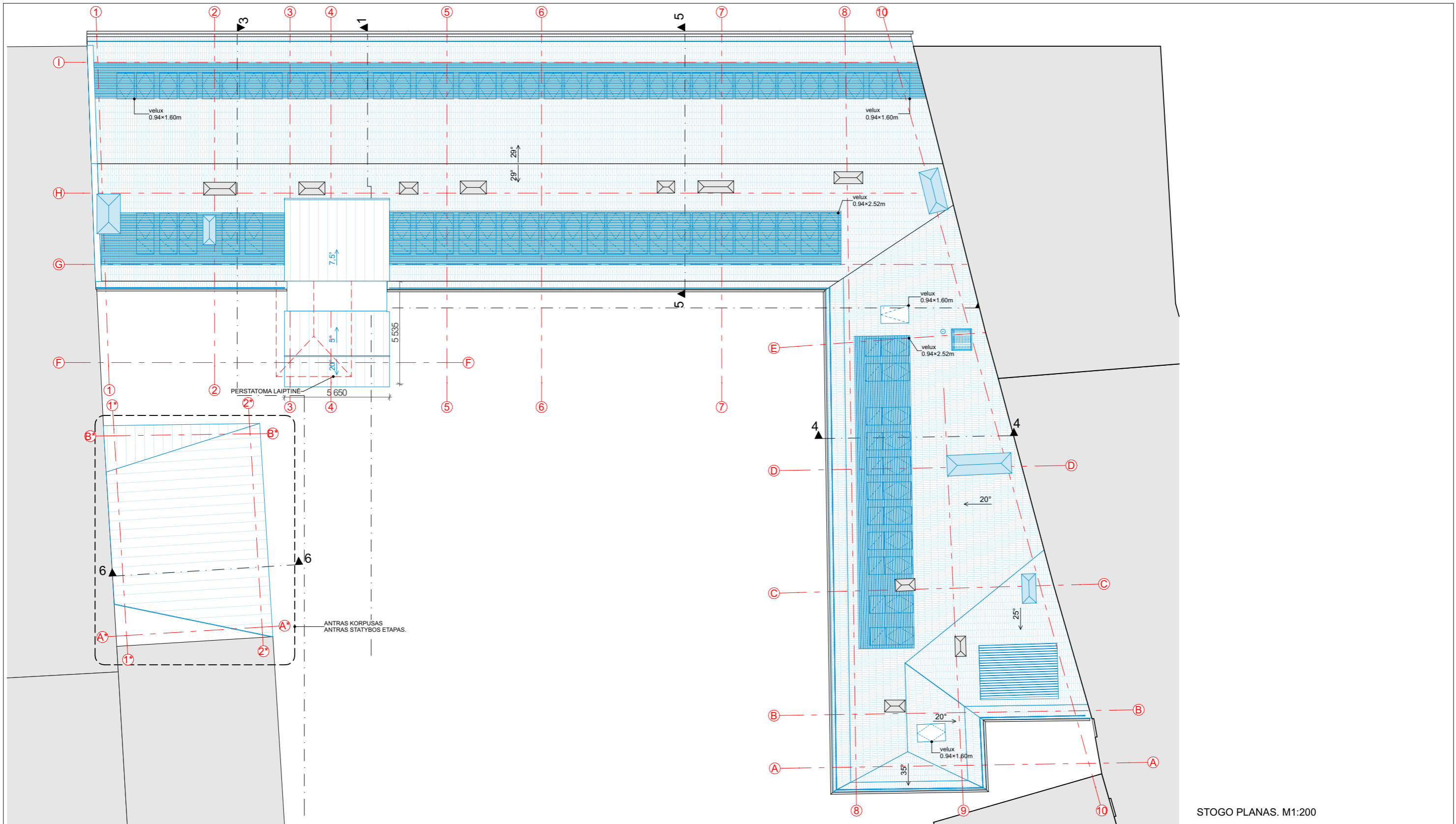
I Korpuso mansardinio aukšto patalpų eksplikacija		
Nr	Patalpa	Plotas
<b>Administracinės patalpos A2</b>		
03-1	Holas	9.01
03-2	Koridorius	65.20
03-3	Ofisas	11.03
03-4	Ofisas	21.03
03-5	Ofisas	18.76
03-6	Ofisas	18.76
03-7	Ofisas	18.76
03-8	Ofisas	12.39
03-9	Virtuvėlė	18.50
03-10	Ofisas	20.98
03-11	Ofisas	23.83
03-12	Ofisas	27.44
03-13	Koridorius	4.29
03-14	ŽN. WC	6.41
03-15	WC + Dušo patalpa	7.61
03-16	WC	5.36
03-17	Koridorius	11.82
03-18	Pagalbinė pat.	1.66
03-19	Pasitarimų kambarys	9.16
03-20	Ofisas	83.29
03-21	Rubinė	3.89
03-22	Virtuvėlė	4.82
03-23	Pagalbinė pat.	1.64
03-24	WC	3.49
03-25	WC	3.91
03-26	WC	4.65
03-27	Pasitarimų kambarys	15.83
		<b>433.52 m²</b>
<b>Bendro naudojimo patalpos</b>		
301	Vent kamera	25.21
302	Ryšių patalpa	3.91
303	Vent. Kamera	9.60
		<b>38.72 m²</b>
Viso:		<b>472.24 m²</b>

MANSARDINIO AUKŠTO PLANAS.  
M1:200

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

Esamos konstrukcijos / esami elementai  
 Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr 1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107				DOKUMENTO PAVADINIMAS	
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	Mansardinio aukšto planas. M1:200	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.02.4	
	UŽSAKOVAS			LAPAS	LAPŲ
				1	1

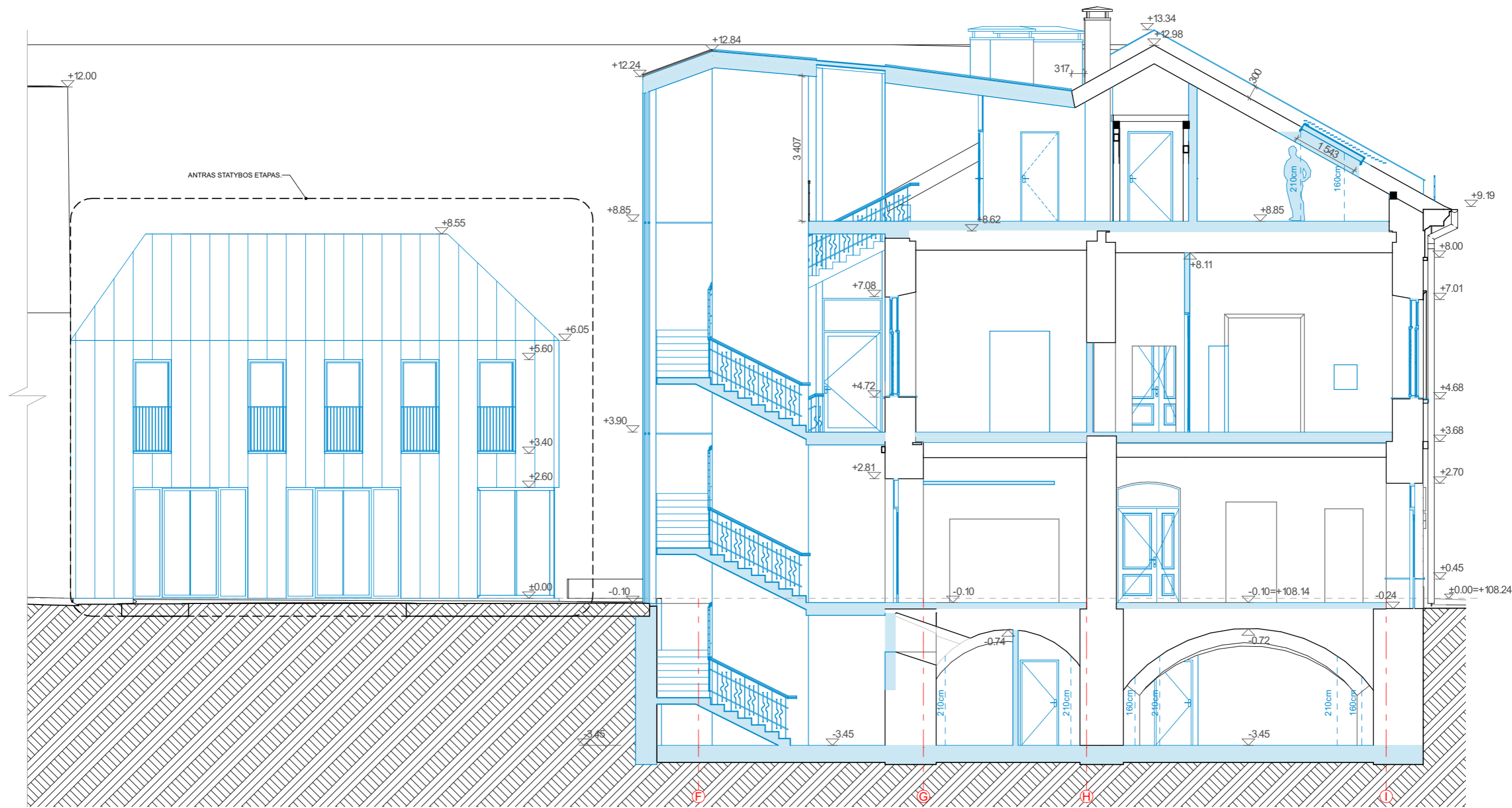


STOGO PLANAS. M1:200

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>SMA</b>	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Stogo planas. M1:200	
				LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.02.5	
				1	1



PJŪVIS 1-1. M1:100

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 1 - 1. M1:100	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.1	
	UŽSAKOVAS			LAPAS	LAPŲ
				1	1

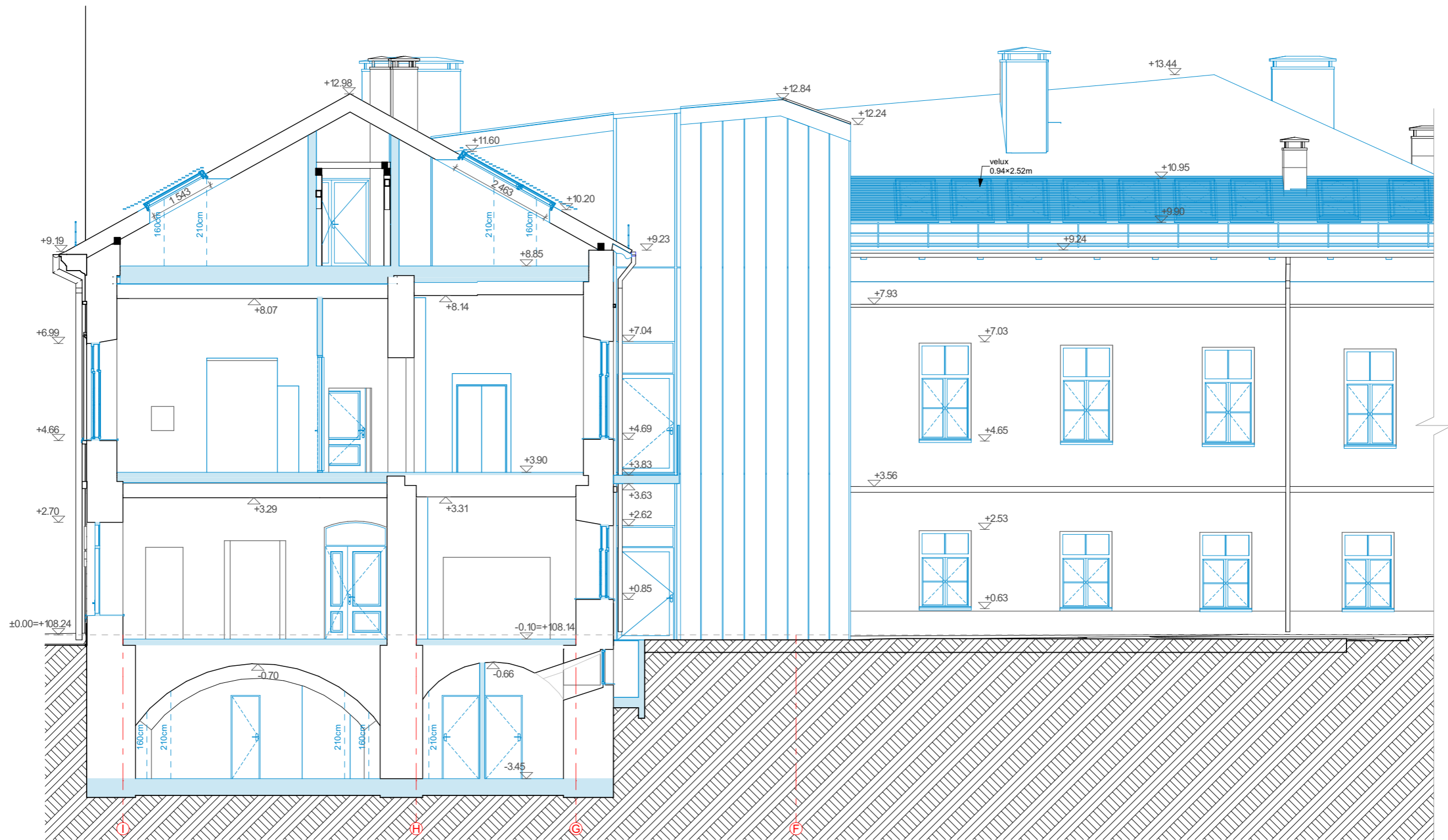


PJŪVIS 2-2. M1:100

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 2 - 2. M1:100	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			DOKUMENTO ŽYMUO	
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.2	
				LAPAS	LAPŲ
				1	1

