

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

surenkamos balkonų perdangos.

2. Rekomenduojamas namų tūrių aukštingumo „laiptavimas“, įrengiant terasas viršutiniuose aukštuose.

Atsižvelgiant į pastabą teritorijos kvartaluose peržiūrėtos penktojo fasado perspektyvos. A kvartalo tūriai laiptuojami per vieną, du aukštus - sukurta dinamiška, „pulsuojanti“ kompozicija. Pastatų dalys A ir B kvartaluose atskiriamos jas ištraukiant arba įgilinant, „atkabinamos“ tarpusavyje ir skiriasi ne tik aukščiu, bet ir architektūrine išraiška. Daugiausiai skaidomi ir laiptuojami A kvartalo tūriai, taip kuriant Algirdo gatvei būdingą mastelį ir dinamišką gatvės išklotinę. Korpuso balkonai taip pat kintantys, suskaidyti į dvi dalis, siekiant vengti ilgų pasikartojančių balkonų/turėklų plokštumų fasaduose.

B kvartalo tūriai skaidomi kitu principu – siekiant vizualiai sumažinti aukštingumą, viršutinių aukštų dalys išskiriamos kita spalva ir tekstūra. Kvartalo pastatai skaidomi horizontaliai (išskiriant viršutinius aukštus) ir vertikaliai atskiriant pastato dalis tarpusavyje. C kvartalo tūriai skaidomi į stambias dalis, formuojant savitą kvartalo charakterį. Kvartalui būdingas vientisumas (pasiekama per medžiagą ir spalvą) ir aiški architektūrinė idėja – vidus/išorė. Kvartalo vidinio kiemo fasadai išskiriami kita medžiaga, architektūrinėmis priemonėmis nurodoma kas vieša, o kas privatu.



Teritorijos vaizdas iš viršaus / formuojamas dinamiškas penktasis fasadas



A kvartalo tūriai ir kompozicija / Algirdo g. fasadas

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	5 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

3. Smulkinti administracinio pastato tūrio mastelį, išlaikant praėjimą per bromą.

Atsižvelgiant į pastabą skaidoma viršutinė (juodas ilgas tūris) administracinio pastato dalis ir žemutinė – ilgas tūris su klinkerio apdaila prie Švitrigailos gatvės. Žemutinė pastato dalis skaidoma segmentais pagal laiptines ir pagrindinių patekimų vietas. Įgilinimais tūryje išskiriamos pagrindinių patekimų į administracines patalpas zonos (pav. 1.2.3 zonos), aiškiai išreikšti pagrindiniai įėjimai į prekybos paslaugų patalpas pirmame aukšte. Formuojant nišas įėjimų vietose sukuriama vidiniai stogeliai.

Pastatas skaidomas į tris aiškiai išreikštus tūrius. Pirmasis tūris – stiklinis, vieno/dviejų aukštų antstatas su vertikaliu sudaliniu fasade (pav. žaliai „C“). Šalia numatyta stogo terasa, gerai matoma iš Panerių ir Švitrigailos gatvių sankryžos. Antras tūris - administracinio pastato dalis, esanti arčiau Geležinkelio g. skaidoma į du segmentus, tokiu būdu „suploninama“ priekinė statinio dalis – išreikštas vertikalus stiklinis fasadas (pav. žaliai). Šis tūris ir fasadas svarbus, nes gerai matomas važiuojant iš Oro uosto Švitrigailos gatve į miestą. Trečiasis segmentas (pav. oranžinė) matomas iš vidinės kvartalo erdvės tarp administracinio pastato ir gyvenamųjų namų. Jam būdinga kita fasadinė struktūra ir architektūrinė išraiška.



D kvartalas / Administracinio pastato fasadas Švitrigailos g.



D kvartalas / Administracinio pastato skaidymas į mažesnes dalis

4. Rekomenduojama atsisakyti automobilių pravažiavimo sklypo antžeminėje dalyje.

Projekte nenumatytas automobilių judėjimas sklypo antžeminėje dalyje. Sklype numatyta galimybė įvažiuoti tik gaisriniam automobiliui. Pagrindiniai įvažiavimai į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę formuojami iš Algirdo g. ir Švitrigailos g. Patekimai į sklypą skirti judėti pėstiesiems ir bemotoriui

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	6 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

transportui.

5. Neįrenginėti viešosios erdvės tarp administracinio ir gyvenamųjų pastatų. Rekomenduojama žalia zona be viešųjų erdvių.

Projekte neįrengiamos viešosios erdvės tarp administracinio ir gyvenamųjų pastatų. Numatytos žaliosios zonos be mažosios architektūros elementų, skirtų viešajai erdvei. Formuojamos žaliosios zonos be „pasisėdėjimo“, numatyti tik pagrindiniai patekimai ir minimalaus pločio takai.



Sklypo viešų / privačių erdvių schema



Vidinė erdvė tarp administracinio pastato ir C kvartalo

3. ATITIKIMAS BENDROJO PLANO SPRENDINIAMS

Planuojamoje teritorijoje galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. sprendimu Nr.1-972 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo tvirtinimo“ sprendiniai.

Pastatai pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose

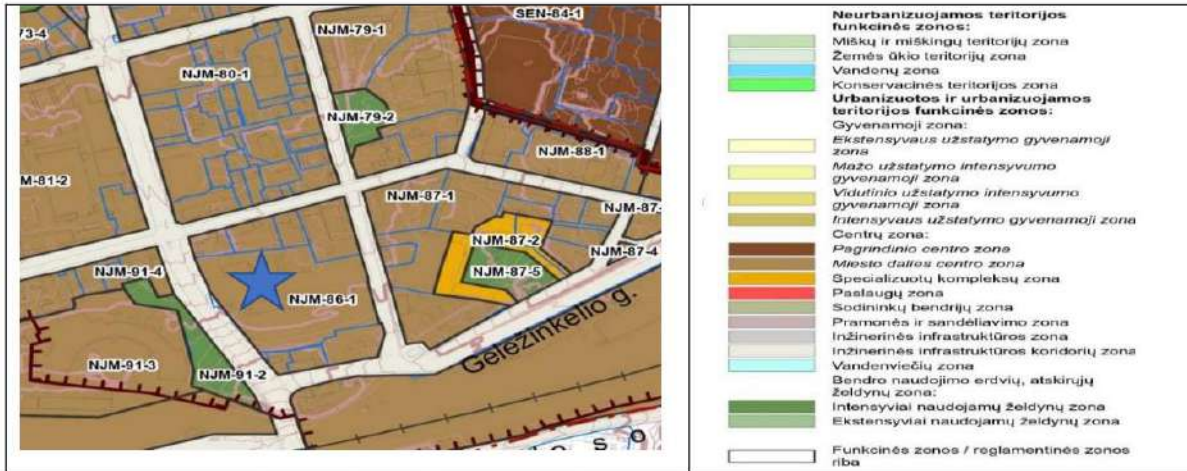
Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	7 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

planuojama teritorija patenka į reglamentinę zoną NJM-86-1. Teritorijai nustatyti privalomieji naudojimo reikalavimai:

- Funkcinė zona – Miesto dalies centro zona;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
- Teritorijos naudojimo tipai – mišti centro teritorija (GC), mišri gyvenamoji teritorija (GM), paslaugų teritorija (PA), socialinės infrastruktūros teritorija (SI);
- Galimi žemės naudojimo būdai – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (G2), komercinės paskirties objektų teritorijos (K), visuomeninės paskirties teritorijos (V), rekreacinės teritorijos (R), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E);



★ - planuojama teritorija visuose žemiau pateiktuose schemose

- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)– 30 m;
- Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštais) – nenustatomas;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 3;
- Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80
- Užstatymo tipas – pr_u (perimetrinis reguliarus, uždaro tipo kvartalai); pr_a (perimetrinis reguliarus, nepilnai uždaryti kvartalai);
- Teritorijos įgyvendinimo prioriteto zona – 1;
- Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 2;
- Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 1;
- Tekstinio reglamento numeris – 01; 02; 03; 04; 05; 09; 18;

Pastatai atitinka bendrajame plane numatytus reglamentus, projektuojami pagal detaliojo plano sprendinius.

4. STATINIO AR JO DALIES STATYBOS VIETA

Pastatas projektuojamas 23259 m² ploto sklype kad. Nr. 0101/0056:228, Algirdo g. 77, Vilniuje. Sklypą vakarinėje pusėje riboja Švitrigailos gatvė. Rytų kryptimi sklypą riboja Algirdo gatvė.

Šiaurės kryptimi planuojamą teritoriją riboja:

- Žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:128, esantis Panerių g. 26, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB "Biofortis" ir nuomos teise – UAB "J.P.K. investicijos", UAB "Marškinėlis";
- žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:77, esantis Panerių g. 20A, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB "Sangaida";
- žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:9, esantis Panerių g. 20, Vilniuje, kuris nuosavybės teise priklauso UAB "ALK NT", ir nuomos teise - UAB "Aliuminio konstrukcijos";
- Lietuvos Respublikos žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:189, esantis Algirdo g. 75, Vilniuje, kuris nuomos

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	8 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

teise priklauso UAB "ALK NT"

Pietų kryptimi planuojamą sklypą riboja:

- Žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:130, esantis Algirdo g. 85, Vilniuje, kuris nuomos teise priklauso UAB "Gyvenvietės projektai";
- Žemės sklypas kadastro Nr.0101/0056:76, esantis Švitrigailos g. 50, Vilniuje, kuris nuomos teise priklauso UAB "SlavOil";
- Lietuvos Respublikos žemės plotas, kuris įsiterpęs tarp planuojamo sklypo ir žemės sklypo kadastro Nr.0101/0056:74, kuris nuomos teise priklauso UAB "Vilniaus šilumos tinklai".

Šiaurinėje sklypo dalyje yra servitutas S1 (plotas 2032 m²), pietinėje pusėje yra servitutai S2 (plotas 322 m²) ir S3 (plotas 387 m²).

S1 - teisė tiesti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė naudotis pėsčiųjų taku;

S2 - teisė tiesti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas;

S3 - teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas

Projektuojami pastatai niekaip neįtakoja servitutų.

Įvažiavimui į požeminę automobilių saugyklą naudojami detaliojo plano brėžinyje numatyti įvažiavimai į sklypą iš Švitrigailos g. ir Algirdo G. Nauji įvažiavimai į sklypą neprojektuojami. Automobilių patekimas į sklypą nenumatomas, išskyrus gelbėtojų ir pastatą eksploatuojančių tarnybų automobilius. Visos projektuojamam pastatui reikalingos parkavimo vietos numatomos požeminėje automobilių saugykloje.

