

Projektavimo stadija	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (PP)
Komplekso Nr.	UT-124A/15
Projektas	Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas. Ypatingas statinys
Statytojas	UAB VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI




PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

Įmonės pavadinimas	Pareigos	Vardas, pavardė, Atestato Nr.	Parašas
UAB “UNITECTUS”	Direktorius	TAURAS PAULAUSKAS	
	Projekto vadovas	TAURAS PAULAUSKAS Atest. Nr. A014	

Bylos sudėties žiniaraštis

Eilės Nr.	Dokumento pavadinimas	Santrumpa
1.	Bylos sudėties žiniaraštis	BSŽ
2.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis (2020-07-17 Nr. A51-90423/20(3.3.2.26E-VMA))	
3.	Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo Darbo grupės pasitarimo protokolo išrašas (2020-11-04 Nr.A16- 1042/20(2.1.76E-INF))	
4.	Lietuvos architektų rūmų Vilniaus regioninės architektūros tarybos išvada (2021-01-18)	
5.	Aiškinamasis raštas	AR
6.	Brėžiniai. Situacijos schema	B_A0-01
7.	Brėžiniai. Sklypo planas	B_A0-02
8.	Brėžiniai. Sprendinių atitikimo detaliajam planui schemas	B_A0-03
9.	Brėžiniai. Sprendinių atitikimo detaliajam planui schemas	B_A0-04
10.	Brėžiniai. Pjūviai	B_A0-06
11.	Brėžiniai. Cokolinio aukšto planai	B_A1-01
12.	Brėžiniai. 1 aukšto planai	B_A1-02
13.	Brėžiniai. 2-5 aukšto planai	B_A1-03
14.	Brėžiniai. 6 aukšto planai	B_A1-04
15.	Brėžiniai. 7 aukšto planai	B_A1-05
16.	Brėžiniai. Antstato planai	B_A1-06
17.	Brėžiniai. Pjūviai	B_A2-01
18.	Brėžiniai. Pjūviai	B_A2-02
19.	Brėžiniai. Pjūviai	B_A2-03
20.	Brėžiniai. Gatvių išklotinės	B_A3-01
21.	Gis panoramos Nr. 25 Drujos g.	
22.	Gis panoramos Nr. 28 Polocko g. ir Olandų g sankryža	
23.	Vizualizacija nuo Drujos ir Manufaktūrų g. sankryžos	B_A9-05
24.	Vizualizacija iš Drujos g. pusės	B_A9-06
25.	Vizualizacija iš Manufaktūrų skvero pusės	B_A9-07
26.	Vizualizacija iš Manufaktūrų g. pusės	B_A9-08
27.	Vidinio <i>co-living</i> kvartalo kiemo vizualizacija	B_A9-09
28.	Priedai: <ul style="list-style-type: none"> NTR išrašas (žemės sklypas) NTR išrašas (statiniai) Žemės sklypo planas Kadastriniai matavimai pastatų 	

0	2021-02-07	Projektinių pasiūlymų tvirtinimui
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)

Kval. patv. dok. Nr.	 Lukiškių g. 3, Vilnius +370 5 2610147 unitectus@unitectus.lt			Statinio projekto pavadinimas ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		
A014	PV/PDV	T.Paulauskas		Statinio numeris ir pavadinimas ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI		
				Dokumento pavadinimas BYLOS SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS		Laida 0
LT	Statytojas UAB VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI JOGAILOS G. 4, VILNIUS			Dokumento žymuo 1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-BSZ		Lapas 1
						Lapų 2

- Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. detaliojo plano pagrindinis brėžinys
- Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. detaliojo plano aiškinamasis raštas
- Sprendimas dėl Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. detaliojo plano tvirtinimo
- Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų koregavimas
- Projekto vadovo atestatas
- Įgaliojimas
- Suvestinė inžinerinių tinklų schema
- Susisiekimo sąlygos 20/991 2020 07 22

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-BSZ	2	2

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 ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2 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 patvirtintą 2017-12-20 sprendimą Nr. 1312. Skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Nereikalinga

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai, įvertinama susiklosčiusi urbanistinė situacija, teritorijoje numatomi statinių projektai, jų parametrai, foninis aukštingumas
------	--	--

		Manufaktūrų gatvės statinių statybos linija, sklypo gamtinės, reljefo ypatybės.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Projektuojant skirtingų paskirčių (gyvenamųjų, negyvenamųjų) pastatus bei patalpas numatyti gyvenamajai funkcijai skirtas naudoti sklypo dalis bei sklypo dalis skirtas, administracinių, viešbučių pastatų, paslaugų, bei kitoms negyvenamosioms funkcijoms, veikloms aptarnauti.</p> <p>Siekiant kuriamos gyvenamosios aplinkos kokybės projektuojant gyvenamosios paskirties patalpas sklype turi būti numatoma vaikų žaidimų aikštelės, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, numatytos gyventojų bendro naudojimo kiemo, žaliosios erdvės.</p> <p>Rengiant projekto sprendinius, nagrinėti galimybę sklype numatyti kuo mažiau anžeminio parkavimo vietų, bei pravažiavimo kelių į stovėjimo aikšteles, siekiant numatyti didesnius želdynų poltus bei kokybiškas erdves klientų, gyventojų saugiam naudojimui, aptarnavimui.</p> <p>Greta šiaurinių (Manufaktūrų gatvės) fasadų numatyti pėstiesiems, dviratininkams ar paslaugoms naudoti skirtą ruožą atskiriant jį nuo numatomų automobilių stovėjimo vietų. Nagrinėti galimybę automobilių stovėjimo vietas numatyti prie Manufaktūrų gatvės, jas projektuoti už sklypo ribų arba maksimaliai atitraukti nuo par projektuojamų fasadų bei pėsčiųjų, dviratininkų, želdynų erdvių.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Atsižvelgiant į projektuojamų pastatų urbanistinę situaciją, numatomo projekto apimtis, bei planuojamos teritorijos plotą, svarbą, siekiant architektūros kokybės, organizuoti architektūrinį konkursą arba projektinius pasiūlymus teikti vertinti nepriklausomam ekspertiniams vertinimui.</p> <p>Atsižvelgus į numatomus projektinių pasiūlymų sprendinius, projektuojamų skirtingų paskirčių santykį, planinę struktūrą gali būti numatomas priklausomųjų želdynų ploto bei automobilių parkavimo vietų skaičiaus didinimas, o gyvenamajai funkcijai numatomas gyvenamosioms teritorijoms taikomas užstatymo intensyvumas – 1,6.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas,projekto ekspertizė“ 61 punktu,</p>

		<p>projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis. Užtikrinti reikalavimus keliamus žmonėms su negalia (STR2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“).</p> <p>Vadovautis VMS administracijos direktoriaus 2019-12-30 įsakymu Nr. 30-3259/19 „Dėl reikalavimų projektuojamiems arba rekonstruojamiems pastatams ar pastatų grupėms įrengiant perspėjimo sirenomis sistemas“.</p>
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	<p>Įvertinti Centrinės gatvės - bulvaro, Paplaujos rajone, rekonstravimo projekto (SLD Reg. Nr. LRS-01-180410-00061) sprendinius, esant poreikiui inicijuoti projekto pakeitimus.</p> <p>Iki projektinių pasiūlymų viešo svarstymo procedūrų pradžios gauti Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas ir vadovaujantis Vilniaus miesto administracijos direktoriaus 2020 m. balandžio 6 d. įsak. Nr. 30-772/20, projektinius pasiūlymus teikti svarstyti Infrastruktūros darbų priežiūros ir inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo grupei.</p> <p>Vadovautis „Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis“.</p> <p>Dokumentą rasit čia: https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-ukis-ir-transportas/susisiekimo-pesciomis-projektu-rekomendacijos/</p> <p>Statytojo teisė turi būti įgyvendinama vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straipsnio nuostatomis.</p>
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR reg. Nr. T00056038).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	<p>Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtinto „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu“</p> <p>Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus.</p>