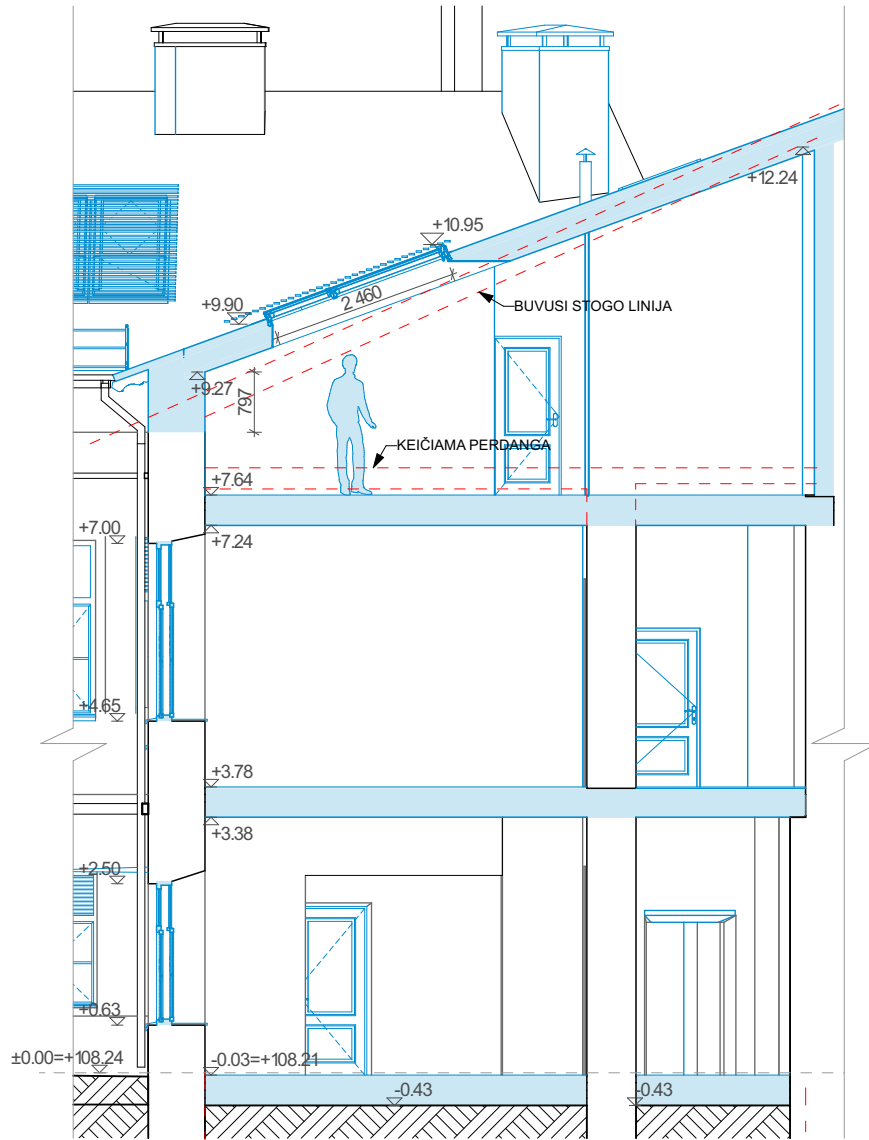


PJŪVIS 3-3. M1:100

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 3 - 3. M1:100	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.3	
	UŽSAKOVAS			LAPAS	LAPŲ
				1	1

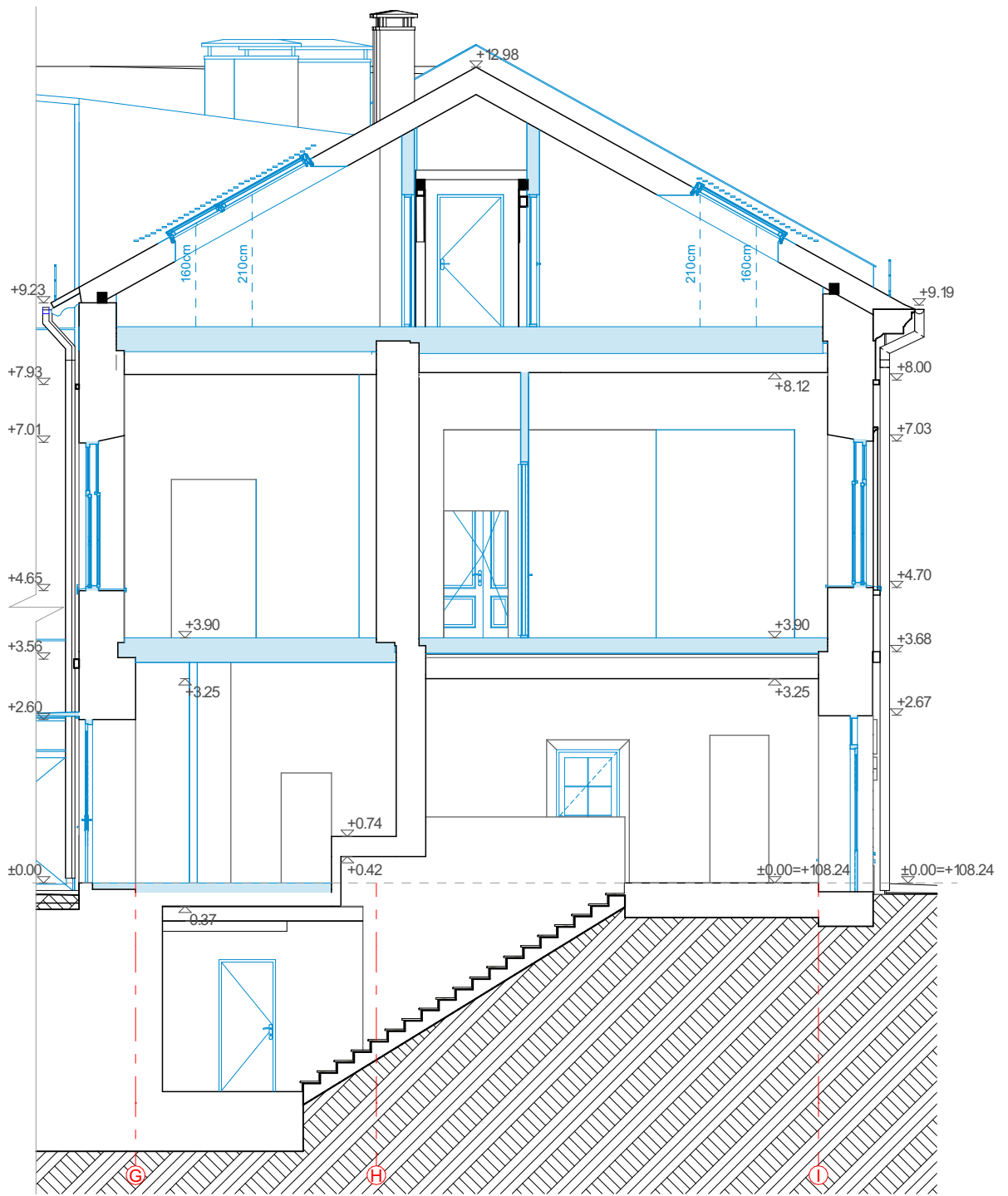


**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

PJŪVIS 4-4. M1:100

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr. 1094-0442-4015 ir Un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 4 - 4. M1:100	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.4	
	UŽSAKOVAS			LAPAS	LAPŪ
				1	1

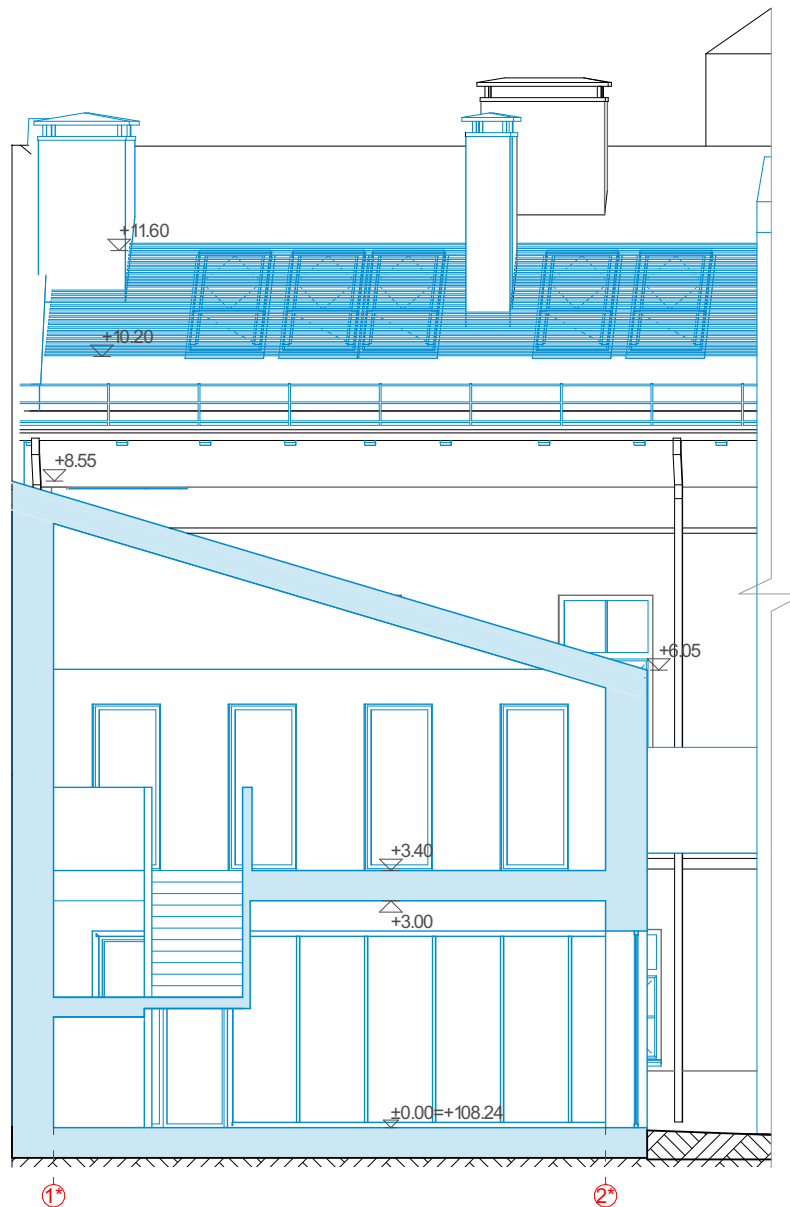


**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

PJŪVIS 5-5. M1:100

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr 1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 5 - 5. M1:100	
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"  UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
				SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.5	
				LAPAS	LAPŪ
				1	1



PJŪVIS 6-6. M1:100

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- Esamos konstrukcijos / esami elementai
- Projektuojami / keičiami elementai

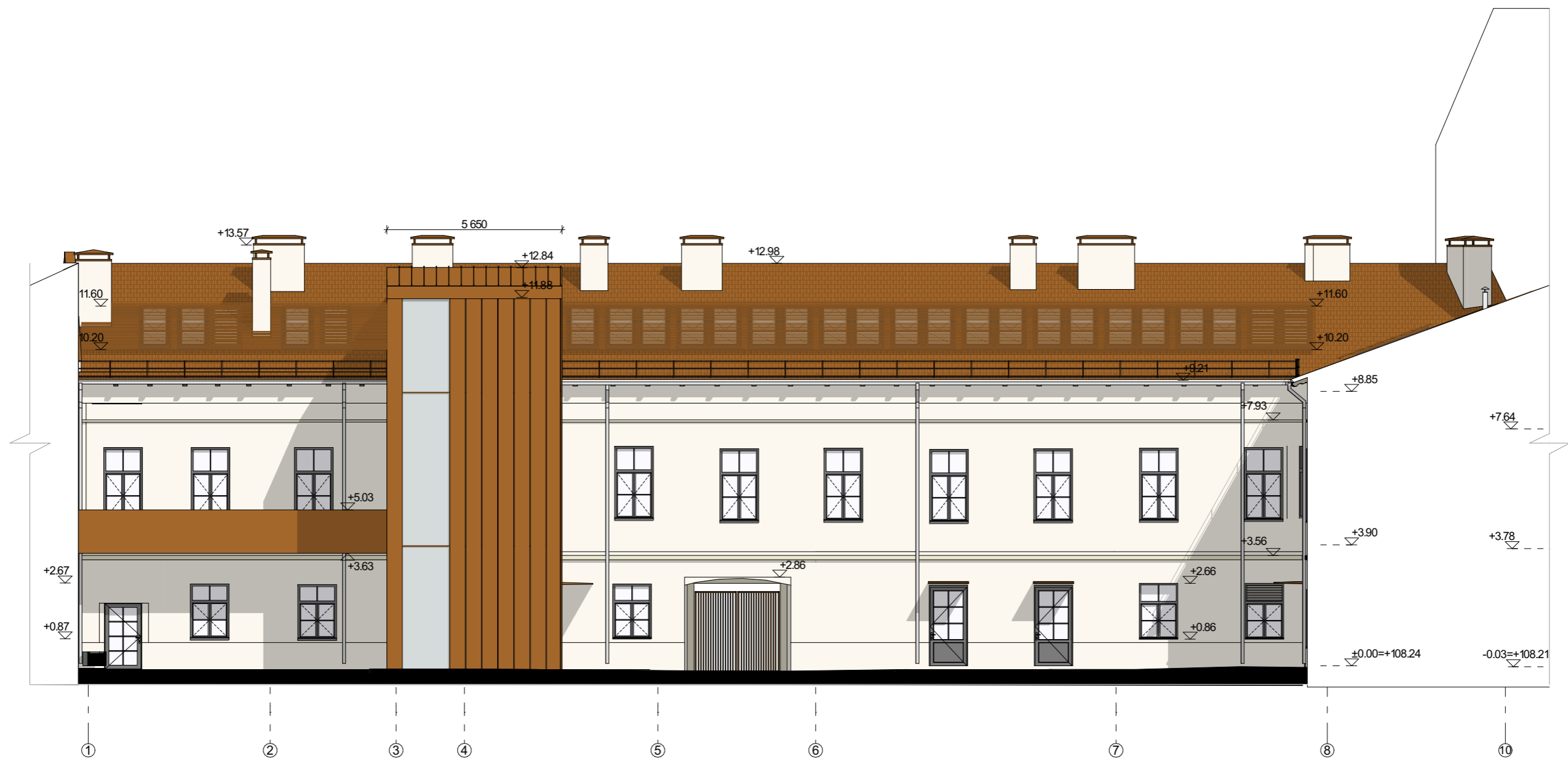
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	<b>UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr. 1094-0442-4015 ir Un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pjūvis 6 - 6. M1:100	
				LAIDA	
				0	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.03.6	
	UŽSAKOVAS			LAPAS	LAPŪ
				1	1