5. PAVELDOSAUGINĖ APŽVALGA

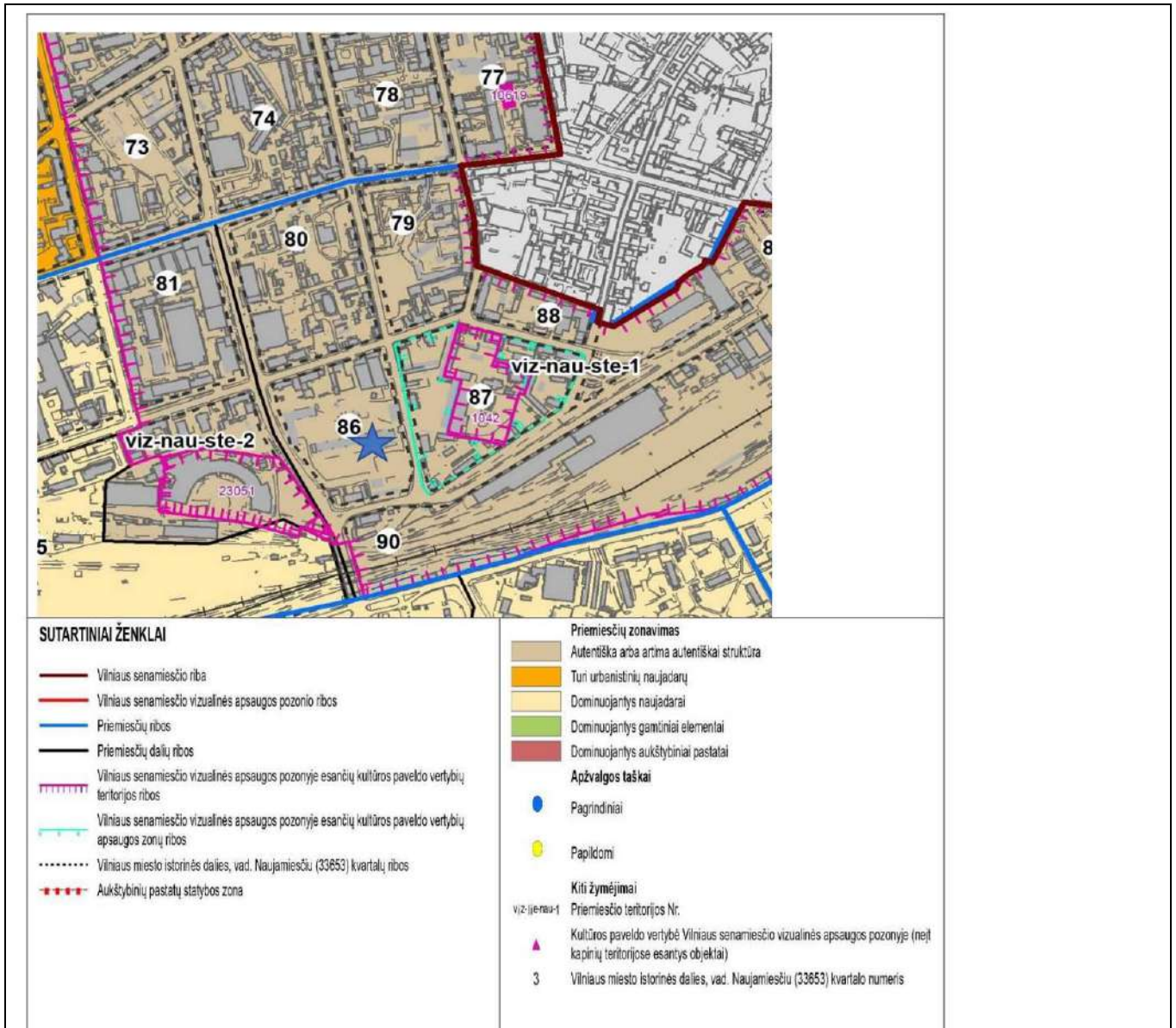
Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) apsaugos zoną. Ši apsaugos zona nustatyta Vilniaus senamiesčio 9UK 16076) nekilnojamo kultūros paveldo specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, planas patvirtintas 2010-01-08 Nr. ĮV-512 LR kultūros ministro įsakymu „Dėl Vilniaus senamiesčio (...) teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo“. Apsaugos zonai taip pat tebegalioja ir teritorijos paveldo apsaugos režimas, patvirtintas Kultūros paveldo departamento direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 „Dėl pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“.

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	9 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



★ - planuojama teritorija

9 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano schemos - Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinio apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema)

Planuojama teritorija yra Vilniaus miesto istorinės dalies vadinamos Naujamiesčiu (unikalus kodas 33653) 86 kvartalo teritorijoje. Teritorija tvarkoma pagal 2020 m. spalio 6 d. Vertinimo akto Nr. 1387/8 reikalavimus. 86 kvartalui taikytinos šios Naujamiesčio Vertinimo akto nuostatos – išvardintos vertingosios savybės: (Naujamiesčio) planinė struktūra – vyraujantis XIX a. pab. XX a. pr. stačiakampis gatvių tinklas... Kvartalas Nr. 86 su išlikusiu pastatu Panerių g. Nr. 26 (dominuoja pakitusi, nesusiformavusi urbanistinė struktūra)... Valdos (posesijos) – istorinių sklypų ribos, užstatymo raudonosios linijos. Keliai, gatvės, aikštės – gatvių trasos: ... Panerių, ... Geležinkelio, ... Švitrigailos (į pietus nuo sankryžos su J. Basanavičium g.), ... Algirdo, ... gatvių apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis. Naujo užstatymo aukštingumo apribojimų šiam kvartalui nustatyta nėra, todėl 25 - 30 m pastatų aukščio riba yra galima.

Tokiu būdu šiuo metu tik vienas (neseniai rekonstruotas ir apstatytas papildomais tūriais) Panerių g, 26 namas 86 kvartale stovi tiksliai pagal pirminį sumanytą istorinį urbanistinį Naujamiesčio užstatymo principą. Toliau į rytus suformuoti šio kvartalo Panerių g. išsklotinė, fragmentiškai su tarpais tarp pastatų, turi perimetrinio

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	10 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

užstatymo charakterį, jos užstatymo linija beveik atitinka istorinę XIX a. raudonąją liniją. Visa ši išsklotinė yra ramaus silueto, vyrauja 2 – 3 a. užstatymas. Pagal Panerių gatvę viso yra suformuoti 4 sklypai, iš kurių 3 vakariniai pagal savo ribas laikytini istoriniais. Visi 4 sklypai savo pietinėje pusėje ribojasi su detaliai planuojama teritorija (sklypu). Planuojamoje teritorijoje jokio užstatymo jau nėra išlikę. Pietiniame, į pietus nuo planuojamos teritorijos esančiame kvartalo pakraštyje suformuoti 3 sklypai. Į Geležinkelio g. pusę užstatytas ne pilnu perimetru, reguliaraus, urbanistiškai sukomponuoto užstatymo pavidalo neturi. Rytiniame, su Algirdo g. besiribojančiame 86 kvartalo pakraštyje, kaip minėta, istorinio užstatymo išlikę nėra, jo raudonoji linija atsekama tik pagal sklypus nuo gatvės ribojančias tvoras. Naujasis užstatymas (2 a. pastatas) nuo Algirdo/Panerių g. sankryžos pietų kryptimi, atitrauktas gilyn į kvartalą 3 – 5 m nuo istorinės raudonosios linijos, sudaro laisvo užstatymo vaizdą.

Planuojama teritorija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo paveldosauginiame kontekste.

Vilniaus miesto bendrojo plano keitimo (2021 m.) sprendiniuose planuojama teritorija patenka į priemiesčio zonos viz-nau-ste-1 kvartalą Nr.86. Teritorijai nustatyti paveldosauginiai reikalavimai (pagrindas – PRIEDAS 2. Nekilnojamasis kultūros paveldas):

- kvartalas Nr.86 patenka į priemiesčių teritorijų zoną, kuriai būdinga autentiška arba artima autentiškai struktūra (pagrindas - Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinio apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema);

- Teritorijos naudojimo prioritetai: urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose:

- Užstatymo tipas / morfologinis tipas: perimetrinis užstatymas, dominuoja perimetrinis reguliarus, galimas perimetrinis kvartalinis, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą atskiruose vietose (Naujamiesčio kvartaluose Nr.80, Nr.86, Nr.88);

- Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) – 25 m;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 30 m;

- Esamos vertikalės / istorinės dominantės, planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastatai (metrais)) – nėra ir nenumatyta;

- Tyrimų privalomumas / kaitos pagrindimas: privalomi archeologiniai tyrimai, saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.

6. STATINIO AR JO DALIES PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS (KAI KEIČIAMA STATINIO AR JO DALIES NAUDOJIMO PASKIRTIS, NURODOMA ESAMA IR BŪSIMA PASKIRTYS)

Pastato naudojimo paskirtis nustatoma pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ p.5 reikalavimus: „/.../ pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei (pogrūpiui), jeigu jo visas bendrasis plotas arba didžiausioji jo dalis naudojama tai paskirčiai /.../“. Patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį pateikiamas lentelėje:

Eil.Nr.	Patalpų paskirtis	Bendras plotas, m ²	Dalis, %
1	Prekybos paskirties	1970	5
2	Maitinimo paskirties	236	1
3	Dirbtuvės	438	1
4	Administracinės paskirties	9492	24
5	Mokslo paskirties	726	2
6	Gyvenamosios paskirties	26721	68
Viso		39583	100

Didžioji projektuojamų pastatų komplekso bendro ploto dalis (68%) numatoma naudoti gyvenamajai paskirčiai, todėl pastatas pagal šio reglamento reikalavimus priskiriamas „gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) „(7.2.) pogrūpiui.

