

Vilniaus miesto savivaldybės administracija
(sprendimą priimančio subjekto pavadinimas)

SPRENDIMAS DĖL PATEIKTŲ PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ

_____ m. _____ d. Nr. _____

Prašymas, dėl kurio priimtas sprendimas

Tipas Prašymas pritarti projektiniams pasiūlymams

Registracijos Nr. PSP-01-240723-00476

Registracijos data 2024-07-23

PROJEKTINIAMS PASIŪLYMAMS PRITARTA

Sprendimo priėmimo motyvai, teisinis ir faktinis pagrindas

1. STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII Skyriaus 67 p.

Apskundimo tvarka

STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII Skyriaus 68 p.

(Pareigos, vardas, pavardė, parašas ir data)

Drujos 2

Administracinės (7.2) paskirties pastato Drujos g. 2,
Vilniuje, rekonstravimo projektas

ADRESAS	Drujos g. 2, Vilnius
PROJEKTO NR	A133
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai
LAIDA	0
STATYTOJAS	S.U.B. projektai, UAB į.k. 304759275; Adresas: Kintų g. 11, LT-09301 Vilnius
PROJEKTUOTOJAS	Aketuri Architektai, UAB į.k. 300126888; Adresas: Raugyklos g. 3-1, LT-01140 Vilnius Viltekta, UAB į.k. 122030381; Adresas: A. Goštauto g. 8, LT-01108 Vilnius
PROJEKTO VADOVAS	Tomas Segalis, A2053 el.paštas: tomas@viltekta.lt
PROJEKTO AUTORAI	Lukas Rekevičius, A1451 Milda Rekevičienė, A1463 Eimantas Drapanauskis
DATA	2024 liepos mėn.

aketuri

**VILTEKTA**

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS (toliau - AR)

1.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	1 dalis: 2-8 AR psl.
2.	Bendrieji duomenys	1 dalis: 9-10 AR psl.
3.	1. Projektinių pasiūlymų pakartotinio viešinimo priežastys	1 dalis: 11-15 AR psl.
4.	2. Teisinis pagrindas	1 dalis: 16-20 AR psl.
5.	3. Esamos situacijos analizė	1 dalis: 21-26 AR psl.
6.	4. Projektinių pasiūlymų sprendiniai	1 dalis: 27-56 AR psl.
7.	5. Bendrieji statinio rodikliai	1 dalis: 57-58 AR psl.
8.	Vizualizacijos	1 dalis: 59-63 AR psl.

GRAFINĖ DALIS

9.	Brėžiniai	
9.1.	SP	2 dalis: 1-6 pdf psl.
9.2.	A kvartalas	2 dalis 7-19 pdf psl.
9.3.	B kvartalas	3 dalis

PRIEDAI

10.	NR.1 Apžvalgos taškai	4 dalis: 1-5 pdf psl.
11.	NR.2 Medžių vertinimo ataskaita	4 dalis: 6-27 pdf psl.
12.	NR.3 Kraštovaizdžio architektūros ir viešų erdvių koncepcija	4 dalis: 28-48 pdf psl.
13.	NR.4 Dokumentai	4 dalis: 49-66 pdf psl.
14.	NR.5 Detaliojo plano brėžinio koregavimas (patvirtintas)	4 dalis: 67-69 pdf psl.
15.	NR.6 Insoliacijos studija	5 dalis

Kval. patv. dok. nr.	 		Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas		
	A2053	PV	T. Segalis	Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas	Laida
A1451	PDV	L. Rekevičius	0		
A1463	Arch.	M. Rekevičienė			
	Arch.	E. Drapanauskis			
	Arch.	K. Martinkėnaitė			
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB „S.U.B. projektai“		Dokumento žymuo: A133-PP-AR		Lapas 1
					Lapų 60

Aiškinamasis raštas

Forma patvirtinta
Vilniaus miesto
savivaldybės
administracijos direktoriaus
2019 m. d. Lapkričio 27d.
įsakymu Nr. 30-3052/19



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
20 m. d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis sklypo Drujos g. 2, Rasų sen., (kad.Nr. 0101/0059:36), detaliojo plano TPDR Reg. Nr. T00072565 sprendiniais (Sklypo užstatymo rodikliai taikomi proporcingai statytojo valdomai sklypo daliai)
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Numatyti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312. 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, 1 vieta 2-3 butams. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	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“),

	<p>pateikiamas esamų želdinių planas. Esamų želdinių plane turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventorizacijos duomenis.</p> <p>Pateikti miesto žaliosios infrastruktūros formavimo strategiją įvertinus esamos supančios (1 m spinduliu) gamtinės aplinkos stiprybes ir silpnybes, galimybes ir apribojimus.</p>
--	---

3. Kiti reikalavimai

3.1.	<p>architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis</p>	<p>Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Projektuojami statiniai savo tūriais ir fasado kompozicija turi derėti prie konteksto, pildyti ir praturtinti vietos miestovaizdžio charakterio kokybę.</p> <p>Natūralios medžiagos. Naudojamos natūralios, geriausia – vietinės statybinės medžiagos. Tai yra – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas.</p>
3.2.	<p>reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui</p>	<p>Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius, atitinkančius detaliojo plano reikalavimus želdynams. Rekomenduojama, kad šiuos sprendinius rengtų Aplinkos ministerijos atestuotas želdinių projektų rengimo vadovas.</p> <p>Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai. Projektinių pasiūlymų sprendinius, akcentuojant būsimų sprendinių įtaką vietos kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologiškai būklei; susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, sumodeliuoti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis, derės viešieji ir privatūs interesai sklypo teritorijoje. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte apibūdinti siūlomo sprendinio idėją - kaip bus pagerinta Vilniaus miesto žalioji infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje ir ją supančioje aplinkoje.</p> <p>Pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskirti viešas (gatvės) erdvės nuo privačių kiemo erdvių. Kiemo erdves formuoti fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi užstatymo principai:</p> <p>*pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;</p> <p>*kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios</p>

		<p>bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas.</p> <p>Projektuojant gyvenamosios paskirties patalpas/butus sklype projektuoti vaikų žaidimo aikšteles, elementarias sporto aikšteles paaugliams, vietas ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, patogiai sujungtas su pastato įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais</p> <p>Siekiant kuriamos gyvenamosios aplinkos kokybės, formuoti kokybišką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais, didinti priklausomųjų želdynų procentą. Sprendiniais pagrįsti, kaip sklypo funkcinis zonavimas (žaidimų aikštelės, privačios ir viešosios erdvės, įėjimai ir t. t.) pagerins gyvenamosios aplinkos kokybę.</p> <p>Automobilių stovėjimo aikštelėje projektuoti patogias, su želdiniais apjungtas pėsčiųjų jungtis, aikštelę gausiai ir kokybiškai želdinti medžiais ir krūmais (ne veja).</p> <p>Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui (netankinto grunto storis ant perdangos turi būti ne mažesnis kaip 1m, medžiui dangoje numatyti ne mažiau nei 3 m³ grunto šaknims). Sprendinius pavaizduoti pjūviuose.</p> <p>Sklypo sutvarkymo plane nurodyti esamus ir siūlomus šalinti medžius. Brėžinyje turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventorizacijos kortelės duomenis.</p> <p>Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Nurodyti projektuojamų želdinių ir medžių rūšis lietuvių ir lotynų kalbomis, sodinamų medžių skersmens, matuojamo 1,3 m aukštyje, apimtį (cm) ir diametrą (cm). Pirmenybę teikti medžiams, krūmų ir daugiamečių augalų plotams, veją projektuoti tik funkciškai tam pagrįstose vietose. Želdinių rūšių parinkimas turi būti pagrįstas aiškinamajame rašte, gerinti vietos ekosisteminę būklę.</p> <p>Apželdintas sklypo plotas turi sugerti ir/ar sulaikyti bei išgarinti visą ant jo paviršiaus iškrentantį lietaus vandenį. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietųjų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius panaudojant sklypo teritorijoje esančius želdinių plotus.</p> <p>Į priklausomųjų želdynų plotus neįskaičiuojama ažūrinės, korio tipo dangos.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Vadovautis LR Želdynų įstatymo 19 straipsnio 3 ir 4 punktu. Rengiant tolimesnę projekto techninę dokumentaciją vadovautis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-719 “Dėl atskirųjų ir priklausomųjų Želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo”.</p>
--	--	--

3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Urbanistinis kontekstas. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą. Taip pat – ne suardyti, o tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje, atsižvelgiant į tai užstatymo rodikliai mažinami.</p> <p>Darna su miesto architektūros kontekstu. Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto. Tačiau kartu jis turi būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais (išskyrus restauravimo ar atkūrimo atvejus).</p> <p>Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai:</p> <ul style="list-style-type: none"> *pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; *pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramos neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas; *kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas. <p>Gatvės ir viešosios erdvės pagal universalios dizaino principus pritaikomos visiems visuomenės nariams, įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos:</p> <ul style="list-style-type: none"> *gatvių erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius (alėjas). Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai, bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų; *pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai; *pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės
------	-----------------------------------	---

		<p>pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis; *perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose); *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. Perimetriniame užstatyme patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato tūrį</p> <p>Projektuojant bendro naudojimo gatvę/pravažiamą, kurios sprendiniai patenka į skirtingų sklypo valdytojų valdomas žemės sklypo dalis, sprendinius raštiškai suderinti su sklypo bendrasavininkiais iki pritarimo PP. Pėsčiųjų takus sklype projektuoti išanalizavus atsižvelgiant į esamus, susiklosčiusius bei suprojektuotus pėsčiųjų ir dviračių takus, užtikrinti būtinus funkcinius ryšius.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu, projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis.</p> <p>Užtikrinti reikalavimus keliamus žmonėms su negalia (STR2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“).</p> <p>Numatant Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais koreguoti detaliojo plano sprendinius juos privaloma viešinti vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriaus reikalavimais.</p> <p>Statytojas privalo įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straip. nuostatomis. Statiniai turi būti projektuojami statytojo valdomoje žemės sklypo dalyje.</p>
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Susisiekimo sprendiniai – pagal prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR reg. Nr. T00056038), vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Vertinama pėsčiųjų takų sistemos plėtra ir jos poreikis. Nurodyti esamas ugdymo įstaigų lankymo galimybes susiejant su projektuojamų būstų skaičiumi. Išnagrinėti galimybę numatyti ugdymo įstaigas pirmuose pastatų aukštuose.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtinto „Projektinių pasiūlymų ir

	<p>techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu“ Projektinių pasiūlyimų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus. PP medžiagą papildyti kvartalo urbanistinės struktūros analize, sklypą analizuoti remiantis šiais aspektais: sklypo naudojimas (esami pėsčiųjų, dviratininkų takai, kita infrastruktūra, eami/būsiami srautai, ryšiai), svarbiausieji vietos charakterį formuojantys elementai (pastatai, viešos/privačios erdvės, reljefas, medžiai ir kt.); sklypo ribos, jų fizinė išraiška; sklypo gretimybės (fizinės, funkcinės, kultūrinės ir kt.) ir kt. Projektinių pasiūlyimų grafinėje medžiagoje (pjūviuose, fasaduose) nurodyti projektuojamo pastato/pastatų, statinio statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę. Projektiniai pasiūlymai viešinami STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.</p>
--	---

el. paštas [redacted]@vilnius.lt
el. paštas [redacted]@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskusti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES TVIRTINIMO DRUJOS G. 2
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-04-26 Nr. A51-36748/21(3.3.2.26E-VMA)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	[redacted] Vyriausiojo miesto architekto skyriaus vedėjas, Vyriausiojo miesto architekto skyrius
Sertifikatas išduotas	[redacted]
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-04-26 15:05:51 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-04-26 15:06:05 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"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 2018-12-27 14:17:37 iki 2021-12-26 14:17:37
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.34
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2021-04-26 15:15:18)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2021-04-26 15:15:18 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

ARCHITEKTŪROS DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Privalomųjų rengimo dokumentų bei pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas projektas, sąrašas:

Rengimo dokumentai

Vilniaus miesto bendrasis planas 2020 m (galiojantis)
Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas ir statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų korektūra, patvirtinta 2023-01-11, įsakymu nr. A16-1743/22 (2.15.2.1E-TPP).
Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - tvarkymo planas (renjiamas), Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos reglamentais;
Vilniaus miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal aut. stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema;
Galiojančiais Statybų techniniais reglamentais bei higienos normomis;
Projektavimo užduotimi ir kitais statytojo, projektavimo eigoje, pateiktais dokumentais;
Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis 2021-04-26 Nr. A51-36748/21(3.3.2.26E-VMA).

Normatyviniai dokumentai

LR Statybos įstatymas Nr. I-1240
LR Žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr.I-446
LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120
LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas Nr. I-733
STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, statinio ekspertizė
STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas;
STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas <..>“
STR 1.06.01:2016 Statybos darbai. Statinio priežiūra
STR 2.01.01(1): 2005 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas;
STR 2.01.01(2): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga;
STR 2.01.01(3): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga;
STR 2.01.01(4): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga;
STR 2.01.01(5): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. 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 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai
STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai
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 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
STR 2.03.01:2019 Statinių prieinamumas
STR 2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
STR 2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
STR 2.01.06:2009 Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.
STR 2.05.02:2008 Statinių konstrukcijos. Stogai
STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys
STR 2.05.20:2006 Langai ir išorinės įėjimo durys
STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
RSN 156- 94 Statybinė klimatologija (Keitimas 2002-09-23, Nr. 488); (Žin., 2002, Nr. 96-4230)
Lietuvos standartai ir statybos taisyklės:
LST 1516: 2015 statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
LST ISO 4067 / 1: 1994 Technikos brėžiniai. Pastatų įranga. Pirmoji dalis. Grafiniai ženklai vandentiekiiui, kanalizacijai, šildymui ir vėdinimui vaizduoti;

LST ISO 4067 / 2: 1994 Pastatų ir inžinerinių statinių brėžiniai. Pastatų įranga. Antroji dalis. Supaprastintas sanitarinių prietaisų vaizdavimas;

Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai

Pagrindiniai gaisrinės saugos reikalavimai;

Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;

HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.

Rekomendacijos:

R 16 – 00 Statinio projekto sudėtis (Žin., 2000, Nr. 55-1616);

R 25 – 00 Statinio techninis projektas. Bendrieji reikalavimai ir sudėtis.

R 14 – 99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpos projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99 – 2868);

Kompiuterinės programos:

Archicad 23 (3 licenzijos; Nr.3-3692450, 3-3692451, 3-3692452)

Adobe CS suite paketas (Photoshop, InDesign, Acrobat, Illustrator, prenumeruojama, 2 licenzijos)

Dassault Systems DRAFT SIGHT (dwg redaktorius, atviro kodo programa)

Sketchup MAKE (3D eskizavimo programa, nemokama programa)

Open Office (teksto redaktorius, atviro kodo programa)

PDF Elements (PDF redaktorius, atviro kodo programa)

Bendrieji duomenys

Statinio adresas: Drujos g. 2, Vilnius

Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą su prekybos (7.3.) ir gyvenamosios paskirties (6.3) patalpomis, Drujos g. 2, Vilnius projektas

Statytojas: UAB „S.U.B. projektai“

Statybos rūšis: rekonstrukcija

Statinio paskirtis: administracinė (pagrindinė)

Statinio kategorija: ypatingas

Projektavimo etapas: projektiniai pasiūlymai

Projektuojamo statinio geografinė vieta: Lietuvos Respublikos žemės sklypas kad.nr.0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus miestas.

1. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ PAKARTOTINIO VIEŠINIMO PRIEŽASTYS

- 2021-09 parengti Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projekto projektiniai pasiūlymai.
- 2021-09-07 17:00h įvyko viešas susirinkimas ir visuomenei buvo pristatyti projekto sprendiniai.
- 2021-10-28 d., Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo komisija pritarė sprendiniams, protokolo Nr. A16-1295/21(2.1.76E-INF)
- 2021-10-29 Vilniaus miesto savivaldybė pritarė projektiniams pasiūlymams Reg. Nr. A51 106988/21)3.3.2.26E-VMA)

Po projektinių pasiūlymų patvirtinimo buvo gauti:

- Specialieji reikalavimai- 2021-11-24 SRD-01-211124-00877, 2021-11-24
- Specialieji architektūros reikalavimai- SARD-01-211124-00940, 2021-11-24;
- Specialieji paveldosaugos reikalavimai- 1V-481, D-065207, 24-11-2021.
- Detaliojo plano korektūra - TERITORIJŲ PLANAVIMO KOMISIJOS PROTOKOLAS NR.35 2022-11-23, NR. A16-1743/22(2.15.2.1E-TPP), patvirtinta 2023-01-11.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos infrastruktūros skyriaus (inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo grupės) derinimas Nr.A16-1295/21(2.1.76E-INF), 2021-11-03.
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyrio pritarimas Nr. A655- /21(2.3.3.14E-VMA), Reg. Nr. A654-483/21, 2021-07-12.
- Komunalinių atliekų surinkimo aikštelių vietų ir konteinerių tūrių derinimas. 2022-04-07.

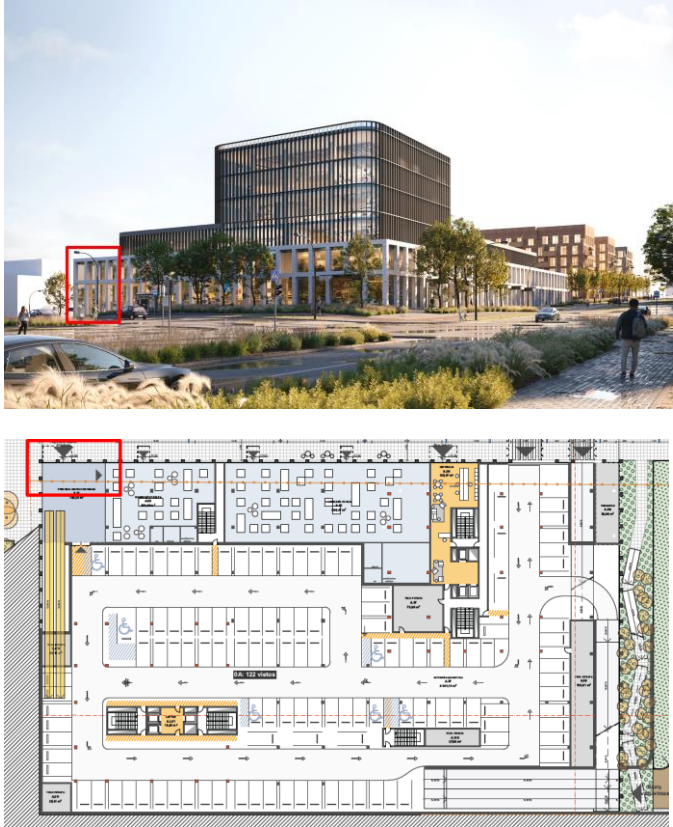

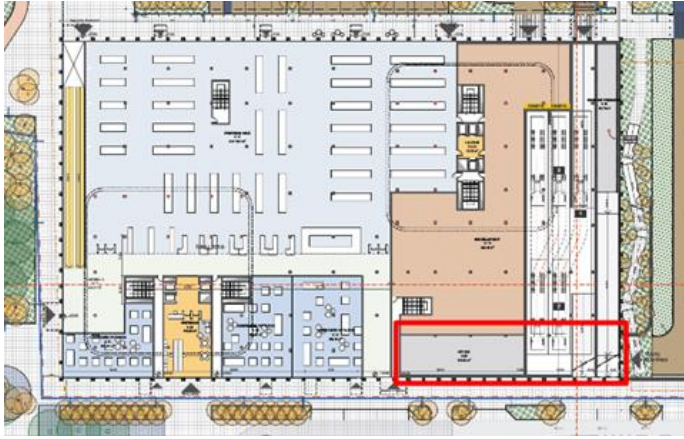

Paviešintų projektinių pasiūlymų esminiai sprendinių pokyčiai

2021m buvo parengti „Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje statybos rekonstravimo projekto“ projektiniai pasiūlymai. 2021m rugsėjo 7d., 17val. įvyko viešas susirinkimas ir visuomenei buvo pristatyti projekto sprendiniai. Projektuojamo Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektiniai pasiūlymai paviešinti tinklapyje Infostatyba, Vilniaus savivaldybės tinklapyje, nuoroda: <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apienumatoma-gamybos-pramones-paskirties-pastato-rekonstravimo-i-administracines-paskirties-pastatadrujos-g-2-vilniuje-projekta/> ir sklype įrengiant standą.

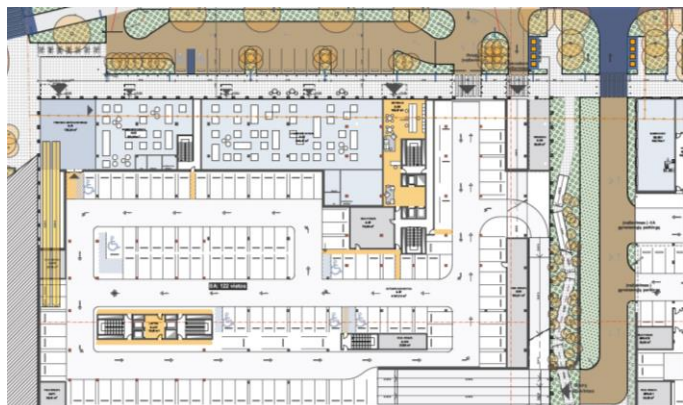
2021m spalio 29d., Vilniaus miesto savivaldybė raštu pritarė projektiniams pasiūlymams: Reg. Nr. A51-106988/21 (3.3.2.26E-VMA). Po projektinių pasiūlymų patvirtinimo buvo gauti Specialieji architektūros reikalavimai Nr. SARD-01-211124-00940, 2021-11-24.

Rengiant techninį projektą (vadovaujantis statytojo užduotimi) atsirado poreikis atlikti pakeitimus, dėl kurių atsirado poreikis pakartotinai informuoti visuomenę.