ŠIAURĖS RYTŲ FASADAS (TARP AŠIŲ 10-1). M1:150

- NCS S 0603-G80Y
- NCS S 0804-Y10R
- NCS S 1505-Y

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS			
			Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.			
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAI DA	
				Šiaurės rytų fasadas (tarp ašių 10-1). M1:150	0	
LT	STATYTOJAS	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"		DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS	
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.04.1	LAPŲ	
					1	1



PIETVAKARIŲ FASADAS (TARP AŠIŲ 1-8). M1:150

- NCS S 0603-G80Y
- NCS S 0804-Y10R

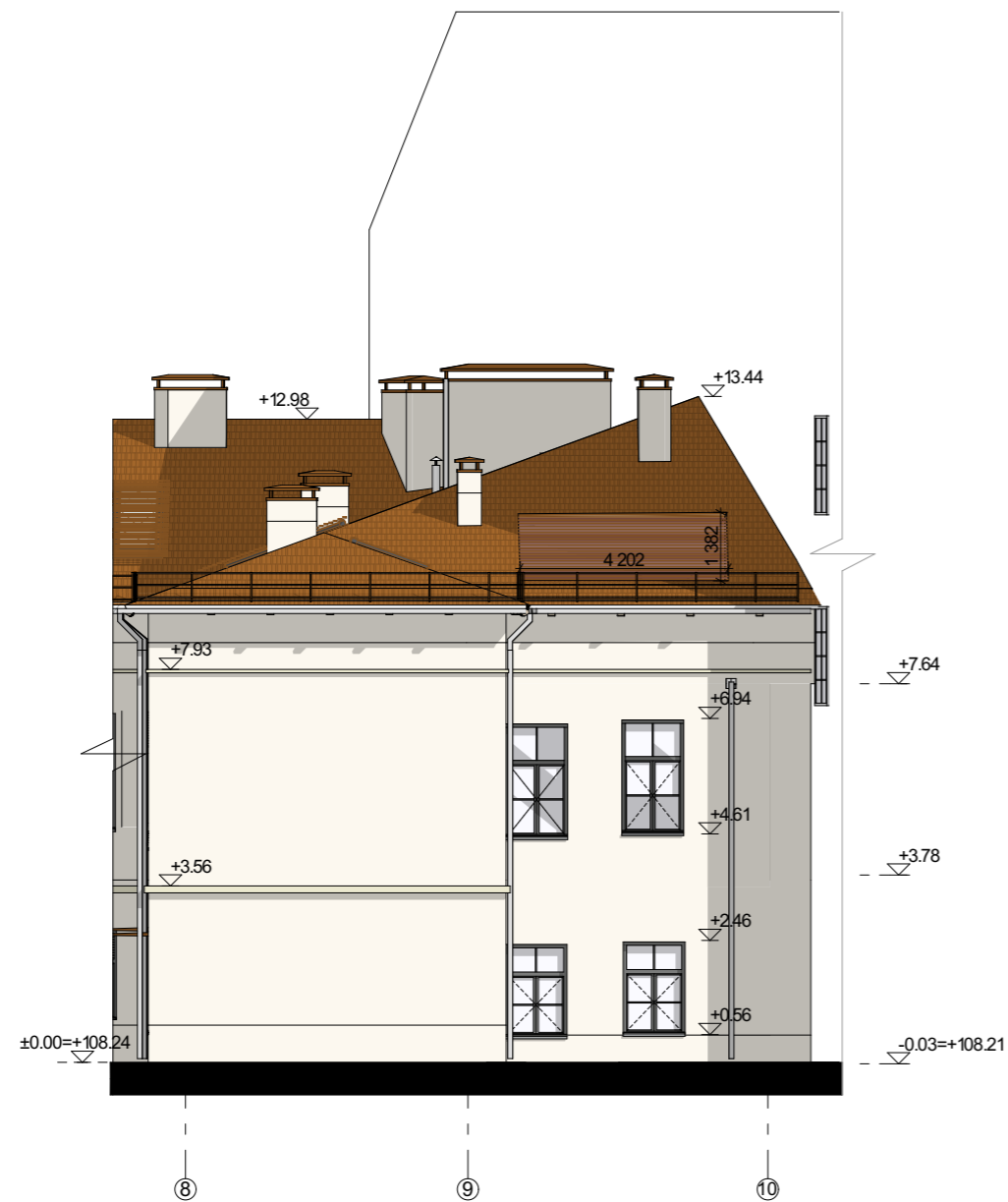
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pietvakarių fasadas (tarp ašių 1-8). M1:150	
				LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			DOKUMENTO ŽYMUO	
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.04.2	
				1	1



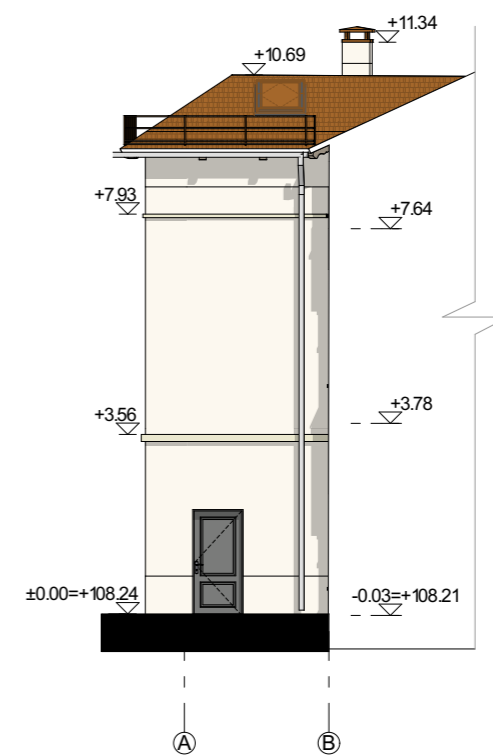
ŠIAURĖS VAKARŲ FASADAS (TARP AŠIŲ F-A). M1:150

- NCS S 0603-G80Y
- NCS S 0804-Y10R

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Šiaurės vakarų fasadas (tarp ašių F-A). M1:150	
				LAPAS	LAPŲ
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			DOKUMENTO ŽYMUO	
	UŽSAKOVAS			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.04.3	
				1	1



PIETVAKARIŲ FASADAS (TARP AŠIŲ 8-10). M1:150

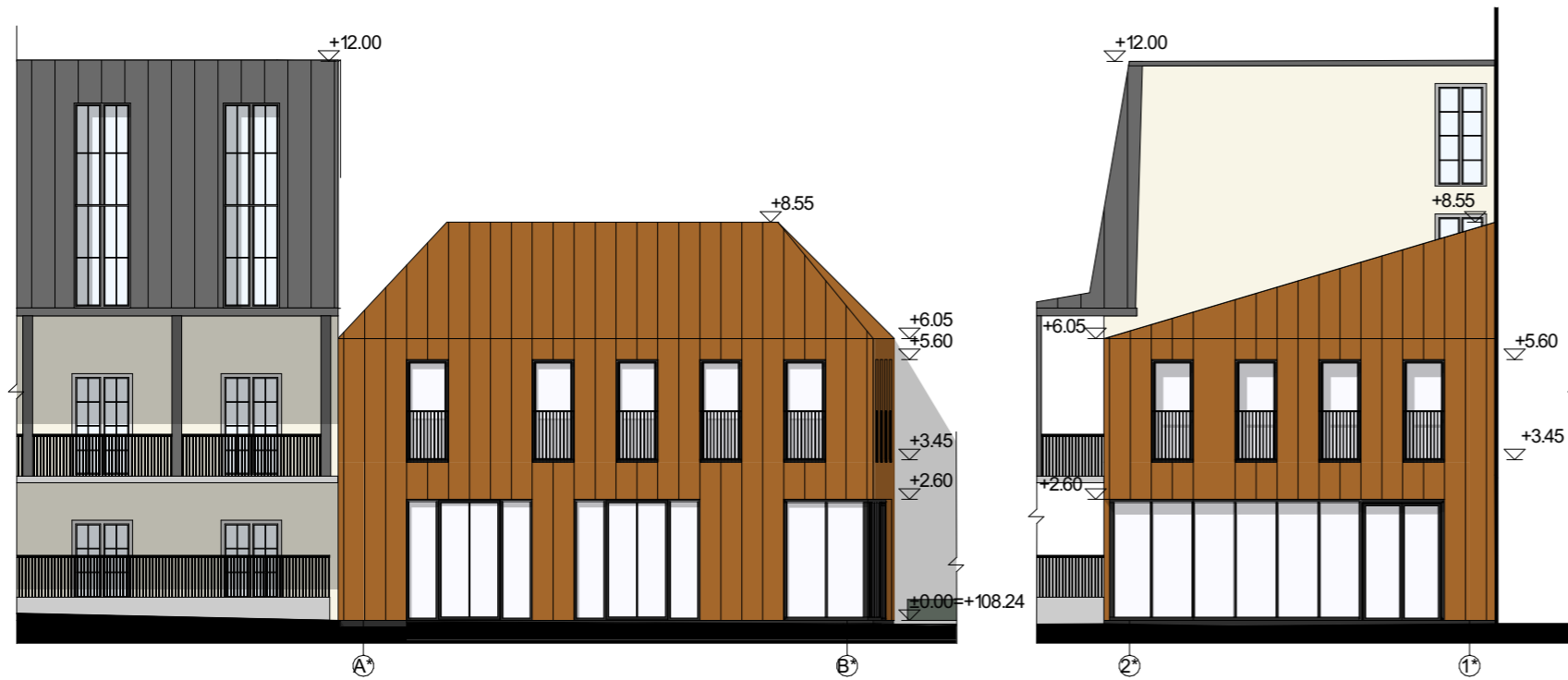


PIETRYČIŲ FASADAS (TARP AŠIŲ A-B). M1:150

- NCS S 0603-G80Y
- NCS S 0804-Y10R

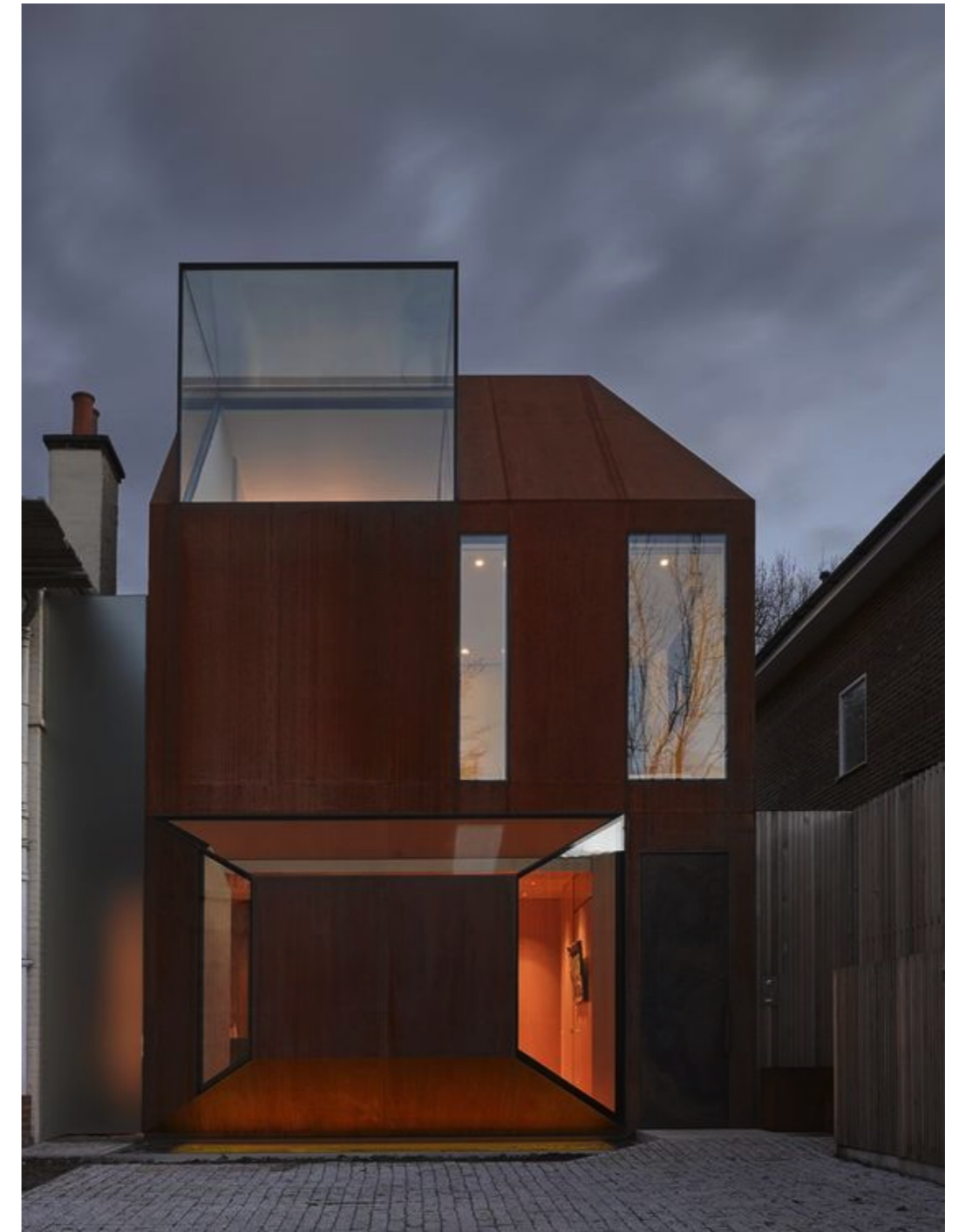
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Pietvakarių fasadas (tarp ašių 8-10). M1:150 Pietryčių fasadas (tarp ašių A-B). M1:150	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.04.4	
UŽSAKOVAS				LAPAS	LAPŲ
				1	1

ATSKIRU PROJEKTU REKONSTRUOJAMI STATINIAI.  
ANTRAS STATYBOS ETAPAS.