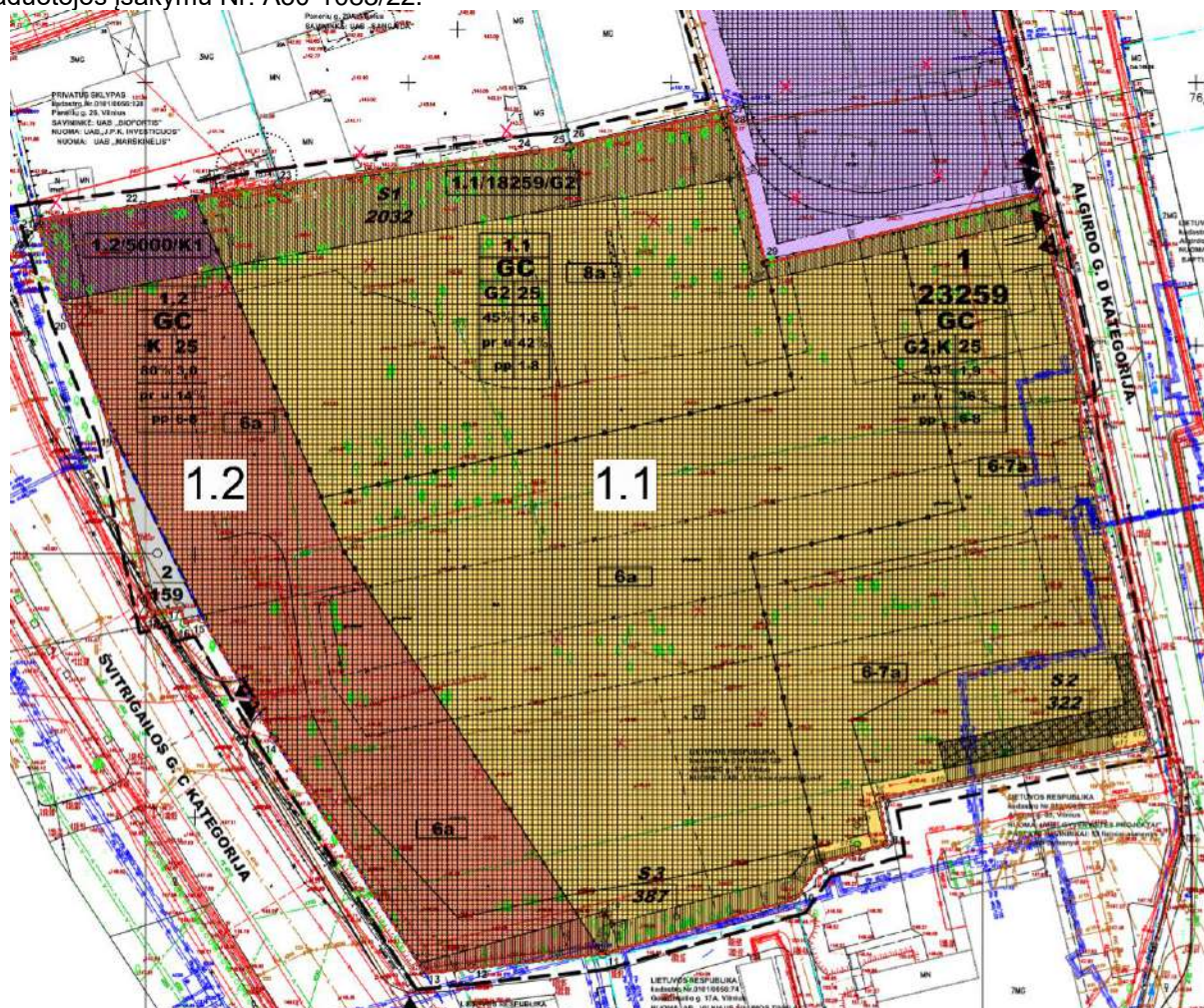
Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	11 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

7. ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI (KAI TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO [5.12] 20 STRAIPSNIO NUSTATYTAIS ATVEJAIS NEPARENGTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI IR STATYBA KONKREČIAME ŽEMĖS SKLYPE LEIDŽIAMA) – PAGAL PROJEKTAVIMO UŽDUOTIES (PU) IR TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ REIKALAVIMUS

Žemės sklypui parengtas "Teritorijos prie Algirdo g. 75, Vilniuje, nedidelių veiklos mastų detaliojo plano keitimas" detalusis planas, patvirtintas 2022-03-24 Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu Nr. A30-1083/22.



Pastatai projektuojami sklypo dalyse, detalajame plane pažymėtose indeksais 1.1 ir 1.2. Pagrindiniai sklypo dalių reglamentai:

Sklypo dalies numeris	Plotas, m ²	Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis	Aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Maksimali altitudė, m	Antžeminio užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas
1	23259	Mišri centro	Kita	36%	25	171.00	53	1.9 (2,09*)
1.1	18259			42%			45	1.6 (1,76*)
1.2	5000			14%			80	3.0 (3,3*)

* Bendrojo plano reglamentai šioje teritorijoje leidžia UI didinti 10%, jei išpildoma bent viena šių sąlygų (projekte yra išpildytos abi sąlygos):

- 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Geriakas, A823		2023-04-18	12 / 31

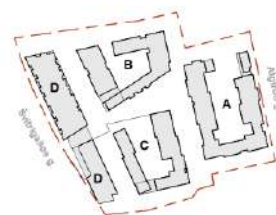
**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

8.BENDRŪJŲ RODIKLIŲ LENTELĖ

Bendri sklypo rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	Schema
1.1	Sklypo plotas, m ²	23 259	Projektuojami 3 gyvenamieji daugiabučiai namai ir 1 administracinis pastatas, Kiekvienas iš jų turi sau priklausančias požeminės automobilių saugyklas: „A“ – Gyvenamosios paskirties pastatas; „B“ – Gyvenamosios paskirties pastatas; „C“ – Gyvenamosios paskirties pastatas; „D“ – Administracinės paskirties pastatas;
1.2	Užstatymo intensyvumas, koef.	1.7	
1.3	Užstatymo tankis, %	40	
1.4	Antžeminės dalies užstatymo plotas, m ²	9 391	
1.5.1	Gyvenamieji pastatai, vnt.	3	
1.5.2	Administracinės paskirties pastatas, vnt.	1	
1.6	Bendras antžeminis pastatų plotas, m ²	40215	
1.6.1	Prekybos paskirties, m ²	1970	
1.6.2	Maitinimo paskirties, m ²	236	
1.6.3	Dirbtuvės, m ²	438	
1.6.4	Administracinės paskirties, m ²	9492	
1.6.5	Mokslo paskirties, m ²	726	
1.6.6	Gyvenamosios paskirties	26716	
1.7	Projektuojamų pastatų antžeminis tūris, m ³	179800	
1.8	Bendras požeminės pastato dalies plotas, m ²	18 179	
1.9	Požeminės dalies tūris, m ³	77504	
1.10	Aukštų skaičius	8	
1.11	Pastato aukštis, m (nuo vidutinės absoliutinės sklypo alt. 146 m)	23.8	
1.12	Pastato aukščiausia altitudė	169.80	
1.13	Butų skaičius	545	
1.14	Prekybinių patalpų skaičius, vnt.	31	
1.15	Maitinimo paskirties patalpų skaičius, vnt.	1	
1.16	Dirbtuvių paskirties patalpų skaičius, vnt.	5	
1.17	Mokslo paskirties patalpų skaičius, vnt.	1	
1.18	Biurų skaičius	13	
1.19	Automobilių stovėjimo vietų skaičius požeminėje aikštelėje	528	
1.21	Želdinių plotas, m ²	8370 (36%)	



Žr. schemas punkte:
 10. STATINIO STATYBOS RŪŠIS (PAGRINDIMAS).
 STATINIO KATEGORIJA (PAGRINDIMAS).
 PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS (JEI APRAŠOMA STATINIŲ GRUPĖ).

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	13 / 31


Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas


Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

9.STATINIO (PASTATO) TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI (TARP JŲ GAMYBOS, KITOS PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS, PASLAUGŲ KIEKIS, BUTŲ, VIETŲ SKAIČIUS IR KT.)

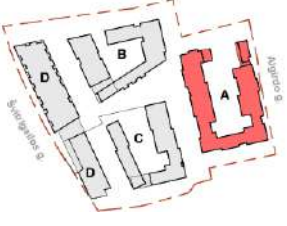
Sklypo dalies nr. 1.1 rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	Schema
2.1	Sklypo dalies plotas, m ²	18259	
2.2	Užstatymo plotas, m ²	6701	
2.3	Užstatymo tankis, %	37%	
2.4	Bendras antžeminis pastatų plotas, m ²	28218	
2.5	Užstatymo intensyvumas, koef.	1.6	
2.6	Projektuojamų pastatų antžeminis tūris, m ³	119916	
2.7	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis	7670m ² (42%)	

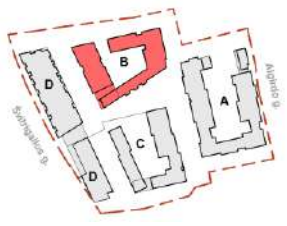
Sklypo dalies nr. 1.2 rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	Schema
3.1	Sklypo dalies plotas, m ²	5000	
3.2	Užstatymo plotas, m ²	2690	
3.3	Užstatymo tankis, %	54%	
3.4	Bendras antžeminis pastatų plotas, m ²	11997	
3.5	Užstatymo intensyvumas, koef.	2.4	
3.6	Projektuojamų pastatų antžeminis tūris, m ³	59 884	
3.7	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalis	700m ² (14%)	

A daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	Schema
5.1	Pastato antžeminis plotas, m ²	10255	
4.1.1	Gyvenamosios paskirties plotas, m ²	8879	
4.1.2	Prekybinių patalpų paskirties plotas, m ²	588	
4.2	Antžeminės dalies tūris, m ³	46303	
4.2	Požeminės dalies tūris, m ³	22072	
4.3	Aukštų skaičius, vnt	7	
4.4	Pastato aukštis nuo ±0,00m, m	23.55	
4.5	Nuo vidutinės žemės alt., m (vid. alt. 146 m)	22.45	
4.6	Absoliutinė aukščiausios vietos alt.	168.45	
4.7	Butų skaičius, vnt	216	
4.8	Prekybinių patalpų skaičius, vnt.	11	

B daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	Schema
5.1	Pastato antžeminis plotas, m ²	10996	
5.1.1	Gyvenamosios paskirties plotas, m ²	9374	
5.1.2	Prekybinių patalpų paskirties plotas, m ²	536	
5.2	Antžeminės dalies tūris, m ³	43399	
5.2	Požeminės dalies tūris, m ³	12392	
5.3	Aukštų skaičius, vnt	8	
5.4	Pastato aukštis nuo ±0,00m, m	25.0	
5.5	Nuo vidutinės žemės alt., m (vid. alt. 144,5 m)	25.0	
5.6	Absoliutinė aukščiausios vietos alt.	169.50	
5.7	Butų skaičius, vnt	196	
5.8	Prekybinių patalpų skaičius, vnt.	9	

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Geriakas, A823		2023-04-18	14 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

C daugiabučio gyvenamojo namo rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	
6.1	Pastato antžeminis plotas, m ²	6967	
6.1.1	Gyvenamosios paskirties plotas, m ²	5970	
6.1.2	Prekybinių patalpų paskirties plotas, m ²	373	
6.2	Pastato požeminis plotas, m ²	6524	
6.2	Antžeminės dalies tūris, m ³	30524	
6.2	Požeminės dalies tūris, m ³	27264	
6.3	Aukštų skaičius, vnt	6	
6.4	Pastato aukštis nuo ±0,00m, m	19.70	
6.5	Nuo vidutinės žemės alt., m (vid. alt. 146.30 m)	21.55	
6.6	Absoliutinė aukščiausios vietos alt.	167.85	
6.7	Butų skaičius, vnt.	133	
6.8	Prekybinių patalpų skaičius, vnt.	6	