2024m. balandžio mėn. Projektinių pasiūlymų pokyčiai nuo 2021m. rugsėjo 7d. viešintų Projektinių pasiūlymų:

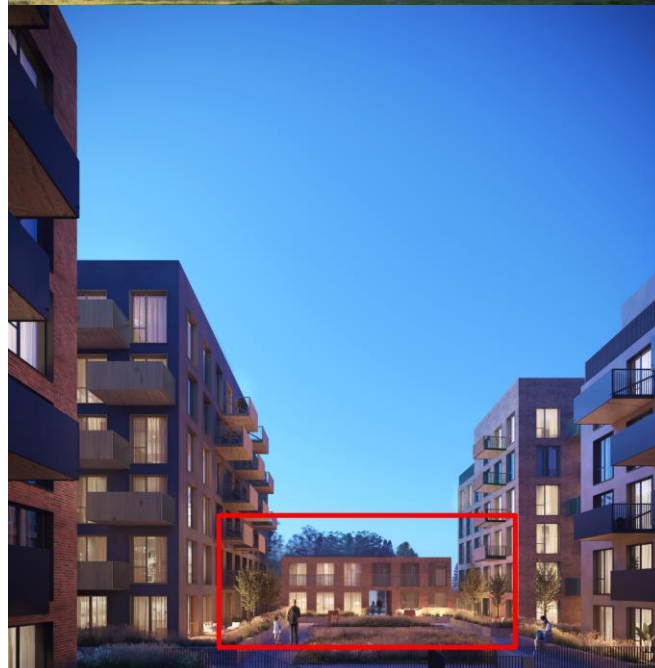
Projektiniai pasiūlymai 2021m rugsėjis	Projektiniai pasiūlymai 2024m liepa
<p>1) A korpuso šiaurinio (nuo Drujos g.) įėjimo pokytis <i>Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 2 dalis, 8 pdf psl.</i></p>	
	
<p>2) A korpuso pirmo aukšto patalpų paskirties keitimas į administracinės ir bendrosios praktikos medicinos paskirties patalpas. <i>Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 2 dalis, 9, 10 pdf psl.</i></p>	
	
<p>3) Sklypo plano sprendinių pakeitimai.</p>	

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 2 dalis, 8 pdf psl.



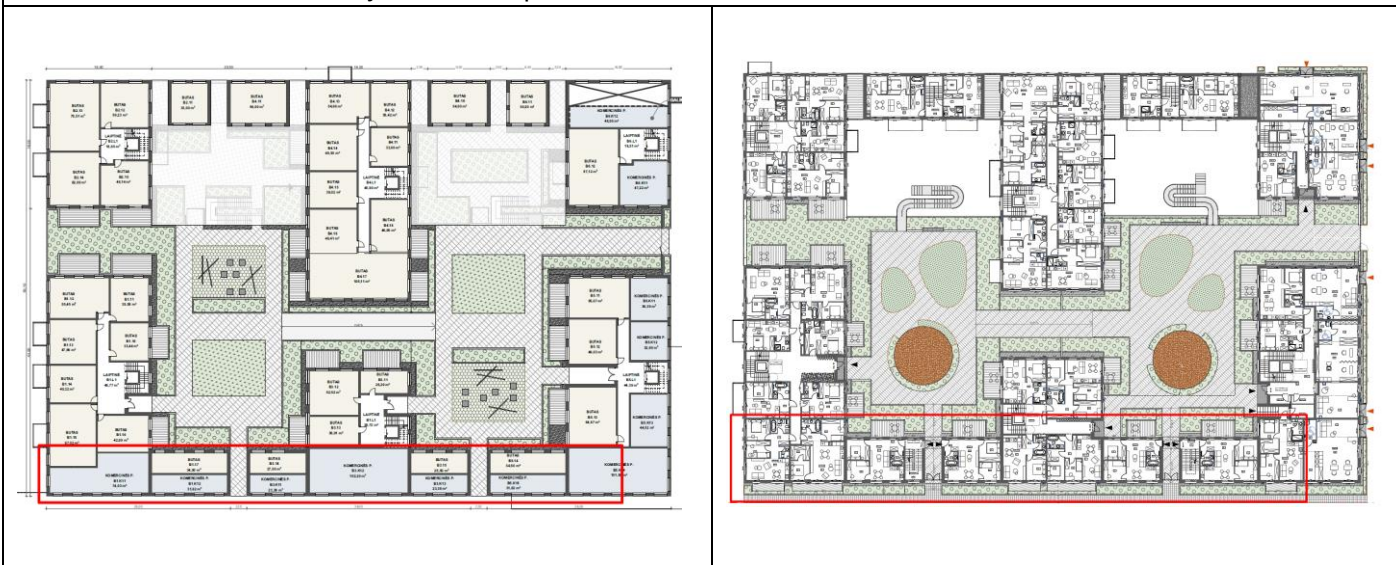
4) B kvartalo dviejų aukštų tūrių fasadų pokyčiai.

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 1 dalis 63, 64 pdf psl., 3 dalis.



5) B kvartalo pirmo aukšto pietinių (nuo Subačiaus g.) patalpų paskirties keitimas į gyvenamosios paskirties patalpas.

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 3 dalis, 3 psl.



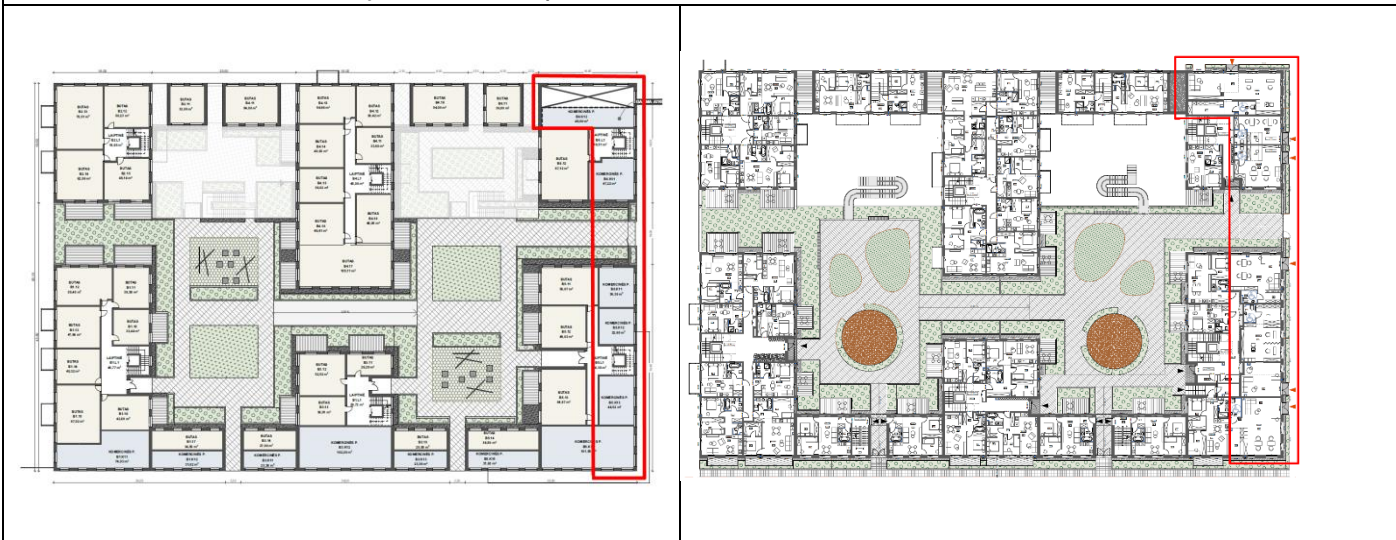
6) B kvartalo cokolinio aukšto šiaurinių (nuo kvartalo vidinio pravažiavimo) patalpų paskirties keitimas į prekybos paskirties patalpas.

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 3 dalis, 2 psl.



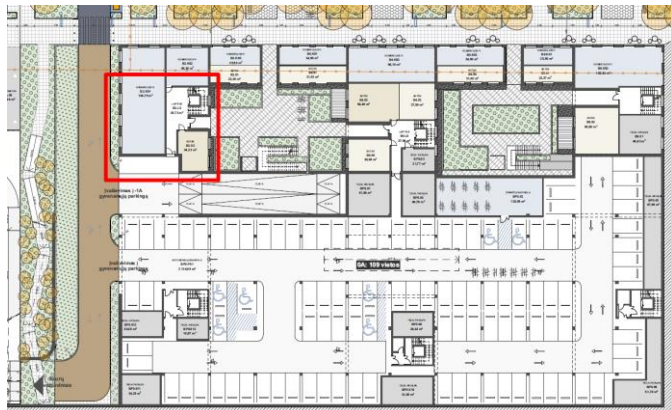
7) B kvartalo pirmo aukšto rytinių (nuo privažiuojamojo kelio Nr.3) patalpų paskirties keitimas į paslaugų paskirties patalpas.

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 3 dalis, 2,3 psl.



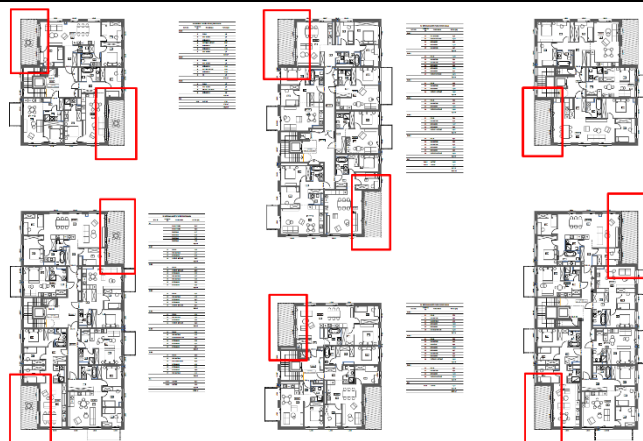
8) B kvartalo cokolinio aukšto vakarinių komercinių patalpų paskirties keitimas į gyvenamosios paskirties patalpas.

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 3 dalis, 2 psl.



9) B kvartalo 6 aukšto B1, B3 ir B5 korpusų terasų pakeitimai

Pakeitimus žiūrėti: A133 PP byla 3 dalis, 7 psl.



Įvertinus šiuos esminius pokyčius matome prievolę rengti atnaujintus projektinius pasiūlymus ir pakartotinai atlikti viešą svarstymą su visuomene. Projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis jau išduotais Specialiaisiais architektūros reikalavimais SARD-01-211124-00940, 2021-11-24.

- Pakeitimai neįtakoja sklypui nustatytų užstatymo reglamentų ir nepažeidžia atstumų iki trečiųjų asmenų sklypų.
- Projektas turi aktualią Projektinių pasiūlymų rengimo užduotį bei galiojančius Specialiuosius architektūros reikalavimus, todėl projektiniuose pasiūlymuose vadovaujama SAR išdavimo dieną galiojusiais reglamentais.
- Šiais projektiniais pasiūlymais yra viešinami tik aukščiau išvardyti pokyčiai, siekiant apie juos informuoti visuomenę. Pastabos ir pasiūlymai gali būti teikiami tik atliktiems pakeitimams. Visi kiti projektinių pasiūlymų sprendiniai, kurie buvo pristatyti visuomenei 2021m rugsėjo 7d., lieka nepakitę, todėl pakartotinai nebus pristatomi, svarstomi ir diskutuojami.

2. TEISINIS PAGRINDAS

Bendras planas 2020m

Teritorijos funkcinė zona – Miesto dalies centro zona (MAR-2-5);

Teritorijos naudojimo tipas – Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės (GC); teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis (GM); teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba (PA); teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams (SI).

Galimi žemės naudojimo būdai – Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (G2); žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams (K); žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams (V); žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui (R); žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms (B); žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms (I2); žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti (E).

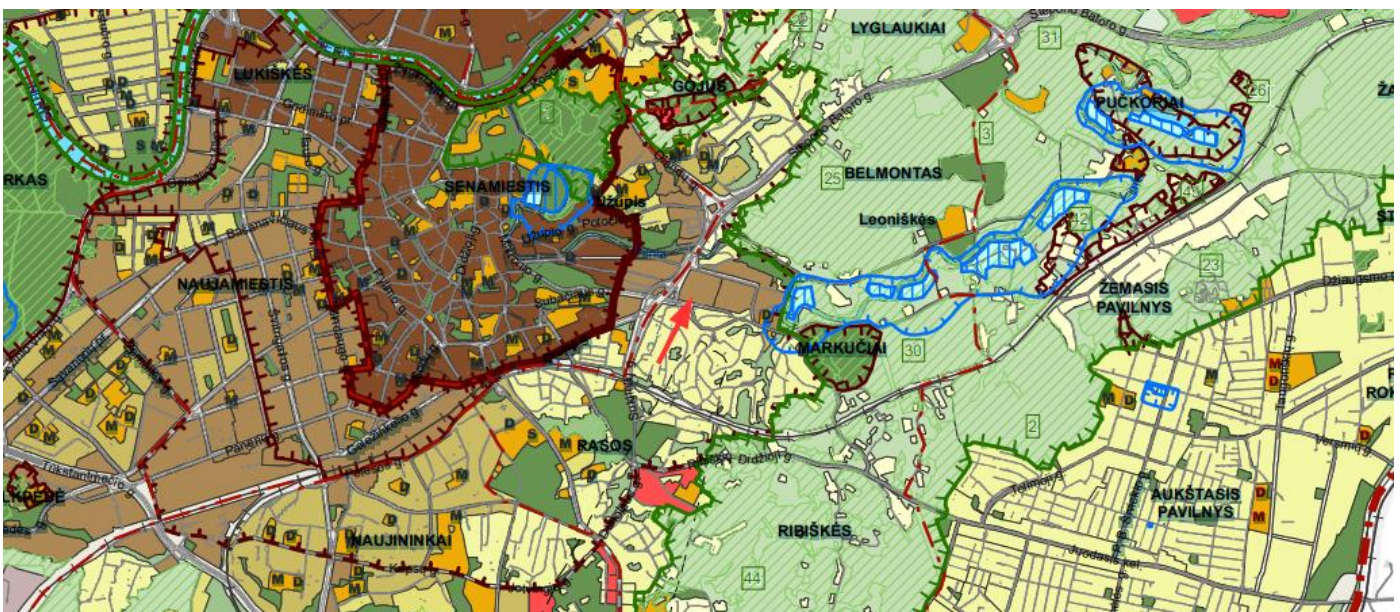
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė

Maksimalus užstatymo intensyvumas – 2;

Maksimalus aukštis – 29m nuo žemės paviršiaus

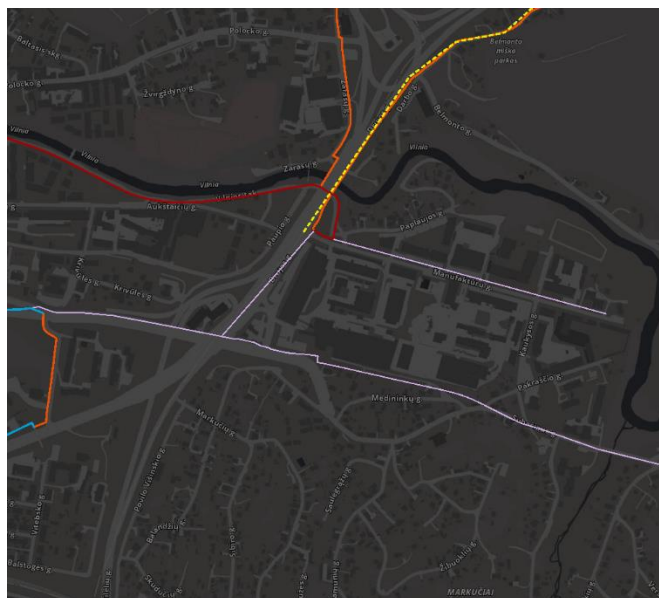
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50 000 kv. m.

Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – 1



Vilniaus darnaus judumo planas

Pagal patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Darnaus judumo planą, planuojamas sklypas nagrinėjamo patenka į centrinės miesto dalies funkcinę zoną. Teritorijoje šiuo planu siekiama – tenkinti žmonių mobilumo reikmes, užtikrinant geresnę gyvenimo kokybę, kompleksiskai apimti visus keliavimo būdus, transporto rūšis ir formas visoje miesto aglomeracijoje: privatų ir viešą, keleivinį ir krovinį, motorizuotą ir bevariklį transportą, jo naudojimą ir laikymą, judėjimą pėsčiomis; įvertinti transportinius, socialinius, ekonominius, aplinkosauginius, politinius-institucinius aspektus. Nagrinėjamoje teritorijoje pagal DT siūloma įrengti dviračių takų jungtį - Drujos g. su numatoma Subačiaus g. tąša.



Dviračių trasos ir pėsčiųjų takai pagal Vilniaus darnaus judumo planą

Atitikimas teritorijų planavimo dokumentams

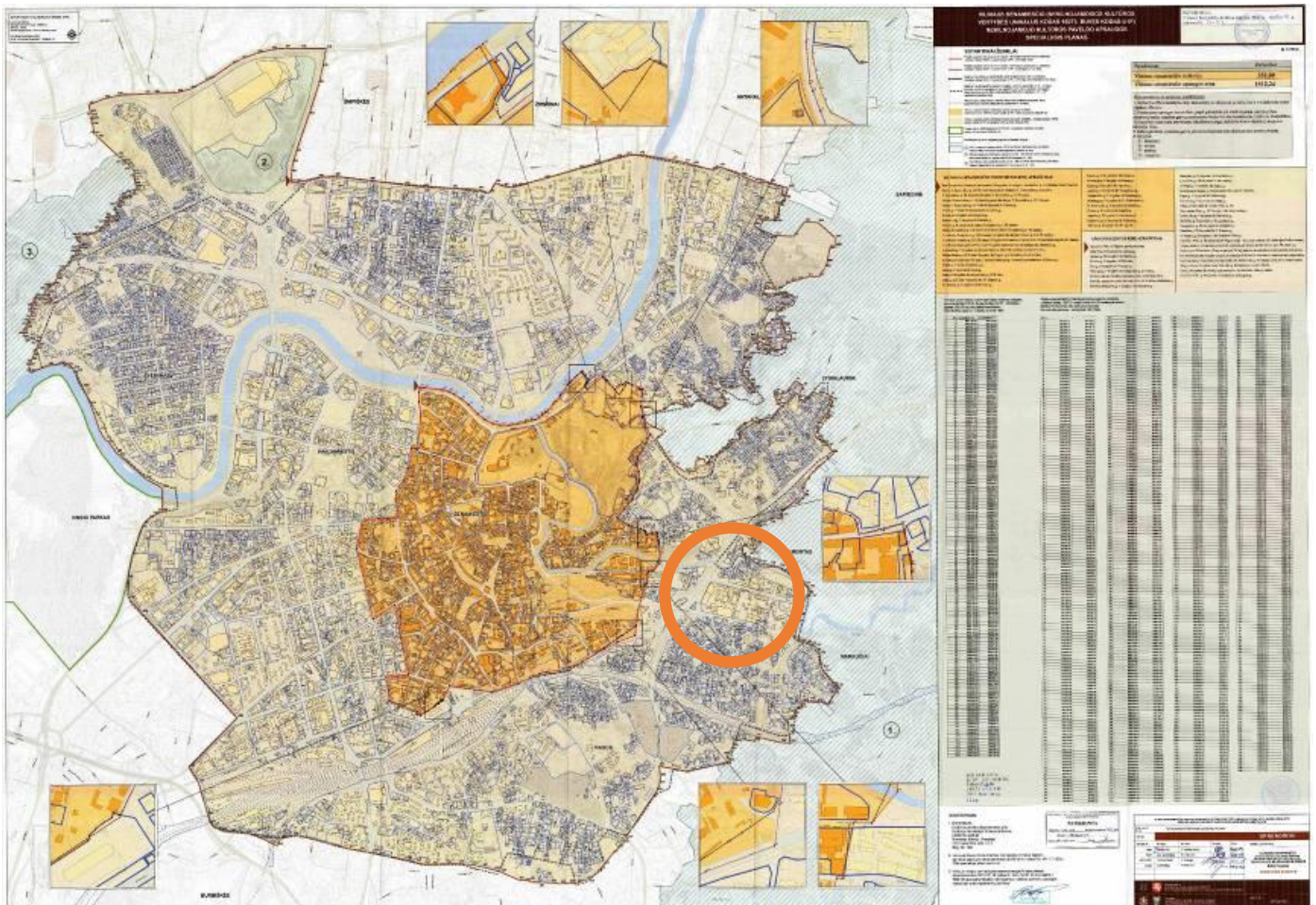
Rengiamo projekto sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius, sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen. Vilniaus m. detaliojo plano, sklypo (Kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. 2023 m. patvirtinto detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų koregavimo sprendinius.

Kultūros paveldas

Teritorija yra Vilniaus istorinio centro (senamiesčio), įrašyto į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, vizualinės apsaugos zonoje (Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymas Nr. IV-512 “Dėl Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo”. Šią apsaugos zoną sudaro tik vizualinės apsaugos pozonis (jo ribos sutampa su apsaugos zonos ribomis). Pagal galiojančius reikalavimus, apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

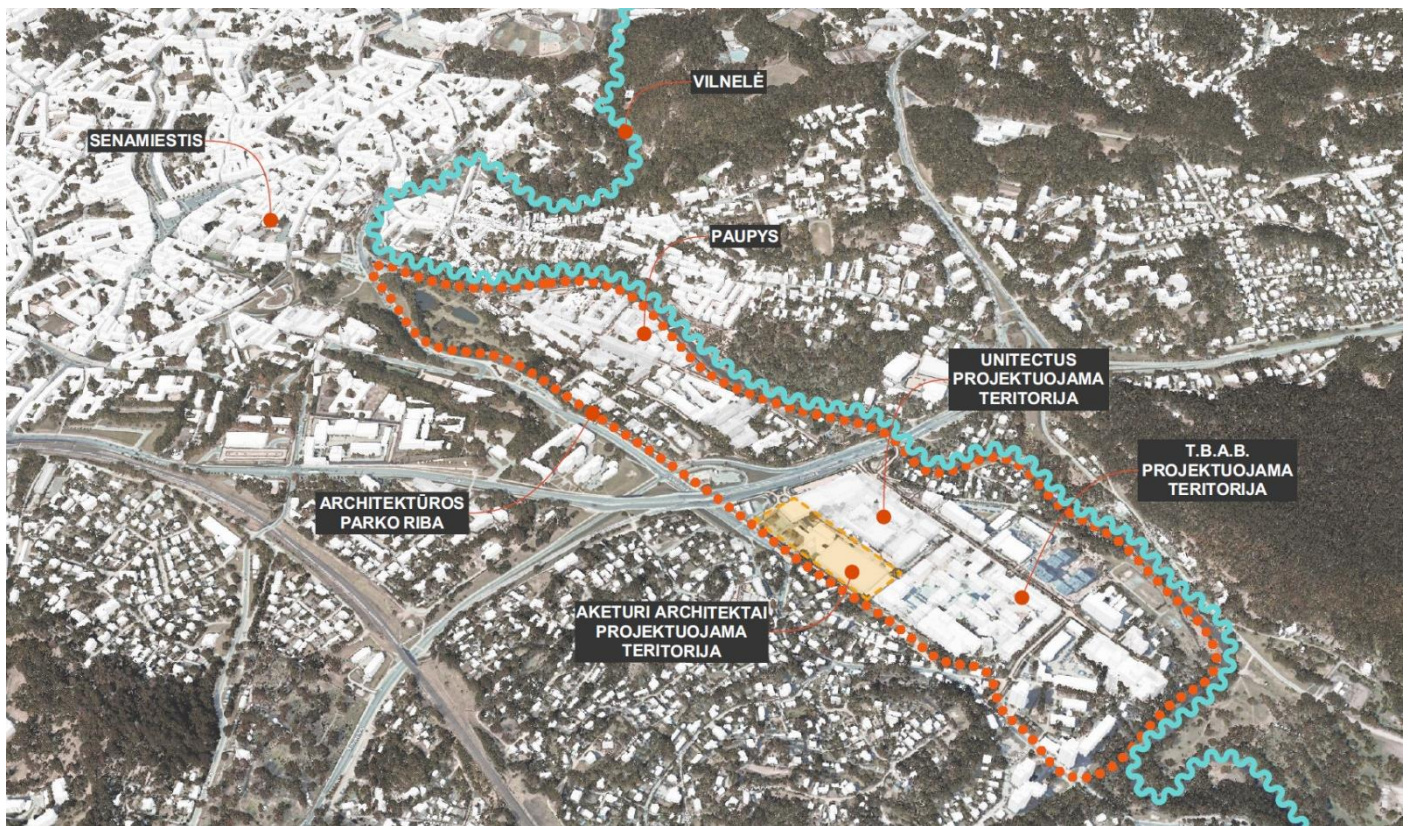
- savo aukščiui, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- keistų senamiesčio siluetą;
- būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).