		Projektiniai pasiūlymai viešinami STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.
--	--	---

Jovilė Jaruševičiūtė, tel. 852112692, el. paštas jovile.jaruseviciute@vilnius.lt

Benius Bučelis, tel. 852197913, el. paštas benius.bucelis@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskūsti 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 PROJEK TINIO PASIŪLYMO RENGIMO UŽDUOTIES PATVIRTINIMO DRUJOS G 2
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-07-17 Nr. A51-90423/20(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	Mindaugas Pakalnis, Vyriausiojo miesto architekto skyriaus vedėjas, Vyriausiojo miesto architekto skyrius
Sertifikatas išduotas	MINDAUGAS PAKALNIS, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-07-17 10:51:58 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-07-17 10:52:10 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2018-11-19 11:01:47 – 2021-11-18 11:01:47
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, į.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 pridedamų 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 3.5.28
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2020-07-17 12:53:15)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2020-07-17 12:53:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
INFRASTRUKTŪROS SKYRIUS**

p. Povilui Čepaičiui
povilas@unitectus.lt

2020-10-
Į

Nr. A51- /20(3.3.2.26E-INF)

DĖL 2020-11-04 PROTOKOLO Nr.A16- 1042/20(2.1.76E-INF) IŠRAŠO PATEIKIMO

Siunčiame Jums 2020 m. lapkričio 4 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo grupės posėdžio protokolo Nr. A16-1042/20(2.1.76E-INF) išrašą.

PRIDEDAMA. Protokolo išrašas, 1 lapas.

Vedėjas

Virginijus Pauža

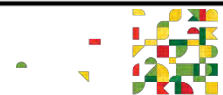
Danguolė Emilija Baleišytė, tel. (8 5) 211 2741, el. p. danguole.baleisyte@vilnius.lt



Biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2155

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
www.vilnius.lt



Tikime laisve
1990 KOVO 11



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

INŽINERINIŲ STATINIŲ PROJEKTŲ IR PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ VERTINIMO DARBO GRUPĖS PASITARIMO PROTOKOLO IŠRAŠAS

2020-11-04 Nr.A16- 1042/20(2.1.76E-INF)

7. SVARSTYTA. Dėl projekto „Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje projektas“ projektinių pasiūlymų susisiekiimo dalies sprendinių pakartotino svarstymo.

NUTARTA:

- 7.1. Pritarti projektinių pasiūlymų sprendinių susisiekiimo dalies viešinimui su pastabomis.
- 7.1.1. Automobilių parkavimo vietose ties takais numatyti ratų atmušėjus arba trumpinti parkavimo vietas iki minimalių STR reikalavimų išplatinant šaligatvį apsaugos zonos pločiu.
- 7.1.2. Siaurinti Drujos gatvės eismo juostas iki STR numatytų pločių - 3,25 m, šaligatvio plotį didinti iki 2,25 m ir projektuoti platesnę želdinių juostą.
- 7.1.3. Saugumo salelę, esančią Drujos gatvėje, praplėsti.
- 7.1.4. Tikslinti šviesoforų ir gatvės apšvietimo, atramų sprendinius.
- 7.1.5. Sankryžoje posūkio spindulys turi būti minimalus numatyta gatvės kategorijai.
- 7.1.6 Tikslinti dviračių tako pervažos sprendinius ties sankryža.
- 7.1.7. Tikslinti pandusų ir laiptų išdėstymą ties praėjimu tarp pastatų.
- 7.1.8. Tikslinti dangų ir želdinių išdėstymą užtikrinant patogų pėsčiųjų judėjimą ties Drujos-Manufaktūrų g. sankryža.

Darbo grupės pirmininkas

Darbo grupės sekretorė

Anton Nikitin

Danguolė Emilija Baleišytė

Išrašas tikras

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL 2020-11-04 PROTOKOLO Nr.A16- 1042/20(2.1.76E-INF) IŠRAŠO PATEIKIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-04 Nr. A51-139684/20(3.3.2.26E-INF)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Vizavimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Linas Bartusevičius, Projektavimo poskyrio vedėjas, Infrastruktūros skyrius
Sertifikatas išduotas	LINAS,BARTUSEVIČIUS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-04 13:21:07 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-04 13:21:21 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2019-08-30 17:52:14 – 2024-08-28 23:59:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Virginijus Pauža, Infrastruktūros skyriaus vedėjas, Infrastruktūros skyrius
Sertifikatas išduotas	VIRGINIJUS PAUŽA, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-04 13:37:03 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-04 13:37:14 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2017-11-17 10:04:02 – 2020-11-16 10:04:02
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	1
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 (2020-11-04 13:40:15)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2020-11-04 13:40:16 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA**

2021 m. sausio 18 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Saulius Pamerneckis, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Gintaras Klimavičius, Marija Nemunienė, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Ramunė Valančiūtė, Saulius Mikštas, Sigitas Spranaitis, Saulius Misevičius.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Aleksandras Gvildys, Robertas Žilinskas, Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

UAB „Unitectus“ projekto vadovas Povilas Čepaitis;

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „Unitectus“, projekto vadovas Povilas Čepaitis.

Posėdis vyko 2021 m. sausio 18 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 930 5559 4502).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-01-18 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 05:11:24).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2021 m. sausio 18 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Unitectus“ prašymą dėl Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):

1. Pagal 2020-07-17 gautos projektinių pasiūlymų rengimo užduoties 3.3 punktą, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų urbanistinę situaciją, numatomo projekto apimtis bei planuojamos teritorijos plotą, svarbą, siekiant architektūros kokybės, numatyta projektinius pasiūlymus teikti vertinti nepriklausomam ekspertiniam vertinimui;
2. Įvertinti Projektą pagal architektūros kokybės kriterijus, nurodytus Architektūros įstatymo 11 straipsnyje.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektiniai pasiūlymai;
- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis, 2020-07-17 Nr. A51-90423/20(3.3.2.26E-VMA);
- UAB „Vilniaus miesto projektai“ įgaliojimas UAB „Unitectus“ projekto vadovui Povilui Čepaičiui.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas architektas Povilas Čepaitis. Pasisakė Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Projekto rengėjui Tarybos nariai uždavė klausimus ir iš klausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai diskutavo, išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas bei rekomendacijas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas.

PROJEKTO NR.: UT-124A/15.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Drujos g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Vilniaus miesto projektai“, Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Unitectus“, Lukiškių g. 3, LT-01108 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Povilas Čepaitis, atestato Nr. A 1895.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Tauras Paulauskas, atestato Nr. A 014.

PROJEKTO AUTORIAI: P. Čepaitis, T. Paulauskas, L. Šeženytė, E. Radėnaitė, B. Meironaitė.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI: 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 2017-08-11 įsakymu Nr. A30-2367.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	Visas sklypas*:	Šiaurinė dalis:	DP reglamentai:
Sklypo plotas	50 480 m ²	30 000 m ²	
Sklypo užstatymo tankumas	49 %	49 %	70 %
Sklypo užstatymo intensyvumas**	1,36	1,81	2,0
Intensyvumas, įskaičiuojant cokolinius aukštus	1,53	2,10	
Priklausomųjų želdynų plotas	9 279 m ²	6 985 m ²	
Priklausomųjų želdynų procentas	18,38 %	23,28 %	15 %
		Šiaurinė dalis	
	Komercinė dalis:	Mišri dalis:	
Sklypo plotas	13 588 m ²	16 412 m ²	
Sklypo užstatymo plotas	8 970 m ²	5 597 m ²	
Sklypo užstatymo tankumas	66 %	34 %	
Sklypo užstatymo intensyvumas**	2,28	1,43	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	669 vnt.	194 vnt.	
PASTATAI	Komercinė (administracinė) dalis:	Mišri (viešbučių) dalis:	
Bendrasis plotas:	43 658 m ²	25 670 m ²	
antžeminis plotas	31 013 m ²	23 426 m ²	
parduodamas plotas	27 734 m ²	19 672 m ²	
Pastatų tūris	197 037 m ³	113 508 m ³	
Pastatų aukštis	21 m	28,5 m (aukščiausio korp.)	
Aukštų skaičius	5	5 - 7	
Numerių / apartamentų skaičius:		508 vnt.	
1 kambario		134 vnt.	
2 kambarių		342 vnt.	
3 kambarių		32 vnt.	