D administracinio pastato rodikliai:

Eil. Nr.	Rodiklis	Reikšmė	
7.1	Pastato antžeminis plotas, m ²	11997	
7.1.1	Prekybos paskirties patalpų plotas, m ²	473	
7.1.2	Maitinimo paskirties patalpų plotas, m ²	236	
7.1.3	Dirbtuvių paskirties patalpų plotas, m ²	438	
7.1.4	Administracinės paskirties patalpų plotas, m ²	9492	
7.1.5	Mokslo paskirties patalpų plotas, m ²	726	
7.2	Pastato požeminis plotas, m ²	3695	
7.2	Antžeminės dalies tūris, m ³	62885	
7.2	Požeminės dalies tūris, m ³	15776	
7.3	Aukštų skaičius, vnt.	6	
7.4	Pastato aukštis nuo ±0,00m, m	25,3	
7.5	Nuo vidutinės žemės alt., m (vid. alt. 146,2 m)	23,6	
7.6	Absoliutinė aukščiausios vietos alt.	169,80	
7.8	Prekybinių patalpų skaičius, vnt.	5	
7.8	Maitinimo paskirties patalpų skaičius, vnt.	1	
7.8	Dirbtuvių paskirties patalpų skaičius, vnt.	5	
7.8	Mokslo paskirties patalpų skaičius, vnt.	1	

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	15 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato**Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Reikalingos parkavimo vietos numatytos požeminėje automobilių saugykloje. Viso numatyta įrengti 528 parkavimo vietas, tarp jų 4% vietų (22 parkavimo vietas) B tipo pritaikytos neįgaliųjų poreikiams, iš jų 0,75% (2 parkavimo vietas) A tipo, pritaikytos neįgaliųjų poreikiams. Požeminėje automobilių saugykloje numatyta įrengti ne mažiau kaip 20% bendro automobilių parkavimo vietų (105 vietas) elektromobilių įkrovimui. Automobilių parkavimo vietų poreikio nustatymas pateikiamas lentelėje.

Eil. Nr.	Patalpų paskirtis	Patalpų plotas, m ²	Parkavimo norma pagal STR	Parkavimo vietų sk. vnt.		
				Pagal STR	*Koef.	Numatyta
1	Prekybos paskirties (Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės)	2006 m ² (prekybos salės plotas)	1 vieta 60 m ² prekybos salės plotas	33	0.5	17
2	Maitinimo paskirties	245 m ² (salės plotas)	1 vieta 15 m ² salės plotas	16	0.5	8
3	Dirbtuvės	426 m ² (pagrindinis plotas)	1 vieta 25 m ² pagrindinio plotas	17	0.5	8
4	Administracinės paskirties	8289 m ² (pagrindinis plotas)	1 vieta 25 m ² pagrindinio plotas	332	0.5	166
5	Mokslo paskirties (vaikų darželiai, lopšeliai)	787 m ² (naudingas plotas). 60 vaikų.	1 vieta 40 vaikų	2	1	2
6	Gyvenamosios paskirties	545 butai	1 vieta vienam butui	545	0.6	327
Viso				945	0.6	528

*Pagal 2021m. Vilniaus miesto savivaldybės sprendimą "Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema". Projektuojama teritorija papuola į 2 zoną "Miesto centras", kuriame minimalus leidžiamą automobilių skaičių nustatantis koeficientas yra $K_{min}=0,50$.

Dviračių stovėjimo vietų poreikis.

Reikalingos dviračių parkavimo vietos bus numatytos požeminės automobilių saugyklos tūryje, atskirtose nuo automobilių parkavimo zonose. Šis skaičius bus tikslinamas techninio projekto stadijoje, tačiau preliminariai numatyta 155 dviračių parkavimo vietų išskirstant jas į kelis blokus. Dalis stovų dviračiams pastatyti bus numatyta antžeminėje dalyje prie administracinio pastato, vidiniame pasaže (papildomai apie 45 vietas).

Eil. Nr.	Patalpų paskirtis	Patalpų plotas, m ²	Parkavimo norma pagal STR	Minimalus stovėjimo vietų poreikis
1	Prekybos paskirties (Specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės)	2006 m ² (prekybos salės plotas)	1 vieta 200 m ² pagrindinio plotas	10
2	Dirbtuvės	426 m ² (pagrindinis plotas)	1 vieta 250 m ³ pagrindinio plotas	2
3	Administracinės paskirties	8289 m ² (pagrindinis plotas)	1 vieta 250 m ³ pagrindinio plotas	33
4	Gyvenamosios paskirties	545 butai	1 vieta 5 butų	109
Viso				154

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	16 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

10. STATINIO STATYBOS RŪŠIS (PAGRINDIMAS). STATINIO KATEGORIJA (PAGRINDIMAS). PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS (JEI APRAŠOMA STATINIŲ GRUPĖ).

Statybos rūšis:

Statybos rūšis – nauja statyba.

Statinio kategorija:

Statinio kategorija – ypatingasis statinys. Projektuojamas „Gyvenamosios paskirties pastatas“ kurio aukštis didesnis už 20 m, pastato bendras plotas viršija 2000 m².

Projektuojamų statinių sąrašas:

1. Antžeminė pastato dalis:
 - 1.1 Gyvenamosios paskirties pastatas A;
 - 1.2 Gyvenamosios paskirties pastatas B;
 - 1.3 Gyvenamosios paskirties pastatas C;
 - 2.4 Administracinės paskirties pastatas D.
2. Vidinio kiemo takai, poilsio ir žaidimų aikštelės sklype.

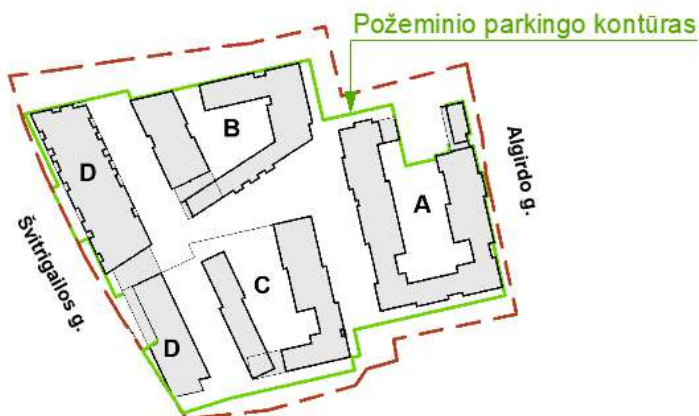
11. STATINIO STATYBOS ETAPIŠKUMAS

Pastato statybas numatyta atlikti 4 etapais (A;B;C;D).

Kiekvienas pastatas turi sau priklausančią, požeminės saugyklos dalį, kurios bus tarpusavyje sujungtos ir sudarys bendrai 528 parkavimo vietas.

(Požeminė saugykla statoma trimis etapais. I etapas su A daugiabučiu gyvenamuoju namu, II etapas su B ir C daugiabučiais gyvenamaisiais namais, III etapas su D administraciniu pastatu. Gaisriniai sprendimai ir visos inžinerinės sistemos projektuojamos taip, kad kiekvienas etapas veiktų autonomiškai ir nepriklausomai nuo kitų etapų. Statant skirtingus etapus vadovaujamesi analogiškais inžineriniais sprendiniais (apjungiant gaisrinius skyrius, pratęsiant anksčiau suprojektuotų inžinerinių sistemų - sprinklerių, vėdinimo, dūmų šalinimo, įspėjimo apie gaisrą ir tt);

Projektuojamų statinių 2D schema iš viršaus



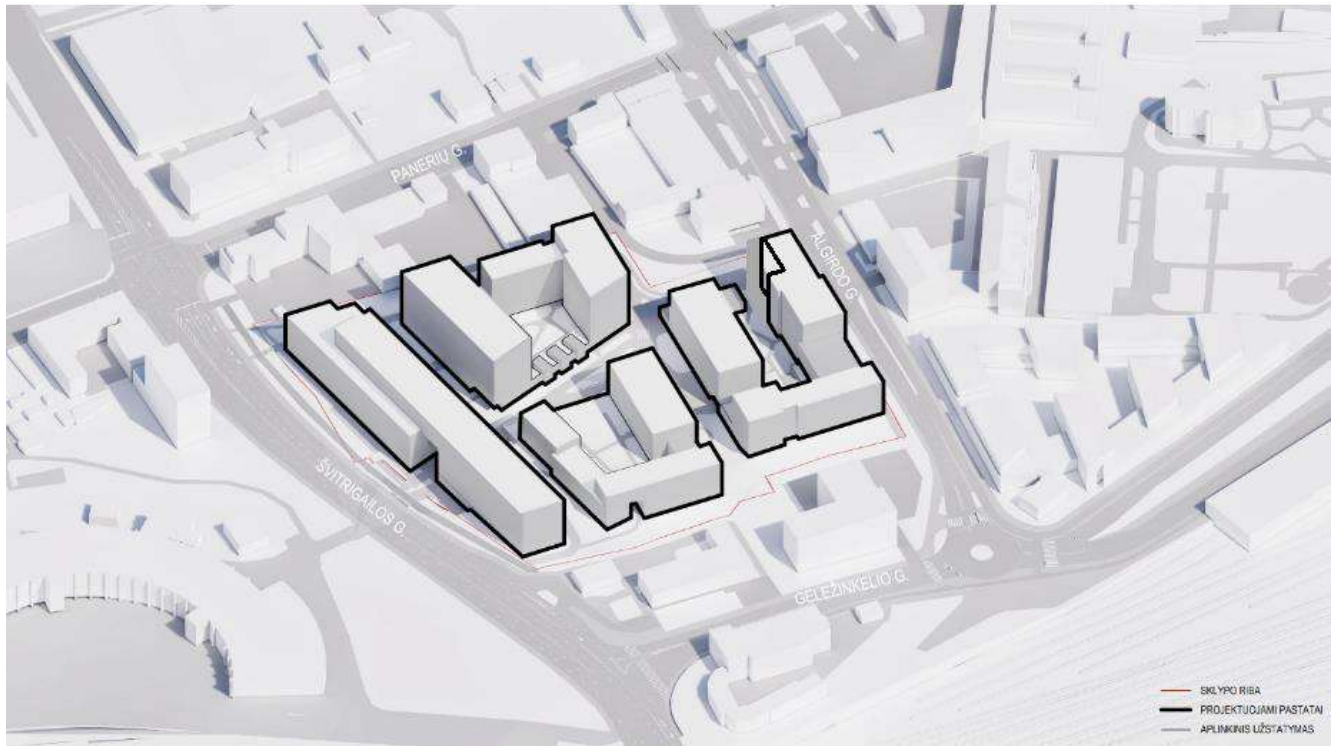
12. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIŲ PAAIŠKINIMAS IR PAGRINDIMAS

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	17 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

Urbanistinė idėja



TERITORIJOS UŽSTATYMO VIZIJA

Teritorija yra centrinėje miesto dalyje, Naujamiestyje. Tai bene piečiausia Naujamiesčio dalis, ribojama geležinkelio pervažos. Kvartalas, kuriame yra sklypas adresu Algirdo g. 77, ribojamas Švitrigailos, Geležinkelio, Algirdo ir Panerių gatvių. Pats sklypas rytine kraštine remiasi į Algirdo gatvę, vakarine į Švitrigailos gatvę. Šiaurėje ribojasi su keturiais privačiais sklypais, pietinėje su trimis. Projektas rengiamas remiantis sklypui galiojančiais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir parengtu sklypo Algirdo g. 77, Vilniuje Sklypo kad. Nr. 0101/0056:129 detaliuoju planu ir VMS parengta PPU.