Kitų paveldosauginių apribojimų, ar kultūros paveldo vertybių, nagrinėjamoje teritorijoje nėra.



Vilniaus architektūros parkas

„Architektūros parkas“ yra didžiausias konversijos - pramoninių teritorijų pavertimo gyvenamaisiais rajonais, projektas Vilniuje. Vykdomas keliais etapais 78 ha teritorijoje. Tikslas - iškelti iš istorinių Paplaujos ir Markučių teritorijų, esančių tarp Vilnios upės, Maironio g., Subačiaus g. ir Pavilnio g., pramonės įmones (AB „Vilniaus Kailiai“, AB „Skaitek“), UAB „Audėjas“, UAB „Markučiai“ ir kt.) ir integruoti šį rajoną į miesto architektūros audinį. Kadangi ši teritorija patenka į Pasaulio paveldo sąrašą įrašyto Vilniaus Senamiesčio bei jo apsaugos zonų pakraščius, metų pradžioje buvo organizuotas UNESCO (Jungtinių Tautų švietimo, mokslo ir kultūros organizacija) patariamasis posėdis. Liepą Lietuva gavo palankią oficialią šios organizacijos išvadą dėl „Architektūros parko“ pirmosios dalies - buvusios „Skaitek“ gamyklos konversijos.



3. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Lokacija ir sklypo parametrai

Pastatų kompleksas projektuojamas kitos paskirties žemėje, kurios naudojimo būdas leidžia statyti trijų ir daugiau butų (daugiabučius) gyvenamosios, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatus, sklype adresu Drujos g. 2, Vilnius, (kad.nr.0101/0059:36). Sklypas yra pietvakarinėje kvartalo, kurį riboja Drujos, Subačiaus ir Manufaktūrų gatvės, dalyje. Teritorija yra Rasų seniūnijoje. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. 49SŽN-228-(14.49.57.).

Bendruoju planu sklype numatomi žemės naudojimo būdai: – **Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams** ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (G2); žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; **administracinės paskirties** (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatams; **prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams** ir sporto paskirties pastatams (K); <...>.

Žemės sklypo naudojimo būdas atitinka Bendrajame plane numatytą žemės naudojimo būdą. Projektuojamas administracinės paskirties pastatas su gyvenamosiomis, prekybos, paslaugų, maitinimo bei gydymo paskirties patalpomis.

Bendruoju planu numatoma žemės naudojimo paskirtis– Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo paskirtis atitinka Bendrajame plane numatytą paskirtį – t.y. kitos paskirties žemė.

Projektuojamas sklypas yra taisyklingos formos, dabar užstatytas pramoninės, komercinės paskirties pastatais. Pietinėje dalyje sklypas ribojasi su Subačiaus, šiaurinėje dalyje su naujai projektuojamais sklypo privažiuojimo keliais Nr.1 ir Nr.2 bei rytinėje dalyje su sklypo privažiuojimo keliu Nr.3. Nagrinėjamo sklypo reljefas aukštėja iš vakarų į rytus, altitudė svyruoja nuo 112,42m. iki 121,21m. absoliutinio aukščio. Netoliese esantys didesni visuomenei svarbūs objektai – Subačiaus apžvalgos aikštelė (500m), Vilniaus gynybinės sienos bastėja (1200m).



Esamos situacijos fotofiksacijos



Sklypo naudojimas, infrastruktūra

Šiuo metu didžiąją sklypo dalį užima statiniai ir automobilių stovėjimo aikštelės. Įrengtų pėsčiųjų ar dviračių takų sklype nėra. Pagrindiniai pėsčiųjų srautai greta sklypo juda Subačiaus g. šaligatviu, taip pat yra natūraliai susiformavusių, išmintų takų. Esamos trasos sklype nėra pritaikytos pėstiesiems.

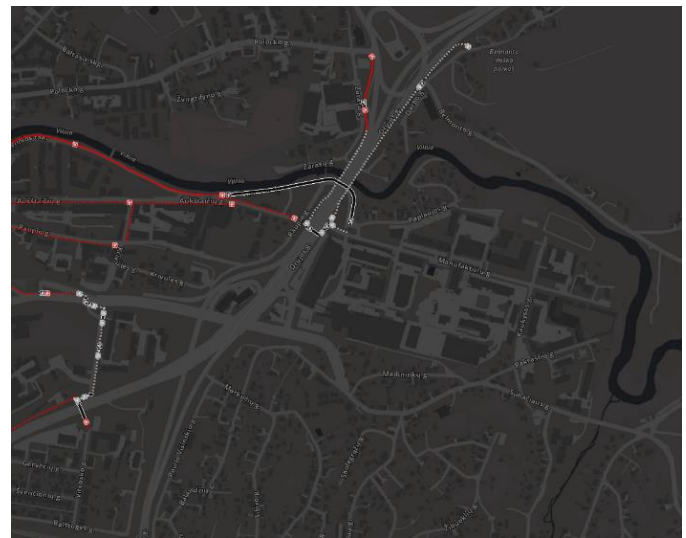
Artimiausi įrengti dviračių infrastruktūros takai – Vilnios take (nuo sklypo nutolęs ~220m.) , Aukštaičių gatvėje (~150m) ir nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės (~500m). Remiantis šiais duomenimis, daroma išvada, jog planuojama teritorija darniai įsilies į išvystytą dviračių takų infrastruktūrą.

Aplink projektuojamą sklypą 500m spinduliu yra 4 viešojo transporto stotelių taškai: stotelės „Zarasų st.“ <50m. atstumu, stotelės „Drujos g.“ 150m. atstumu, stotelės „Vilnelės st.“ ~350m. atstumu, stotelės „Subačiaus g.“ ~500m. Teritorijoje gan gerai išvystytas infrastruktūros tinklas.

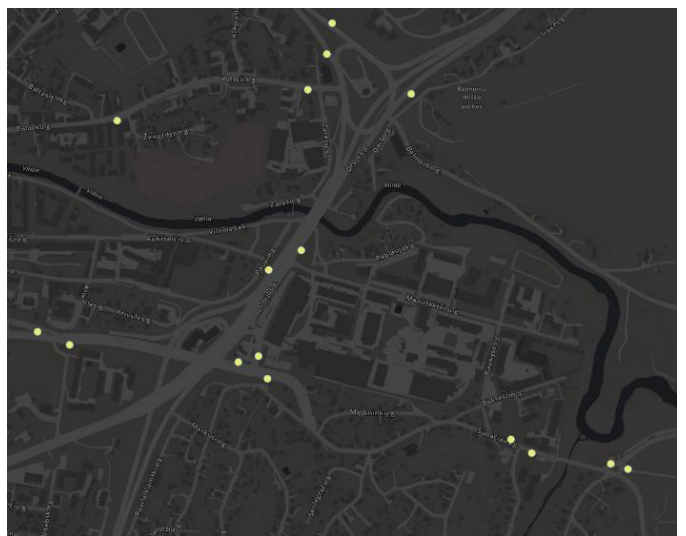
Apibendrinant, projektuojamas sklypas yra miesto dalyje, kurioje gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra. Tai gali užtikrinti projektuojamų pastatų gyventojų patogų teritorijos naudojimą bei susisiekimą su kitomis miesto dalimis. Tačiau susisiekimo infrastruktūra gali būti gerinama projektuojamo sklypo ribose ir prieigose, formuojant naujus takus bei gerinant esamų trasų kokybę.



Esama situacija



Esamų dviračių takų schema



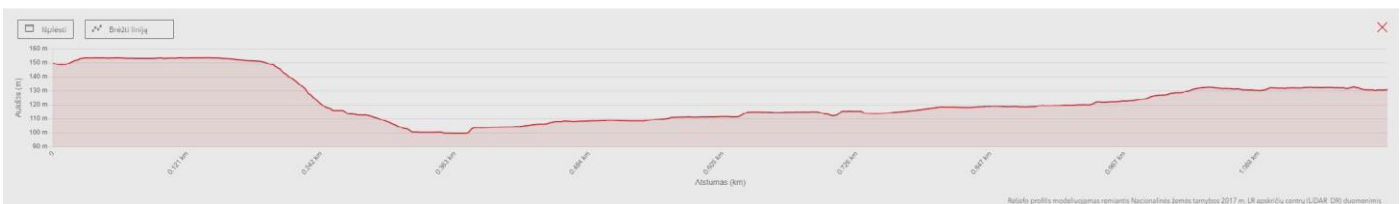
Esamų viešojo transporto stotelių schema

Sklypo gretimbės ir vietos charakterį

formuojantys elementai

Projektuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje vienas svarbiausių akcentų – šiaurinėje pusėje tekanti upė Vilnelė. Ji įtakojo visų aplink ją išsidėsčiusių istorinių priemiesčių vystimosi ypatumus, tendencijas, struktūrą, turinę erdvę ir net istorines jų išlikimo ar praradimo galimybes. Manufaktūrų gatvės rajono išskirtinė savybė miesto kontekste yra kontrastingas santykis tarp stambaus mastelio, pramoninio užstatymo ir gamtinės aplinkos su dominuojančiu sodybiniu užstatymu palei upės pakrantę ir Markučių rajone. Šį skirtingo charakterio urbanistinių ir gamtinių elementų kontrastą, kaip šios miesto dalies veidą formuojantį bruožą verta išsaugoti, kaip unikalią darinį Vilniaus miesto kontekste vykdant vieną didžiausių konversijos – pramoninių teritorijų pavertimo gyvenamaisiais rajonais, projektą Vilniuje.

Šiuo metu teritorijos charakterį ryškiai formuoja vakarinėje dalyje įgyvendintas naujas Paupio rajonas, kuris taip pat yra „Architektūros parko“ – konversijos projekto dalis. Istorinės Vilniaus senamiesčio vietos transformuojamos į darnias zonas. Šioje dalyje vyrauja gyvenamųjų namų kvartalai, taip pat administracinės ir komercinės paskirtys. Tuo tarpu pietinėje dalyje Subačiaus gatvės pusėje esanti teritorija pasižymi jau gana susiformavusiu sodybiniu užstatymu. Kadangi nagrinėjamoje teritorijoje formuojasi daug gyvenamųjų būstų, projektu siūloma numatyti maisto prekių parduotuvę ir kitas komercines bei administracines patalpas, kurios užtikrintų teritorijos gyventojų patogumą.



Gamtinis kontekstas. Reljefo pjūvis

Regioninė architektų taryba

2021 m. gegužės 28 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Aketuri Architektai“ prašymą dėl Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):

1. Prioritetinis svarstymo aspektas - urbanistinio integralumo klausimas..

TARYBOS IŠVADOS:

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis Drujos g. 2, Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas atitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijų su išlyga. Kadangi tai yra pradinis projektavimo etapas, tokie esminiai urbanistiniai sprendiniai kaip sklypo dalies suskaidymas į du kvartalus, kvartalų dydžiai, masteliškumas, numatomos naujos gatvės, užstatymo tankis, intensyvumas ir morfotipas, siūloma pastatų paskirtis yra tinkami šioje vietoje. Kiti sprendiniai – funkcinis ryšys su gretimais kvartalais ir artima miesto aplinka, judėjimo srautai, architektūrinė išraiška negali būti įvertinti, nes nepateikti detalesni Projekto sprendiniai ir jų santykis su aplinka.

2. Komercinės dalies biurų korpusų tūriai, jų skaidymas, aukščiai, orientacija maksimaliai užstoja gamtines kalvas žvelgiant iš įvairių apžvalgos vietų, pernelyg sumažina „prašviečiamumą“, siūlomam sprendimui trūksta argumentų.

TARYBOS REKOMENDACIJOS:

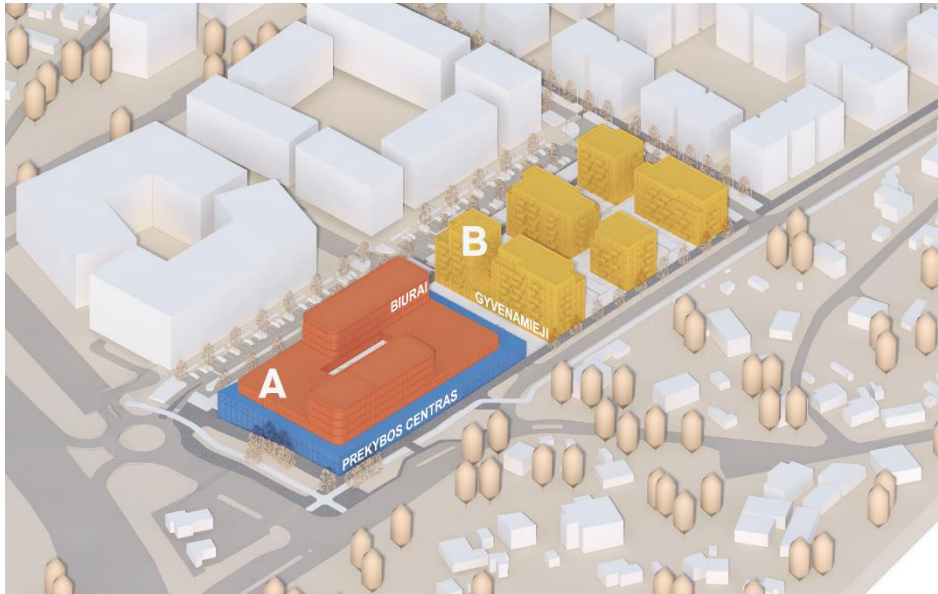
Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Išnagrinėti administracinės dalies tūrių kitus galimus variantus, atsižvelgiant į gamtinių kalvų matomumą iš įvairių apžvalgos taškų, ypač iš artimesnių, pagrįsti pasirinktą tūrinį sprendimą aiškiais bei įtikinamais argumentais.
2. Įvertinti būsimus transporto srautus ir stengtis sumažinti jų poveikį. Detalizuojant transporto judėjimą, vengti sprendinių, neužtikrinančių eismo saugumo (gatvių sankryžų „prasislinkimas“, automobilių stovėjimas statmenai gatvės), numatyti patogų prekybos centrą aptarnaujančio sunkiojo transporto privažiavimą, sunkiojo transporto srautus labiau atskirti nuo gyvenamosios dalies.
3. Projektuojamus dviračių, pėsčiųjų takus sujungti su gretimų kvartalų ir miesto judumo schemomis.
4. Nagrinėjamoje teritorijoje išnagrinėti viešųjų erdvių poreikį prie administracinės ir prekybos dalių.
5. Detalizuojant fasadų estetiką, medžiagiškumą, siekti aukštos kokybės ir išskirtinumo.
6. Projektuojant „Architektūros parko“ teritorijoje ieškoti inovatyvių ar netradicinių sprendimų.

KOREKCIJOS PO TARYBOS IŠVADŲ IR REKOMENDACIJŲ:

1. Regioninės architektų taryboje buvo pristatytas tūrinis sprendimas, kuriame biurų tūriai buvo pailgi ir dėstomi išilgai projektuojamo kvartalo, o gyvenamieji korpusai buvo numatyti 6-7 aukštų. Atsižvelgiant į pastabas dėl užstojamų gamtinių kalvų, buvo priimtas sprendimas keisti tūrių dėstymą ir jų aukštį – tūriai tapo artimos kvadratui formos, prasilenkiantys. Keturi gyvenamieji korpusai yra pažeminti vienu aukštu, visi sulyginti iki 6A. Tokiu būdu, judant Drujos gatve iš abiejų pusių, užstatymas tampa „peršviečiamas“ ir nebuždengiagamtinių kalvų.
2. Įvertintos pastabos dėl transporto srautų – sulygiuota sankryža tarp skirtingų sklypų dalių, sklandžiau organizuojamas pėsčiųjų ir dviračių judėjimas viso kvartalo perimetru.
3. Projektuojami dviračių, pėsčiųjų takus yra įjungiami į esamus ir būsimus takus, numatytus miesto judumo schemose ir gretimuose projektuose.
4. Viešos erdvės prie administracinio ir prekybos korpuso yra tinkamo dydžio tokio dydžio objektui ir tarnauja, kaip verslo centro ir prekybos centro prieigos.
5. Detalizuojant fasadus atsižvelgta į tarybos metu išsakytas pastabas dėl fasadų skaidymo ir medžiagiškumo.
6. Projektuojant buvo atsižvelgta į pastabas dėl „Architektūros parko“ – numatytas integruota prekybos ir biurų funkcija, „paslėptas“ visas prekybos centro ūkinis kiemas, pėsčiųjų ir dviračių žalioji pandusa tarp skirtingų lygių kvartalo centre, itini dideli ir erdvūs balkonai-terasos gyvenamuosiuose korpusuose.

Regioninėje architektų taryboje pristatytas tūrinis sprendimas:



Tūrinis sprendimas po regioninės architektų tarybos rekomendacijų:

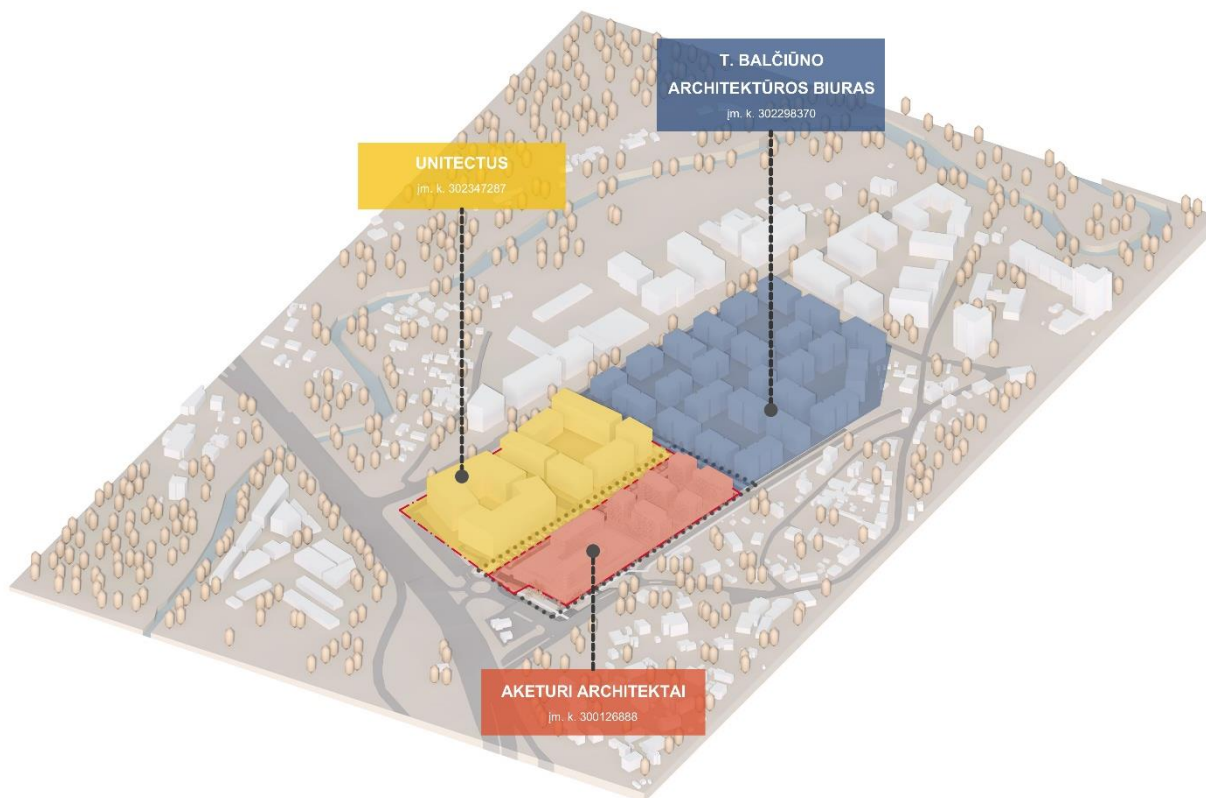


4. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Projektuojama teritorija

Drujos g. 2 sklypas yra dalis teritorijos konversijos projekto, kuris planuojamas skirtingų autorių, atskirais projektais. Šie projektiniai pasiūlymai apime pietinę Drujos g. 2 sklypo dalį. Drujos g. 2 sklypo šiaurinės dalies autoriai - UAB Unitectus.

Teritorijoje planuojamų kvartalų autoriai:



Projektuojamų statinių sąrašas ir etapiškumas

Drujos g. 2 sklype yra numatoma gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosios paskirties patalpomis, projektas. Šie projektiniai pasiūlymai apima sklypo dalis esančias pietinėje teritorijos dalyje.

Rekonstruojamas Pramoninis gamybos pastatas Unik. Nr.1095-7016-8040 4P1b, kuris kadastriniame sklypo plane žymimas 4P1b. Numatomos išsaugoti rekonstruojamo pastato dalys tikslinamos techninio projektu metu.