* Pietinėje sklypo dalyje vertinami projekto „Prekybos paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas“ (projektuotojas UAB „City Projects“, SLD Nr. LRS-01-190218-00023);

** Atitikimo detaliojo plano sprendiniams rodiklis, sklypo kad. Nr. 0101/0059:36.

Projekto vadovo architekto Povilo Čepaičio pristatymas:

o Komplexas projektuojamas šalia Vilniaus senamiesčio, Drujos gatvėje. Šiuo metu teritorija yra nenaudojama, prieš tai ji buvo pramoninė, tačiau dabar gamyba yra iškelta, išlikę vieno, dviejų aukštų gamybiniai ir sandėliavimo pastatai. Teritorijoje buvo „Audėjo“ fabriko, „Markučių“ gamyklos ir kiti pramoniniai pastatai bei infrastruktūra.

o Nagrinėjama teritorija yra „Architektūros parko“ dalis, ji patenka į antrą vystymo etapą. Šioje vietoje buvo organizuojamos teritorijoj pritaikymo kūrybinės dirbtuvės, vystyta plėtros koncepcija, parengti detalieji

planai bei kiti teritorijų planavimo dokumentai, teritorijoje projektinius pasiūlymus rengė ne viena architektų komanda. Vizijose ir pasiūlymuose teritorijos užstatymą siūloma projektuoti kvartalais, tačiau šiek tiek mažesniais nei buvusieji, numatant pakankamai tankų ir intensyvių užstatymą.

- o Anksčiau šiame sklype UAB „Unitectus“ jau buvo suprojektavę prekybos paskirties pastatą, jam buvo išduotas statybos leidimas. Vėliau situacija pasikeitė, pasikeitė ir užsakovai, atsisakyta anksčiau suprojektuoto pastato statybos. Vietoje prekybos centro nuspręsta vystyti mišrios paskirties kvartalą – biurai, gyvenamoji dalis, į madą ateinantis „co-living“ (bendruomeninis gyvenimas).

- o Rengiant ankstesnį prekybos pastato projektą buvo pakeistas detalus planas, praplečiant užstatymo zoną, tačiau nekeičiant užstatymo reglamentų.

- o Šiuo metu nagrinėjamas sklypas yra padalintas į dvi dalis – šiaurinę ir pietinę, projektiniai pasiūlymai pateikti šiaurinėje dalyje, kurios plotas yra apie 3 ha. Sklypo pietinė dalis priklauso kitiems savininkams, šioje dalyje yra gautas statybos leidimas rekonstruoti kai kuriuos esamus pastatus, tačiau tie pastatai orientuoti į kitas puses ir neįtakoja šiaurinėje sklypo dalyje projektuojamo komplekso.

- o Nagrinėjamoje teritorijoje VGTU parengė transporto studiją, kurioje, atsižvelgiant į teritorijos būsimą paskirtį bei plėtrą, įvertinti būsimi automobilių srautai, eismo saugumo reikalavimai. Šios studijos pagrindu parengtas Manufaktūrų gatvės rekonstravimo projektas, kuriame numatytas gatvės virsmas į bulvarą su viešosiomis erdvėmis miestiečiams. Šiuo metu projektas baigiamas įgyvendinti.

- o Nagrinėjama teritorija yra įsiterpusi tarp gamtinio kraštovaizdžio (Vilnelės slėnis, Belmonto, Markučių kalvų šlaitai), sodybinio užstatymo, tačiau pati teritorija istoriškai yra industrinė (įvairios pramonės įmonės, buvusios manufaktūros). Teritorijos vyraujantis bruožas pasižymi kontrastu tarp gamtinės aplinkos ir industrinės zonos. Konvertuojant teritoriją iš pramoninės į mišrios paskirties, išlaikomas teritorijos užstatymas pakankamai intensyviais kvartalais, tačiau kvartalai yra mažinami (maždaug 100×100 m ploto), dalis kvartalų yra jau suprojektuota, dalis jau ir statoma.

- o Teritorija yra Vilnelės slėnyje, vietovė yra žemai, joje planuojamas pakankamai nemažas aukštingumas (vyrauja 5-7 aukštai), tačiau užstatymas nėra matomas iš aplinkinių teritorijų, neužstoja miesto panoramų.

- o Teritorijoje esantys nauji pastatai (dalis iš jų renovuoti esami) turi nuosaikų, modernistinį charakterį, su „švelniu“ priminimu apie industrinę praeitį.

- o Sklypo dalyje, kurioje rengiami projektiniai pasiūlymai, pagal detalų planą yra dvi zonos – 5 aukštų komercinė funkcija ir 7 aukštų mišri funkcija. Projekte šias zonas siūloma skaidyti erdviniais koridoriais, atveriant vizualinius ryšius tarp Markučių ir Belmonto kalvų.

- o Būsimo komplekso pirmieji aukštai skirti komercijai, siekiant pagyvinti ir suaktyvinti Manufaktūrų gatvės bulvarą. Pastatų tūriai pakreipti šios gatvės atžvilgiu, formuoja „piltuvą“, įtraukiant žmonių srautus į kvartalo gilumą. Tūriai skaidomi, suformuojant vidinius kvartalų kiemus, atveriant ryšius į Manufaktūrų gatvę. Taip pat atveriamas dar vienas pėsčiųjų ryšys tarp teritorijos gilumoje esančių kvartalų ir komerciškai patrauklios Drujos gatvės, numatant atvirą praėjimą per projektuojamų kvartalų kiemus.

- o Projektuojamoje sklypo dalyje žemės paviršiaus aukščių skirtumas įstriža kryptimi nuo Drujos-Manufaktūrų gatvių sankryžos yra apie 10 m., atskirų tūrių aukščiai kyla pagal reljefą, pabrėždami esantį gamtinį charakterį.

- o Priešais projektuojamus kvartalus kitoje Manufaktūrų gatvės pusėje yra formuojamas skveras. Projektuojami tūriai, reaguodami į šį skverą, yra šiek pakreipti ir pastumti, stengiantis prisidėti prie jaukios visuomeninės erdvės sukūrimo.

- o Administracinės paskirties zonoje suprojektuoti du pastatai, pirmuose jų aukštuose numatyta komercinė paskirtis, kituose aukštuose biurai. Mišrios paskirties zonoje siūlomi šeši pastatai (korpusai), kurių paskirtis bus ilgalaikė nuoma (laikinas pagyvendinimas), numatant komercinę paskirtį pirmuose aukštuose Manufaktūrų gatvės pusėje. Šioje zonoje vidiniame kieme taip pat suprojektuotas bendruomeninis centras, kuriame bus renginių salės, sporto klubas, skalbyklos, kitos patalpos reikalingai infrastruktūrai.

- o Manufaktūrų gatvės išklotinė formuojama dinamiška (smulkesni skirtingo aukščio tūriai), o prie intensyvios Drujos gatvės – ramesnė (stambesni vienodo aukščio tūriai).