Remiantis konkurso užduotimi, bei galiojančiu detaliuoju planu teritorijoje numatoma gyvenamųjų namų ir administracinės paskirties objekto statyba. Išanalizavus aplinkinių teritorijų urbanistinę struktūrą, bei įvertinus istorinį kontekstą kuriant teritorijos užstatymo koncepciją buvo pasirinkta naujamiesčiui būdinga kvartalų formavimo sistema. Pasirinktas kontekstualus struktūros masteliškumas, bei numatomos kvartalinės jungtys padėjo suformuoti pagrindinę šio kvartalo urbanistinę idėją pagrįstą viešųjų ir privačių erdvių sinteze. Siūlomo projekto centre formuojama kvartalui skirta viešoji erdvė. Ties ja, pietų ir šiaurės pusėse numatomos mišrių funkcijų patalpos, o rytų - vakarų kryptimi ši viešoji erdvė turi ryšius su Algirdo ir Švitrigailos gatvėmis. Administracinės paskirties pastatas, projektuojamas ties Švitrigailos gatve, atlieka triukšmo ir taršos atitvaros užduotį privatesnei aplinkai sklypo viduje, nuo judrios gatvės, o centrinė šio pastato dalis ne tik tampa „vartais“ į giliau esančią centrinę kvartalo erdvę, bet ir atlieka pagrindinio patekimo į objektą funkciją.

Svarbus vizualinis ryšys su kitoje Švitrigailos gatvės pusėje esančio istorinio traukinių depo pastatu. Daroma prielaidą, kad šis vizualinis ryšys ateityje taps svarbus konvertavus patį depo pastatą ir sutvarkius visą aplinkinę teritoriją. Šiaurinėje sklypo dalyje yra kuriamas detaliojame plane numatytas viešas pėsčiųjų ir dviračių tako ryšys. Viso kvartalo erdvių struktūra yra skirstoma į viešas ir privačias. Privačios erdvės kuriamos vidiniuose gyvenamųjų pastatų kiemuose, o visos kitos erdvės, įskaitant centro zoną tampa viešomis arba mišriomis (erdvė tarp administracinio ir gyvenamųjų pastatų vakarinėje dalyje).

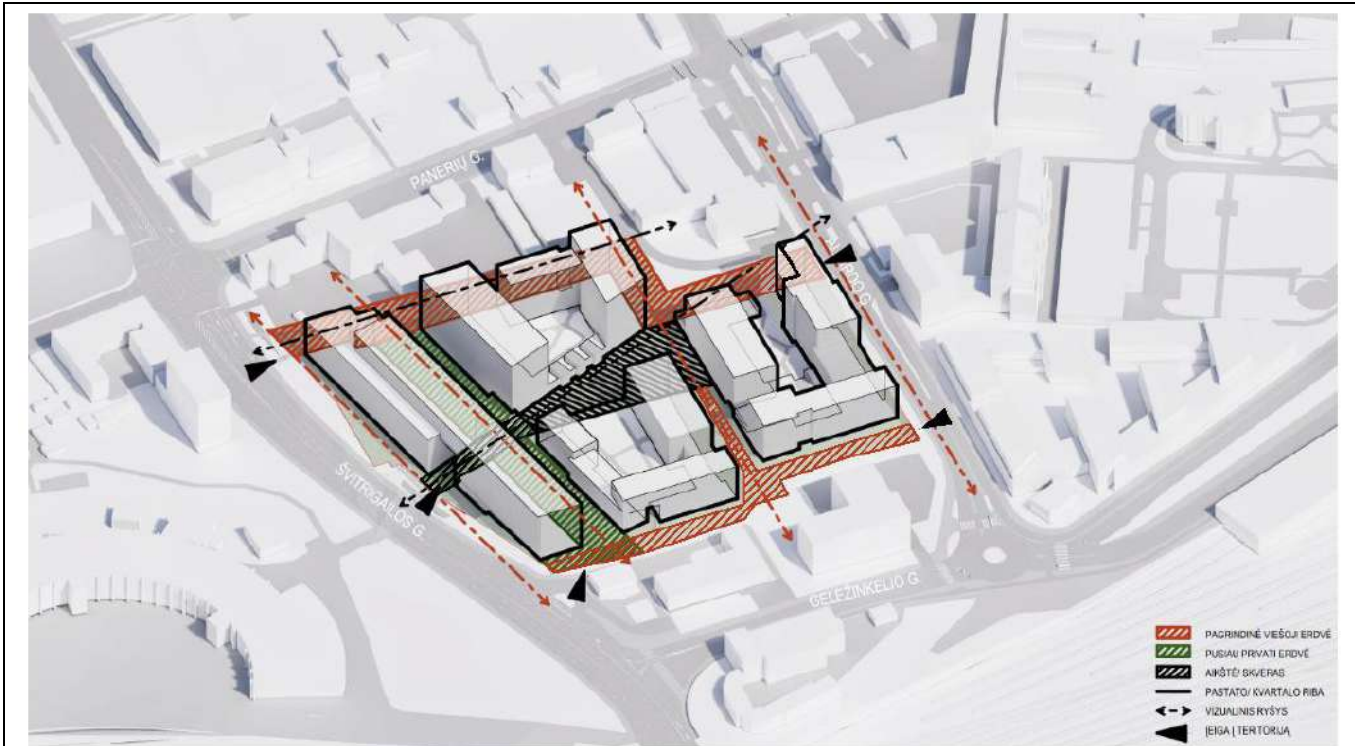
Architektūrinė idėja

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	18 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



VIEŠŲJŲ ERDVIŲ IR SKAIDYMO KVARTALAIŠ SCHEMA

Projekte pastatų architektūrinė idėja glaudžiai susijusi su urbanistiniais sprendiniais. Gyvenamųjų namų grupės yra numatomos 3, jos yra skaidomos į atskirus, sujungtus tarpusavyje tūrius, o administracinis pastatas, projektuojamas remiantis dviejų kontrastuojančių tūrių kompozicija, kurią lėmė ilga Švitrigailos g. sklypo kraštinė. Atsižvelgiant į nustatytą foninį ir maksimalų pastatų aukštingumą, bei siekiant suteikti planuojamai teritorijai kontekstualų ir humanišką mastelį atskirų pastatų grupių aukštis planuojamas nu 3 iki 8 aukštų. 3-8 aukštų pastatų dydis neprieštaruja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams bei savo masteliu integruojasi į esamą urbanistinę aplinką. Siekiant pabrėžti atskirų pastato dalių individualumą, jų tūriams suteikiama skirtinga spalvinė, vizualinė išraiška.



Vaizdas iš vidinės aikštės /skvero

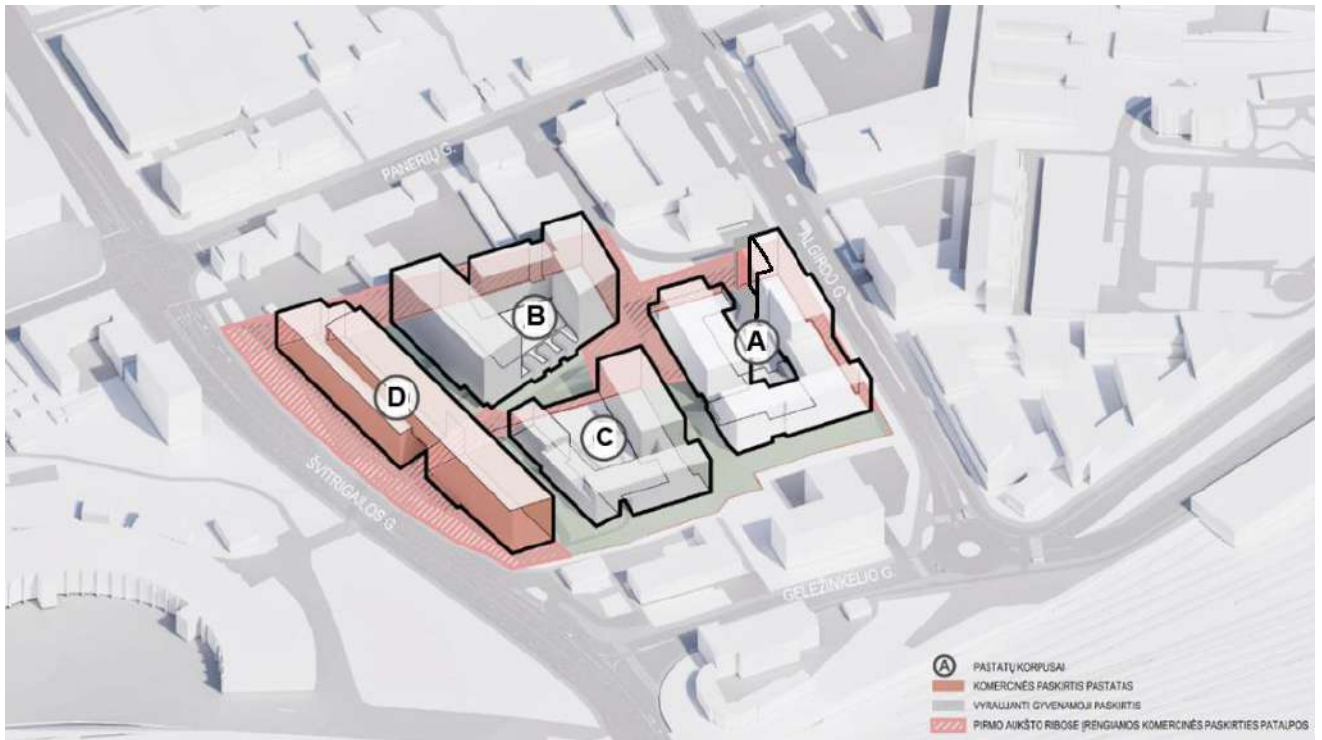
Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	19 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

Pastatų funkcinis suplanavimas



PROJEKTO ETAPŲ, FUNKCINIO ZONAVIMO SCHEMA

Remiantis konkursine užduotimi, bei teritorijų planavimo dokumentais, objektas numatomas kelių paskirčių: gyvenamosios, prekybos ir paslaugų, bei administracinės. Planuojant gyvenamosios paskirties pastatų grupes, atsižvelgiant į insoliacijos reikalavimus, bei funkcines - erdvines zonas, buvo panaudoti skirtingi daugiabučių gyvenamųjų pastatų tipai. Sekcijinis, galerijinis ir koridorinis planavimas mišriai taikomas visuose trijuose gyvenamųjų namų grupėse. Kitaip planuojami pirmieji gyvenamosios objekto dalies aukštai. Atsižvelgiant į statinių vietą, čia siūlomos prekybos-paslaugų, maitinimo ar gyvenamosios paskirties, didesnio vidinio aukščio patalpos. Paliekant galimybę prisiderinti prie aplinkybių, savo pasiūlyme centrinės erdvės šiaurinėje dalyje numatėme tokį pirmo aukšto aukštį, kuris leistų komercinėse patalpose įrengti antresoles, arba įrengti „lofto“ tipo būstus su savo terasomis.