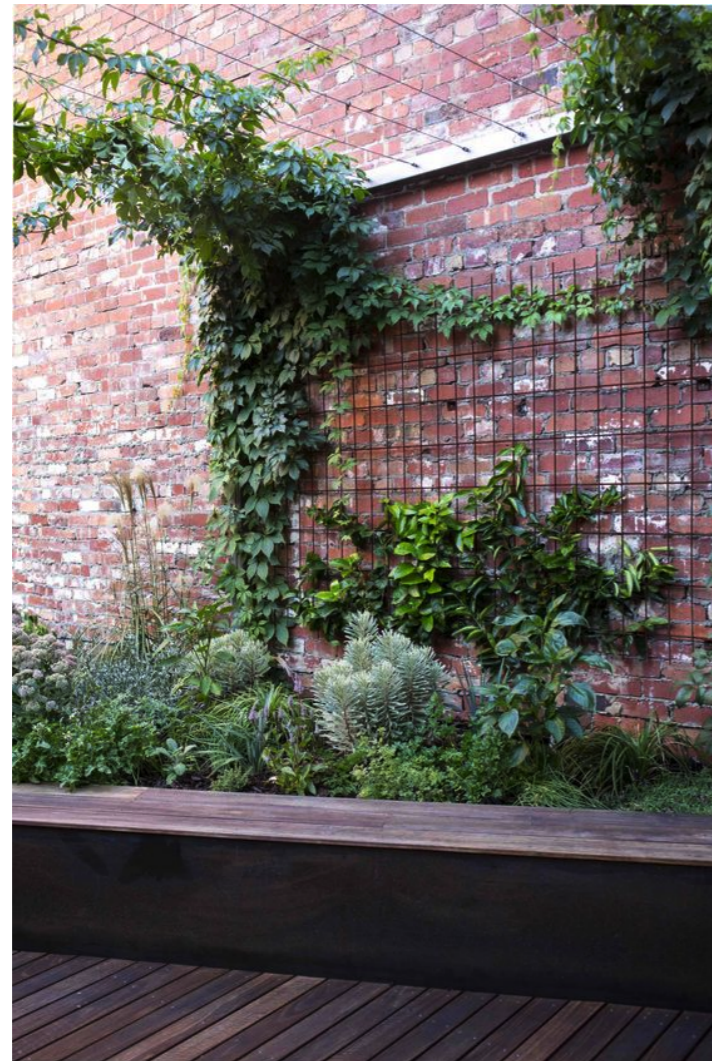


ŠIAURINIS KIEMO KORPUSAS:  
PIETRYČIŲ FASADAS. M1:150

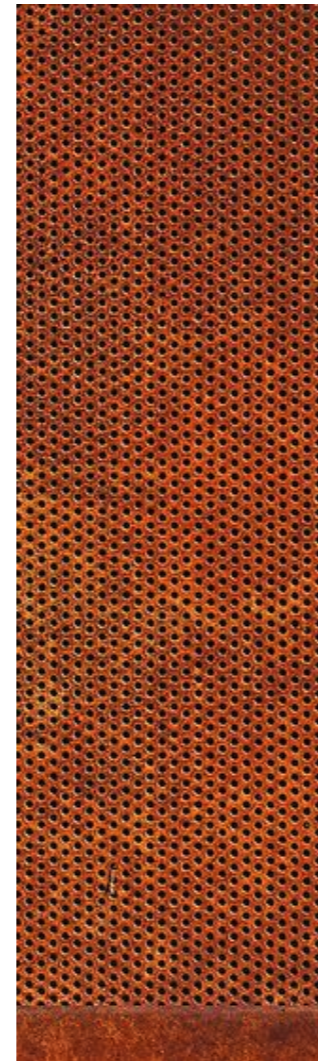
ŠIAURINIS KIEMO KORPUSAS:  
ŠIAURĖS RYTŲ FASADAS. M1:150




PAVYZDYS - CORTEN

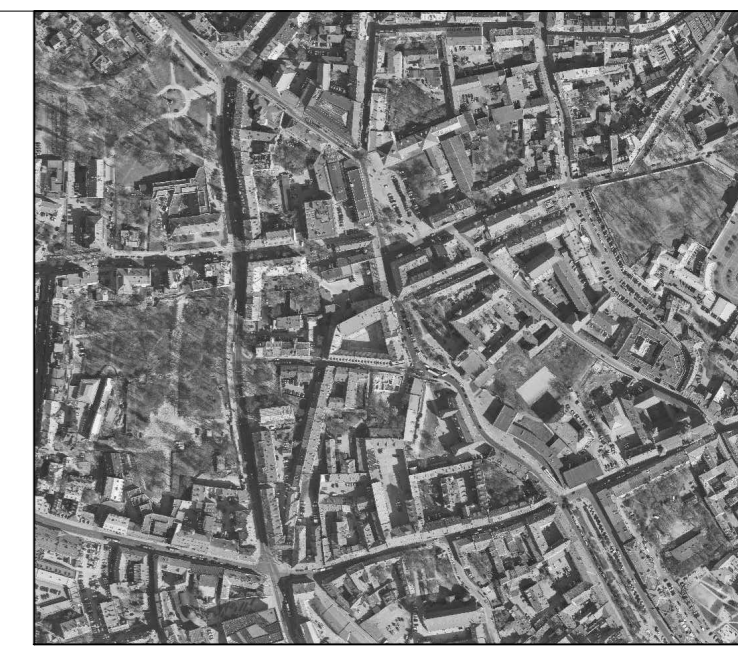
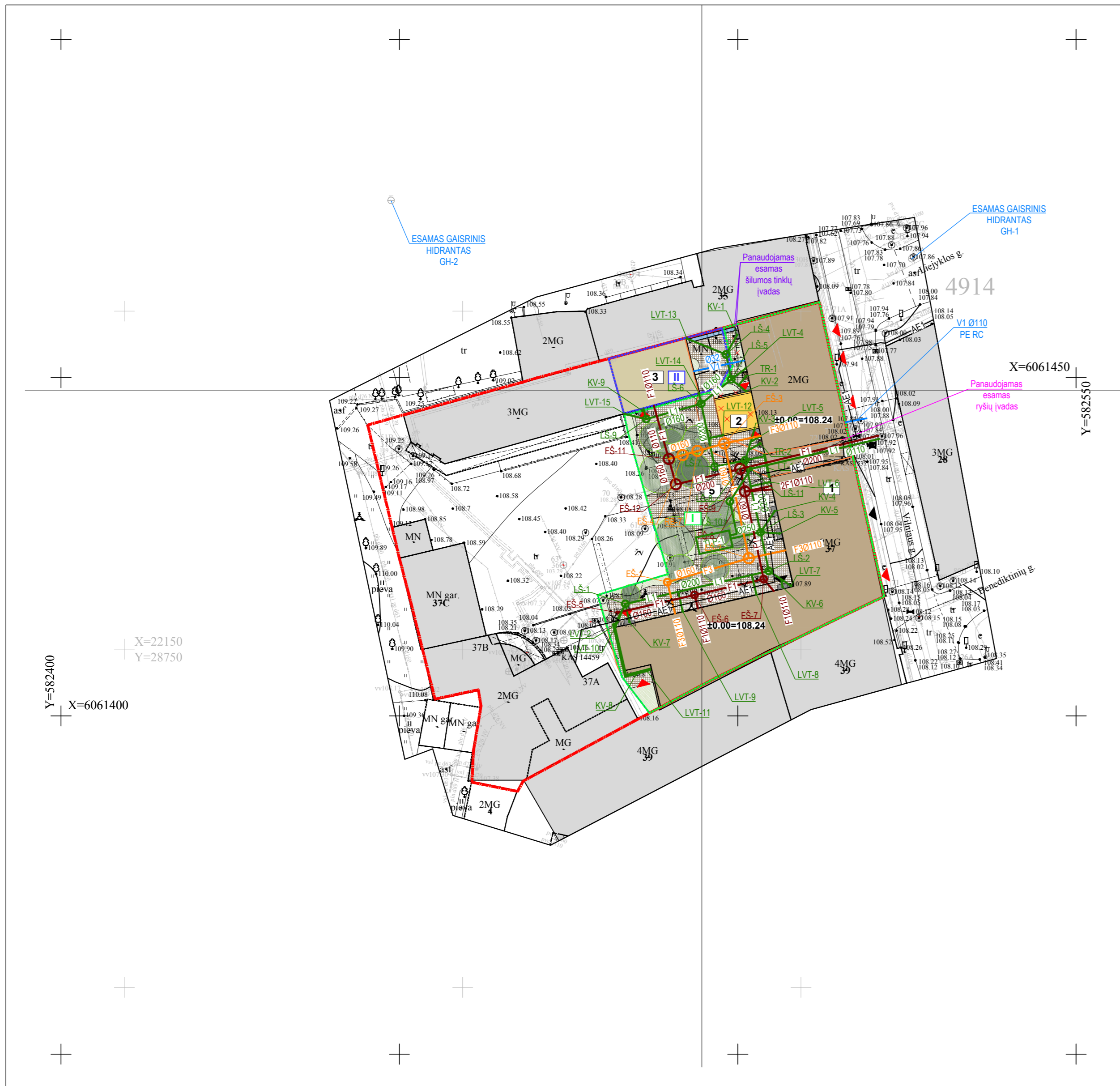


PAVYZDYS - MAŽAS VIDAUS TERASAS



PAVYZDYS - CORTEN

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
				Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.	
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija	
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06		
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS	
				Šiaurinis kiemo korpusas: Pietryčių fasadas. M1:150 Šiaurės rytų fasadas. M1:150	
LT	STATYTOJAS			DOKUMENTO ŽYMUO	
	Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"			SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.04.5	
UŽSAKOVAS				LAPAS	LAPŲ
				1	1



OBJEKTO VIETA

**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**

- SKLYPO RIBA
  - SKLYPO DALIŲ RIBOS
  - V1 PROJ. VANDENTIEKIO TINKLAS
  - F1 PROJ. BUITINIŲ NUOTEKŲ TINKLAS
  - F3 PROJ. TECHNOLOGIŲ NUOTEKŲ TINKLAS
  - L1 PROJ. LIETAUS NUOTEKŲ TINKLAS
  - AE1 ANKSČIAU SUPROJ. ELEKTROS TINKLAS
  - X-X DEMONTUOJAMI ESAMI TINKLAI
- 
- I PIRMAS STATYBOS ETAPAS
  - II ANTRAS STATYBOS ETAPAS
  - 1 REKONSTRUOJAMAS PASTATAS
  - 2 PERSTATOMA LAIPTINĖ
  - 3 ATSKIRU PROJEKTU REKONSTRUOJAMI STATINIAI
  - 4 DVIRAČIŲ STOVŲ VIETA
  - 5 ŽMONIŲ SU NEGALIA IŠLAIPINIMO VIETA

X=22150  
Y=28750

X=6061400  
Y=582400

X=6061450  
Y=582550

**Pastabos:**

1. Projektas atliktas pagal visus priešgaisrinės saugos reikalavimus.
2. Trečiųjų asmenų interesai nepažeisti.
3. Statybos darbai gatvės ribose vykdomi vadovaujantis STR 1.06.01:2016 "Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra", Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-02-11 nutarimu Nr. 155, patvirtintu kelių priežiūros tvarkos aprašu, Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymu, Vilniaus miesto tarybos 2018-03-07 sprendimu Nr. 1-1419, automobilių kelių standartizuotų dangų konstrukcijų projektavimo taisyklėmis KPT SDK 19 ir kitais susijusiais teisės aktais. Išardytos gatvių dangos ir jų pagrindai turi būti įrengiami pagal esamą konstrukciją.
4. Esant poreikiui, prieš darbų pradžią, rangovas parengia ir suderina laikiną eismo organizavimo darbo projektą su VMSA eismo organizavimo skyriumi ir Vilniaus m. VPK kelių policijos valdyba.
5. Prieš darbų pradžią, susikirtimų su esamais inžineriniais tinklais vietose, gauti bendrovių sutikimą žemės kasimo darbams inžinerinių tinklų apsaugos zonoje.
6. Klojant naujas komunikacijas išlaikyti minimalius leidžiamus atstumus iki esamų inžinerinių tinklų.