- o Nagrinėjama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną, jai taikomi pastatų aukščių apribojimai. Tačiau vietovė yra pakankamai žemai, projektuojami pastatai neviršia šių apribojimų, darniai įsilieja į bendrą į vietovės siluetą, neužstoja miesto panoraminį vaizdą. Jau ir seniau šioje vietoje buvo susiformavęs teritorijos dvilypumas – gamtinė aplinka ir industrinis, gamybinis miesto rajonas.

- o Projektuojami du atskiri ir skirtingos funkcijos kvartalai, skiriasi jų masteliškumas, tačiau stengiasi išlaikyti tarp jų vientisą idėją – bent kažkiek atspindėti buvusį industrinį teritorijos charakterį. Todėl

pasirinktos paprastos formos, pastatų apdailai naudojamos medžiagos: betonas, dažytas metalas, „Corten“ plienas, klinkeris.

- o Šiuo metu siūlomi du pastatų apdailos variantai. Viena variante akcentuojami (klinkerio, dažyto metalo apdaila) mišrios paskirties kvartale esantys keturi kampiniai pastatai (sugrupuojant juos kvartalo įstrižainės kryptimi), o tarp jų esantys tūriai ramesnio charakterio (betono apdaila). Akcentuojami pastatai būtų matomi iš įvairių apžvalgos taškų. Tuo pačiu dažyto metalo apdaila yra derinama su būsimais administracinės dalies pastatais, o betono apdaila su gretimai statomais gyvenamaisiais namais. Kitame variante sprendimo idėja panaši, tik akcentuojami ne keturi, o du pastatai, todėl bendras kvartalų ir Manufaktūrų gatvės charakteris kiek ramesnis, monotoniškesnis. Galutinis sprendimas, kurį variantą toliau vystyti, dar nėra priimtas. Administracinės dalies tūriams pasirinktas ramesnis, tačiau tvirtas charakteris, kurį labiau formuoja tūrių masės, masių skulptūriškumas, tūrių skaidymai ir prasislinkimai. Apdaila pabrėžia horizontalumą, naudojama stiklo ir dažyto metalo apdaila. Tokį pasirinkimą lėmė tai, kad intensyvios Drujos gatvės išsklotinė nėra aiškiai suformuota, yra gana chaotiška.

- o Sklypas turi nelygų reljefą, „lipantį“ į viršų nuo Manufaktūrų gatvės pusės. Palei šią gatvę pirmuose aukštuose yra numatyta komercinė funkcija, o kvartalų gilumoje šis aukštas pasislepia po žeme ir toje dalyje numatytos požeminės automobilių stovėjimo vietos. Mišrios paskirties kvartalo vidiniame kieme pirmame aukšte numatytas bendruomeninio centro patalpos, požeminėje dalyje parkingas. Virš apatinių aukštų pastatų išplanavimas beveik vienodas, skiriasi tik skirtingų pastatų aukštų skaičius.

- o Viso planuojamo komplekso stogus siūloma maksimaliai apželdinti, „co-living“ dalyje jie būtų eksploatuojami, o administracinėje dalyje neeksploatuojami. Projektuojamų pastatų stogai yra matomi iš aplinkinių teritorijų, taip pat leidžiantis Drujos gatve žemyn, todėl „penktojo fasado“ vaizdas yra svarbus miesto panoramoms.

- o Būsimas kompleksas planuojamas kuo atviresnis, prieinamesnis, užtikrinami patogūs automobilių, dviratininkų, pėsčiųjų patekimai tiek iš Drujos, tiek iš Manufaktūrų gatvių, taip pat ir iš aplinkinių kvartalų ar teritorijų. Pėsčiųjų judėjimas organizuojamas vengiant laiptų, pritaikant takus žmonėms su negalia.

- o Automobilių stovėjimo vietų skaičius komplekse numatytas minimalus norminis, įvertinus ir leidžiamus sumažinimus. Pastebima tendencija, kad tokiuose kvartaluose apsistoja daugiausia jauni žmonės, kurie dabar dažnai naudojami automobilių dalijimosi paslaugomis, važinėja elektriniais paspirtukais, dviračiais, todėl ir automobilių stovėjimo vietų poreikis būna minimalus. Taip pat numatoma tarp abiejų skirtingos paskirties kvartalų įgyvendinti stovėjimo vietų dalijimosi principą – biuro darbuotojams automobilių parkavimas reikalingas darbo metu, o „co-living“ gyventojams atvirkščiai, ne darbo metu. Tokiu būdu viena automobilių stovėjimo vieta gali būti skirta dviem naudotojams. Automobilių parkavimas sprendžiamas daugiausia požeminiuose parkinguose. Taip pat numatytos antžeminės automobilių stovėjimo vietos tiek prieš administracinės dalies pastatus nuo Drujų gatvės pusės, tiek prie „co-living“ dalies, statant automobilius prie kvartalų aptarnaujančių, pagalbinių gatvių, išilgai Manufaktūrų gatvės numatytos tik kelios stovėjimo vietos.

- o Prie komplekso inovatyvumo išskiriami anksčiau minėti automobilių stovėjimo vietų dalijimosi principas ir žaliųjų stogų įrengimas.

- o Planuojamoje statyboje bus naudojamos racionalios ir ilgaamžiškos gelžbetonio konstrukcijos, daugiausia surenkamos, taip pat kokybiškos ir ilgaamžiškos apdailos medžiagos.

- o Projektavimo metu nustatyta, kad nagrinėjamoje vietoje yra pakankamai auštas gruntinio vandens lygis, todėl pastatų rūšiai projektuojami ne viename lygyje, o „lipantys“ pagal reljefą, tokiu būdu išvengiant galimų problemų dėl gruntinio vandens prasisunkimo į pastato konstrukcijas.

Rodikliai

- o Projekto bendrieji rodikliai neviršija detaliojo plano reglamentų, nepasiekia kai kurių rodiklių maksimalių reikšmių, nes viso Projekto tikslas buvo sukurti gyvybingą ir patrauklų kompleksą, o ne maksimaliai išnaudoti sklype leidžiamus užstatymo parametrus.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- o Nagrinėjamame sklype anksčiau suprojektuoto prekybos paskirties pastato transformacija į biurų ir gyvenamąją paskirtį yra priimtina, kadangi vieta gyventi ir dirbti yra labai patogi.

- o Miesto savivaldybė pageidavo automobilių stovėjimo neorganizuoti iš Manufaktūrų gatvės pusės. Taip pat reiktų išlaikyti pėsčiųjų ryšius, kurie jau pradėti formuoti šalia vystomuose ir statomuose kvartaluose, pėsčiųjų ryšį, einantį per gretimą kvartalų vidurį, pratęsti iki Drujos gatvės.

- Savivaldybė pritaria perimetriniam užstatymo principui, kuris šioje teritorijoje dominuoja. Priimtinas sprendimas pirmuose aukštuose numatyti komercinę paskirtį.
- Tiek iš savivaldybės pusės, tiek ir pristatant Projektą visuomenei, anksčiau būta pastabų dėl architektūrinės raiškos - ji per daug monotoniška, o šioje vietoje norėtųsi didesnės įvairovės. Palyginus su ankstesniais variantais Projekto autoriai į šią pastabą atsižvelgė.
- Iki šiol vyksta diskusija, kaip organizuoti erdvę prie Drujos gatvės. Ankstesniame prekybos centro projekte šioje vietoje buvo numatytas automobilių parkingas, tačiau toje gatvės pusėje jau formuojamas perimetrinis užstatymas, todėl gaunamas dviejų urbanistinių struktūrų susikirtimas.
- Viešo pristatymo metu buvo keliamas klausimas dėl būsimos paskirties – numatoma ilgalaikė nuoma, apgyvendinimas nėra tokios pačios paskirties kaip greta statomų kvartalų (gyvenamieji būstai), gyventojai baiminasi dėl galimo didelio žmonių tankio. Iš kitos pusės, taip būtų sudarytos palankesnės galimybės įsikurti į miestą atvykstantiems naujiems, jauniems gyventojams, kurie vėliau galėtų persikelti į gyvenamuosius būstus.
- Pagrindiniai klausimai ekspertiniam vertinimui yra dėl projektuojamo komplekso architektūrinės raiškos ir numatomų genplano sprendinių.