Visi patekimai į gyvenamuosius daugiabučius namus numatyti iš privačių zonų, o daugelis pastatų turi patekimus iš dviejų pusių, kas sudaro galimybę iš laiptinės patekti į viešesnę arba visai privačią zoną. Privačios, pakankamai uždaros kiemų erdvės terasuojamos pietinėje teritorijos dalyje, tam išnaudojant reljefo ypatumus. Komerčinės - administracinės paskirties pastatas ties Švitrigailos gatve, vakarinėje sklypo pusėje, planuojamas su centriniu - paskirstomuoju holu pastato viduryje ir dviem evakuacinėmis laiptinėmis priešingose pastato pusėse. Pastato struktūra leidžia pakankamai lanksčiai naudotis tipiniais jo aukštais, skirstant jį atskirais mažesniais ofisais ar naudojant bendrai didesnio ploto erdves. Kaip jau minėta, šį pastatą sudaro dviejų kontrastuojančių tūrių kompozicija, glaudžiai susijusi su esamo reljefo ypatumais. Pirmas aukštas Švitrigailos g. išklotinėje gatvės lygyje yra išnaudojamas prekybos, paslaugų, maitinimo funkcijoms, o dalis pastato gali būti skiriama ir ugdymo paskirčiai.

Po visu objektu projektuojamas požeminis parkingas, su keliomis įvažomis iš Švitrigailos g. vakaruose, iš Algirdo g. rytuose ir papildoma įvažą sklypo viduje. Parkingas dalinamas į skirtą komercinėms patalpoms ir gyventojams. Parkingo gylis neviršija 3 m ir yra 1 požeminio aukšto, tačiau siekiant išnaudoti esamą reljefą jis terasuojamas. Visų suprojektuotų patalpų dydžiai ir paskirtis didžiąja dalimi atitinka užsakovo sąlygose keliamus reikalavimus.

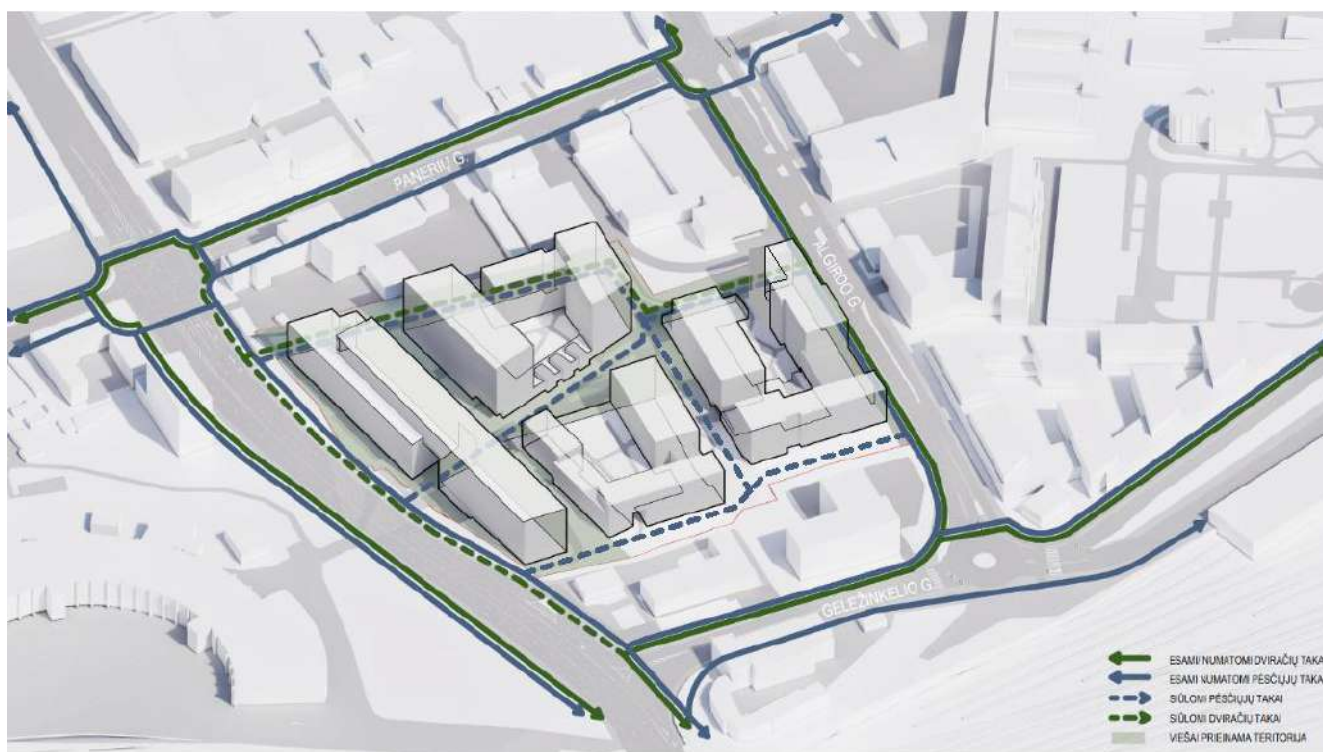
Transporto ir pėsčiųjų srautų sprendiniai

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	20 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



PĖSČIŲJŲ IR DVIRAČIŲ TAKŲ SCHEMA

Pėsčiųjų srautai - kelios jungtys per sklypą tarp Algirdo ir Švitrigailos gatvių. Viena jungtis numatyta šiaurinėje teritorijos dalyje, esamo servituto vietoje. Ši jungtis yra svarbi tuo, kad ji leidžia šiauriau nuo jos esančius objektus iki pat Panerių gatvės, ateityje integruoti į kvartalo, tarp Ševčenkos, Algirdo ir Panerių gatvių struktūrą. Čia suplanuotas ir Algirdo bei Švitrigailos gatves jungiantis dviračių takas. Kita jungtis, kertanti sklypą rytų - vakarų kryptimi, planuojama kaip sklypo pagrindinė arterija, prasiplečianti iki centrinės erdvės ar net aikštės statuso ir tampanti objektą vienijančiu veiksmu. Kaip jau minėta rašant apie urbanistinę koncepciją, šio ryšio tikslas yra arkos pagalba organizuoti vizualinį ryšį su kitoje Švitrigailos gatvės pusėje potencialą turinčia teritorija, tikintis jos virsmo aukštos urbanistinės kokybės objektu.

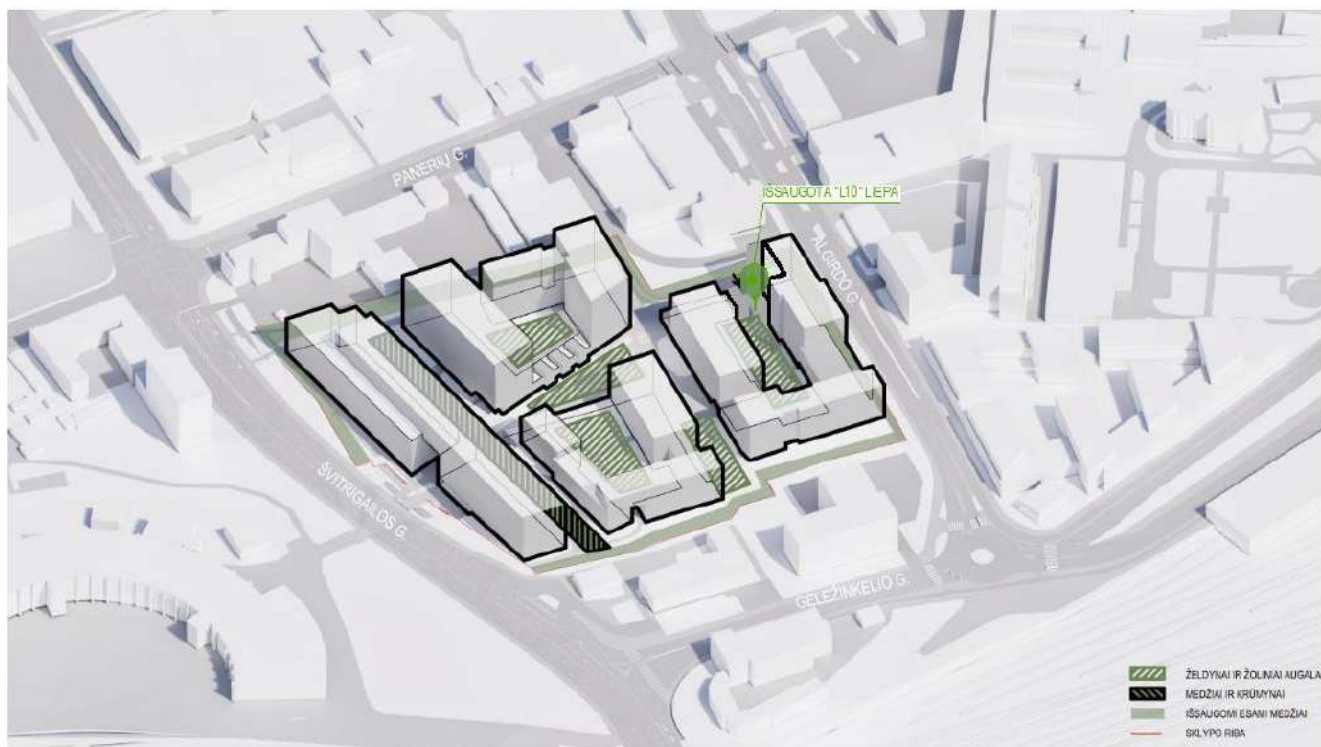
Atskirai paminėtina pėsčiųjų zona tarp gyvenamosios zonos ir administracinio pastato. Ji planuojama pakankamai gausiai apželdinta, plati, kad pakaktų išlaikyti gyventojams priklausančių plotų privatumą ir tuo pat metu, visuomeniškai. Jos vakarinėje dalyje, numatomos tarpinių funkcijų patalpos - paslaugos, bendradarbystės ir ugdymo erdvės. Didžiąja dalimi jos galėtų tarnauti kvartalo gyventojams. Ties Švitrigailos gatve, greta šaligatvio numatomas ir dviračių takas. Transportas sklypo ribose yra planuojamas daugiausiai aptarnaujančio pobūdžio, išskyrus vieną patekimą į cokolinio aukšto parkingą. Visos įvažos iš aplinkinių gatvių yra aprašytos funkcinio pastatų suplanavimo skiltyje.