Urbanistiniai sprendiniai

Buvusi pramoninė teritorija konvertuojama į įvairios paskirties kvartalus su aiškiu perimetrinio tipo užstatymu. Pietinėje teritorijos dalyje, projektuojamas kompleksas formuoja perimetrinį Subačiaus gatvės tašos užstatymą. Tūrinė išraiška akcentuoja kvartalo kampą Subačiaus ir Drujos gatvių sankirtoje. Tinkamas užstatymo tankumas ir intensyvumas išsaugo stiprų Manufaktūrų rajono urbanistinį identitetą ir jo kontrastą su supančia gamtine / sodybinio užstatymo aplinka.

Apžvalgos taškai



Kultūros paveldo apsaugą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2010-10-18 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu

Nr. JV-512 patvirtintas Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

Šiame dokumente nustatytos Vilniaus senamiesčio apsaugos (buferinės) zonos ribos. Projektuojamas sklypas Drujos g. 2 patenka į Senamiesčio (unikalus kultūros vertybių registro kodas 16073, kodas registre iki 2005-04-19 U1P) apsaugos zoną.

Specialieji paveldosaugos reikalavimai Senamiesčio apsaugos zonoje nustatyti:

Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 11 straipsnyje:

„11 straipsnis

.... 6. Saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti

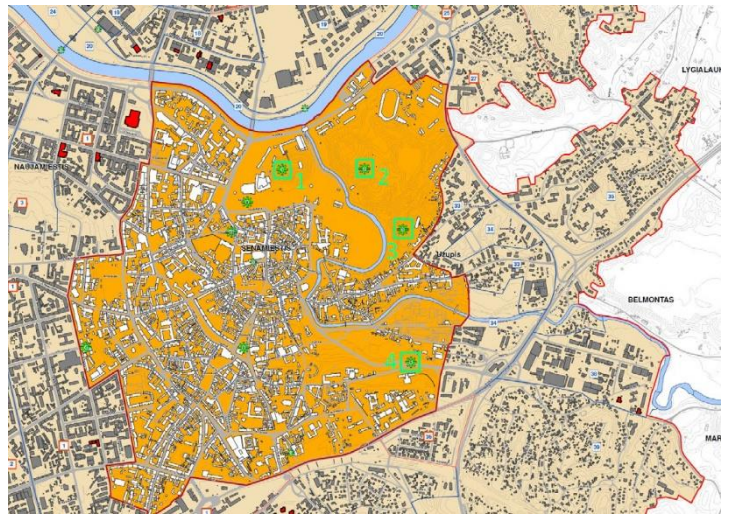
tarpinė apsaugos zona. Ši zona gali turėti vieną arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius:

1) apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, taip pat miško ir vandens plotai, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms;

2) vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą [....].

Apžvalgos taškai:

1. Gedimino bokštas
2. Trijų kryžių kalnas
3. Bekešo kalnas
4. Subačiaus apžvalgos aikštelė



Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento, patvirtinto Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 (toliau –Reglamentas). Svarbiausios šio dokumento nuostatos:

„5. Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį,

kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

- 5.1. savo aukščių, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- 5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- 5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- 5.4. keistų senamiesčio siluetą;
- 5.5. būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).
6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:
 - 6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;
 - 6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.“

Galima teigti, jog projektuojami pastatai atitinka šias nuostatas, nes:

- projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių;
- apžvelgiant miesto panoramą nuo Gedimino kalno, projektuojami pastatai yra pakankamai nutolę (apie 1700 m) nuo apžvalgos taško ir būdami urbanizuotoje aplinkoje, yra dalinai užstojami esamo užstatymo ir įsilieja į esamo užstatymo siluetą jį papildydami;
- projektuojamas užstatymas nėra matomas nuo Trijų kryžių kalno apžvalgos taško dėl apžvalgą užstojančios augmenijos. Vertinant užstatymą be augmenijos, jis taip pat yra dalinai užstojamas esmo užstatymo ir įsilieja į bendrą, toliau esantį, užstatymą;
- apžvelgiant miesto panoramą nuo Bekešo kalno, projektuojamas objektas nėra matomas, nes yra pilnai užstojamas esamo pastato;
- apžvelgiant miesto panoramą nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės, projektuojami pastatai būtų matomi gatvės perspektyvoje, tačiau dalinai užstojami esamo užstatymo ir augmenijos.

Apibendrinant, galima teigti, kad:

- vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja su miesto panorama ar siluetu (žr. „Vilniaus plano“ parengtus vaizdus).
- Artimoje projektuojamų pastatų aplinkoje nėra saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupės. Projektuojamas užstatymas, būdamas intensyviai užstatytoje gyvenamojoje teritorijoje, neužstos apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.
- Projektuojamo užstatymo aukštingumas neužstos kalvų.
- Projektuojami pastatai nekeičia ir įtakos nedaro senamiesčio siluetui.
- Projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

Šiuo metu rengiamas Vilniaus senamiesčio nekilnojamosios kultūros vertybės (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas –paveldotvarkos projektas. Nors šis planas nėra galiojantis, rengiant projektinius pasiūlymus į jį buvo atsižvelgta. Pagal šį planą projektuojamas sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną nr. 38 – Rasos - Markučiai - apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais. Šioje dalyje galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

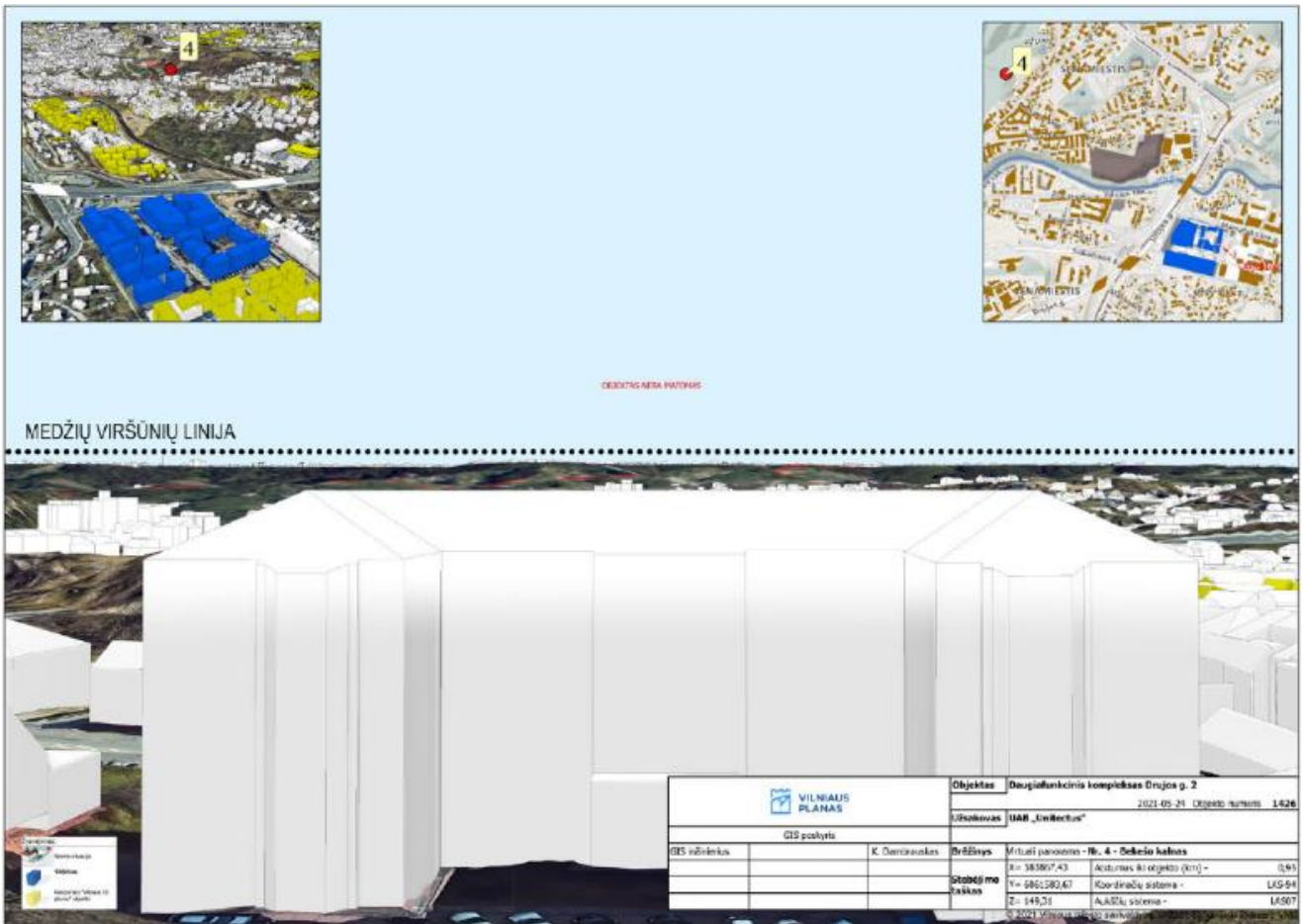
Remiantis pateiktais duomenimis, galima teigti, jog projektuojami pastatai atitinka Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonui keliamus reikalavimus.



Vaizdas nuo Gedimino kalno



Vaizdas nuo Trijų kryžių kalno (be augmenijos)



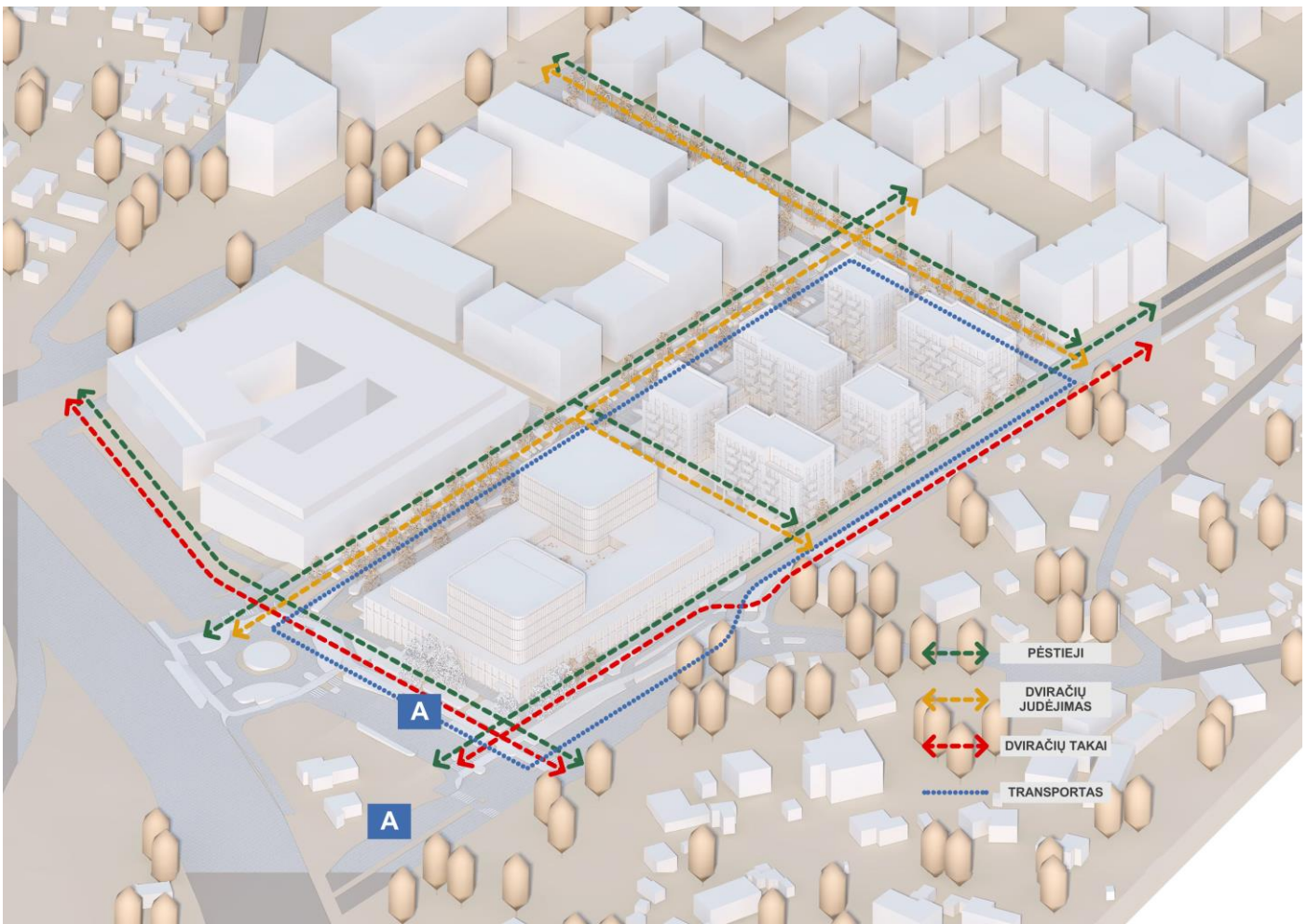
Vaizdas nuo Bekešo kalno



Vaizdas nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės

Ryšiai

Įvažiavimai į sklypą projektuojami iš Detaliajame plane numatytų gatvių: iš Subačiaus gatvės tūšos numatomas įvažiavimas į cokoliniame aukšte esančią automobilių saugyklą; iš naujai projektuojamo privažiuojamojo kelio Nr.1 numatomas įvažiavimas į aut.saugyklas, esančias A ir B kvartaluose. Komerciją aptarnaujančio transporto – sunkvežimių įvažiavimas į pastatą numatomas iš privažiuojamojo kelio Nr.1, išvažiavimas į Subačiaus gatvę. Atstumai nuo įvažiavimų į požemines aut. saugyklas iki esamų visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimus. Sklypo dalyje projektuojami viešieji ir privatūs pėsčiųjų takai. Projektuojamų pastatų gyventojų patekimas į sklypo dalį numatomas pro rakinamus vartus, esančius tarp gyvenamųjų korpusų. Visi pėsčiųjų takai, kuriais naudotis galės ne tik projektuojamų pastatų gyventojai, bet ir aplinkinių teritorijų gyventojai, numatomi sklypo perimetru.

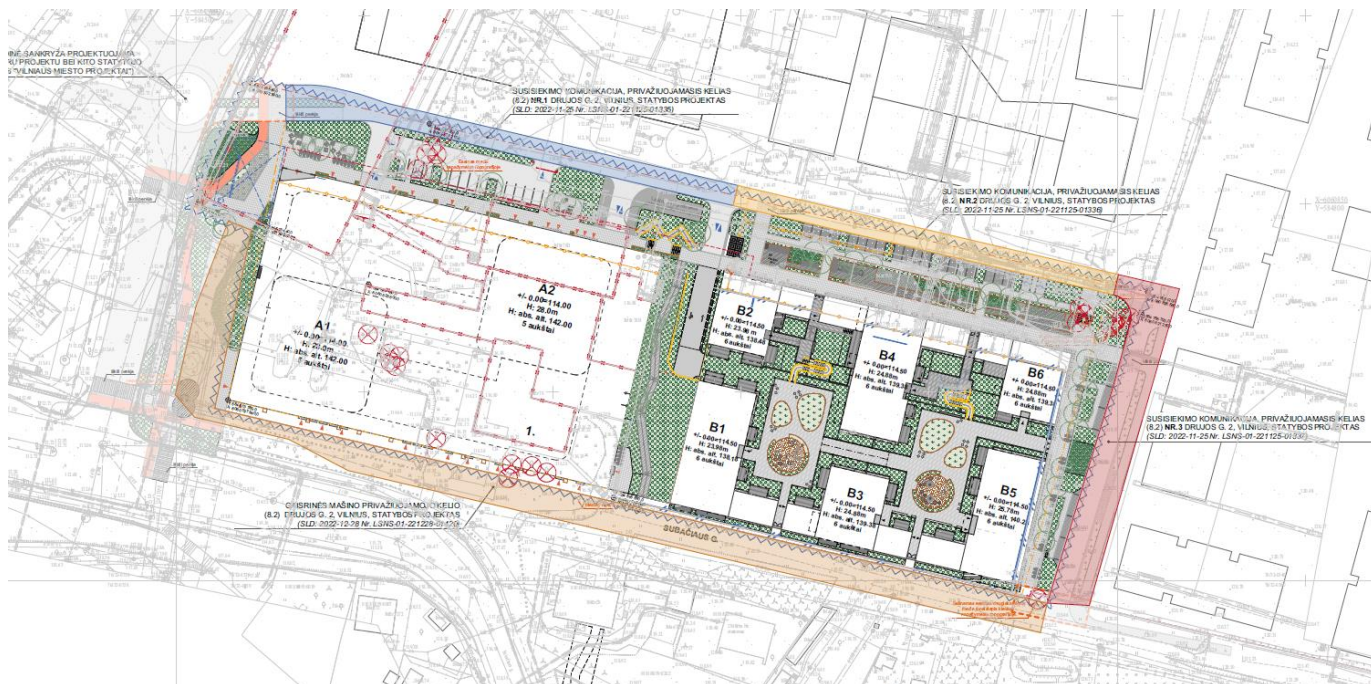


Susisiekimo infrastruktūra

Sklype Drujos g. 2, norint prisitaikyti prie besiformuojančios kvartalų struktūros, užtikrinti patogius ryšius sklype ir aplink jį, projektuojama: šiaurinėje dalyje privažiuojamieji keliai Nr.1 ir Nr.2 (tarp UAB „S.U.B. projektai“ ir UAB „Vilniaus miesto projektai“ sklypo dalių) ir privažiuojamasis kelias Nr.3 (tarp UAB „S.U.B. projektai“ ir UAB „Merko būstas“ sklypo dalių). Yra numatomos lėto eismo gatvės, su greičio ribojimo priemonėmis ir iškilomis sankryžomis. Pirmenybė teikiama pėstiesiems ir dviratininkams. Visi įvažiavimai yra iškeliami iki pėsčiųjų takų dangos lygio. Įvažiavimai į požemines automobilių saugyklas yra numatomi atskiri, todėl prekybos centro lankytojų, biurų darbuotojų ir gyventojų srautai veikia individualiai.

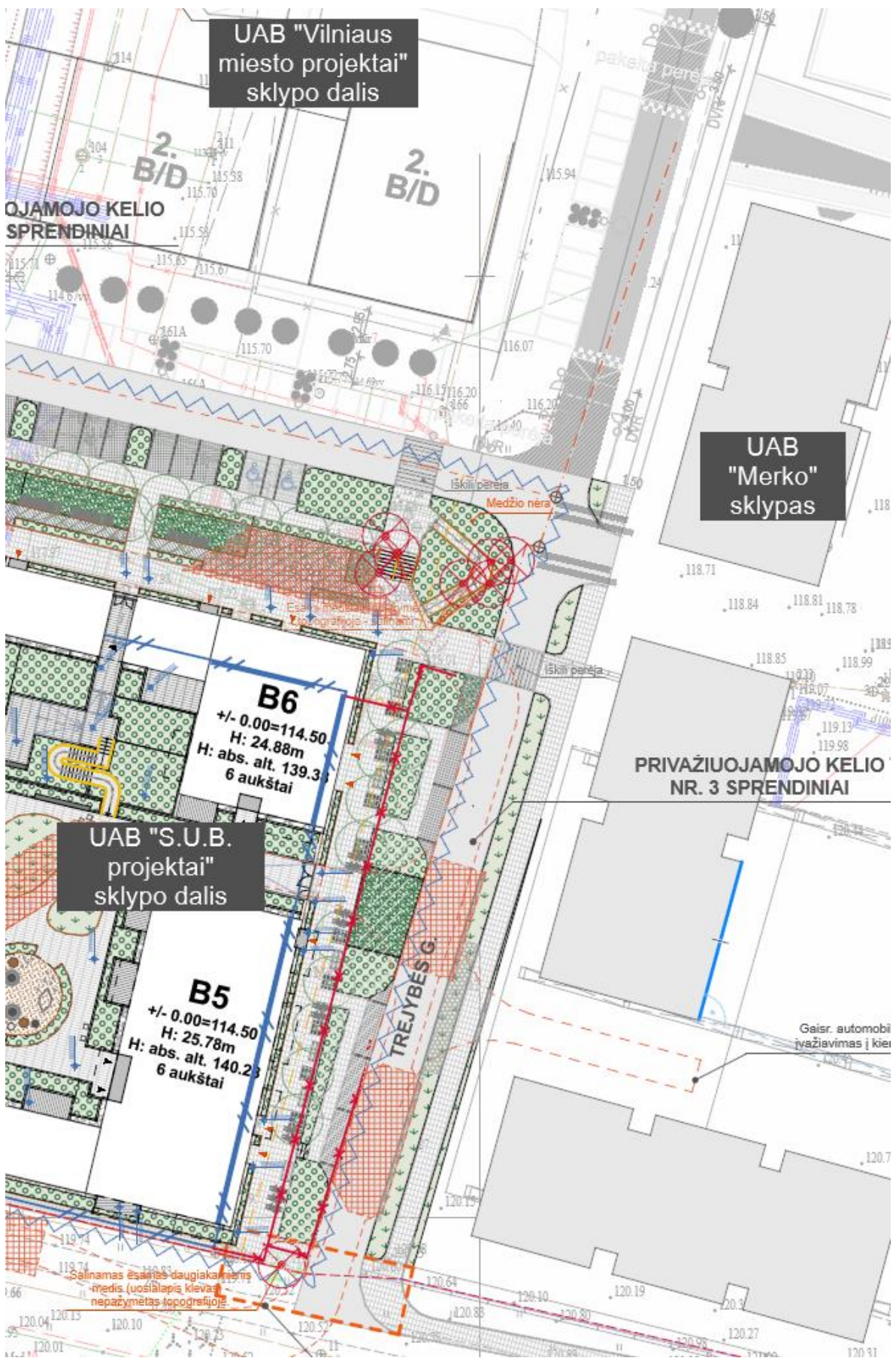
Šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikštele

Naujai projektuojami privažiuojamieji keliai Nr.1 ir Nr.2 (tarp UAB „S.U.B. projektai“ ir UAB „Vilniaus miesto projektai“ sklypo dalių, projektuojamo sklypo, dalyje. Į gatvę patenkama iš žiedo, numatyto pagal 2023 m. detaliojo plano korekcijos sprendinius. Pali planuojamą gatvę yra numatomi aktyvūs fasadai - komercija, projektuojami pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės, gatvėje numatomas lėtas eismas, todėl dviratinkai gali judėti gatvės važiuojamąja dalimi.