Tarybos narių klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai teiravosi dėl detaliojo plano reglamentų, Projekto bendrųjų rodiklių, ar projektuojant tik vienoje sklypo dalyje buvo įvertinti ir kitos sklypo dalies sprendiniai. Taip pat pastebėta, kad projektavimo užduotyje buvo nurodyta atskirti sklypo dalis, kuriose numatoma skirtinga paskirtis. Kilo klausimas, kaip buvo skaičiuojami Projekto bendrieji rodikliai, kuriose sklypo dalyse ir kokios paskirties reikalavimai buvo taikomi. Projekto vadovas paaiškino, kad toje sklypo dalyje, kurioje parengti projektiniai pasiūlymai, yra dvi atskiros dalys – administracinės paskirties (biurai) ir viešbučių paskirties („co-living“), visas sklypas yra mišrios komercinės paskirties. Projekte pastatų, kuriuos būtų galima priskirti daugiabučiams gyvenamiesiems namams, nėra, tačiau viešbučių paskirties pastatuose dalis patalpų projektuojamos kaip gyvenamieji butai. „Co-living“ yra pakankamai nauja tendencija, tarpinis variantas tarp daugiabučių gyvenamųjų namų ir viešbučių ar bendrabučių, kai patalpos yra skirtos ilgalaikiai nuomai, apgyvendinimui, jos labiau pritaikytos gyvenamajai nei viešbučių paskirčiai, sukuriamos papildomos funkcijos ir paslaugos bendruomenei, taip pat sudaroma galimybė ateityje dalį patalpų išsipirkti ir įsirengti gyvenamuosius butus.
- Tarybos nariai klausė, koks yra numatytas patalpų, pritaikytų nuomai ar apgyvendinimui, skaičius ir kaip buvo skaičiuojamas automobilių stovėjimo vietų poreikis. Projekto vadovas atsakė, kad visuose projektuojamuose pastatuose yra virš 500 tokių patalpų, minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius buvo nustatytas pagal pagrindinę paskirtį – viešbučių, t.y. 1 stovėjimo vieta 2 numeriams, o gyvenamosioms patalpoms 1 stovėjimo vieta skiriama 1 butui. Automobilių stovėjimo vietos numatytos projektuojamoje sklypo dalyje, o trūkstamas 45 vietas numatoma kompensuoti Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka. Taip pat tikimasi, kad bus įgyvendintas automobilių stovėjimo vietų dalijimosi principas tarp skirtingų komplekso paskirčių.
- Tarybos nariai iškėlė diskusiją, kokiai vis dėl to paskirčiai reiktų priskirti tokius pastatus, kokiais teisės aktų reikalavimais turėtų būti vadovaujama, nes numatoma „co-living“ paskirtis yra persipynusi bei mišri - tarp gyvenamosios ir viešbučių ar bendrabučių. Jeigu pastatas priskiriamas viešbučiams, bet jame faktiškai gyvenama, tuomet pastatas neatitinka gyvenamiesiems butams keliamų reikalavimų. Projekto vadovas paaiškino, kad pagrindinė pastato paskirtis yra ilgalaikė nuoma, apgyvendinimas, tačiau dalis projektuojamų patalpų tenkins ir gyvenamųjų butų reikalavimus, kurie yra griežtesni, taip pat numatomos poilsio, sporto, vaikų žaidimo aikštelės vidiniame kieme. Taip sudaroma galimybė galbūt keisti patalpų paskirtį ateityje, jeigu toks poreikis būtų, bet ar tas poreikis iškils, šiai dienai nėra aišku. Paskirtis galėtų būti keičiama tik įvertinus, ar patalpos tenkina gyvenamųjų butų reikalavimus.
- Tarybos nariai teiravosi kokia apimtimi buvo atlikta teritorijos transporto studija, nes nėra pateikta duomenų apie aplinkinių gatvių – Drujos, S. Batoro, Olandų transporto srautus, išsamiau pristatyta tik Manufaktūrų gatvės analizė. Projekto vadovas patikslino, kad projektiniuose pasiūlymuose pateikta tik dalis transporto studijos medžiagos, tačiau pilna studija apima ir aplinkines teritorijas. Vertinant transporto srautus ir intensyvumą, buvo sumodeliuoti scenarijai, atsižvelgiant į nagrinėjamos teritorijos konversiją, būsimą paskirtį, prognozuojamą gyventojų tankį ir kitus rodiklius.
- Tarybos nariai domėjosi, kas padiktavo siūlomą projektuojamo kvartalo vidinių erdvių, kiemų ir kvartalą kertančio praėjimo, kuris suardo kiemų privatumą, sprendimą. Projekto vadovas išdėstė tokio pasirinkimo motyvus: atsižvelgiant į greta vystomų kvartalų charakterį, siūloma išlaikyti perimetrinio

užstatymo su vidiniais kiemais struktūrą. Rytinėje pusėje esančiuose gretimuose sklypuose tarp atskirų kvartalų yra formuojamas praėjimas, todėl šis praėjimas pratęsiamas, tik jis eina ne šalia, o per projektuojamų kvartalų vidurį, padalindamas juos į dvi dalis. Praėjimo krypčiai įtakos turėjo ir sklypo reljefas, buvo stengiamasi išlaikyti tą pačią paviršiaus altitudę. Taip pat projekto vadovas pažymėjo, kad Projekto autoriai nesiekė suprogramuoti viso būsimą gyvenimo kvartalo viduje, jų siekis buvo sudaryti galimybes žmonėms patiems nuspręsti, koks vidinio kiemo variantas - uždaras ar atviras, jiems priimtinesnis. Administracinio kvartalo vidinis kiemas yra žymiai mažesnis, jis tarnauja kaip reprezentacinė vieša erdvė prieš įėjimus į pastatus, todėl praėjimas yra atviras.

o Kadangi projektiniai pasiūlymai rengiami „Architektūros parke“, Tarybos nariai norėjo sužinoti, kokie inovatyvūs sprendiniai yra taikomi šiame Projekte, nes minėto parko idėja neatsiejama nuo inovacijų. Projekto vadovas pažymėjo, kad jau pats urbanistinio mastelio suskaidymas, pastatų tūrių mažinimas, aukščių skirtumai, pasirinktos medžiagos ir pastatų estetika nebuvo būdingi ankstesnei pramoninei teritorijai. Taip pat Manufaktūrų gatvėje vystomas bulvaras ir su tuo susijęs komercinės funkcijos išdėstymas pirmuose komplekso aukštuose yra būdingas „žmogiško mastelio“ miestui, o ne industrinei zonai. Tarybos nariai klausė, ar nėra numatomi šiuolaikiški energetiniai sprendimai (saulės energija, elektromobilių transportas ir pan). Projekto vadovas pripažino, kad energetinis tvarumas yra labai svarbus aspektas šiuolaikiniam miestui ir dėl technologijų naujovių pasirinkimo bus sprendžiama vėlyvesnėse Projekto stadijose.