0	2023 05	Statybos leidimui	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	
		ADMINISTRACINIO PASTATO VILNIAUS G. 37, VILNIAUS M. (U.NR. 1094-0442-4015) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	
A1107 NKVA0351	SPV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 01
KVALIF. PATVIR. DOK. NR.			A. Goštauto g. 8 - 0401 LT-01108 Vilnius mob. 8 611 55541 el.p. info@nitprojektai.lt
10424	SPDV	T. KAROSAS	2023 01
		DOKUMENTO PAVADINIMAS	
		SUVESTINIS INŽINERINIŲ TINKLŲ PLANAS. M1:500	
		LAIDA	
		0	
LT	STATYTOJAS	DOKUMENTO ŽYMUO	
		SMA - 22 - 25 - PP - BD.01	
Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate"		LAPAS	LAPŲ
UŽSAKOVAS		1	1




SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.		
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06	DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
				Vizualizacija		0
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO		LAPAS
				SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.05.1		LAPŲ
				1		1




SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr. 1094-0442-4015 ir Un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.		
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06			
				DOKUMENTO PAVADINIMAS Vizualizacija		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.05.2		LAPAS 1
						LAPŲ 1




## SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 <b>UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"</b>			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.		
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06			
				DOKUMENTO PAVADINIMAS Vizualizacija		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.05.3		LAPAS 1
						LAPŲ 1



SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI

KVALIF. PATVIR. DOK. NR.	 UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinių pastatų (Un. Nr.1094-0442-4015 ir Un. Nr.1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje, rekonstravimo projektas.		
A1107 NKVA0351	PV	D. SABALIAUSKIENĖ	2023 06	Pastato u.k. 16901 - Vilniaus g. 37 vertybės teritorija		
A2107	PDV	G. JANKAUSKAS	2023 06			
	ARCH.	S. LUČINSKIENĖ	2023 06			
				DOKUMENTO PAVADINIMAS Vizualizacija		LAIDA 0
LT	STATYTOJAS Specialioji uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" UŽSAKOVAS			DOKUMENTO ŽYMUO SMA - 22 - 25 - PP - SA - A.05.4		LAPAS 1
						LAPŲ 1

**ADMINISTRACINIŲ PASTATŲ**  
**(UN. NR. 1094-0442-4015 IR UN. NR. 1094-0442-4026)**  
**VILNIAUS G. 37, VILNIUJE**  
**REKONSTRAVIMO PROJEKTAS**

II TOMAS

SKLYPO SUTVARKYMO (VIEŠŲJŲ ERDVIŲ IR  
KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS) PROJEKTINIAI  
PASIŪLYMAI

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2023.6 / VILNIUS

STUDIO SPACE/TIME

Šis dokumentas pristato administracinių pastatų (un. Nr. 1094-0442-4015 ir un. Nr. 1094-0442-4026) Vilniaus g. 37, Vilniuje rekonstravimo projekto, atidalinant garažų patalpas (un. Nr. 1094-0442-4026:0001, 1094-0442-4026:0003) ir keičiant paskirtį į administracinę, sklypo viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio architektūros projektinius pasiūlymus. Dokumente glaustai pristatoma esamos situacijos studija. Lygia greta pristatomi bendri viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio architektūros pasiūlymai: bendrai apžvelgiamas sklypo sutvarkymo dizainas, įvertinamas siūlomų sprendinių poveikis supančių teritorijų kraštovaizdžiui, ekologiškai būklei bei funkciniams ryšiams. Dokumento antroje dalyje detaliau pristatomos skirtingos projektuojamos erdvės.

Šis dokumentas skirtas papildyti administracinio statinio rekonstrukcijos architektų projektinių pasiūlymų medžiagą, pristatyti ir derinti projektą su Vilniaus miesto savivaldybe, vietine bendruomene bei miestiečiais. Šiame aiškinamajame rašte pateikta informacija sudarys pagrindą projekto viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio architektūros projektinių pasiūlymų viešinimui.

**Dokumento laida:** 05  
**Data:** 2023 m. birželio 29d.

SANTRAUKA	2	
TURINYS	2	
<b>1.0</b>	<b>PROJEKTUOJAMA TERITORIJA / ESAMA SITUACIJA</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IR KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS SPRENDINIAI</b>	<b>5</b>
2.1	BENDRA VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IR KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS SPRENDIMŲ KONCEPCIJA	6
2.2	SIŪLOMŲ SPRENDIMŲ ĮTAKA GRETIMOS APLINKOS EKOLOGINEI BŪKLEI	7
2.3	VIEŠŪJŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI IR FUNKCINĖS JUNGTYS SU GRETIMYBĖMIS	8
2.4	DIDYSIS KIEMAS	10
2.5	MAŽASIS KIEMELIS	12
2.6	AUGALIJA	13
2.7	DANGOS	15
2.8	APŠVIETIMAS	16
2.9	LAUKO BALDAI	17
2.10	TVORA	18

Viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio architektūros projekto rengėjas:  
**Studio Space/Time**, MB  
V.Šopeno g. 4-11, Vilnius LT-03211  
hello@space-time.studio  
aut. Povilas Marozas

## **1.0 PROJEKTUOJAMA TERITORIJA / ESAMA SITUACIJA**



KAIRĖJE:  
**TVARKOMOS  
 TERITORIJOS RIBOS  
 BEI VIETA MIESTE,  
 INFORMACIJA  
 IŠ WWW.MAPS.  
 VILNIUS.LT**

Rengiamas administracinio pastato Vilniaus g. 37 rekonstrukcijos projektas yra sklype Vilniaus miesto centrinėje dalyje, Senamiesčio seniūnijoje.

Projektuojama teritorija apima tik dalį sklypo (apie 45%). Rytine kraštine teritorija ribojasi su Vilniaus gatvės atkarpa. Šiaurinėje ir pietinėje pusėse rengiamo projekto ribos yra gretimuose sklypuose esančių (Vilniaus g. 35 ir 39) pastatų ugniasienės. Vakaruose projektuojama teritorija atsiveria į likusią Vilniaus g. 37 sklypo dalį, kuri naudojama automobilių parkavimui.

Kartu su administraciniu pastatu rekonstrukcijos projektu tvarkomos teritorijos plotas - apie 1557 m<sup>2</sup>.

Teritorija yra tankaus apgyvendinimo ir intensyvaus viešo naudojimo zonoje Vilniaus miesto širdyje. Netoliese yra didesni visuomenei svarbūs objektai – Jonušo Radvilos rūmai (kuriuose įsikūręs Lietuvos Nacionalinio Dailės Muziejaus padalinys), Mokytojų Namai, Šv. Kotrynos

bažnyčia, Teatro ir Kino Muziejus, Prezidentūra, Vilniaus miesto Katedra ir kiti. Greta taip pat yra ir svarbesnės Vilniaus miesto centrinės dalies žaliosios erdvės - P.Cvirkos skveras, Reformatų skveras, Katedros aikštė/ Gedimino kalno prieigos.

Didžioji dalis neužstatyto projektuojamos teritorijos ploto šiandien yra grįsta kietomis dangomis. Vidinio kiemo pietinėje dalyje yra nedidelis lopinėlis neprižiūrimos savaiminės vejos/pievos. Čia taip pat įrengta kavinės lauko terasa, nuo likusių erdvių atribota pastatomų vazonų suformuota riba, juose susodinti įvairaus dydžio ilgamečiai ir vienmečiai augalai. Projektuojamos teritorijos ribose neauga medžiai. Projektuojamos teritorijos reljefas beveik tolygus, nežymiai žemėja iš vakarų į rytus pastatų arkos ir už jos esančios Vilniaus gatvės link.

#### Teritorijos duomenys:

Sklypo plotas:  
**3453 kv.m.**

Projektuojamos sklypo dalies plotas:  
**1656 kv.m.**

Priklausomojo želdyno plotas  
 (projektuojamoje teritorijoje):  
**169 kv.m.**

## **2.0** VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IR KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS SPRENDIMAI

## 2.1 BENDRA VIEŠŪJŲ ERDVIŲ IR KRAŠTOVAIZDŽIO ARCHITEKTŪROS KONCEPCIJA IR SIŪLOMŲ SPRENDIMŲ ĮTAKA VIETOS KRAŠTOVAIZDŽIUI



**Pagrindiniai rekonstruojamų administracinių pastatų sklypo viešųjų erdvių bei kraštovaizdžio architektūros uždaviniai ir tikslai:**

- Sukurti aukštos kokybės gyvą viešą erdvę - vidinį kiemą;
- Sukurti turtingą ekologinę terpę, papildysiančią Vilniaus Senamiesčio žaliųjų elementų tinklą;
- Kiek praktiškai įmanoma tvariais inžineriniais sprendimais palengvinti apkrovą miesto infrastruktūrai.

### Bendra sprendinių koncepcija

Šio projekto kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių sprendimų atspirties taškas - senamiestyje esančio kiemo tipologija. Tai uždara, jaukaus mastelio erdvė, labai fragmentiškai pro siaurą pastato arką atsiverianti į Vilniaus gatvę. Ši nedominuojanti ir neįkyri užuomina yra svarbus projekto elementas, juo siekiama sužadinti praeivių smalsumą užsukti į išorės kiek paslaptinę kiemo erdvę. Pats kiemas architektūros skaidomas į dvi erdves, projekte jos įvardijamos didžiuoju ir mažuoju kiemais; o šią teritoriją nuo likusios, netvarkomos, sklypo dalies atriboja organiškų formų formuojama gyvatvorė ir už jos esanti tvora. Didysis kiemas žaliaisiais elementais - medžiais, krūmais ir daugiamečiais augalais - skaidomas į skirtingų dydžių intymesnes erdves.

Mažasis kiemas beveik pilnai apsuptas skirtingų aukščių bei faktūrų statinių. Čia kuriama intymi atmosfera be didesnio tūrio augalų. Mažajame kieme numatoma neaukšta skulptūrinė lietaus vandenį akumuliuojanti atvira talpa/fontanas, kartu su šalia augančiais augalais kurianti organišką ansamblį.

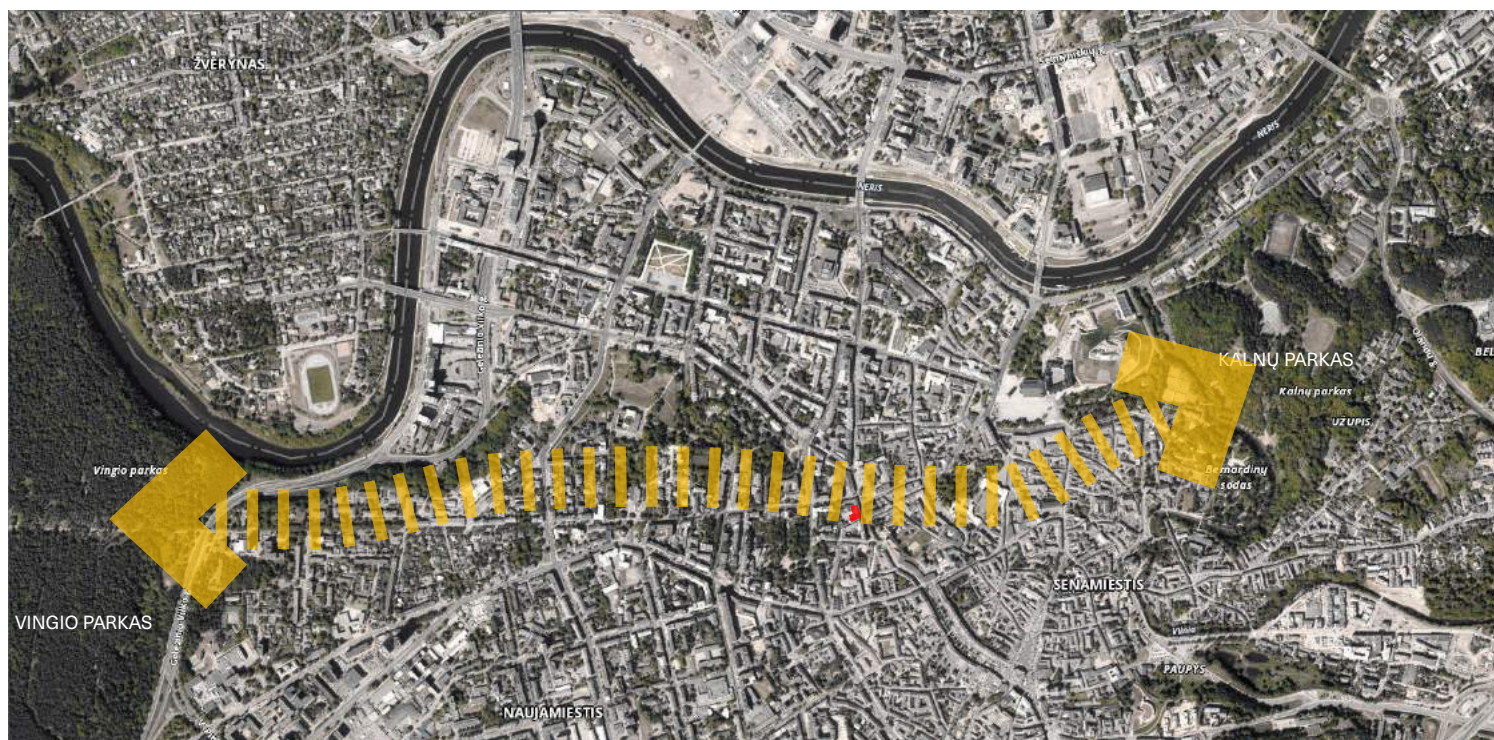
### Siūlomų sprendinių įtaka vietos kraštovaizdžiui

Siūlomi sprendiniai visų pirma orientuoti į aukštos kokybės viešos erdvės sukūrimą čia dirbsiantiems bei laisvą laiką leisiantiems žmonėms, taip pat čia užklystantiems miestiečiams ar miesto svečiams. Kadangi rengiamas projektas yra uždaroje ir tik labai fragmentiškai iš Vilniaus gatvės matomoje erdvėje, jos tiesioginis santykis su gretimomis teritorijomis nėra vizualus ar atviras. Tačiau pati kiemo koncepcija ją realizavus sukurs kviečiančią, intymią ir išskirtinę erdvę bendrame mažai prieinamų Vilniaus Senamiesčio kiemų kontekste.