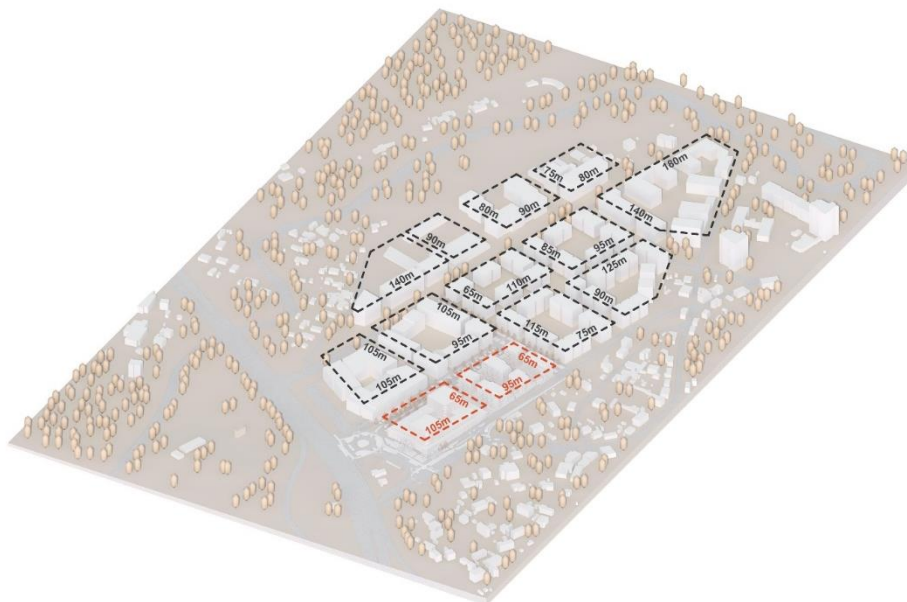
Privažiuojamasis kelias Nr.3

Naujai numatomas privažiuojamasis kelias Nr.3 yra rytinėje, projektuojamo sklypo, dalyje. Į kelią patenkama iš Manufaktūrų g., Subačiaus g. ir naujai projektuojamos privažiuojamojo kelio Nr.2. Pali planuojamą gatvę yra numatomi gyvenamieji pastatai, projektuojami pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės, gatvėje numatomas lėtas eismas, todėl dviratinkai gali judėti gatvės važiuojamąja dalimi.



Kvartalo dydis

Teritorijoje plėtojami projektai planuojami skaidant užstatomas teritorijas panašaus gabarito (~90x90m) kvartalais. Panašių proporcijų užstatymas leidžia apjungti skirtingas koncepcijas į vientisą urbanistinį audinį. Pratęsiant urbanistinę struktūrą iki pat Drujos gatvės ir prisitaikant prie besiklostančios kvartalų struktūros, nagrinėjama sklypo dalis taip pat skaidomas į du kvartalus.



Aukštingumas

Pastatų aukštis projektuojamas pagal Detaliajame plane numatytus aukštingumo reikalavimus. Nagrinėjamoje sklypo dalyje yra nustatyta maksimali absoliutinė altitudė 142m, kuri taip pat neviršija aplinkinių kalvų viršūnių, todėl siūlomas 5-7 aukštų užstatymas kontekstualiai įsiterptų į besiformuojantį urbanistinį audinį.

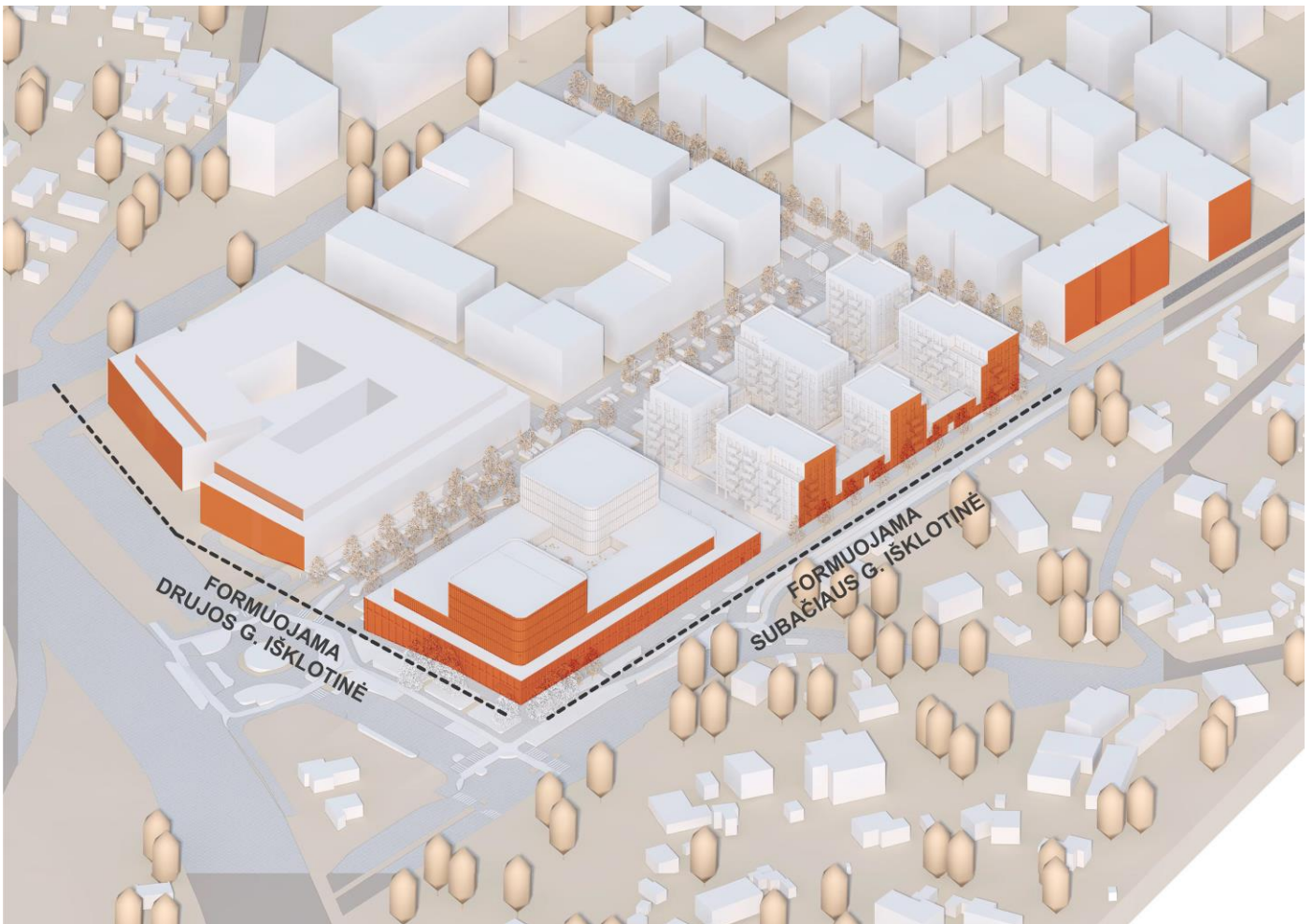
Pagal aukštingumą, komplekso pastatai projektuojami 5-6 aukštų (iki +142.00m absoliutinės altitudės). Administracinio pastato pagrindinis tūris yra vieno aukšto su antresole, norint akcentuoti kvartalo kampą, projektuojami 5 aukštų tūriai. Gyvenamos paskirties korpusai projektuojami 6 aukštų, tarp šių korpusų numatoma požeminė jungtis.

AUKŠTINGUMAS PAGAL DETALIOJO PLANO RODIKLIUS

	DETALIOJO PLANO RODIKLIAI	PROJEKTINIAI RODIKLIAI
Sklypo dalies plotas:	20480	
Reglamentinės zonos plotas:	51107	
Užstatymo plotas, kai 1-2A:	(max 100proc.) 13274 m ²	6983,0 m²
Užstatymo plotas, kai 3-5A:	(max15proc.) 1991,10 m ²	1980,0 m²
Užstatymo plotas, kai 6-7A:	(max 20proc.) 2654,8 m ²	2622,0 m²

Formuojamos gatvių išklotinės

Buvusi pramoninė teritorija konvertuojama į įvairios paskirties kvartalus su aiškiu perimetrinio tipo užstatymu. Projektuojamų pastatų aukštingumas neviršija nustatytų maksimalių altitudžių, tad užstatymas darniai įsiterpia į besiformuojantį urbanistinį audinį ir raiškiai formuoja aktyvių, Drujos ir Subačiaus, gatvių išklotines. Formuojant dinamišką liniją, pagrindinį įspūdį kuria pastatų tūriai, tarpuose jungiami tvora, kuri leidžia atskirti viešas ir privačias erdves, bei padeda formuoti gatvių išklotines.



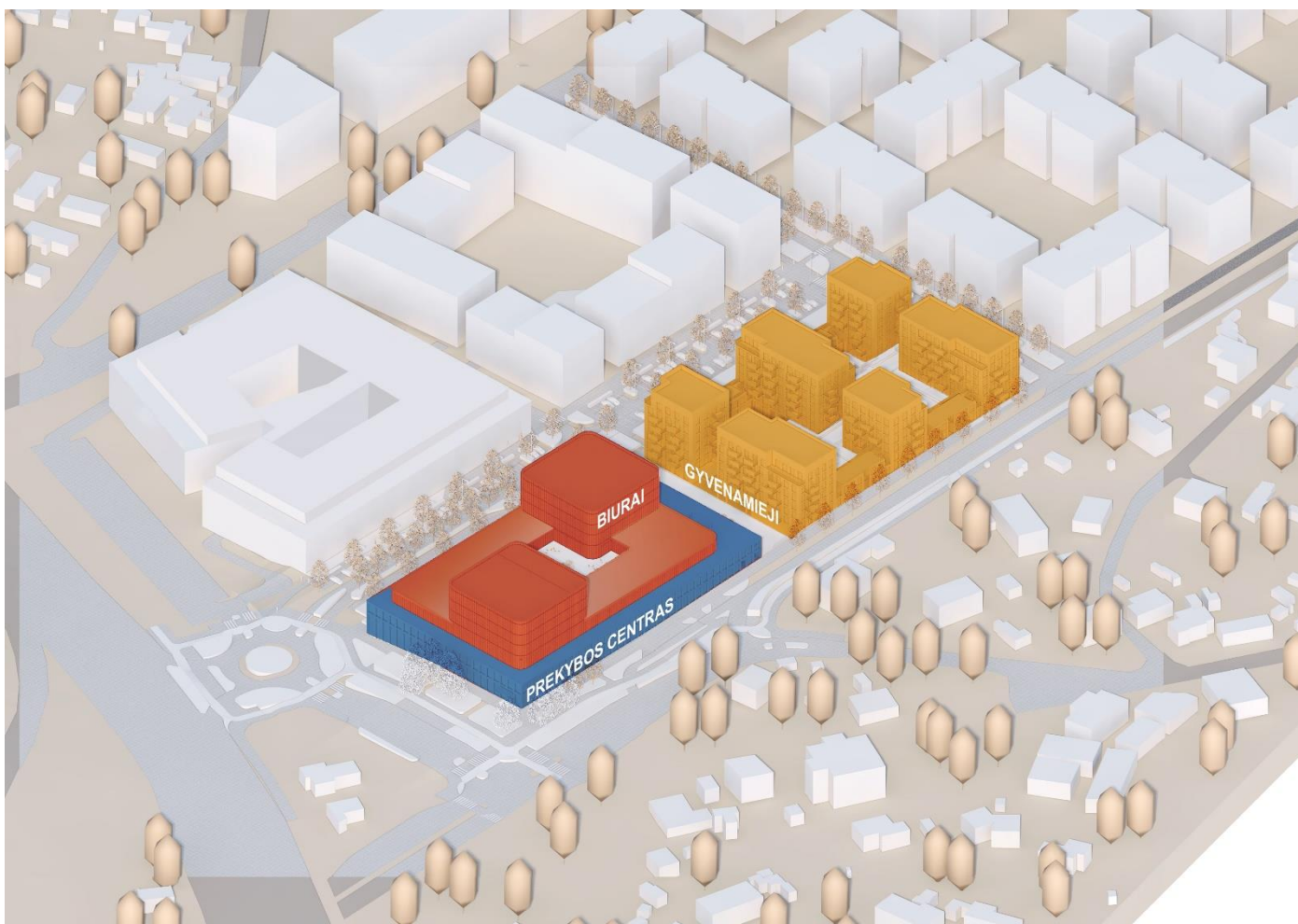
Funkcija

Projektuojamo pastato paskirtis – administracinė (7.2) su prekybos (7.3), paslaugų (7.4), maitinimo (7.5) ir gyvenamosios paskirties patalpomis (6.3).

A kvartale pirmuose aukštuose planuojamos komercinės paskirties patalpos (11 vnt. prekybos, 2 vnt. maitinimo, 3 vnt. gydymo paskirties), kurios sukurs aktyvų Drujos ir Subačiaus gatvių fasadus bei galės tapti traukos tašku teritorijos gyventojams. Nuo antro aukšto planuojamos biurų patalpos - viso numatoma 46 vnt biurų patalpų.

B kvartale projektuojami įvairių dydžių butai (viso 221 vnt.) bei kūrybinės dirbtuvės (2 vnt.). Korpusuose numatoma po vieną laiptinę su liftu, kurie jungia antžeminius tūrius su požemine automobilių stovėjimo aikštele. Visi butai planuojami su balkonais ar terasomis. 7 vnt. komercinių patalpų bei 6 vnt. paslaugų paskirties patalpų numatomi ties privažiuojamaisiais keliais Nr.2 ir Nr.3.

Įėjimai į gyvenamųjų patalpų laiptines numatyti iš kiemo, tuo tarpu visi įėjimai į komercines patalpas – iš gatvės pusės, taigi gyventojų ir lankytojų srautai nesikirs.



Pastatų, zonų tipų išdėstymas sklype

Projektuojamas administracinės paskirties pastatas (7.2) su prekybos (7.3) ir gyvenamosios paskirties patalpomis (6.3).

Požeminė vientisa pastato dalis jungia visus korpusus. Paskirtis - automobilių saugykla ir techninės patalpos.

Cokolinis aukštas A, korpusuose skirtas automobilių saugyklai ir komercinėms patalpoms. Taip pat patekimui į pirmame aukšte esančias komercines patalpas bei likusiuose aukštuose esančias administracines patalpas. Cokolinis aukštas B1, B2, B3, B4, B5, B6 korpusuose skirtas automobilių saugyklai ir komercinėms patalpoms, taip pat patekimui į dalį korpusų su gyvenamias patalpas.

Cokoliniame aukšte projektuojami įvažiavimai lengvajam transportui į automobilių saugyklas, iš kurio jau pastato viduje nusileidžiama pandusais į rūsyje esančias automobilių saugyklas, taip pat cokoliniame aukšte numatomas ir įvažiavimas sunkiajam transportui planuojamo prekybos centro aptarnavimui. Planuojama, kad sunkusis transportas į pastatą įvažiuoja iš pietinėje sklypo dalies pusėje esantį įvažiavimą paduoda prekes per du projektuojamus keltuvus ir išvažiuoja darydamas 180° apsisukimą dalinai pastato viduje, dalinai pastato išorėje. Tam, kad nesikirstų lengvojo ir sunkiojo transporto srautai bus numatomos eismo reguliavimo priemonės sustojimo užtvartai, lokalūs šviesoforai, kurių sprendiniai bus detalizuojami darbo projekto metu.

Pirmame pastato aukšte numatomos komercinės ir sandėliavimo patalpos, A korpusuose. Kadangi techninio projekto metu nėra gauta aiški planuojamo prekybos centro patalpų technologija, šiame projekte numatomas tik privalomos gaisrosaugos, vėdinimo, šildymo, gesinimo, avarinio apšvietimo sistemos. Visos likusios prekybos centro patalpų inžinerinės sistemos bus projektuojamos darbo projekto metu nekeičiant esminių projekto sprendinių.

Pastato 1 aukšte korpusuose B1, B2, B3, B4, B5, B6 numatomos komercinės ir gyvenamosios patalpos.

Antresoliniame aukšte virš pirmo aukšto korpuse A projektuojamos administracinės patalpos.

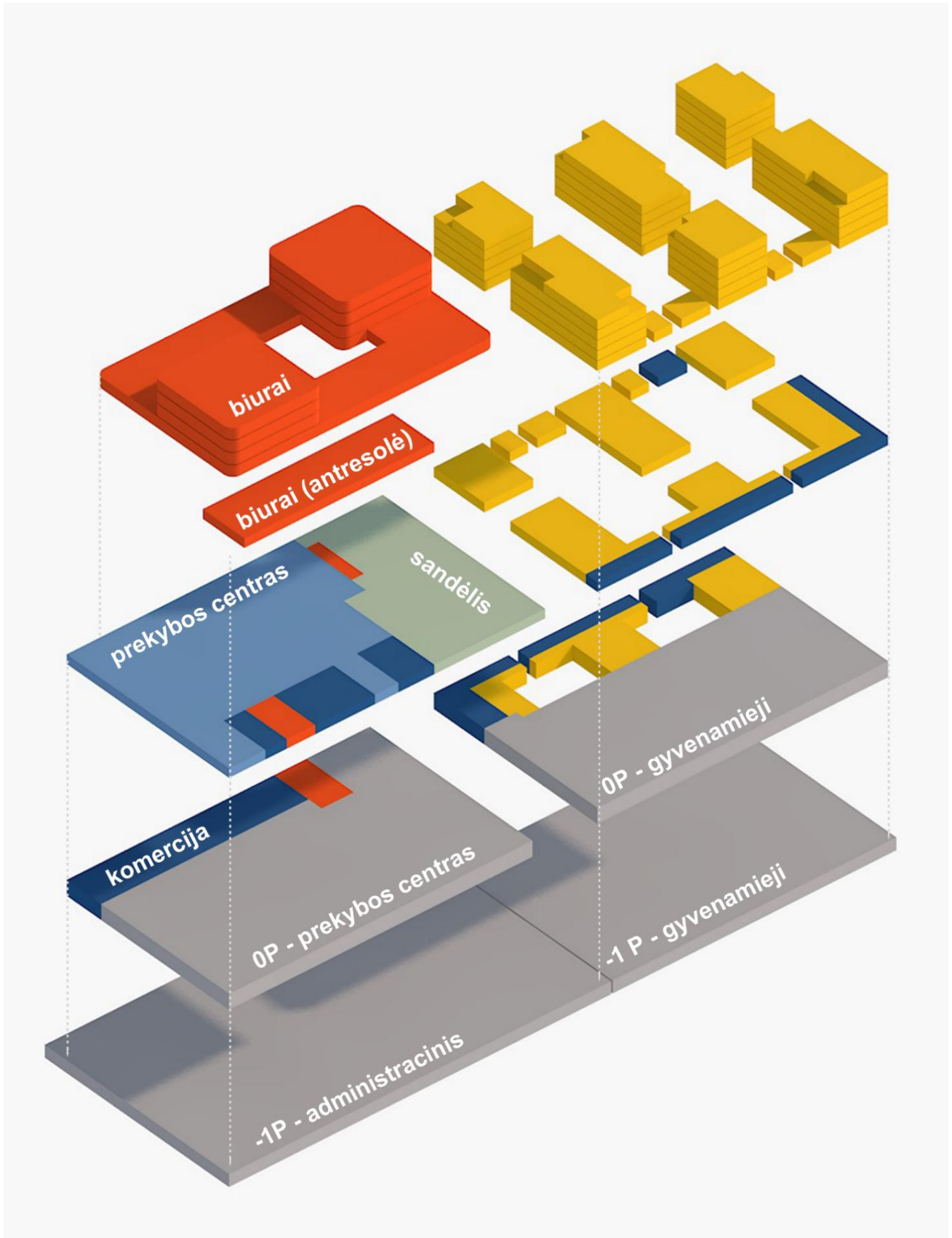
Antrame aukšte korpuse A projektuojamos administracinės patalpos su vidiniu lauko kiemu virš pirmo aukšto.

Nuo antro aukšto iki 6 aukšto korpusuose B1, B2, B3, B4, B5, B6 projektuojamos gyvenamosios patalpos.

Nuo trečio iki penkto aukšto korpusuose A1 ir A2, kurie yra virš korpuse A projektuojamos administracinės patalpos. Visi pastato aukštai vertikalčiai sujungti laiptinėmis ir liftais korpusuose A1 ir A2 numatoma po tris lifthus ir dvi laiptines. Korpusuose B1, B2, B3, B4, B5, B6 po vieną liftą ir laiptinę.

Korpuse A cokolinis aukštas su pagrindiniu įėjimu į planuojamą prekybos centrą su prekybos centro šalia pirkėjų srautui sujungiamas travelatoriumi.