o Tarybos nariams sukėlė abejonių nevientisa ir laužyta užstatymo linija palei Drujos gatvę, taip pat užstatymo linija palei Manufaktūrų gatvę, nes ji nepratęsia numatomos užstatymo linijos lygiagrečiai gatvei, buvo paprašyta paaiškinti tokį sprendimą. Projekto vadovas paaiškino, kad palei Drujos gatvę formuojami du tūriai, iš kurių vienas yra lygiagretus gatvei, o kitas yra statmenas Manufaktūrų gatvei, tokiu būdu sukuriama prasilenkiančių tūrių kompozicija. Iš vienos pusės žiūrint tūriai vienas kitą šiek tiek užstoja, iš kitos pusės žiūrint atidengia, sukuriamas tam tikras tūrių žaismas. Manufaktūrų gatvė yra gana ilga su tiesia užstatymo linija, prieš jai įsiliejant į Drujos gatvę vienoje pusėje yra besiformuojantis skveras, todėl reaguojant į skvero erdvę ir vengiant gatvės monotoniškumo, norėta užstatymo liniją „suvirpinti“. Šiek tiek pakreipti nuo gatvės linijos pastatų fasadai yra geriau matomi, labiau atveriamas pirmų aukštų komercinė paskirtis, kuri tarsi kviečia apsilankyti. Tokiu būdu Manufaktūrų gatvės perspektyva nėra „uždaroma“, o tik „priveriama“, formuojami savotiški gatvės vartai.

o Tarybos nariai klausė ar būtina yra žiedinė sankryža, kuri jungia projektuojamą kvartalo pietinę pusę su Drujos gatve. Projekto vadovas atsakė, kad žiedinė sankryža šioje vietoje buvo numatyta dar detalijame plane ir plačiau pakomentuoti argumentų jis negali. Projekto vadovo nuomone, žiedinė sankryža turėtų užtikrinti saugesnį eismą tarp naujai vystomos teritorijos ir Drujos gatvės, atsižvelgiant į tai, kad vystomoje teritorijoje prognozuojamas eismo intensyvėjimas.

o Tarybos nariai teiravosi, kas lėmė administracinės dalies architektūrinę išraišką, kuri nėra būdinga „Architektūros parke“ dominuojančiam masteliškumui, tūrių skaidymui, nėra pakankamai respektabili. Projekto vadovas atkreipė dėmesį, kad anksčiau rengtuose teritorijos pasiūlymuose bei vizijose, kuriuos rengė skirtingi architektai, šioje vietoje visuomet dominavo stambesnio mastelio tūriai. Projekto vadovas pritarė, kad galimi ir kiti įvairūs variantai, tačiau Projekto autoriai pasirinko kontrasto principą tarp supančios gamtinės aplinkos bei priemiestinio užstatymo ir stambaus, šiek tiek gruboko, industrinio mastelio, primenančio teritorijos istoriją. Tarybos nariai klausė, ar nėra būsimą užstatymo perspektyvų nuo stoties pusės leidžiantis Drujos gatve, nes administracinės dalies tūriai, nors ir atskiri, bet jų stogų (parapetų) linija yra viename aukštyje ir iš toliau gali sudaryti vientiso tūrio įspūdį, vientisa stogų linija nereaguoja į esantį reljefą, todėl vizualizacijos padėtų įvertinti būsimą panoramą. Projekto vadovas atsakė, kad Projekto vizualizacijų iš prašomo taško neturi ir priminė, jog autorių mintis buvo formuoti ramesnę, be laiptavimo ir paprastesnę Drujos gatvės išsklotinę.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti Projektą pagal architektūros kokybės kriterijus.

Pagal Architektūros įstatymo 11 straipsnį architektūros kokybės kriterijai yra šie:

- 1) urbanistinis integralumas;
- 2) atitiktis darnaus vystymosi principui;
- 3) statybos ir kuriamos aplinkos kokybė (ergonomiškumas), ilgaamžiškumas;
- 4) inovatyvumas (naujų technologijų, medžiagų, architektūrinių, urbanistinių sprendimų panaudojimas);
- 5) nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas;

6) aplinkos pritaikymas visiems visuomenės nariams – projektavimo visiems (universalus dizaino) principų taikymas, užtikrinant žmonių srautų judumą ir projektuojamų objektų prieinamumą (pasiekiamumą);

7) vientisa architektūrinė idėja;

8) funkcionalios pastato struktūros kūrimas;

9) estetika;

10) sprendimų racionalumas, įvertinus statinio projektavimo ir projekto realizavimo kainos santykio optimalumą.

Projekte pateikti sprendiniai sklypo dalyje, bet neaišku, kas planuojama likusioje sklypo dalyje, tik užsiminta, kad kai kuriuos pastatus planuojama rekonstruoti. Pateikta daugiau medžiagos, kas bus gretimuose sklypuose ar teritorijoje, nei pačiame sklype. Tai, kad autoriai nepateikė informacijos apie planuojamus pastatus likusioje sklypo dalyje, neleidžia pilnai įvertinti planuojamo komplekso ryšio su aplinkiniu kontekstu, o pateikti Projekto bendrieji rodikliai ateityje gali keistis.

Tarybos nariai sutiko, kad palyginus ankstesnį sumanymą šioje vietoje statyti vieną prekybos pastatą su dabartiniu pasiūlymu suskaidyti mišriais smulkesniais kvartalais (smulkesni tūriai, pagalbiniai pravažiavimai) yra tinkamesnis variantas, labiau derantis prie kitų vystomų projektų nagrinėjamojoje teritorijoje. Tačiau tūrių masteliškumas (skaidymas, aukščiai), ypatingai administracinės paskirties kvartalo, dar nepilnai atitinka masteliškumą gretimuose sklypuose, kuriuose jis yra smulkesnis. Tarybos nariai turėjo pastabų ir dėl tūrių išdėstymo. Formuojant gatvių išklotines, nukrypimai nuo gatvių užstatymo linijų (atsitraukimai, išsikišimai) nėra aiškūs ir pagrįsti. Pastatų tūrių aukštėjimas reljefo kryptimi neatsižvelgia į gretimo užstatymo aukštį. Žvelgiant iš gretimų teritorijų dviejų administracinės dalies tūrių vienodas aukštis sukels vieno masyvaus tūrio įspūdį, todėl neaišku, kokie bus perspektyviniai vaizdai.

Tarybos nariai diskutavo dėl Projekte pristatytos „co-living“ (bendruomeninio gyvenimo, ilgalaikio apgyvendinimo) paskirties. Pripažįstama, kad rinkoje tokia naujovė jau atsiradusi ir ji miestui reikalinga, tačiau visa tai turėtų būti įgyvendinama, nepainiojant pastatų klasifikacijos ir nepažeidžiant galiojančių teisės aktų. Pristatytame „co-living“ scenarijuje iš esmės tarpusavyje persipina bent dviejų paskirčių patalpos: viešbučių (jei apgyvendinimas ilgalaikis, svarstyтина ar tai nėra bendrabučių paskirties) ir gyvenamosios (butų). Kadangi skirtingų paskirčių patalpoms taikomi skirtingi teisės aktų reikalavimai (pvz., dėl saugios žmonių evakuacijos, dėl žmonių sveikatos bei higienos reikalavimų, dėl privalomų patalpų sudėties, dėl sklypo sutvarkymo bei aplinkos elementų, dėl automobilių stovėjimo vietų poreikio ir pan.), kvartalo ar pastatų struktūroje reikėtų atskirti šias funkcijas. Pasiūlytas patalpų paskirčių persipynimas įrodo, kad nėra apsispręsta dėl tikrosios paskirties, todėl yra didelė tikimybė, kad naudojant pastatą suprojektuota paskirtis neatitiks faktiškos. Atkreipiamas dėmesys, kad „co-living“ numerių ar apartamentų numatyta virš 500, tai yra didelis žmonių tankis tokioje vietoje. Jeigu ateityje didesnės patalpų dalies faktinė paskirtis bus gyvenamoji (butų), tai sukels problemų dėl tai paskirčiai nepritaikytų projektinių sprendinių tiek pastatuose (pvz., saugi žmonių evakuacija), tiek sklype ar teritorijoje (automobilių stovėjimo vietų skaičius, transporto intensyvumas). Todėl būtina aiškiai nurodyti, kokia paskirtis numatoma pastatuose ar jų dalyse.