### Projektuojamas priklausomojo želdyno plotas (projektuojamoje teritorijoje):

169 kv.m. (10,2%)

## 2.2 SIŪLOMŲ SPRENDIMŲ ĮTAKA GRETIMOS APLINKOS EKOLOGINEI BŪKLEI

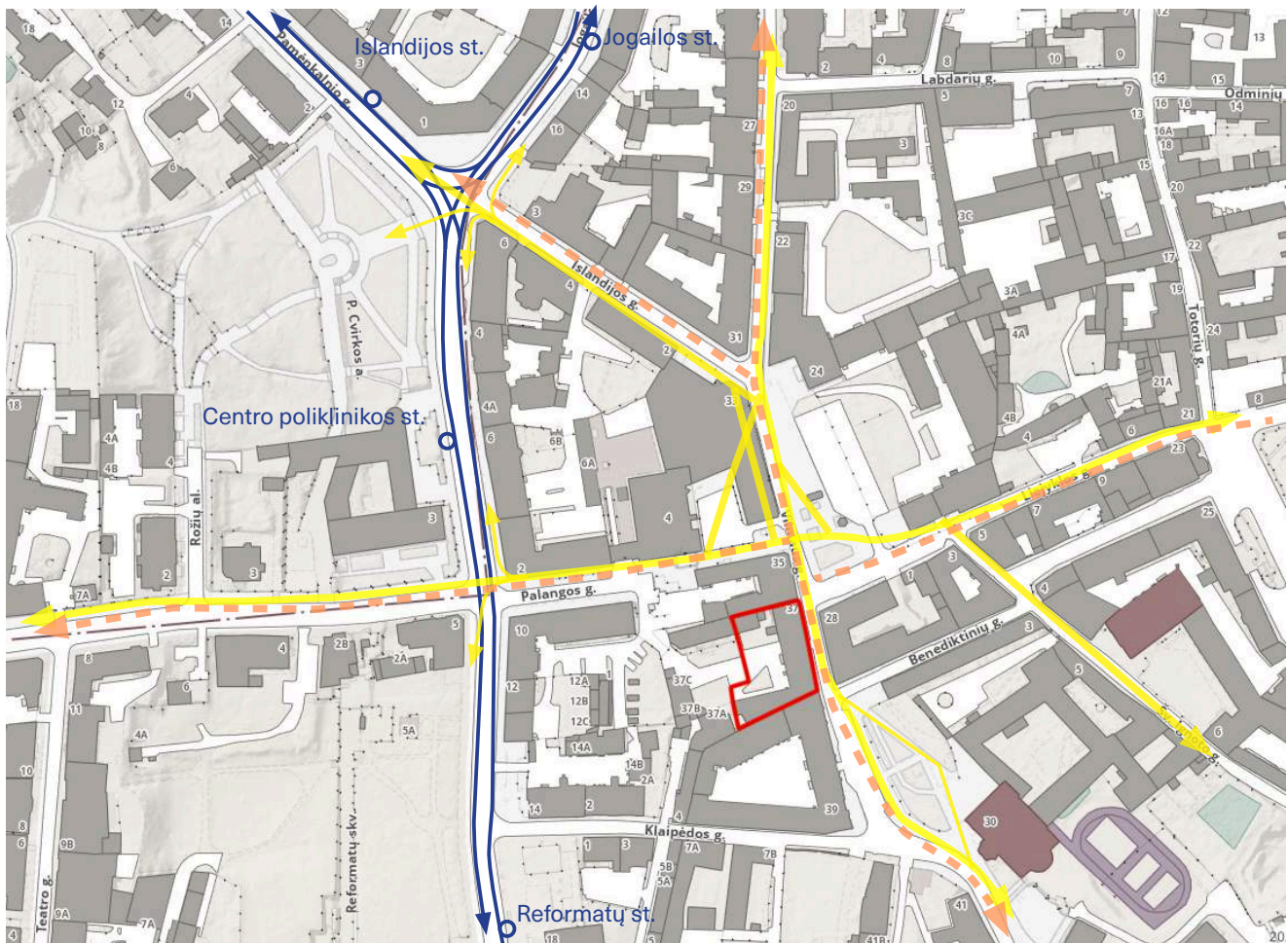


Rekonstruojamo pastato sklypas yra pačioje Vilniaus senamiestio širdyje. Beveik visas neužstatytas sklypo plotas yra grįstas kietomis vandeniui nelaidžiomis dangomis. Šiandieninė sklypo ekologinė būklė yra labai prasta. Sklypas nepatenka į greta esančių Neries ir Vilnios upių slėnių ekologinius koridorus, tačiau atsiduria viduryje Vilniaus senamiestio ir Naujamiestio einančių žaliųjų erdvių, kurios formuoja ekologinę jungtį tarp Vingio ir Kalnų parkų žaliųjų masivių. Ši jungiamoji pozicija yra labai svarbi ir įgyvendinant projektą siūloma apželdinti 10 proc. projektuojamos sklypo dalies ploto aukštos ekologinės vertės augmenija. Tai kartu su greta vykdomais projektais leis sukurti labai reikiamą jungtį tarp apatinės Kalinausko gatvės dalies, Liejyklos gatvės pradžios ir žemiau esančio L.S.Gucevičiaus skvero bei Prezidentūros parko (žaliosios Prezidentūros kiemelio dalies). Detalesnė informacija apie augaliją pateikta 2.6 dalyje

VIRŠUJE AUKŠČIAU:  
**MIESTO AEROTOPONUOTRAUKA (IŠ WWW.MAPS.VILNIUS.LT) SU SENAMIEŠČIU BEI NAUJAMIEŠČIU EINANČIU ŽALIŲJŲ ERDVIŲ TINKLU**

VIRŠUJE ŽEMIAU:  
**SKLYPO GRETIMYBIŲ AEROTOPONUOTRAUKA (IŠ WWW.MAPS.VILNIUS.LT) SU GRETA ESANČIOMIS ŽALIOSIOMIS ERDVĖMIS**

## 2.3 VIEŠŪJŲ ERDVIŲ SPRENDINIAI IR FUNKCINĖS JUNGTYS SU GRETIMYBĖMIS



- Viešasis transportas
- Pėstieji
- - - Dviračių takai

Rengiant teritorijos viešųjų erdvių ir kraštovaizdžio architektūros sprendinius esminių struktūrinių jungčių pakitimų neplanuojama, kadangi čia stovintys pastatai yra rekonstruojami, jų parametrai beveik nesikeičia, o istorinė architektūra labai aiškiai funkcionuoja kaip uždaras perimetrinio užstatymo kiemas.

Projektuojama teritorija yra greta svarbių judėjimo takų susikirtimo. Šiauriau nuo sklypo einanti Palangos gatvė yra svarbios Senamiesčio ir Naujamiesčio pėsčiųjų ir dviratininkų jungties dalis. Statmenai šiam keliui Vilniaus gatve eina svarbus ir intensyviai miestiečių bei miesto svečių naudojamas pėsčiųjų ir dviračių kelias jungiantis miesto rotušę su Gedimino prospektu ir V.Kudirkos aikšte.

Tvarkoma teritorija nesiriboja su jokiais gatvėmis, kuriomis juda viešasis transportas, tačiau yra visai greta Pylimo ir Jogailos gatvių, kurias su skirtingais miesto rajonais jungia vieši miesto autobusai ir troleibusai.

VIRŠUJE:  
**RYŠIŲ SU  
GREITINĖMIS  
TERITORIJOMIS  
SCHEMA, ATLIKTA  
ANT ŽEMĖLAPIO  
IR WWW.MAPS.  
VILNIUS.LT**



Projektuojamoje teritorijoje nenumatoma įrengti automobilių parkavimo vietų - kiemo erdvė čia naudojama tik kaip pėstiesiems skirta zona, o automobilių eismui numatytas tik pagal poreikį naudojamas techninis pravažiavimas ir žmonių su negalia išlaipinimo aikštelė.

Kieme taip pat numatyta įrengti 9 dviečių dviračių stovų - viso 18 dviračių - skirtų pastatuose dirbsiantiems žmonėms bei svečiams (planuojamas darbuotojų skaičius - 125-140). Stovaitovų įrengiama prie įėjimo į kiemą abipus pastato arkos iš Vilniaus gatvės greta įėjimų..

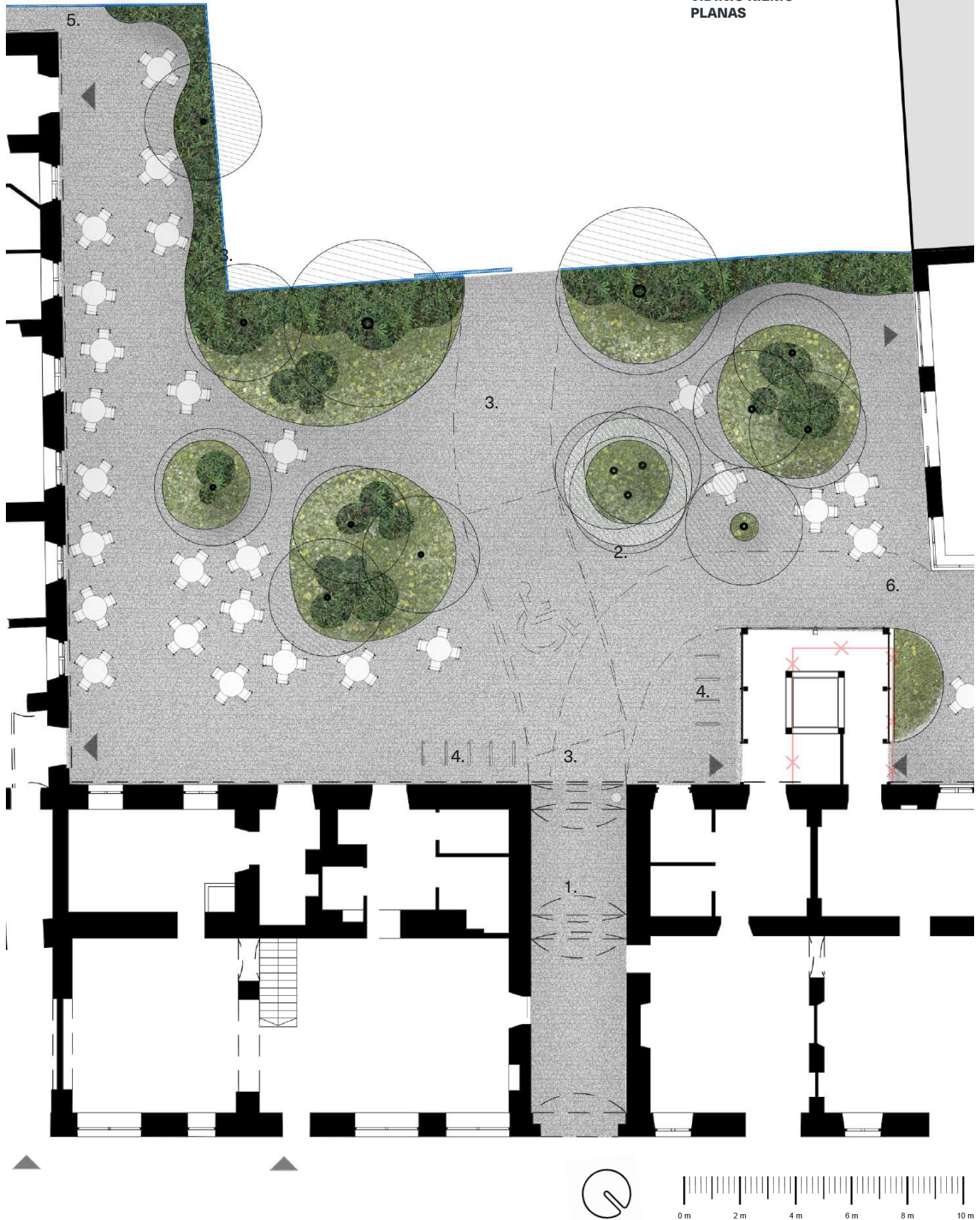
Pagrindiniai pėsčiųjų srautai į projektuojamo kiemo erdvę iš Vilniaus gatvės pateks pro pastato arką, taip pat - pro vidines pastato erdves (restoranus). Prireikus aptarnaujantis personalas iš likusios sklypo dalies taip galės patekti pro jvažiavimo vartus, tačiau bendrai aktyviai naudojamas praėjimas tarp vakarinės sklypo dalies ir Vilniaus gatvės čia neplanuojamas.