Teritorijos želdinimas

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	21 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



SAUGOMŲ MEDŽIŲ IR ŽALIŲJŲ ZONŲ SCHEMA

Teritorija yra perimetru apaugusi vidutinio dydžio medžiais. Pateiktame pasiūlyme siūlome išsaugoti didžiąją dalį medžių. Tai akivaizdžiai matosi pateikiamoje grafinėje medžiagoje. Nauji želdynai ir medžių be krūmų grupės yra formuojami teritorijos viduje. Mažesni augalai numatomi privačiuose gyvenamųjų namų zonose, o kiek didesni planuojami zonoje tarp administracinio pastato ir gyvenamųjų pastatų. Siekiant šioje dalyje pasodinti kiek įmanoma didesnius medžius planuojama ant požeminio parkingo įrengti storesnio grunto fragmentus (kalneliai, klombos ir pan.). Visi želdynai teritorijos priegose ties pėsčiųjų bei dviračių takais numatomos ir projektuojamos vadovaujantis Vilniaus miesto gatvių standartu.

Projektuojant apželdintus stogus buvo įvertinta, kad medžiams, krūmams ir kitiems augalams reikalingas pakankamas dirvožemio sluoksnis. Konstrukcijos numatytos užtikrinant, kad želdynu zonose galima būtų supilti pakankamą 1 m. dirvožemio sluoksnį pagal numatomų sodinti sukomponuotų augalų poreikius.

Laisvalaikio erdvės

Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai", sklype projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės, taip pat numatoma sporto aikštelė paaugliams, bei vietos ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas apskaičiuojamas pagal formulę $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius), numatomos 3 atskiros aikštelės gyvenamųjų daugiabučių namų kiemuose, ne mažesnės, nei:

230 kv.m. - A daugiabučio kieme;

200 kv.m. - B daugiabučiokieme;

130 kv.m. - C daugiabučio kieme.

Projektuojant, išlaikomi norminiai atstumai nuo vaikų žaidimų aikštelių iki buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo konteinerių aikštelių, automobilių stovėjimo aikštelių ir gatvių (ne arčiau kaip 10m). Nepažeidžiami teisėtų trečiųjų asmenų interesai.

Papildomos laisvalaikio erdvės numatomos sklypo bendro naudojimo erdvėse tarp skirtingų pastatų.

Pastatų medžiagiškumas, fasadai

Fasadams numatyta klinkerio, tonuoto gelžbetonio apdailą, panaudojant silikoninius ar kokius kitus įspaudus, jeigu statybos metu būtų naudojamos surenkamo gelžbetonio plokštės. Pirmo aukšto prekybos-paslaugų ar maitinimo patalpų išorei siūloma naudoti fasadinę sistemą, kituose aukštuose langai numatomi įprasti,

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	22 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

plastikiniais ar medžio - aliuminio rėmais, išorėje tamsios spalvos ar medienos tono. Administracinio pastato apdaila numatoma iš dviejų skirtingų medžiagų, kur viena dalis būtų projektuojama naudojant fasadinę aliuminio rėmų ir apdailos sistemą, o kita kontrastuojanti su klinkerio natūralios spalvos ir tekstūros apdaila.

Projektuojami fasadai iš surenkamų gelžbetoninių elementų. Fasadinės sienos projektuojamos su vertikalių juostų reljefu. Gilia linija pabrėžimas aukštų atskyrimas. Horizontali linija numatyta visuose fasaduose, ji žymi ir atskiria sienų gaminius tarp aukštų.



Algirdo gatvės fasadas. Kiekvienas iš trijų gyvenamųjų kvartalų turi jam būdingą architektūrinę išraišką. Didžioji dalis fasadų yra surenkami gaminiai su klinkerio plytelių apdaila. Kai kurie pastato segmentai, tarpai tarp didesnių dalių projektuojami kaip tonuoti gelžbetonio gaminiai. Tokiu būdu tarpusavyje atskiriamos ilgo fasado dalys, tačiau jas jungia vientisa spalvinė paletė.



Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	23 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



Vaidas iš pagrindinės aikštės. Kituose kvartaluose daugiau vyrauja tonuoti surenkami gaminiai su iškiliais fasadiniais elementais. Naudojami fasadiniai vertikalūs elementai, pastato tūris skaidomas į mažesnius. Tokiu būdu sukuriama fasadinė tekstūra, vizualiai sumažinamas pastato aukštingumas.



Fasadai surenkami gamykloje iškart gaminant gelžbetoninius elementus su klinkerio plytelių apdaila. Skirtinguose pastatuose arba fasado dalyse keičiama klinkerio plytelių apdailos kryptis. Paliekami betoniniai intarpai. Taip pat naudojami iškilūs paviršiai, fasadai su vertikaliais elementais formuojantys fasado tekstūrą. Pastato dalys tarpusavyje atskiriamos ne spalva, bet tekstūra arba medžiaga.

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	24 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR



Naujos kartos surenkami gelžbetoniniai fasadai. Fasaduose su klinkerio apdaila formuojami langų angokraščiai. Tonuoto gelžbetonio fasaduose taikomas standartinis lango įstatymo sprendimas su užkarpomis. Akcentiniuose fasaduose naudojami stambūs iškilūs elementai – vertikalės.

Pastatų a energinės klasės, energiją taupančių sprendinių, atsinaujinančių energijos šaltinių, taikymo, žaliųjų (tvariųjų) sprendinių panaudojimas

A++ energinio naudingumo klasė pirmiausia prasideda nuo tūrio racionalumo. Dėl lakoniškos formos išvengta perteklinių atbrailų ir kampų, taip patiriant mažiau nuostolių per šiluminius tiltelius. Didžioji dalis pastatų fasadų orientuojami rytų - vakarų kryptimis užtikrinant saulės energijos pritekėjimą per skaidrias atitvaras ir apsisaugant nuo pietinės saulės kaitros. Lauko atitvaros šiltinamos polistereniniu putplasčiu, ar akmens vata, padedant gelžbetonio ar mūro konstrukcijoms inertiškai kaupti šiluminę energiją pastato viduje (arba saugoti vidaus vėšą nuo išorinės kaitros) ir pasyviai prisidėti prie pastato mikroklimato stabilumo.

Rekuperacinė sistema, užtikrindama patalpų temperatūrą ir drėgmę, sugrąžina didžiąją dalį išmetamo oro šilumos tiekiamam gaiviam, filtruotam lauko orui. Šia technologija ženkliai sumažinamos metinės šilumos sąnaudos. Apšvietimui siūloma naudoti energiją taupančios šviesos diodų lempas (LED). Karšto vandens magistralės ir katilinė apšildinami termoizoliacinėmis medžiagomis siekiant minimizuoti nuostolius ir taupyti energiją. Techninėse patalpose, esant poreikiui siūlome palaikyti teigiamą temperatūrą užtikrinama, kad ji nesiektų +10 laipsnių. Tokiu būdu palaikomos pakankamos sąlygos sklandžiai veikti įrangai tačiau nenaudojama perteklinė energija patalpoms, kuriose retai lankosi žmonės. Pastatas šildomas centralizuotų šilumos tinklų tiekiamą šilumą, kurios daugiau nei pusė pagaminama iš atsinaujinančių energijos šaltinių.

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	25 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

LAIKANČIŲJŲ KONSTRUKCIJŲ IR IŠORINIŲ ATITVARŲ PARINKIMO MOTYVAI



Pastato konstrukcijos atitinka užsakovo iškeltą uždavinį. Rūsio aukštas numatomas monolitinio gelžbetonio, o visa antžeminė dalis iš surenkamų gelžbetoninių konstrukcijų. Komplexas suprojektuotas taip, kad antžeminės dalies statinius galima būtų statyti etapais. Trisluoksnės gelžbetonio sienos jau gamykloje pagaminamos su izoliacine medžiaga, kurios storis parenkamas pagal užsakovo pageidaujamą varžą. Be to, gelžbetonio sienos pasižymi sandarumu ir šilumos akumuliacijos savybėmis, todėl pastatui apšildyti sunaudojama mažiau energijos. Gyvenamose patalpose pasiekama akustinio komforto klasė – C klasė, o energetinio efektyvumo klasė A++. Šiame projekte siūloma naudoti gamykloje pagamintus surenkamus gaminius su apdaila. Lauke, gerbūvio elementai (laiptatakiai, atraminės sienos ar kiti elementai) taip pat numatomi maksimaliai iš surenkamų gamyklinių elementų. Lauko laiptai numatomi su šiurkštintu paviršiumi, kad nebūtų slidūs. Rūsio sienos kurios išlenda virš žemės paviršiaus iš išorės taip pat uždengiamos apdailiniais gamykliniais gelžbetoniniais elementais.

Perdangos iš surenkamo gelžbetonio perdenginių kiaurometų plokščių. Balkonai ir turėklai – projektuojami surenkami gelžbetoniniai balkonai su metaliniais arba stikliniais turėklais. Balkonai įrengiami naudojant termodetales arba panašius pastato energetinę klasę atitinkančius elementus.

Administracinis pastatas konstruojamas iš monolitinio gelžbetonio. Pastato pastovumą ir stabilumą užtikrina: g/b monolitinės pastato kolonos, standus kolonų sujungimas su pamatu. Laiptai monolitiniai betoniniai. Sienos ir kolonos numatytos iš monolitinio g/b betono. Prie kolonų tvirtinamos stiklo aliuminio konstrukcijos iš lauko pusės. Perdengimas monolitinis g/b, remiamas ant kolonų ir sienų. Plokštės storis 200mm. Esant poreikiui ties kolonomis įrengiami kapiteliai. Dalis stogų projekte numatyti eksploatuojami. Stogo laikanti konstrukcija – monolitinė perdanga, danga – ruloninė arba sintetinės terasinės medžio imitacijos lentos.