Tarybos narių neįtikino siūlomas projektuojamų kvartalų „perkirtimas“ viešu praėjimu. Logiška, kad pratęsiamas gretimuose sklypuose formuojamas pėsčiųjų takas, tačiau jo kryptis neturi aiškaus tikslo – pėsčiųjų takas veda į automobilių stovėjimo aikštelę prie intensyvios Drujos gatvės, nors aplinkoje yra ir svarbesnių traukos objektų (ryšys su Paupio rajonu, Vilnelės upe, senamiesčiu). Kita vertus, viešas praėjimas pro vidinį kiemą panaikina kvartalo privatumą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba, išnagrinėjusi pateiktus Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektinių pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų visumos, nes tenkinami ne visi kriterijai.
2. Projektas neatitinka urbanistinio integralumo kriterijaus, nes projektuojamų kvartalų masteliškumas yra per stambus ir neatitinka greta vystomų kvartalų, Manufaktūrų gatvės išklotinė neišlaiko formuojamos užstatymo linijos.
3. Projektas neatitinka atitikties darnaus vystymosi principui kriterijaus, nes sudaromos prielaidos projektuojamus viešbučių paskirties pastatus naudoti ne pagal numatytą paskirtį, nesilaikant detalajame plane nustatyto žemės naudojimo būdo, pobūdžio.

4. Projektas neatitinka aplinkos pritaikymo visiems visuomenės nariams kriterijaus, nes nepakankamas pėsčiųjų srautų ryšys su aplinkiniu miesto kontekstu – senamiesčiu, Vilnelės upe.

5. Projektas neatitinka funkcionalios pastato struktūros kūrimo kriterijaus, nes paskirtis nėra aiškiai apibrėžta, skirtingos paskirtys nėra atskirtos.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Pilnai vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės išduota projektinių pasiūlymu rengimo užduotimi.
2. Projektuojant įvertinti planuojamo komplekso ryšį su platesniu aplinkiniu kontekstu. Projektiniai sprendimai turėtų būti integralūs į Vilniaus miesto darnaus judumo planą.
3. Pasiūlymuose aiškiai įvardinti pastatų paskirtį pagal galiojančius teisės aktus.
4. Pateikti tikslus pagal nustatytą skaičiavimo metodiką apskaičiuotus pastatų rodiklius.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius




Žilvinas Sparauskas

Aiškinamasis raštas

Turinys	
Projekto rengimo pagrindas.....	2
Statinio statybos vieta.....	3
Statinių pagrindinė naudojimo paskirtis	4
Teritorijos naudojimo reglamento parametrai	5
Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai	5
Atitikimo teritorijų planavimo dokumentams pagrindimas	5
Teritorijų planavimo dokumentų koregavimo poreikis	6
Statinio techniniai ir paskirties rodikliai	7
Užstatymo rodikliai visame sklype.....	7
Užstatymo rodikliai šiaurinėje sklypo dalyje	7
Statinio statybos rūšis.....	10
Projektuojamų statinių sąrašas ir statybos etapai	11
Projektinių pasiūlyimų sprendiniai	12
Urbanistinis integralumas	12
Transporto studija.....	17
Paveldosauginė dalis.....	19
Architektūrinė idėja ir estetika.....	22
Funkcija ir aplinkos pritaikymas.....	24
Parkavimas	26
Kiti aspektai	27
Projekto pakeitimai pagal RAT išvadas ir rekomendacijas.....	32

0	2021-02-07	Projektinių pasiūlyimų tvirtinimui
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas, keitimo priežastis (jei taikoma)

Kval. patv. dok. Nr.	 Lukiškių g. 3, Vilnius +370 5 2610147 unitectus@unitectus.lt			Statinio projekto pavadinimas	
				ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	
A014	PV/PDV	T.PAULAUSKAS	Statinio numeris ir pavadinimas		
			ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI		
			Dokumento pavadinimas		Laida
			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		0
LT	Statytojas		Dokumento žymuo		Lapas
	UAB VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI JOGAILOS G. 4, VILNIUS		1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR		Lapų
			1	37	

Projekto rengimo pagrindas

Privalomieji projekto rengimo dokumentai

1. Statytojo projektavimo užduotis
2. 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 2017-08-11, įsakymu Nr. A30-2367.
3. Projektavimą reglamentuojantys normatyvai
4. Vilniaus m. savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis Nr. A51-90423/20 (2020-07-17)

Pagrindiniai normatyviniai, kiti dokumentai ir duomenys, kuriais vadovaujantis parengtas projektas

1. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 343 "Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo"
3. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“
4. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
5. Statybos techninis reglamentas STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
6. Statybos techninis reglamentas 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“
7. Statybos techninis reglamentas STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“
8. Kitų atskiroms projekto dalims taikomų normatyvinių dokumentų sąrašas pateikiamas atskirai kiekvienoje projekto dalyje, techninio projekto stadijoje.

Rengiant projektinius pasiūlymus, jie buvo pristatyti Vilniaus regioninei architektūros tarybai (2021-01-18, posėdžio protokolas pateikiamas projektinių pasiūlymų dokumentacijoje). Tobulinant projektą buvo atsižvelgta į tarybos išvadas ir rekomendacijas. Detalesnis projekto pakeitimų pagal tarybos rekomendacijas aprašymas pateikiamas skyriuje „Projekto pakeitimai pagal RAT išvadas ir rekomendacijas“.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	2	37

Statinio statybos vieta

Daugiafunkcinis kompleksas planuojamas pietrytiniame Vilniaus centrinės dalies pakraštyje, Rasų seniūnijoje, greta intensyvaus eismo Drujos gatvės.

Nagrinėjamos teritorijos ypatumas yra tas, kad ji yra visiškai šalia miesto istorinio branduolio - Vilniaus senamiesčio, gamtiniais resursais turtingame Vilnelės upės slėnyje ir geroje miesto magistralinių gatvių, vedančių į oro uostą, geležinkelio stotį, senamiestį, miesto centrą ir kitus miesto rajonus, apsuptyje. Situacijos privalumai: betarpiškas artumas su kultūros paveldo teritorijomis, gamtos ir rekreaciniais objektais, geri transporto ryšiai su miestu ir užmiesčiu. Ši pramoninė teritorija kaip ir kitos greta esančios pramoninės teritorijos miesto bendrajame plane numatytos konvertuoti į mišrias didelio tankio polifunkcinių centrų teritorijas, kuriose vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla. Teritorijos urbanistinė struktūra šiuo metu yra besiformuojanti. Fragmentiškai pradėti perstatinėti atskiri pastatai, pritaikant juos naujai funkcijai, parengti atskirų teritorijų planavimo darbai.

Kompleksas projektuojamas sklypo Drujos g. 2, Vilnius (kadastrinis Nr. 0101/0059:36) 3 ha ploto šiaurinėje dalyje, priklausančioje statytojui UAB Vilniaus miesto projektai.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	3	37

Statinių pagrindinė naudojimo paskirtis

Statytojo valdomoje sklypo dalyje yra 15 pastatų, priklausančių statytojui nuosavybės teise, su kuriais numatoma atlikti statybos darbus.