-  Automobilių judėjimas
-  Techninis pravažiavimas, jvažiavimas žmonių su negalia transportui
-  Žmonių su negalia išlaipinimo aikštelė
-  Pėstieji
-  Dviračių takai
-  Dviračių stovas

VIRŠUJE:  
SKLYPO IR  
GERITIMYBIŲ  
PĖSČIŲJŲ,  
DVIRATININKŲ  
IR AUTOMOBILIŲ  
JUDĖJIMO SCHEMA

## 2.4 DIDYSIS KIEMAS

APAČIOJE:  
ILIUSTRATYVUS  
VIDINIO KIEMO  
PLANAS



- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1. Įėjimas / pastato arka | 5. Praėjimas link darbuotojų įėjimo |
| 2. Suolas su augalija     | 6. Įėjimas į mažąjį kiemelį         |
| 3. Pravažiavimas          |                                     |
| 4. Dviračių stovai        |                                     |

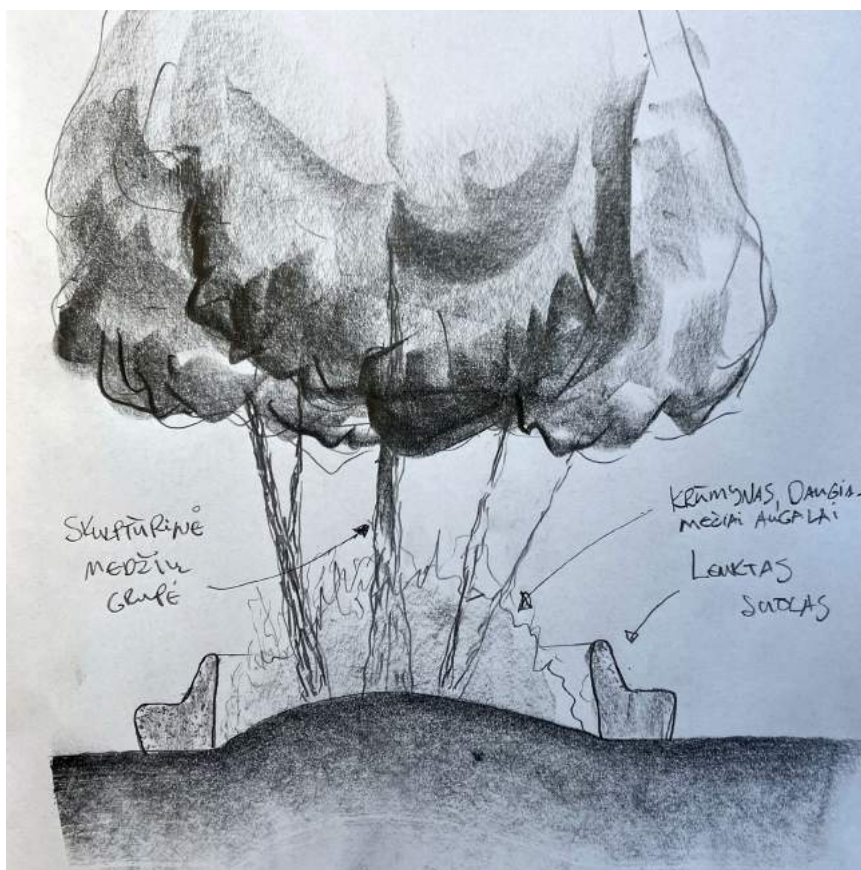
DEŠINĖJE ARČIAU:  
**KIEME SIŪLOMŲ  
SODINTI SKIRPSTŲ  
NUOTRAUKA**

DEŠINĖJE TOLIAU:  
**KIEME SIŪLOMŲ  
SODINTI  
ŽVAIGŽDĖTOJŲ  
MAGNOLIJŲ  
PAVYZDYS**



VIRŠUJE:  
**ORGANIŠKŲ FORMŲ  
SUFORMUOTŲ  
KRŪMIŲ PAVYZDYS,  
AUT. ARNE  
MAYNARD, SODAS  
OXFORDSHIRE,  
DIDŽIOJOJE  
BRITANIOJE**

DEŠINĖJE:  
**SUOLO SU AUGALIJŲ  
ESKIZAS**



Didysis kiemas yra didžiausia ir pagrindinė šio projekto atvira erdvė. Kiemas projektuojamas kaip tik pėstiesiems skirta zona su numatytomis vietomis dviračių parkavimui, čia taip pat numatytas techninis pravažiavimas ir žmonių su negalia išlaipinimo aikštelė. Į erdvę patenkama pro pastato arką iš Vilniaus gatvės, į likusią kiemo erdvę patenkama per vartus

Didžiojo kiemo erdvė bus naudojama pastatų pirmuose aukštuose įsikūrusių restoranų lankytojų - šiltuoju metų laiku šis kiemas virs dideliu sodu/terasa. Siekiant atviresnį kiemą suskaidyti į kiek intymesnes erdves tai daroma žaliųjų elementų - medžių, krūmų ir daugiamečių augalų pagalba/ Žalieji plotai išdėstomi organiškai, kuriant skirtingo dydžio ir funkcijų erdves.

Didžiojo kiemo vakarinę kraštinę nuo likusios sklypo

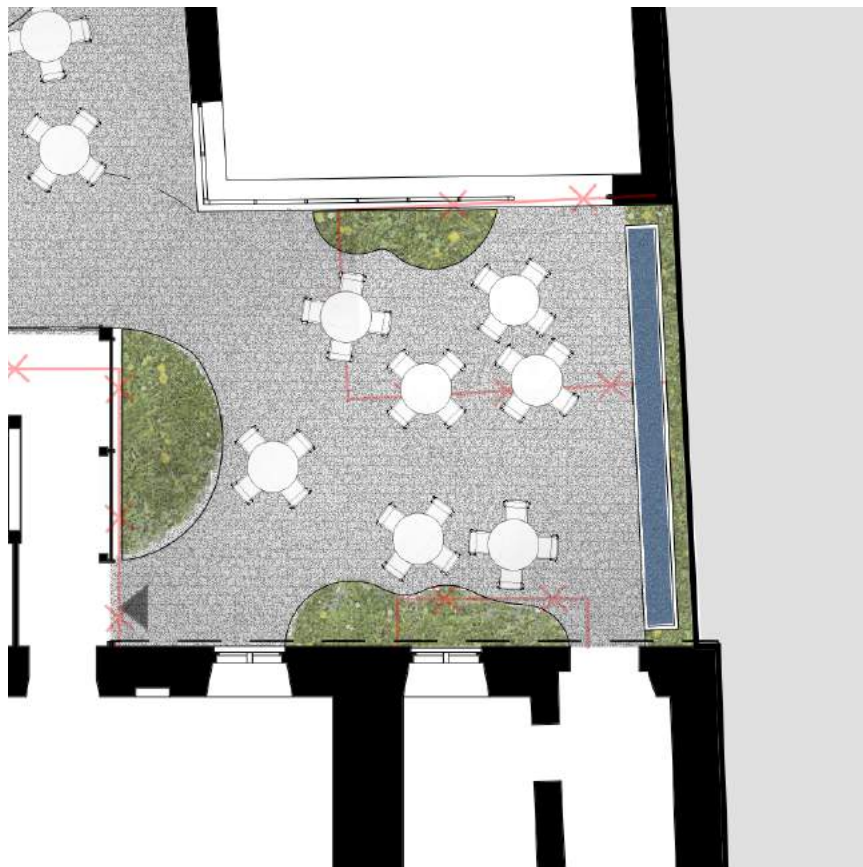
dalies siūloma atitverti tvora (detaliau žiūrėti **2.10** skyriuje) ir apsodinti organiškų formų formuojama gyvatvore. Čia taip pat projektuojami vartai techniniam pravažiavimui.

Vieną iš kieme esančių žaliųjų plotelių ketinama projektuoti kiek skulptūriškiau - sodinant čia skulptūrišką medžių grupę ir perimetru apjuosiant apvaliu suolu. Šis elementas bus matomas iš Vilniaus gatvės per atvirą pastato arką.

Į žaliuosius kiemo erdvę skaidančius plotelius sodinami organiškų formų formuojami krūmai, o tarp jų nedideli lengva išraiškingos formos laja medžiai - skirpstai ir/ar magnolijos. Siekiant atskirti kiemą nuo likusios sklypo dalies planuojamoje gyvatvorėje taip pat numatyta pasodinti didesnių rūšių medžių - klevų, ginkmedžių, etc.

## 2.5 MAŽASIS KIEMELIS

DEŠINĖJE:  
**MAŽOJO KIEMO  
ILIUSTRATYVUS  
PLANAS**



Mažasis kiemas planuojamas kaip intymus nedidelis žalias lauko kambarys, naudojamas greta būsiančio restorano reikmėms. Kiemas supamas skirtingų aukščių bei faktūrų pastatų - aukštos ugniasienės iš šiaurės, istorinio fasado- iš rytų, naujos laiptinės - iš pietų ir naujo neaukšto fasado iš vakarų.

Pagrindiniai elementai kuriantys šios erdvės išskirtinę atmosferą - architektūrinis mastelis, aukštos kokybės išraiškingų daugiamečių augalų rinkinys ir lygia greta ugniasienės planuojama atvira skulptūrinė vandens talpa, veikianti ir kaip lietaus vandenį renkantis ir akumuliuojamas elementai, bei kaip su greta esančiais augalais skulptūrinį ansamblį kuriantis akcentas.

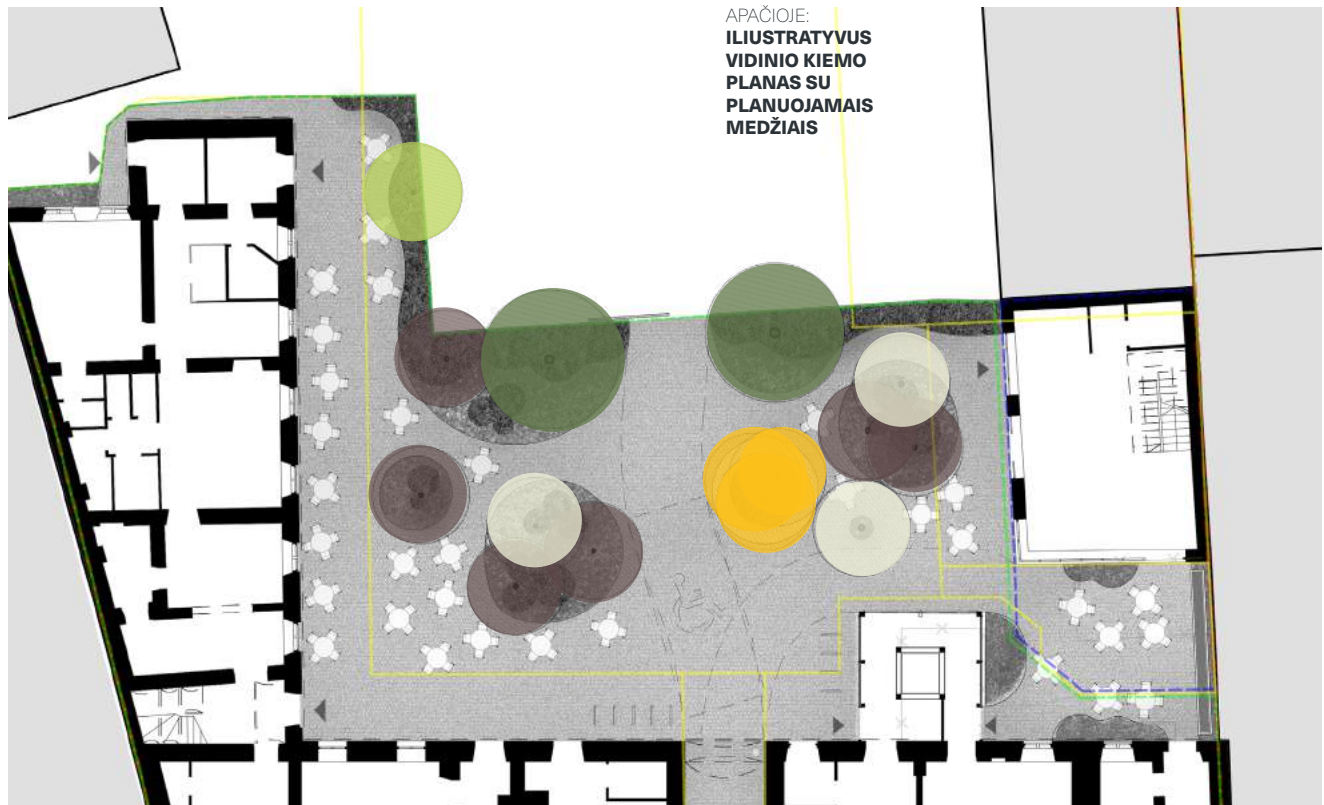
Kiemelyje planuojami sodinti neaukšti pavėsingą aplinką toleruojantys daugiamečiai augalai. Čia taip pat numatoma pasodinti keletą skitingų lapų faktūrų, formų ir sezoninės išraiškos krūmų rūšių. Vizualūs preliminariniai siūlomų rūšių rinkinių pavyzdžiai pateikiami 2.6 skyriuje.