13. GAMYBOS AR KITOS VEIKLOS RŪŠIES, PROJEKTUOJAMOS STATINYJE, TECHNOLOGINIS PROCESAS (SCHEMA), NUOTEKŲ TVARKYMO PASIŪLYMAI, ATLIEKŲ TVARKYMO PASIŪLYMAI, ORIENTACINIS ENERGINIŲ IŠTEKLIŲ (ELEKTROS ENERGIJOS, ŠILUMOS, GERIAMOJO VANDENS, DUJŲ IR KITŲ IŠTEKLIŲ) KIEKIS IR APSIRŪPINIMO ŠALTINIAI (JEI NUMATYTA PU)

Gamybos ir technologiniai procesai - gamybos ar kitos ūkinės veiklos vystymo projektuojamuose statiniuose nenumatoma.

Nuotekų tvarkymo pasiūlymai - pastatus numatoma jungti prie centralizuotų miesto tinklų pagal prisijungimo sąlygų reikalavimus. Rengiant ankstesnius projektus visų inžinerinių sistemų parametrai buvo priimti vertinant būsimų statybų mastus. Projektuojamo pastato sistemos bus jungiamos per anksčiau įrengtus įvadus. Atskirai bus įrengiamos tik tos techninės patalpos, kurios būtinos pagal pastato eksploatacijos reikalavimus.

Atliekų tvarkymo pasiūlymas - susidarančių atliekų kiekiai bus tikslinami techninio projekto stadijoje, pagal pirminius duomenis projektuojamam pastatui reikalinga įrengti tokios talpos talpas:

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	26 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

- 5 m³ pusiau požeminį/požeminį konteinerį mišrioms komunalinėms atliekoms;
- 5 m³ pusiau požeminį/požeminį konteinerį plastiko/popieriaus atliekoms arba 2 atskirus konteinerius – vieną plastikui, kitą popieriui;
- 3 m³ pusiau požeminį/požeminį konteinerį stiklo atliekoms.

Planuojamoje teritorijoje ir Algirdo bei Švitrigailos gatvių raudonose linijose yra pakloti visi planuojamų žemės sklypų prisijungimui reikalingi inžineriniai tinklai.

Vandentiekia. Planuojamoje teritorijoje yra išvystyti vandentiekio tinklai. Esami vandentiekio tinklai planuojamos teritorijos ribose demontuojami. Vandens tiekimas planuojamas nuo esamo kvartalinio vandentiekio tinklo d150 mm Algirdo g. Planuojamus įvadinius tinklus planuojama sužiedinti pastato viduje, kad užtikrinti vidaus gaisrinius poreikius. Planuojamiems pastatams vandens slėgio užtikrinimas turi būti tikslinamas techniniame projekte, esant vandens slėgio trūkumui turi būti įrengta vandens pakėlimo stotelė pastato viduje. Esami planuojame sklype vandentiekio tinklai naikinami.

Planuojamas vandens keikis:

- 209.1 kub.m/d;
- 32.28 kub.m/h; 11,2 l/s;

Lauko gaisrų gesinimas planuojamas nuo naujai planuojamų dviejų priešgaisrinių hidratų Algirdo g. ir Švitrigailos g. Vandentiekio įvado vieta techninio projekto stadijoje bus tikslinama.

Buitinės nuotekos. Buitinių nuotekų tinklai yra suprojektuoti remiantis UAB „Vilniaus vandenys“ 2021-07-26 išduotomis detaliojo planavimo sąlygomis Nr. REG186645. Buitinės nuotekos iš nagrinėjamos teritorijos bus šalinamos projektuojamais savitakiniais tinklais, kurie nuvedami į Algirdo g. ūkio – buitines kanalizacijos nuotekinę d-300 mm. Esamas kolektorius D600x900mm perklojamas žemės sklypo Nr.1 teritorijoje numatomame inžinerinių tinklų kolektoriuje. Esamam privačiam kolektoriui D600x900mm, patenkančiam į planuojamą teritoriją, numatomas servitutas, kuris sutampa su inžineriniu tinklų kolektoriumi pastate. Kiti esami buitinių nuotekų vamzdžiai, esantys sklype, naikinami.

Bendras ūkio-buities nuotekų kiekis sudarys:

- 209.1 kub.m/d; 32,28 kub.m/h; 11,2 l/s;

Lietaus nuotekos. Pagal 2021-07-19 išduotas UAB „Grinda“ detaliojo planavimo sąlygas Nr. REG185848, lietaus nuotekos nuo pastato stogų, latakų pagalba ar per požeminės automobilių saugyklos lietaus nuotekų tinklus suplanuotos filtruoti į gruntą žemės sklypo Nr.1 teritorijoje. Atlikti gruntų kontroliniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (rengėjas : UAB „Vilniaus inžinerinė geologija“) parodė, kad po piltiniu gruntu 12,0 – 12,6 m gylyje slūgso smulkus smėlis, todėl geologinės sąlygos yra palankios lietaus nuotekų filtravimui.

Tikslus filtruojamo vandens kiekis ir filtravimo įrenginių parametrai bei vieta žemės sklype Nr.1 nustatomi techninio projekto rengimo metu. Techninio projekto rengimo metu tikslinga nagrinėti galimybę ir gauti planavimo sąlygas lietaus nuotekų avarinio perpylimo nuleidimui į esamą lietaus nuotekų tinklą d600 mm Švitrigailos gatvėje. Prieš išleidžiant lietaus nuotekas į aplinką lietaus nuotekos nuvedamos į lietaus akumuliacinę talpą, kurį galės sulaukyti lietaus vandenį liūties metu, nes sureguliuos lietaus nuotekų debitą. Ištekantio iš akumuliacinės talpos vamzdžio skersmuo turi būti nedidesnis kaip d110 mm. Techninio projekto metu lietaus nuotekų akumuliacinės talpos vieta ir kiekiai turi būti tikslinami. Esami lietaus nuotekų vamzdžiai planuojamoje teritorijoje naikinami. Paviršinių nuotekų preliminarus kiekis nuo planuojamų kietų dangų susidarys: apie 274.1 l/s.

Telefonizacija. Detalusis planas parengtas vadovaujantis AB „Telia“ 2021-07-13 planavimo sąlygomis Nr. REG185067. Telekomunikacijų tinklai į žemės sklypą Nr. 1 planuojami nuo esamos ryšių kabelių kanalų sistemos prie planuojamo žemės sklypo Nr. 1 vakarinės ribos Švitrigailos g. raudonose linijose ir Algirdo gatvės.

Lauko elektros tinklai. Projektas parengtas vadovaujantis AB „energijos skirstymo operatorius“ 2021-07-19 planavimo sąlygomis Nr. REG185689. Žemės sklype Nr. 1 planuojama MTT transformatorinė. MTT planuojama

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psł.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	27 / 31

**Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato
Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas**

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

prijungti tranzitu įsipjaunant į 10 Kv KL „KT1376-TR827). KS prijungiama iš MT. Prie planuojamos transformatorinės planuojamas pravažiavimas iš Švitrigailos g. arba Algirdo gatvės. Pravažiavimo vieta konkretizuojama techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, ketvirtojo skirsnio 23 straipsnio 7 punktu planuojamai transformatorinei nustatoma 5 m pločio apsaugos zona. Planuojamuose sklypuose esami abonementiniai elektros kabeliai naikinami. Leistinoji naudotis galia iš viso – 770 Kv, patikimumo kategorija – III.

Šilumos tiekimas. Projektas parengtas vadovaujantis UAB „Vilniaus šilumos tinklai“ 2021-07-22 planavimo sąlygomis REG 186201 Nr. 21018D. Planuojama teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zoni. Planuojamame žemės sklype Nr. 1 paklota esama tranzitinė šiluminė trasa. Esama šilumos trasa planuojamame žemės sklype Nr. 1 demontuojama ir perkeliama arčiau pietinės žemės sklypo ribos pastate planuojamame inžinerinių tinklų kolektoriuje ir perklojimą Algirdo gatvės raudonose linijose, užtikrinant šilumos tiekimą gretimų žemės sklypų vartotojams. Perkeltai šiluminei trasai planuojamo sklypo ribose ir inžinerinių tinklų kolektoriaus ribose numatomas servitutas. Šilumos trasos įvadas į žemės sklypą Nr. 1 planuojamas nuo esamos kameros ŠK 92418/1-02.

Šilumos poreikis:

- Šildymui – 2.5 MW;
- Karštam vandeniui – 1.8 MW;

14. NUMATOMŲ ŽELDINIMO SPRENDIMŲ APRAŠYMAS

Projekte numatomas žalių teritorijų plotas: 8375m² (36% sklypo ploto). Sodinamų augalų grupės, dangos, mažosios architektūros elementai bus tikslinami techninio, darbo projektų ir autorinės priežiūros metu. Preliminariai sklype numatomi želdiniai skiriami į keturias grupes:

Projektuojamų augalų eksplikacija:







ŽYMUO	AUGALŲ RŪŠIS	AUGALO AUKŠTIS, M	ILIUSTRACIJA
1. MEDŽIAI:			
m	Klevas paprastasis "Raudonlapis" (lot. Acer platanoides). Kamieno diametras >5cm.	H>3,0 m	
	Karpotasis beržas (lot. Betula pendula). Kamieno diametras >5cm.	H>3,0 m	

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	28 / 31

Gyvenamosios paskirties pastatų (daugiabučių) ir administracinės paskirties pastato

Algirdo g. 77, Vilniuje statybos projektas

Statinio projekto Nr. ALG77-PS-SA-23-01-23-ER-PP-SA-AR

	Guoba kalninė (Ulmus glabra). Kamieno diametras >5cm.	H>2,0 m	
2. KRŪMAI:			
kr	Pušis mugo (lot. Pinus mugo);	H>3,0 m	
	Kadagys kazokinis (lot. Juniperus sabina tamariscifolia);	H>1,2 m	
	Vakarinė tuja (lot. Thuja occidentalis);	H>1,2 m	
	Sedula raudonoji (lot. Cornus sanguinea);	H>1,2 m	
3. SMILGINIAI:			
sm	Lendrūnas (lot. Calamagrostis arundinacea var. brachytricha)	H>0,4 m	
	Melvenė (lot. Molinia arundinacea Transparent, Molinia Caerulea)	H>0,4 m	
	Miskantas kininis (lot. Miscanthus sinensis)	Vidutinis aukštis 1.3-1.5 m	

Dalis	Stadija	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Psl.
SA	PP	PDV	V. Gerliakas, A823		2023-04-18	29 / 31