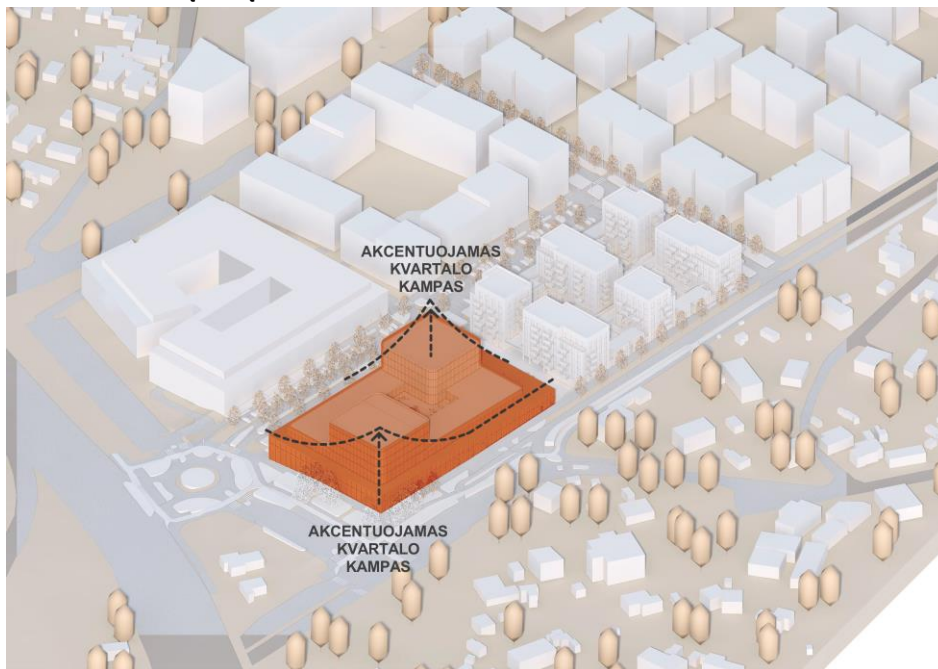
Korpusų funkcijų išdėstymo schema:



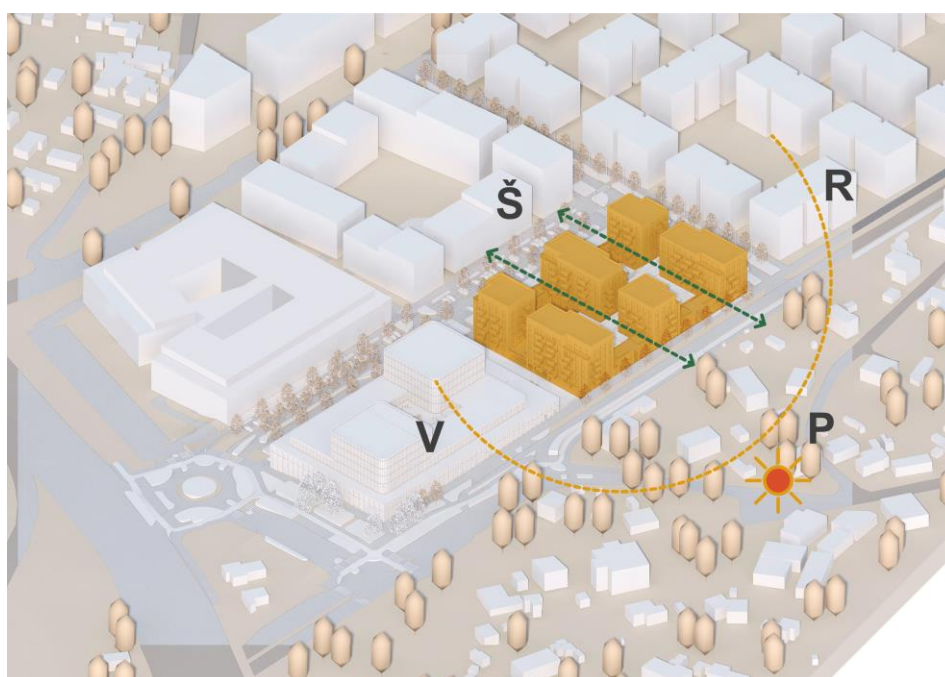
Architektūriniai sprendiniai

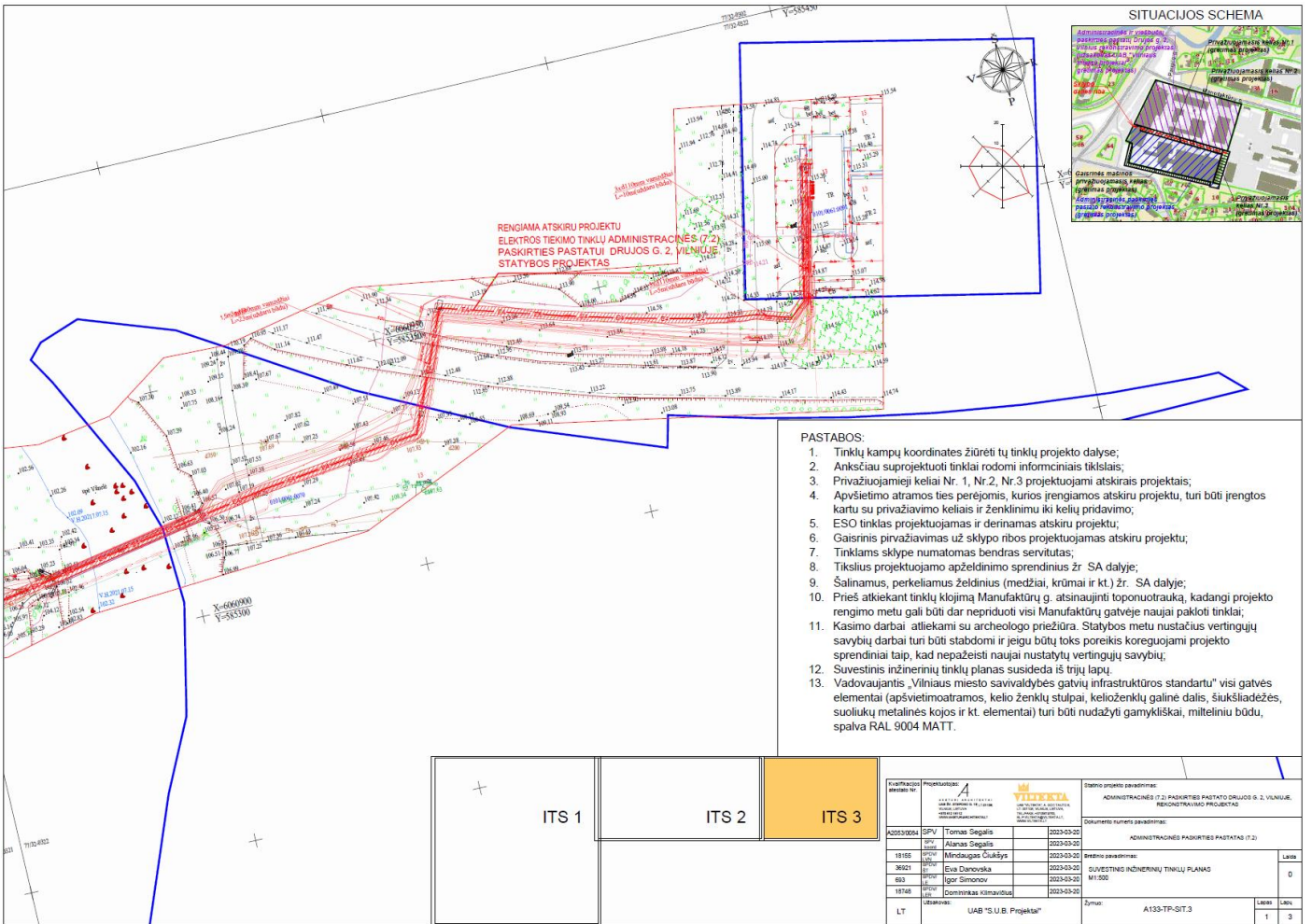
leškant projektuojamo komplekso architektūrinės išraiškos, buvo siekiama sukurti šiuolaikišką, tačiau ramų, aplinkoje derantį sprendinį, kuris tarsi sujungtų gana smulkų pietuose išsidėsčiusį sodybinį užstatymą su šiaurinėje pusėje esančiais gyvenamaisiais tūriais.

Kvartalų architektūrinei išraiškai yra naudojamos skirtingos architektūrinės kalbos. A kvartalas: cokolinis ir pirmas aukštai formuoja stilobatą, kurio fasadus kuria atviro betono reguliarus kolonų ir sijų ritmas. Stiklinės atitvaros yra įgilintos, todėl išryškinamas pats betono karkasas. Biurų antstatai yra įtraukti nuo išorinio perimetro. Fasadams naudojamos liaunos aliuminio-stiklo konstrukcijos. Viršutinių tūrių-bokštų kampai yra apvalinami, siekiant paryškinti kontrastą tarp stilobato ir viršutinių tūrių.



B kvartalas: naudojami surenkami gelžbetonio blokai. Dalis jų yra dažoma pilka spalva, kitiems naudojama natūralaus klinkerio apdaila. Projektuojami dideli langai ir itin erdvūs balkonai, kurie yra prakeisti vertikalia kryptimi. Taip fasadui suteikiama atraktyvumo ir dinamiškumo.





- PASTABOS:**
1. Tinklų kampų koordinatės žiūrėti tų tinklų projekto dalyse;
 2. Anksčiau suprojektuoti tinklai rodomi informaciniais tikslais;
 3. Privažiuojamieji keliai Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 projektuojami atskirais projektais;
 4. Apvėsietimo atramos ties perėjomis, kurios įrengiamos atskiru projektu, turi būti įrengtos kartu su privažiuojamo kelais ir ženkliniu iki kelių pridavimo;
 5. ESO tinklas projektuojamas ir derinamas atskiru projektu;
 6. Gaisrinis privažiuojimas už skypo ribos projektuojamas atskiru projektu;
 7. Tinklams skyje numatomas bendras servitutas;
 8. Tikslus projektuojamo apželdinimo sprendinius žr. SA dalyje;
 9. Šalinamus, perkeliamus želdinius (medžiai, krūmai ir kt.) žr. SA dalyje;
 10. Prieš atliekant tinklų klojimą Manufaktūrų g. atsinaujinti toponoutrauką, kadangi projekto rengimo metu gali būti dar nepriduoti visi Manufaktūrų gatveje naujai pakloti tinklai;
 11. Kasimo darbai atliekami su archeologo priežiūra. Statybos metu nustatčius vertingųjų savybių darbai turi būti stabdomi ir jeigu būtų toks poreikis koreguojami projekto sprendiniai taip, kad nepažeisti naujai nustatytų vertingųjų savybių;
 12. Suvestinis inžinerinių tinklų planas susideda iš trijų lapų.
 13. Vadovaujantis „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartų“ visi gatvės elementai (apšvietimoatramos, kelio ženklų stulpai, kelioženklių galinė dalis, šiukšlaidėžės, suoliukų metalinės kojos ir kt. elementai) turi būti nudažyti gamykliškai, miltelinio būdu, spalva RAL 9004 MATT.

+	+	+	
ITS 1	ITS 2	ITS 3	

Klasifikacijos pakeičio Nr.:	Projektavimas: 4	VILTEKTA	Stambo prapito pavadinimas: ADMINISTRACINĖS (7.2) PASKIRTIES PASTATO DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A20530004	SPV	Tomaz Segalis	2023-03-20
	SPV	Alanas Segalis	2023-03-20
19165	SPV	Mindaugas Čulšys	2023-03-20
36921	SPV	Eva Danovska	2023-03-20
663	SPV	Igor Simonov	2023-03-20
18746	SPV	Dominykas Klimavičius	2023-03-20
LT	UAB "S.U.B. Projektai"		
Dokumentų turinys apibūdinimas:			
ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATAS (7.2)			
Bremio pavadinimas: SUVESTITAS INŽINERINŲ TINKLŲ PLANAS			Lapų: 0
M:1:500			
Šūnis: A133-TP-SIT.3			Lapų: 1 / 3

Medžiagiškumas

Pastatai projektuojami gana chaotiškoje aplinkoje, kurioje randami skirtingų laikotarpių, mastelių, stiliškos medžiagiškumo bei spalvų pastatai, todėl siekiama sukurti vizualiai vientisą bet ne monotonišką architektūrinį kompleksą.

Projektuojamo sklypo dalies kvartalams siūlomas įvairus pastatų medžiagiškumas, siekiant vizualiai atskirti ir pabrėžti skirtingas pastatų funkcijas ir architektūrines išraiškas:

„A“ KVARTALAS – administracinės paskirties korpusas:

Norint sustiprinti architektūrinę išraišką, administracinio pastato apatiniam tūriui naudojamas surenkamas gelžbetonis, o akcentuojamo kampo – t.y. bokštų tūriams parenkama aliuminio – stiklo apdaila.

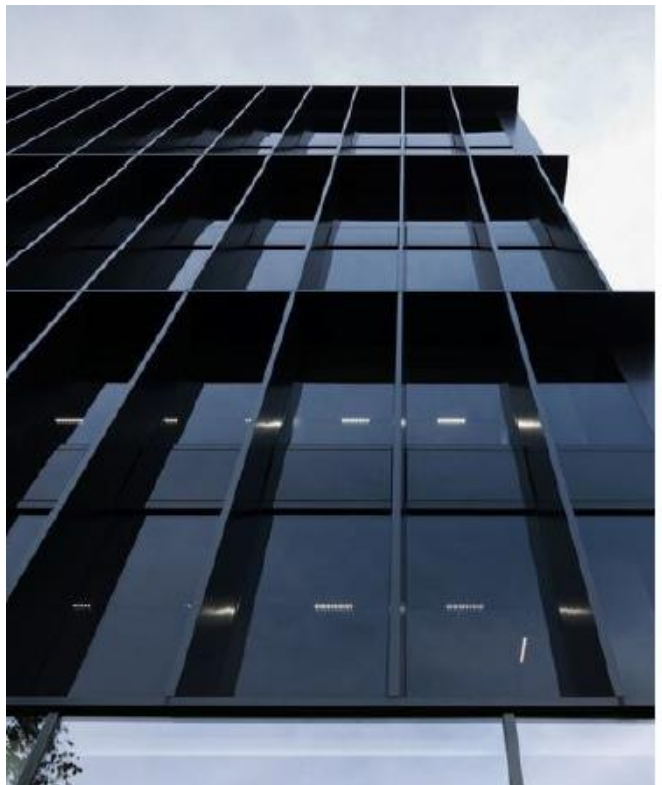


Betonas



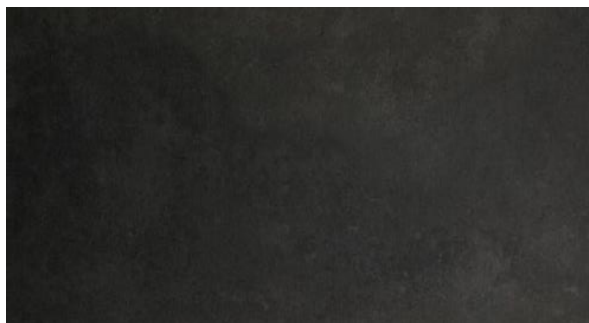
Aliuminis

Medžiagiškumo analogai:



„B KVARTALAS“ – daugiabučių gyvenamųjų namų korpusai:

Kuriant gyvenamųjų korpusų fasadų estetiką, buvo pasirinkta trim pastatam naudoti klinkerio plyteles ir kitiem trim – tamsiai dažytą betoną. Balkonų, lodžijų ir langų apdailoms buvo pasirinktos kelios medžiagos, kurių kombinacijos korpusuose keičiamos.



Dažytas betonas



Medis



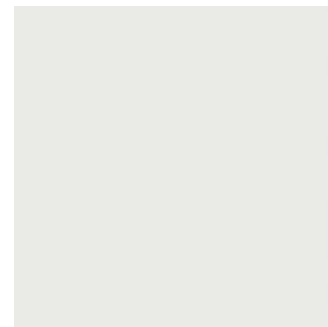
Tamsus metalas



Klinkerio plytelės



Žalsvas metalas



Šviesus metalas

Medžiagiškumo analogai:



Konstrukciniai sprendiniai

Pastato stabilumą ir geometrinį nekintamumą užtikrina 4 standumo branduoliai (laiptinės ir liftų blokai), taip pat standūs kolonų ir pamato mazgai.

Pamatai – poliniai, CFA tipo, su polių grupes apjungiančiais monolitiniiais rostverkais, galvenomis. Pastato kontūrų numatomi poliai, ant kurių bus įrengiama monolitinė siena (parkingo siena).

Komplekso parkingas projektuojamas surenkamo gelžbetonio. Kolonos stačiakampės surenkamo gelžbetonio (400x400 ir 500x500). Parkingo perdangos surenkamo gelžbetonio, perdangos atremtos ant surenkamų rygelių.

Komercinis pastatas projektuojamas iš surenkamo gelžbetonio. Vidinės pastatų sienos projektuojamos iš surenkamo gelžbetonio sienų. Pastatų perdangos iš surenkamo gelžbetonio, kurios atsiremia ant rygelių. Stogo konstrukcija - iš surenkamo gelžbetonio.

Pastato laiptų maršai ir laiptų aikštelės yra gelžbetoniniai surenkami.

0-2 aukšto pastato fasadas yra iš surenkamo gelžbetonio, tarp kurio bus montuojamas stiklas. 2-5 aukšto pastato fasadas yra aliuminio stiklo konstrukcijos.

Kiemo perdangai numatomas atvirkštinio stogo sprendimas panaudojant Styrodur arba analogišką ekstrudinio polistireno šilumos izoliaciją.

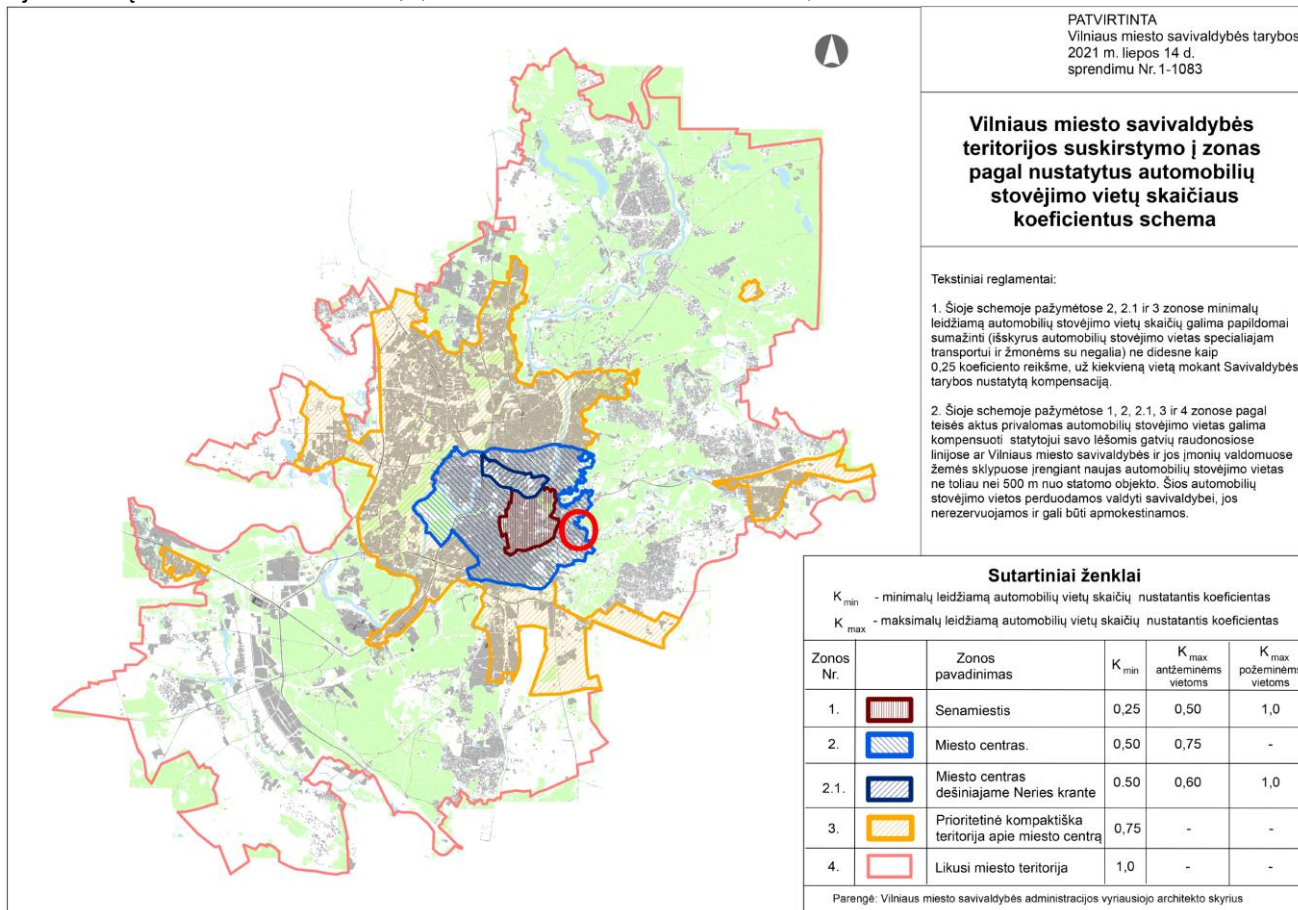
Aukštų perdangose (biurų patalpų zonose) yra panaudojamos pakeliamos grindys, jos montuojamos per antivibracines tarpines. Kitose aukštų perdangos zonose (wc, kavinių ir t.t patalpose) yra panaudojamas smėlis, kaip išlyginamasis sluoksnis, garsą izoliuojanti plokštė bei cementinis skiedinys. Parkingo perdangos, lauko perdangos ir grindys ant grunto projektuojamos lygios. Nuolydis perdangose formuojamas su betono nuolydį formuojančiu sluoksniu.

Pandusas patekimui iš lauko į -1 aukštą projektuojamas iš monolitinio gelžbetonio.

Konstrukcijų sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

Automobilių ir dviračių saugyklos

Projekte viso planuojama 616 vnt. stovėjimo vietų, iš jų 577 vnt. požeminėse aikštelėse ir 39 vnt. antžeminėse aikštelėse. Įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą, planuojama teritorija priskiriama 2 Miesto centras zonai. Šioje zonoje stovėjimo vietų koeficientas $K_{min}= 0,5$, K_{max} antžeminėms vietoms= 0,75.