APAČIOJE KAIRĖJE:  
**KIEMO  
ATMOSFEROS  
PAVYZDYS, AUT.  
DAN PEARSON,  
FOTOGRAFO  
STUDIJOS VIDINIS  
KIEMAS LONDONE,  
DIDŽIOJOJE  
BRITANIJOJE**

APAČIOJE DEŠINĖJE:  
**SKULPTŪRINĖS  
ATVIROS VANDENS  
TALPOS - ANKSČIAU  
SKIRTOS ARKLIŲ  
GIRDYMUI -  
PAVYZDYS SODO  
APLINKOJE**



## 2.6 AUGALIJA








APAČIOJE:  
**ILIUSTRATYVUS  
VIDINIO KIEMO  
PLANAS SU  
PLANUOJAMAIMS  
MEDŽIAIS**

Siekiant sukurti aukštos kokybės viešąją erdvę turinčią aukštą ekologinę vertę projektuojamą teritoriją planuojama gausiai apželdinti kokybiška augalija. Augalų rūšys komponuojamos atsižvelgiant tiek į sodinimo sąlygas, tiek ir jais kuriamas skirtingų erdvių funkcijas.

Didžiojo kiemo centrinėje erdvėje esančiuose žaliuosiuose plotuose planuojama sodinti organiškų formų formuojamus krūmus, o tarp jų - neaukštų, tačiau skulptūriškos ir lengvos lajos medžių rūšių. Dididesnių medžių rūšys sodinamos kartu su kiemą nuo likusios sklypo dalies skiriančioje gyvatvorėje, taip pat planuojama pasodinti skulptūrišką medžių grupę.

**Pastaba:** siūlomų augalų rūšys, pozicijos ir kiekiai preliminarūs ir gali keistis toliau vystant projektą.

-  **Acer platanoides /** Paprastasis klevas
-  **Acer campestre /** Trakinis klevas
-  **Ginkgo biloba /** Ginkmedis
-  **Ulmus minor 'jacqueline hillier' /** Paprastasis skirpstas 'jacqueline hillier'
-  **Magnolia stellata 'Royal Star' /** Magnolija 'Royal Star'

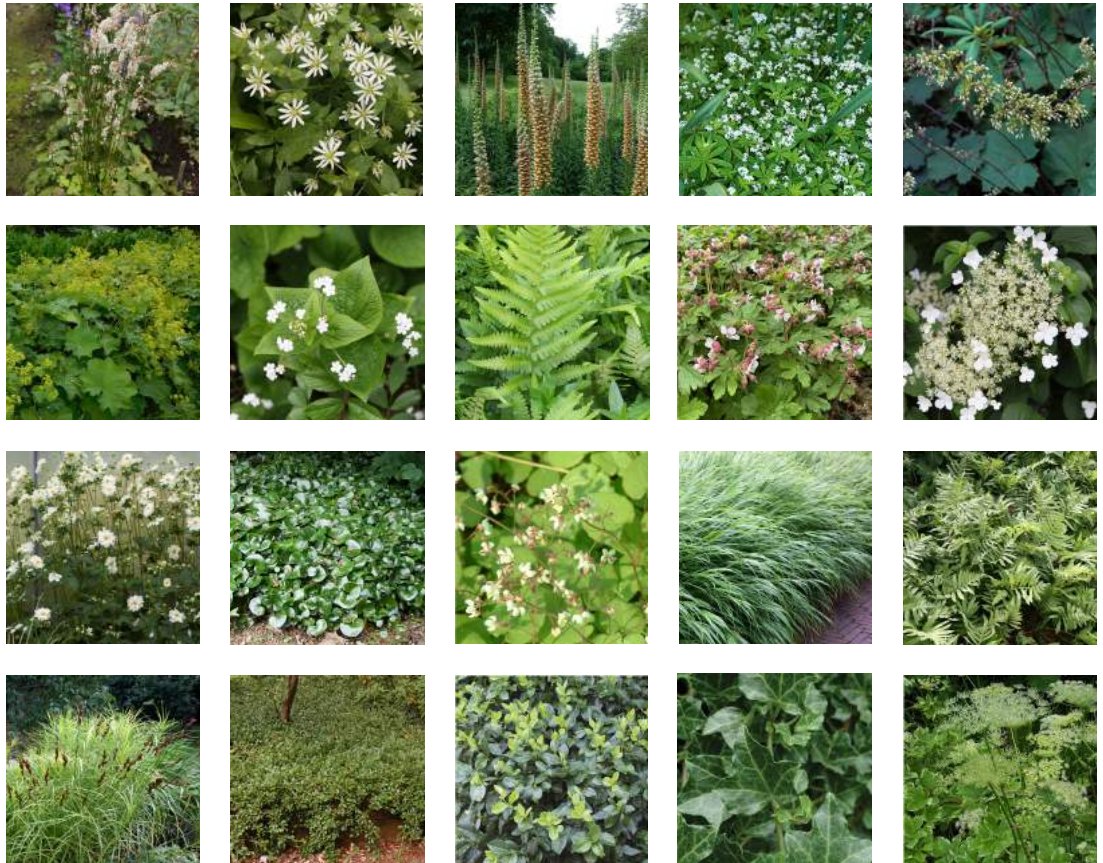




VIRŠUJE:  
**ORGANIŠKŲ FORMŲ  
 FORMUOJAMOS  
 GYVATVORĖS KIEMO  
 ATRIBOJIMUI NUO  
 LIKUSIOS SKLYPO  
 DALIES PAVYZDYS,  
 AUT. WIRTZ  
 INTERNATIONAL  
 LANDSCAPE  
 INTERNATIONAL  
 ARCHITECTS**



KAIRĖJE:  
**MAŽAJAME KIEME  
 SIŪLOMŲ SODINTI  
 PAVIENIŲ KRŪMŲ  
 RŪŠIŲ PAVYZDŽIAI**



DEŠINĖJE:  
**MAŽAJAME  
 KIEME SIŪLOMŲ  
 PAVĖSINGAS  
 AUGIMO SĄLYGAS  
 TOLERUOJANČIŲ  
 DAUGIAMEČIŲ  
 AUGALŲ RŪŠIŲ  
 RINKINIO PAVYZDYS**

## 2.7 DANGOS



VIRŠUJE:  
**PROJEKTUOJAMO  
KIEMO DANGŲ  
PLANAS/SCHEMA**



Siekdami sukurti senamiesčio erdvėms būdingą atmosferą siūlome projektuojamo kiemo paviršius grįsti nedidelio formato - 100x100x100mm - dydžio pilko/sidabriško granito trinkelėmis. Šio dydžio trinkelės tinkamai artikuliuoja projektuojamų erdvių mastelį. Detalizuojant projektą planuojama skirtingose vietose numatyti skirtingų paviršių faktūrų trinkelės.



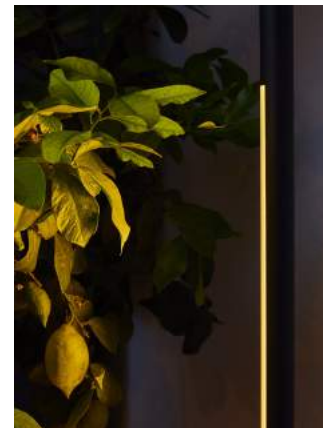
VIRŠUJE:  
**SIŪLOMŲ PILKO/  
SIDABRIŠKO  
GRANITO TRINKELIŲ  
DANGOS PAVYZDYS**

## 2.8 APŠVIETIMAS



Projektuojamą teritoriją planuojama apšviesti neaukšta, augalijoje ir ant baldų įrengta apšvietimo technika. Siūlomi naudoti subtilaus dydžio erdviniai ir medžių lajas apšviečiantys šviestuvai instaliuojami žaliuosiuose ploteliuose ir gyvatvorėje tarp augalų. Vandens elementai - fontanas ir atvira talpa - santūriai apšviečiami atskirai nesukuriant per didelio kontrasto su aplinka. Dalis šviesos į erdvę taip pat pateks iš/nuo pastatų. Ant restoranų staliukų taip pat numatoma naudoti nedidelius įkraunamus stalinius šviestuvus, kurie deramai apšviestų stalo paviršių.

VIRŠUJE:  
**VIEŠŲJŲ ERDVIŲ  
APŠVIETIMO  
ILIUSTRATYVI  
SCHEMA**



VIRŠUJE, DEŠINĖJE:  
**PRELIMINARŲ  
KIEMO ERDVĖMS  
NAUDOJAMŲ  
ŠVIESTUVŲ  
PAVYZDŽIAI**

## 2.9 LAUKO BALDAI



VIRŠUJE:  
**SIŪLomos LAUKO  
KĖDĖS DIZAINO  
PAVYZDYS**

VIRŠUJE, DEŠINĖJE:  
**SIŪLomo LAUKO  
STALO DIZAINO  
PAVYZDYS**



DEŠINĖJE:  
**SIŪLOMŲ MINKŠTŲ  
LAUKO BALDŲ  
DIZAINO PAVYZDYS**



KAIRĖJE:  
**SIŪLOMŲ LAUKO  
BALDŲ DIZAINO  
FRAGMENTŲ  
PAVYZDŽIAI**



Projektuojamus kiemus planuojama naudoti kaip aktyvias restoranų ir kavinių erdves. Čia numatyti paprastų geometrijų, šiltų medžiagų lauko baldai - stalai, kėdės, minkšti krėslai. Čia taip pat numatoma įrengti pavėsinė, greta stalų bus įrengiami skėčiai saugantys nuo saulės ir lietaus.

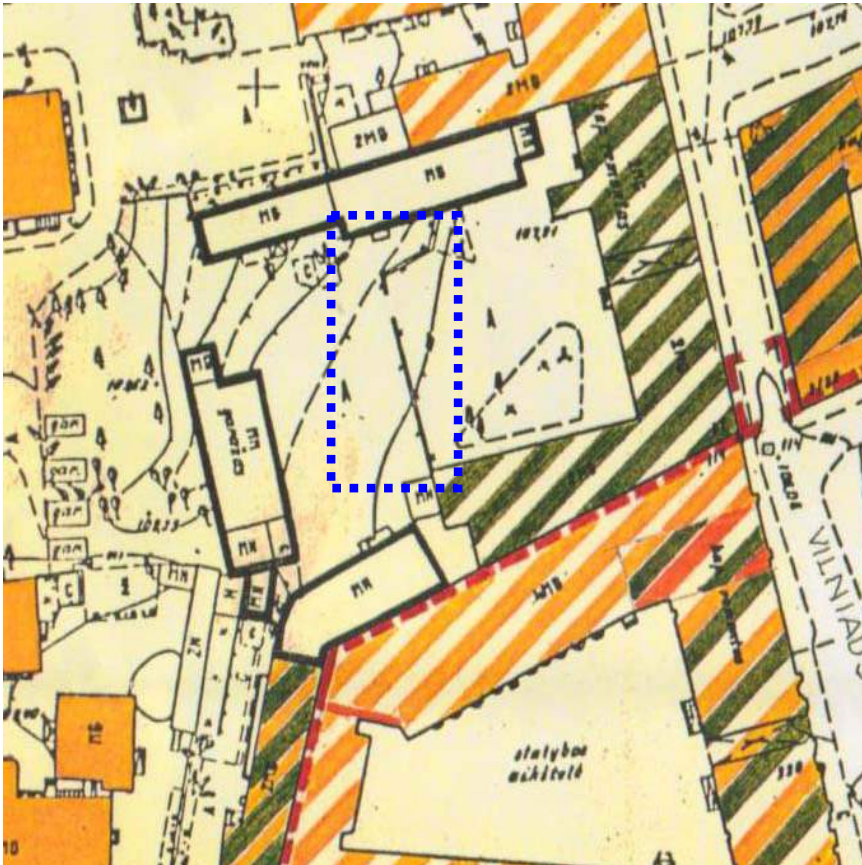
Lygia greta instaliuojama santūraus bet aukštos kokybės dizaino lauko įranga - šiukšlių dėžės ir dviračių stovai.

**Pastaba:** siūlomi baldai, jų dizainas ir išdėstymas yra preliminarūs ir vystant projektą gali kisti

DEŠINĖJE:  
**SIŪLOMŲ ŠIUKŠLIŲ  
DĖŽĖS IR DVIRAŠIŲ  
STOVO DIZAINO  
PAVYZDŽIAI**



## 2.10 TVORA



KAIRĖJE:  
**STILISTINĖS  
KARTOGRAMOS  
FRAGMENTAS, 1992**

Tvarkomaisiais statybos darbai projektuojama metalo ažūro funkcinė tvora su varteliais, kuri atskiria vėlesnio užstatymo – vakarinę kiemo dalį, nuo rytinės gatvės korpuso dallies, (ažūrinė tvora buvo XX a. pb.)

žr. stilistinės kartogramos fragmentą 1992 m

**Pastaba:**

Siekiant įgyvendinti projekto sprendinius ir nepažeisti teisėtų trečiųjų šalių interesų, iki statybą leidžiančio dokumento bus gautas visų žemės sklypo valdytojų (sklypo bendrasavininkų) sutikimas numatomiems sklypo plano sutvarkymo sprendiniams arba nustatyta ir įregistruota žemės sklypo naudojimosi tvarka.

APAČIOJE:  
**AŽŪRINĖS  
(‘ŠUKINĖS’) TVOROS  
PAVYZDYS, AUT.  
REED HILDERBRAND  
LANDSCAPE  
ARCHITECTS**



## STUDIO SPACE/TIME

Vilnius  
2023 birželis

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRITARIMO ADMINISTRACINIŲ PASTATŲ (UN. NR. 1094-0442-4015 IR UN. NR.1094-0442-4026) VILNIAUS G. 37, VILNIUJE REKONSTRAVIMO PROJEKTO PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-10-16 Nr. A51-164898/23(3.3.2.26E-ARC)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Benius Bučelis, Laikintai vykdamas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto funkcijas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	BENIUS BUČELIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-10-16 15:29:23 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žyme nurodytas laikas</b>	2023-10-16 15:29:41 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2019-08-24 13:56:25 – 2024-08-22 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-10-16 16:11:11)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-10-16 16:11:11 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“