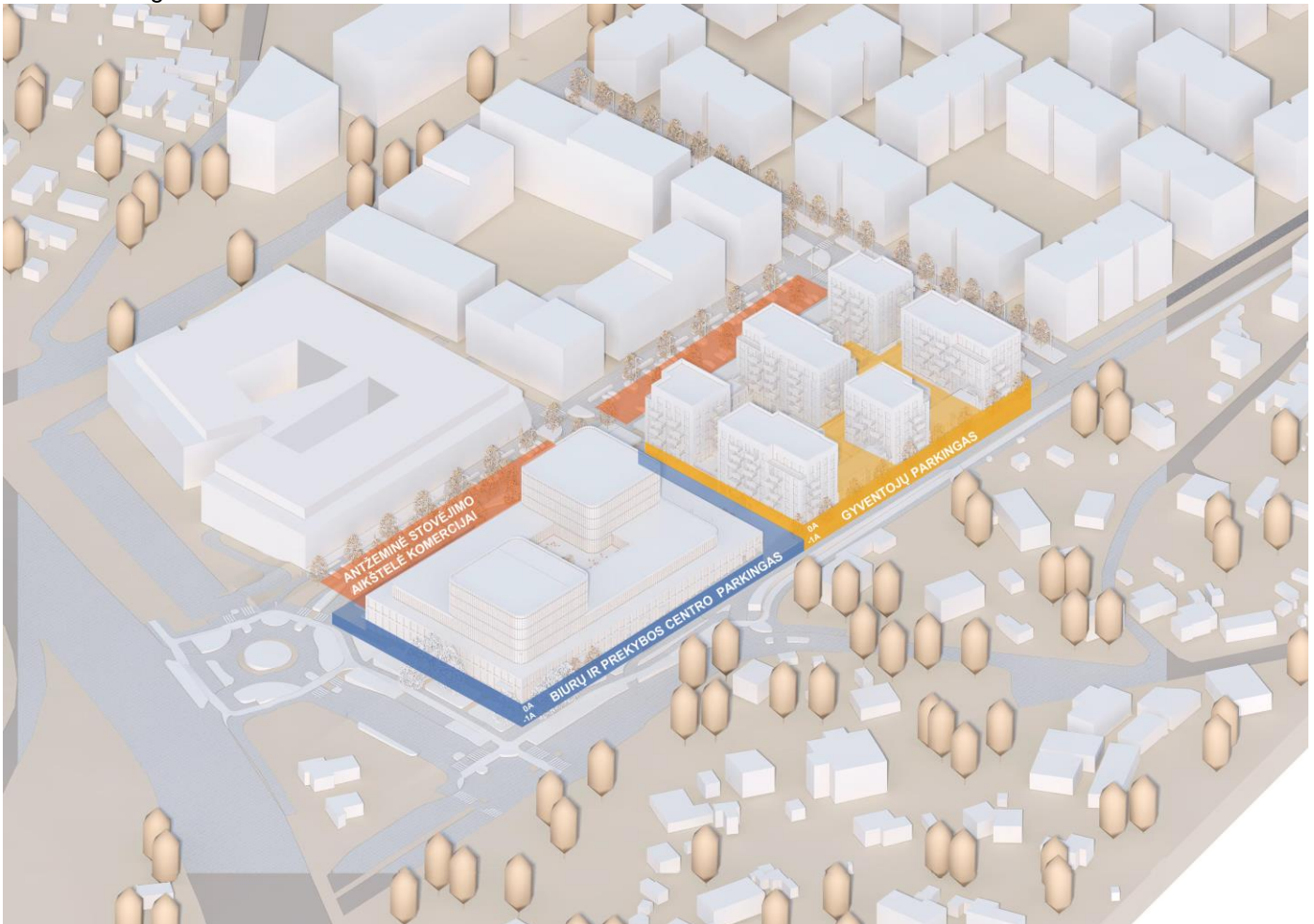
AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO POREIKIO SKAIČIAVIMAS:

REIKALAVIMAS	PLOTAS	POREIKIS	$K_{min}= 0,50$ $K_{max\ antžeminės}= 0,75$	SUPROJEKTUOTA
PREKYBOS PASKIRTIS				
1 vieta 20 m ² maisto prekių prekybos salės ploto	Prekybos salės plotas 2600m ²	130 vnt.	65 vnt.	126 vnt.
1 vieta 30 m ² ne maisto prekių prekybos salės ploto	Prekybos salės plotas 1325m ²	44 vnt.	15 vnt.	
1 vieta 30 m ² ne maisto prekių (paslaugų*) salės ploto	Prekybos salės plotas 400m ²	13 vnt.	7 vnt.	
ADMINISTRACINĖ PASKIRTIS				
1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 9720 m ²	389 vnt.	195 vnt.	212 vnt.
MAITINIMO PASKIRTIES				
1 vieta 15 m ² pagrindinio ploto	Salės plotas 440 m ²	29 vnt.	15 vnt.	25 vnt.
GYDYMO PASKIRTIES				
1 vieta 30 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 420 m ²	14 vnt.	7 vnt.	10 vnt.
GYVENAMOJI PASKIRTIS				
1 vieta vienam butui	Butų skaičius 221 vnt.	221 vnt.	111 vnt.	243 vnt.
VISO:				616 vnt.

*Kadangi STR nėra nurodytas paslaugų patalpoms reikalingas automobilių vietų skaičius, skaičius nustatomas vadovaujantis ne maisto prekių prekybos salės plotui reikalingų automobilių parkavimo vietų poreikio skaičiavimo principu.

Projekte yra numatoma viso 23 vnt. neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų, iš kurių 18 vnt. B tipo ir 5 vnt. A tipo vietos. Techniniam prekybos paskirties patalpų aptarnavimui yra projektuojamas atkiras įvažiavimas ir išvažiavimas sunkvežimiams A kvartalo cokoliniame aukšte. Aptarnaujančio transporto ir lankytojų aut. stovėjimo aikštelės keliai nesikerta.

Parkavimo organizavimo schema:



DVIRAČIŲ PARKAVIMO POREIKIO SKAIČIAVIMAS:

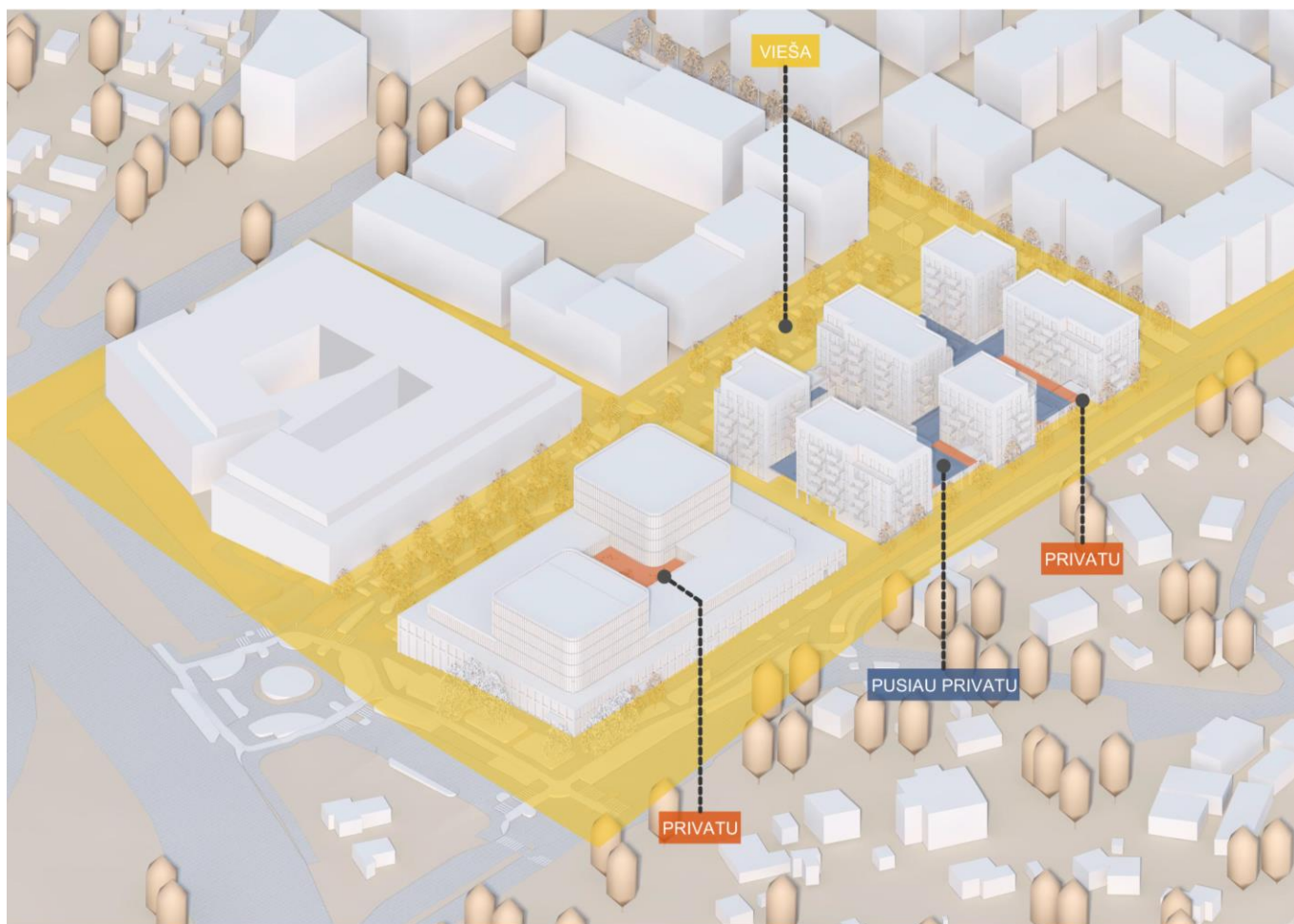
REIKALAVIMAS	PLOTAS	POREIKIS	SUPROJEKTUOTA
PREKYBOS PASKIRTIS (papildomai įtrauktos maitinimo ir paslaugų paskirtys)			
1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 4325 m ²	22 vnt.	24 vnt.
ADMINISTRACINĖ PASKIRTIS			
1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 9720 m ²	39 vnt.	62 vnt.
GYVENAMOJI PASKIRTIS			
1 vieta penkiems butams	Butų skaičius 221 vnt.	44 vnt.	68 vnt.
VISO:			154 vnt.

Prekybos paskirties patalpoms skirtos dviračių stovėjimo vietos įrengiamos lauke, o administracinės ir gyvenamosios paskirties patalpoms – požeminėse automobilių saugyklose. B kvartalo automobilių saugykloje papildomai įrengiamos privačios dviratinės.

Aplinkos sutvarkymo sprendiniai

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

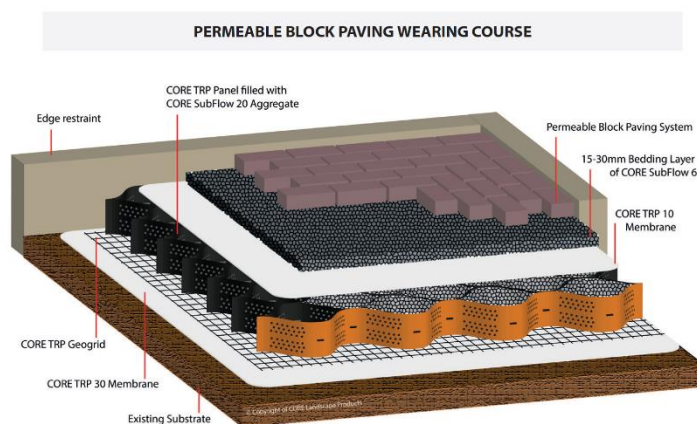
Vidines kiemo erdves galima išskirti į tris tipus: viešąsias (kuriomis gali naudotis projektuojamų pastatų gyventojai ir aplinkinių teritorijų lankytojai), skirtas tik projektuojamų pastatų gyventojams ir privačias (kuriomis gali naudotis tik konkrečių butų gyventojai). Viešos erdvės numatomos viso sklypo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



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

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

Didesni kietų dangų plotai vakarinėje projektuojamos teritorijos dalyje numatyti greta jėgimų į prekybines erdves ir čia formuojamos atviresnės viešosios erdvės su miesto baldais, dviračio stovais, etc. Sutinkame, kad kietųjų dangų plotai galėtų būti mažinami neprarandant prieigų kokybės. Pakoreguotus sprendinius žiūrėkite sklypo plane. Šiuo atveju taip išsprendžia dalies išlaikomų medžių klausimas, tačiau likusieji, kurie patenka į projektuojamų kietų dangų zoną, apsaugomi naudojant tam sukurtas specialias vandeniui ir deguoniui laidžių dangų su tekstiliniu pagrindu sutvirtinimu sistemas, kaip pvz. CORE Tree Root Protection System ar panašias. Taip pat papildomai dangoje instaliuojamos aeracinės/irigacinės grotelės. Šios technologijos detalizuojamos sekančiuose projekto rengimo etapuose, konsultuojantis su kvalifikuotu arboristu.



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

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

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

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

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

Projektuojamoje teritorijoje esanti Drujos gatvės atkarpa tarp važiuojamosios dalies ir pastato fasado yra plati, šios atkarpos pietinė ir šiaurinė pusės projektuojamos kaip parduotuvės prieigos ir paliekamos kiek atviresnės. Čia išsaugojami didžioji dalis šiandien čia augančių medžių bei pasodinamos kelios naujos medžių grupės. Siekiant

neužkirsti pėsčiųjų judėjimo galimybių bei neužstoti fasadų šių medžių lajos pakeltos, jie sodinami į kietas, tačiau vandeniui laidžias dangas. Pietinę ir rytinę šios atkarpos dalis skirs tankiau medžiais ir krūmais apželdintas plotas.

Transporto prieigos bus želdinamos sėjant ekstensyviai prižiūrimą žydinčią pievą susidedančią iš 80 proc. daugiamečių žolinių ir 20 proc. žydinčių augalų bei įsodinant krūmų. Preliminarus žydinčios pievos bei krūmų sąrašas pateikiamas sklypo sutvarkymo apraše aiškinamajame rašte. Rūšių sąrašas tikslinamas techninio ir darbo projekto rengimo metu kartu su sėklų bei sodmenų tiekėjais bei ekologais atsižvelgiant į specifines sąlygas konkrečiuose apsodinamuose plotuose.

Sklypo dalies šiaurinėje dalyje esantis pravažiavimas yra plati ir formuojama kaip alėja. Lygia greta važiuojamosios dalies čia įstrižai sodinami druskas toleruojantys aukštai išaugsiantys vienos rūšies medžiai. Tarp alėjos ir projektuojamo pastato fasado bus įrengta parduotuvės automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje taip pat sodinamos įvairių rūšių medžių grupės. Rytinėje privažiuojamojo kelio Nr.3 dalyje tarp alėjos medžių ir gyvenamųjų pastatų fasadų planuojama aktyviau naudojama viešojo erdvė. Čia turėtų atsirasti žaidimų įrenginiai bei sporto įrenginiai, ramaus poilsio zonos. Šios erdvės geometriškai apsodinamos skirtingų rūšių medžiais pakeltomis lajomis. Jas skiria tankiau krūmais, daugiamečiais augalais bei skirtingų vietinių rūšių medžiais apsodinti žalieji plotai, suteikiantys šiai gatvės aplinkai ramybės bei saugumo pojūtį.

Projektuojamos teritorijos rytinėje pusėje esantį privažiuojamąjį kelią Nr.3 gatvę planuojama apsodinti tankiais, tačiau lengvas lajas turinčių medžių bei krūmų rūšių guotais. Kadangi tarp važiuojamosios dalies ir pastatų fasadų yra daugiau erdvės, tokiu sodinimo principu siekiama šią ramią rezidencinę gatvę kurti kaip parko aplinką.

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

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

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

PRELIMINARUS PLANUOJAMŲ SODINTI AUGALŲ SĄRAŠAS:

Medžiai:

Paprastasis ąžuolas / *Quercus robur*
Europinis kukmedis / *Taxus baccata*
Kalninė guoba / *Ulmus glabra*
Karpotasis beržas / *Betula pendula*
Mažalapė liepa / *Tilia cordata*
Miškinė obelis / *Malus sylvestris*
Paprastasis klevas / *Acer platanoides*
Paprastasis šemukšnis / *Sorbus aucuparia*
Paprastasis skroblas / *Carpinus betulus*
Paprastoji blindė / *Salix caprea*
Paprastoji drebulė / *Populus tremula*
Paprastoji eglė / *Picea abies*
Paprastoji ieva / *Padus avium*
Paprastoji pušis / *Pinus sylvestris*
Paprastasis uosis / *Fraxinus excelsior*
Paprastoji vinkšna / *Ulmus laevis*
Trapasis gluosnis / *Salix fragilis*

Krūmai

Vienapiestė gudobelė / *Crataegus monogyna*
Dygioji šunobelė / *Rhamnus catharticus*

Europinis ožekšnis / *Euonymus europaeus*
Kalninis serbentas / *Ribes alpinum*
Paprastasis kadagys / *Juniperus communis*
Paprastasis lazdynas / *Corylus avellana*
Paprastasis putinas / *Viburnum opulus*
Paprastasis skirpstas / *Ulmus minor*
Pilkasis karklas / *Salix cinerea*
Purpurinis karklas / *Salix purpurea*
Pievos rūšys (įtraukite į aprašą):

Pievos

Baltasis dobilas / *Trifolium repens*
Dirvinė buožainė / *Knautia arvensis*
Mėlinžiedis vikis / *Vicia cracca*
Miškinis skuditis / *Angelica sylvestris*
Pakrūminė bajorė / *Centaurea jacea*
Paprastasis eraičinas / *Festuca pratensis*
Paprastoji baltagalvė / *Leucanthemum vulgare*
Paprastoji karlina / *Carlina vulgaris*
Paprastoji jonažolė / *Hypericum perforatum*
Paprastoji juodgalvė / *Prunella vulgaris*
Paprastoji kiaulpienė / *Taraxacum officinale*
Paprastoji kraujažolė / *Alchillea millefolium*
Paprastoji šilingė / *Lysimachia vulgaris*
Paprastoji šunažolė / *Dactylis glomerata*
Paprastoji veronica / *Veronica chamaedrys*
Paprastoji žemuogė / *Fragaria vesca*
Pievinis katinėlis / *Campanula patula*
Pievinis pelėžirnis / *Lathyrus pratensis*
Plačialapė veronica / *Veronica teucrium*
Plokščioji miglė / *Poa compressa*
Raudonasis dobilas / *Trifolium pratense*
Sibirinis barštis / *Heracleum sibiricum*
Snaputis / *Geranium sp.*
Statusis lipikas / *Galium album*
Vaistinė dirvuolė / *Agrimonia eupatoria*
Vienagraižė snaudalė / *Leontodon hispidus*

Realizuojant šį projektą numatyta kirsti **23vnt.** medžių, vienas jų - uosialapis klevas. Bendra kertamų medžių diametru 1.35m kamieno aukštyje suma – **777cm**. Realizuojant projektą viso planuojama pasodinti **282vnt.** medžių. 30 proc. sodinamų medžių bus brandesni - 10-12cm kamieno skersmens, bendra šių medžių skersmenų suma planuojamų medžių **skaičius 282* 0.3 * 10 = 846cm**. Likę sodinami medžiai jaunesni, jų skersmuo iki 5cm, bendra skersmenų suma planuojamų medžių skaičius **282* 0.7 * 4 =789cm**. Bendra planuojamų sodinti medžių kamieno skersmenų suma **1635cm**. Ši informacija bus detalizuojama ir tikslinama techninio projekto metu.

DETALIĄ ŽELDYNŲ BŪKLĖS VERTINIMO IR DENDROLOGINĘ ANALIZĘ BEI KRAŠTOVAIZDŽIO IR VIEŠŲ ERDVIŲ KONCEPCIJĄ ŽR. PRIEDUOSE

Švietimo infrastruktūra ir įstaigų lankymo galimybės

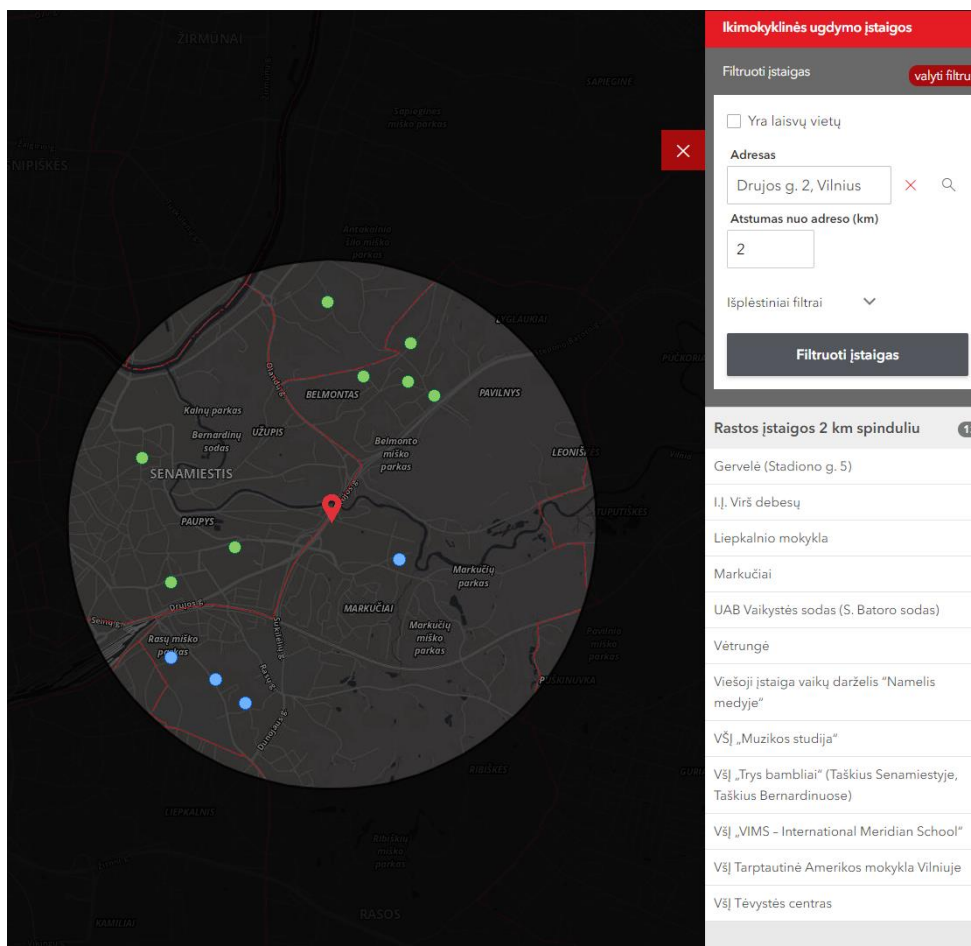
Drujos g. 2 yra urbanizuotoje centrinėje miesto dalyje. Remiantis Vilniaus miesto interaktyviu ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemėlapiu, 2km spinduliu nuo projektuojamo sklypo randama 12 ugdymo įstaigų, iš kurių 4 yra valstybinės ir 8 privačios.

Projektuojamai teritorijai priskirta 8 mokyklos: 3 mokyklos - lietuvių kalba, 3 mokyklos – rusų kalba, 1 mokykla – lenkų kalba, 1 mokykla – baltarusių kalba; iš kurių 2 mokyklos yra dalinai pritaikytos neįgaliesiems.

Pagal pateiktus duomenis, daroma išvada, jog sklypas yra teritorijoje, kurioje yra pakankamai gerai išvystyta švietimo infrastruktūra, taip pat ir susisiekimo infrastruktūra, kuri užtikrina galimybę patogiai naudotis tolimesnėse teritorijose esančiomis švietimo įstaigomis.

Projekte planuojami 255 butai. Kadangi projekte planuojami gana įvairaus dydžio butai, galima daryti prielaidą, jog pastatuose kursis ne tik šeimos, bet ir pavieniai asmenys ar poros (1-2 kambarių butuose). Tuo tarpu šeimos greičiausiai rinktųsi didesnius 2 kambarių, ar 3-4 kambarių butus, kurie sudarytų ~ 50% projektuojamų butų skaičiaus, taigi vertinant, kad šiuose butuose vidutiniškai galėtų būti auginama po 1-ą ikimokyklinio amžiaus vaiką, preliminarus poreikis ikimokyklinių įstaigų laisvoms vietoms neturėtų būti didesnis nei ~130 vietų.

Vertinant Vilniaus miesto statistiką 0-7 metų vaikai sudaro ~10% gyventojų tarp 0-65 m. amžiaus. remiantis STR 2.02.01:2004, 14.3 p., minimalus naudingas buto plotas 1 žmogui – 14 m². Viso projektuojamas butų plotas - 14 694 m², vadinasi, projektuojamuose pastatuose galėtų įsikurti iki 1049 žmonių. Atsižvelgiant į gyventojų sudėties statistiką (nevertinant asmenų virš 65 m amžiaus), ikimokyklinio amžiaus vaikų skaičius projektuojamuose pastatuose turėtų būti ne didesnis kaip 105 vaikai. Projektinių pasiūlymų rengimo metu, Senamiesčio seniūnijoje yra laisvos 42 vietos ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo grupėse. Siekiant užtikrinti reikiamą ikimokyklinio ugdymo infrastruktūrą teritorijoje, yra numatoma galimybė projektuojamų pastatų pirmo aukšto patalpas (ties Subačiaus gatve ir šiauriniu pravažiavimu), pritaikyti ikimokyklinėms ugdymo įstaigoms. Šios patalpos galėtų nesudėtingai būti apjungiamos tarpusavyje ar su kiemo pusėje esančiais butais, taip pasiekiant reikiamą patalpų dydį. Vaikai galėtų naudotis vidinėje kiemo erdvėje projektuojamomis vaikų žaidimų aikštelėmis, bei uždromis kiemo erdvėmis, jas nesunkiai pritaikant ikimokyklinių įstaigų lauko erdvių poreikiams.



Laisvos vietos ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo grupėse

Laisvos vietos ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo grupėse:

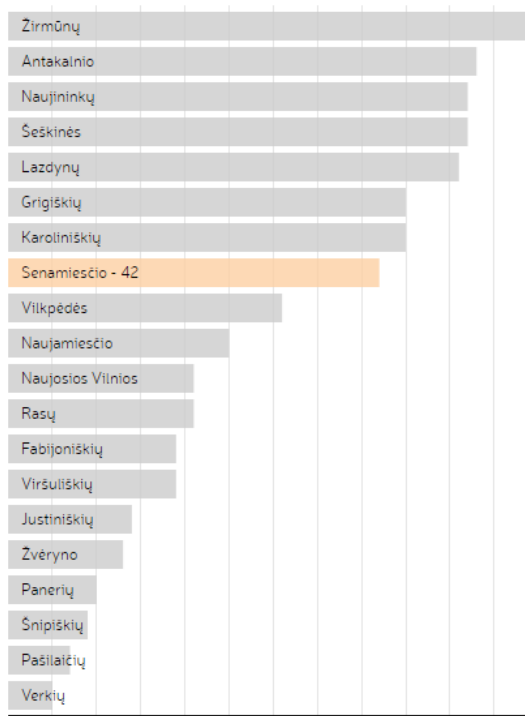
Į jas šiuo metu pretenduoja:

593

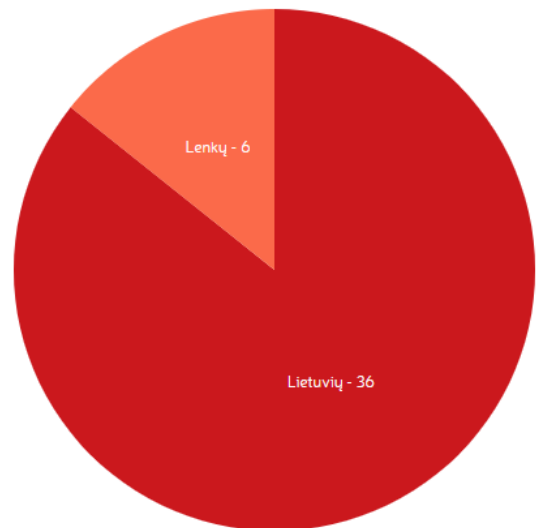
0

Duomenų šaltinis: Vilniaus miesto savivaldybės atviri duomenys

Pagal seniūnijas:



Pagal kalbas:



Universalus dizainas

Kompleksas pritaikomas visoms žmonių grupėms, įskaitant senyvo amžiaus žmones, mažus vaikus ir žmones su negalia reikmėms. Sprendiniai suprojektuoti remiantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.

TERITORIJOS SPRENDINIAI:

Takai iki pastato nuo objekto ribos arba transporto priemonių stovėjimo zonos projektuojami taip, kad visi žmonės galėtų priartėti prie pastato, į jį įeiti ir iš jo išeiti. Pėsčiųjų takai atskirti nuo dviračių ir motorinių transporto priemonių eismo. Orientavimuisi numatomos vizualinės priemonės, žyminčios judėjimo takus, žyminčios pagrindinius įėjimus į pastatus. Takai prie projektuojamų pastatų numatomi ne didesnio nei reglamentuojama nuolydžio. Takai su nuolatiniu dvikrypčiu eismu projektuojami ne siauresni nei 1800mm, su nedažnu dvikrypčiu eismu – 1200mm. Takuose su pakopomis įrengiami reikalavimus atitinkantys turėklai. Sklypo sprendiniuose vengiama pavienių kliučių galinčių kelti pavojų neregiam ir silpnaregiams.

NEGYVENAMŪJŲ PATALPŲ PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS:

Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė. Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100 x1400 mm.

GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS

Visų aukštų gyvenamųjų patalpų (butų ir kt.) erdvės suprojektuotos taip, kad išlaikant ISO21542:2011 26.18 papunktyje ir 27, 28 ir 29 skyriuose [5.10] nustatytus matmenų reikalavimus, pastatą paprastojo remonto darbais galima būtų pritaikyti riboto judumo žmonių poreikiams.

Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimo tarpdurio plotis ne mažesnis nei 850 mm, laisvas aukštis ne mažesnis nei 2000 mm. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė.

POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS

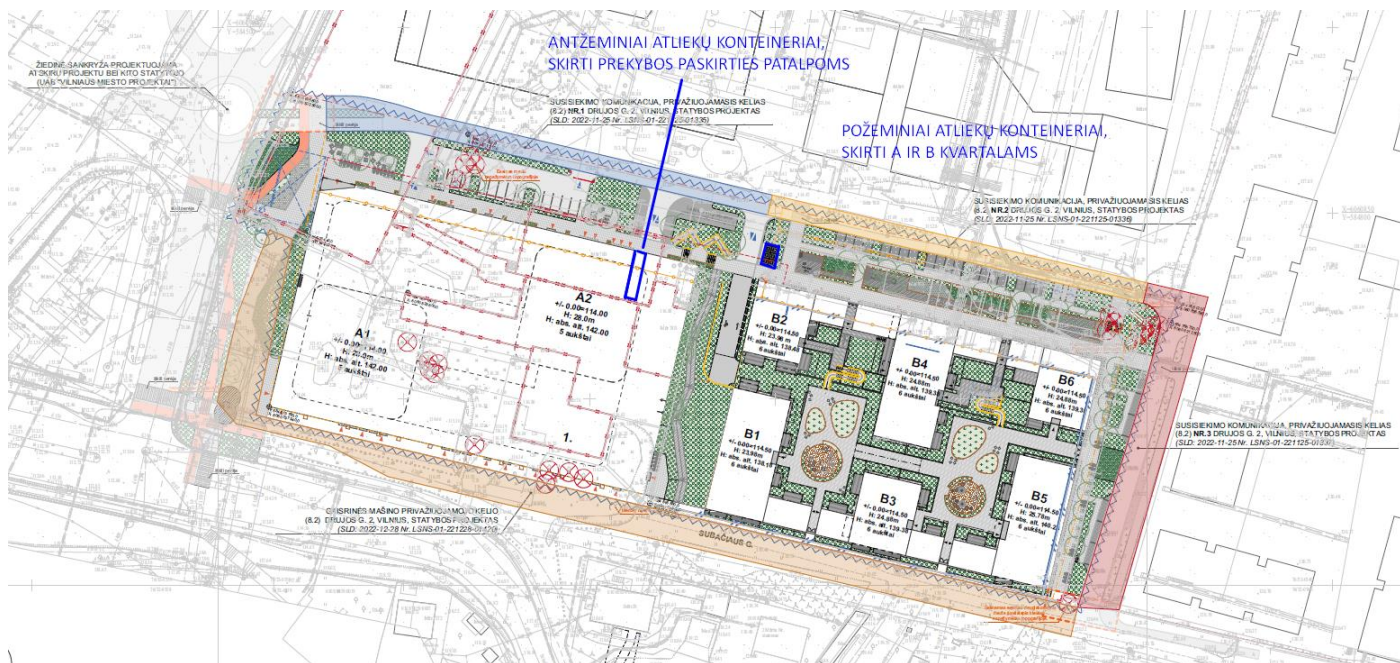
Ne mažiau nei 4% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus projektuojamos B tipo ir 0,75% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 1 vieta projektuojama A tipo. ŽŪN automobiliams skirtos stovėjimo vietos, planuojamos arčiausiai prie pagrindinių įėjimų į pastatus, beklūtėje judėjimo traseje. Prie ŽŪN stovėjimo vietų numatomos 1500 mm pločio aikštelės. Automobilių stovėjimo vietos ir išlipimo aikštelės projektuojamos viename lygyje.

Inžineriniai sprendiniai

Šiluma, elektra, vandentiekio ir nuotekų šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas. Sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje. Užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos. Pastatai projektuojami A energetinės klasės.

Atliekų tvarkymo sprendiniai

Projektuojamų pastatų komercinių patalpų ir gyventojų atliekoms surinkti projektuojami atskiri atliekų surinkimo konteineriai. A ir B kvartalo (gyvenamųjų bei administracinių patalpų) konteinerių vieta numatoma ties įvažiavimu į požeminius parkingus, o prekybos paskirties patalpoms skirti konteineriai numatomi ties įvažiavimu į A kvartalo požeminę automobilių saugyklą.



Išvados

Projekto sprendiniai nepažeidžia galiojančio Vilniaus miesto Bendrojo plano, Detaliojo plano sprendinių, Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozoniui keliamų reikalavimų. Projektuojami pastatai tęsia teritorijos urbanistinio audinio formavimą, kuria Subačiaus ir Drujos gatvių perimetrinį užstatymą bei funkciškai aktyvius fasadus. Vidinėje sklypo dalyje formuojama kokybiška, gyventojų poreikius atitinkanti erdvė. Projektu sprendžiama ne tik sklypo, bet ir gretimų teritorijų susisiekimo sprendiniai bei gyventojų funkciniai poreikiai. Pastatų architektūrinė raiška ir medžiagiškumas savo racionalumu ir tvarka dera prie esamos aplinkos.

5. Bendrieji statinių rodikliai

SKLYPAS

1.	Sklypo plotas	50 480 m ²
2.	Sklypo dalies plotas	20 480 m ²
3.	Sklypo (viso) užstatymo intensyvumas	0.75 (leistinas 2.0)
4.	Sklypo (viso) užstatymo tankumas	22% (leistinas 70%)
5.	Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	1.84 (leistinas 2.0)
6.	Sklypo dalies užstatymo tankumas	55% (leistinas 70%)
7.	Apželdintas žemės plotas (žaliasis plotas) <i>*skaičiuojama nuo statyjo valdomos sklypo dalies ploto</i>	16% (min 15%)
8.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (požeminėse saugyklose)	616 vnt.
10.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (antžeminėse aikštelėse)	39 vnt.

PASTATAS

1.	Pastato užstatomas plotas	12 905 m ² (leistinas 14 336m ²)
2.	Pastato bendras plotas	51 330 m²
3.	Pastato bendras antžeminis plotas	37 810 m ² (leistinas 40 960m ²)
4.	Pastato bendras požeminis plotas	13 520 m ²
5.	Pastato negyvenamosios (administracinės) paskirties plotas	9 720 m ² (25,7 % bendrojo antž. ploto)
6.	Pastato negyvenamosios (prekybos) paskirties plotas	6 020 m ² (15,9 % bendrojo antž. ploto)
7.	Pastato negyvenamosios (paslaugų) paskirties plotas	400 m ² (1,1 % bendrojo antž. ploto)
8.	Pastato negyvenamosios (maitinimo) paskirties plotas	440 m ² (1,2 % bendrojo antž. ploto)
9.	Pastato negyvenamosios (gydymo) paskirties plotas	420 m ² (1,1 % bendrojo antž. ploto)
10.	Pastato gyvenamosios paskirties plotas	12 360 m ² (32,7 % bendrojo antž. ploto)
11.	Pastato negyvenamosios (kitos) paskirties plotas (parkingas) antžeminis plotas	8 450 m ² (22,3 % bendrojo antž. ploto)
12.	Pastato antžeminės dalies tūris	210 555 m ³
13.	Aukštų skaičius	7A (6A+cokolinis aukštas)
14.	Pastatų aukštis	28,0m / abs. alt. 142,00m
15.	Energinio naudingumo klasė	A

16.	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
17.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I

PASTABA: rodikliai bus tikslinami techninio projekto metu, neviršijant detaliajame plane nustatytų parametru



Vizualizacija: paukščio skrydžio

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DRUJOS G. 2, VILNIUJE,
REKONSTRAVIMO PROJEKTAS



Vizualizacija: Subačiaus g. sankryžos perspektyva

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DRUJOS G. 2, VILNIUJE,
REKONSTRAVIMO PROJEKTAS



Vizualizacija: Subačiaus g. išklotinės

aketuri



Vizualizacija: gyvenamųjų kvartalo vidinis
kiemelis

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATO DRUJOS G. 2, VILNIUJE,
REKONSTRAVIMO PROJEKTAS

aketuri


aketuri



Vizualizacija: verslo centro vidinis kiemelis

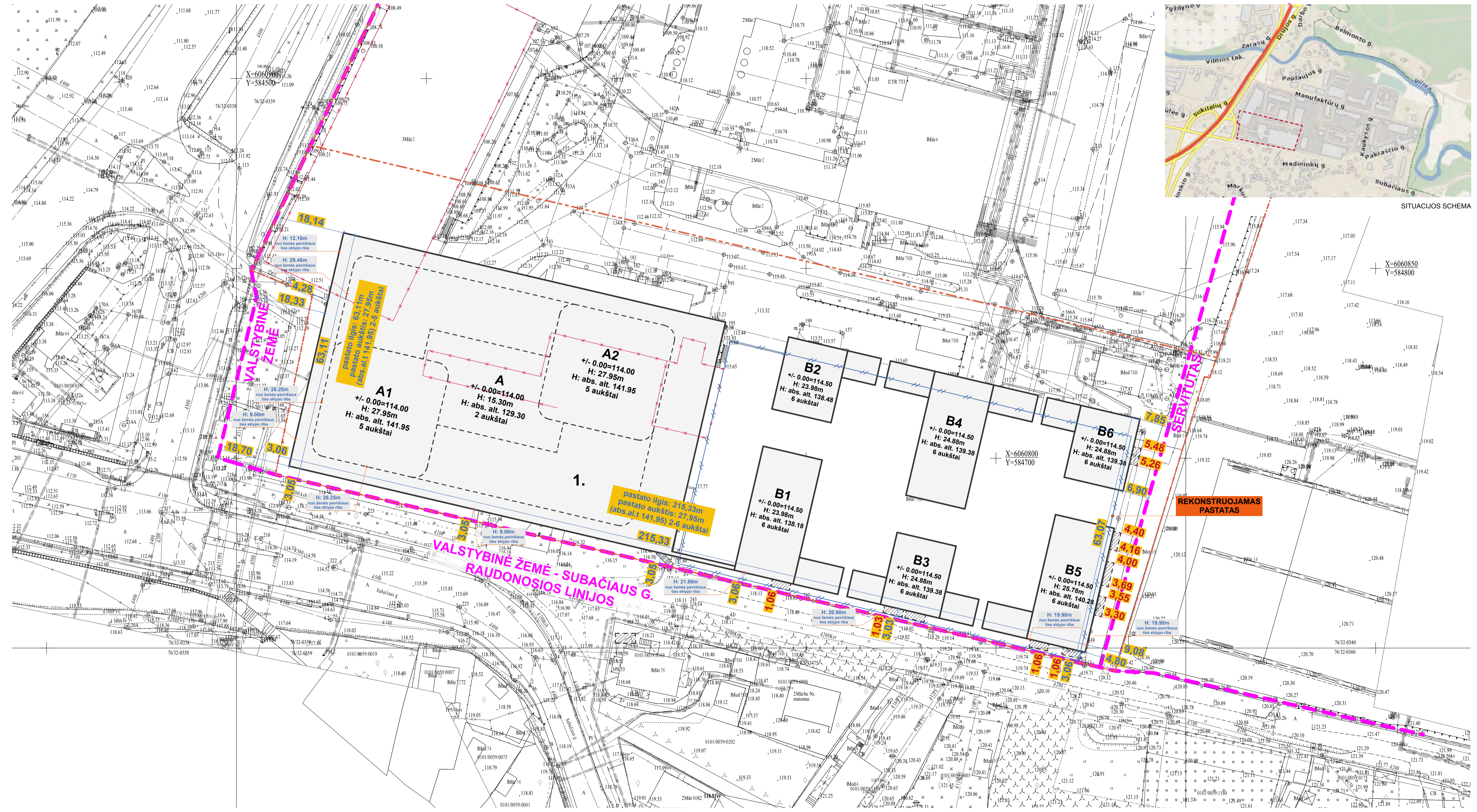
aketuri



Kval. dok. Nr.	aketuri <small>UAB "AKETURI ARCHITEKTAS" RAUGIKLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 612 16112 info@aketuriarchitektai.lt www.aketuriarchitektai.lt</small>		 <small>UAB "VILTEKTA" A. GOŠTAUTO G. 8, LT - 01108, VILNIUS, LIETUVA + 370 (5) 261 97 63 viltekta@viltekta.lt www.viltekta.lt</small>		Objektas: ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES PASTATODRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		
	A2053	PV	T. SEGALIS		2021-10-07	Dokumento pavadinimas: SKLYPO PLANO DALIS	
A1451	PDV _{norm}	L. REKEVIČIUS		2021-10-07			
A1463	ARCH	M. REKEVIČIENĖ		2021-10-07	Brėžinio pavadinimas: SITUACIJOS SCHEMA	LAIDA	
	ARCH	E. DRAPANAUSKIS		2021-10-07		0	
Kalbos trump. LT	Statytojas: UAB S.U.B. PROJEKTAI				Dokumento žymuo: A133-PP-SP-01		LAPŲ
							LAPAI
						1	1



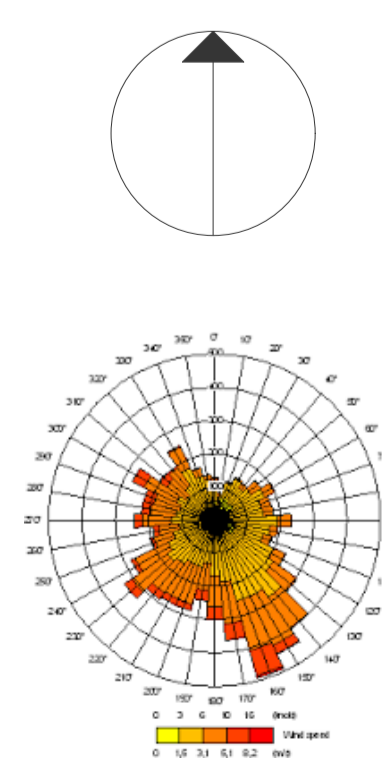
SITUACIJOS SCHEMA



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI		STATINIAI	
Nr.	ŽYMUO	Nr.	ŽYMUO
1.	SKLYPO RIBA	1.	1.
2.	SKLYPO DALIES RIBA	2.	A
3.	PROJEKTO APIMTIES RIBA	3.	A1
4.	POŽEMINĖS STATYBOS RIBA	4.	A2
5.	DETALIOJO PLANO REGLAMENTŲ RIBA	5.	B1
6.	STATYBOS RIBA	6.	B2
7.	BREEAM VERTINIMO RIBA	7.	B3
8.	GRIAUONAMI PASTATAI	8.	B4
9.	IŠSAUGOMOS ESAMO PASTATO SIENOS	9.	B5
10.	REKONSTRUOJAMAS PASTATAS	10.	B6
11.	PROJEKTUOJAMO PASTATOKONTŪRAS	11.	
12.	KONSOLINĖS PASTATODALYS	12.	

1.00 ATSTUMAS IKI BALKONO
3.00 ATSTUMAS IKI SIENOS

PASTABOS:
 1. Trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.
 2. Brėžinyje nurodyti naujai sodinami medžių ir dekoratyvinių želdinių vietos tikslinamos darbo projekto metu.
 3. Sodinant medžius ir krūmus būtina atsižvelgti į STR 2.02.09:2005 "Mažiausiai leistini atstumai tarp želdinių ir statinių elementų, užtikrinant statinių mechaninį pastovumą" lentelėje pateiktus atstumus.
 4. Nauj kaimyninių sklypų ribų ir gatvės raudonosios linijos medžių ir krūmų sodinimo atstumi turi būti:
 4.1 krūmų ir gyvatvorių – ne mažiau kaip 1 m;
 4.2 žemųjų medžių, išaugančių ne daugiau kaip iki 3 m aukščio, – 2 m;
 4.3 kiti medžių – 3 m.



Pašalnos numeris THSI-20210909-021036

Objektas	Teritorijos, mo Belmonto gatvės iki Subačiaus gatvės topografinis planas		
Plano tipas	Topografinis planas - pilnas turinys		
II "Bosol"			
Kv. paž. Nr.	Vardas ir pavardė	Piršas	Data
IGKV-910	Marius Kaniūšius		2021-08-09
Užsakovas	Inžinerinių tinklų plano sudarymo darby užsakovas	Mastelis	1:500
		Koordinacijų sistema	LKS 94
		Aukščių sistema	LAS07
		Lapas	1
		Lapų	4

Kortel. dok. Nr.	aketurī	VILKETA	Objektas:	Administracinės (7.2) paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas	
					SKLYPO ATSTUMŲ IKI SKLYPO RIBOS SCHEMA
A20530084	SPV.	T. SEGALIS	2024-05-23	LADA	
A1451	SPV.	A. SEGALIS	2024-05-23		
A1463	ARCH.	M. REKEVIČIUS	2024-05-23		
	ARCH.	M. REKEVIČIUS	2024-05-23		
	ARCH.	E. DRAPANAUŠKIS	2024-05-23		
	ARCH.	K. MARTINKAITE	2024-05-23		
Skalybos žymės:	UAB S.U.B. PROJEKTAI			LAPAS	LAPŲ
			A153-PP-SP-02	1	1