Nr. NTR išraše	Nr. plane	Unikalus Nr.	Esamas pavadinimas, paskirtis	Būsima paskirtis	Statybos rūšis
2.1	1P3p	1095-7016-8017	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Administracinė (korpusas G)	Rekonstravimas
2.5	5P1p	1095-7016-8054	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Administracinė (korpusas H)	Rekonstravimas
2.6	6P1p	1095-7016-8060	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas E)	Rekonstravimas
2.7	7P1p	1095-7016-8071	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	-	Griovimas
2.8	8P2p	1095-7016-8082	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	-	Griovimas
2.9	9P2p	1095-7016-8106	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas F)	Rekonstravimas
2.10	10F1p	1095-7016-8117	Sandėlis, Sandėliavimo	-	Griovimas
2.11	11P1p	1095-7016-8093	Pramoninis pastatas, Gamybos, pramonės	Viešbučių (korpusas A)	Rekonstravimas
2.12	12H1p	1095-7016-8128	Budiniojo pastatas, Kita	-	Griovimas
2.15	14G1p	1095-7016-8156	Garažas, Pagalbinio ūkio	Viešbučių (korpusai B/D)	Rekonstravimas
2.18	17I1p	1095-7016-8182	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.19	18I1p	1095-7016-8193	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.20	19I1p	1095-7016-8206	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	Viešbučių (korpusas C)	Rekonstravimas
2.21	20I1p	1095-7016-8217	Svarstyklės, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas
2.23	31I1p	1095-7016-8306	Sandėlis, Pagalbinio ūkio	-	Griovimas

Dokumento žymuo 1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	Lapas	Lapų
	4	37

Teritorijos naudojimo reglamento parametrai

Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

Teritorijoje galioja „Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas“. Pagal detaliojo plano sprendinius, numatyti šie pagrindiniai užstatymo reglamentai:

- Žemės naudojimo būdas/pobūdis: K/K1
- Leistinas pastatų aukštis, metrais: 28.5m
- Maksimali užstatymo altitudė, metrais: 142.00
- Užstatymo tankumas: 70%
- Užstatymo intensyvumas: 2.0
- Priklausomųjų želdynų norma: 15%

Sklype taip pat yra nustatytos 3 užstatymo aukščio reglamento zonos:

- 1A:
 - Leistinas pastatų aukštis, metrais: 21.0m
 - Maksimali užstatymo altitudė, metrais: 134.50
 - Aukštų skaičius: 5
- 1B
 - Leistinas pastatų aukštis, metrais: 28.5m
 - Maksimali užstatymo altitudė, metrais: 142.00
 - Aukštų skaičius: 7
- 1C
 - Leistinas pastatų aukštis, metrais: 28.5m
 - Maksimali užstatymo altitudė, metrais: 142.00
 - Aukštų skaičius: 7

2017-08-11 buvo atliktas detaliojo plano statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų koregavimas, išplečiant užstatyti leidžiamą teritoriją sklypo gilumoje ir pakeičiant užstatymo liniją palei Drujos ir Manufaktūrų gatves į užstatymo ribą.

Atitikimo teritorijų planavimo dokumentams pagrindimas

Vertinant projektinių sprendinių atitikimą detaliojo plano reikalavimams, buvo vertinti rodikliai tiek statytojo valdomoje šiaurinėje sklypo dalyje (reglamentus taikant proporcingai), tiek ir visame sklype, pietinėje dalyje įvertinus projekto „Prekybos paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas“ sprendinius (projektuotojas UAB „City Projects“, SLD Nr. LRS-01-190218-00023).

Reglamentas	DP reikalavimas	Rodiklis visame sklype	Rodiklis šiaurinėje sklypo dalyje
Užstatymo tankumas	70%	23%	39%
Užstatymo intensyvumas	2.0	1.11	1.87**
Priklausomųjų želdynų norma	15%	15,94%	26,82%

Vėliau Detalusis planas buvo pakoreguotas Prekybos, paslaugų, sporto ir kultūros centro Drujos g. 2, Vilniuje rekonstravimo techninio projekto rengimo metu (toliau – Korektūra; patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-08-04 įsakymu Nr. A30-2367 prieš tai pritarus teritorijų planavimo komisijai). Korektūra yra pakeista statybos zonos teritorija, statybos riba, statybos linija, numatytas naujas servitutas.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	5	37

Užstatymo intensyvumo skaičiavimas

Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo Nr. XII-407, kuriuo Teritorijų planavimo įstatymas buvo išdėstytas nauja redakcija, 3 straipsnio 1 dalyje yra nurodyta, kad:

„Iki šio įstatymo įsigaliojimo pradėti rengti teritorijų planavimo dokumentai, dėl kurių rengimo kreiptasi planavimo sąlygų, gali būti baigiami rengti, derinami, tikrinami ir tvirtinami pagal iki šio įstatymo įsigaliojimo galiojusį teritorijų planavimo teisinį reguliavimą.“

Planavimo sąlygos Detaliojo plano rengimui buvo išduotos 2012-07-12 (Nr. A620-207-(2.15.1.21-MP2), o sprendiniai be kita ko parengti 2013 metais. 2014-01-01 įsigaliojus naujai Teritorijų planavimo įstatymo redakcijai planavimo organizatorius pasinaudojo pirmiau minėta įstatymo nuostata ir baigė rengti Detalų planą pagal iki 2014-01-01 galiojusį reglamentavimą. Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2014-07-09 sprendimu Nr. 1-1928 tvirtindama Detalų planą taip pat vadovavosi iki 2014-01-01 galiojusiu reglamentavimu ir Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo Nr. XII-407 3 straipsnio 1 dalimi. Tai yra nurodyta šio sprendimo preambulėje.

Remiantis tuo, kas išvardinta aukščiau ir pagrindžiant užstatymo intensyvumo rodiklio atitikimą Detaliam planui, vadovaujamosi Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 332 p.: „galiojančiuose detaliuosiuose planuose, parengtuose pagal iki 2014 m. sausio 1 d. galiojusį teisinį reguliavimą, vartotų sąvokų turinys turi būti suvokiamas pagal tuo metu galiojusį teisinį reguliavimą“. Iki 2014-01-01 galiojusio Teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 39 dalį – „Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.“ Cokolinis aukštas pagal tuo metu galiojusį teisinį reguliavimą, nebuvo laikomas pastato antžemine dalimi.

Kadangi planavimo sąlygos Detaliojo plano rengimui buvo išduotos 2012-07-12 (Nr. A620-207-(2.15.1.21-MP2), o sprendiniai parengti 2013 m., šiam Detaliam planui taikomas iki 2014-01-01 galiojęs teisinis reguliavimas, t.y. skaičiuojant užstatymo intensyvumo rodiklį, cokolinių aukštų plotas nevertinamas.

Projekto sprendinių atitikimo detaliojo plano reikalavimams schemos pateikiamos grafinėje dalyje.

Teritorijų planavimo dokumentų koregavimo poreikis. Preliminarūs perspektyviniai antžeminio užstatymo sprendiniai

Šių projektinių pasiūlymų sprendiniai neprieštarauja galiojančiai detaliojo plano versijai ir gali būti realizuojami nekoreguojant detaliojo plano.

Projektiniuose pasiūlymuose informaciniais tikslais pateikiamas ir preliminarūs perspektyviniai antžeminio užstatymo sprendiniai. Apie juos visuomenė bus informuojama parengus atskirus projektinius pasiūlymus po to, kai bus atlikta detaliojo plano koregavimo procedūra įprastine tvarka (netaikant Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. numatytos procedūros) atsižvelgiant į procedūros rezultatus.

Visi šių projektinių pasiūlymų skaičiavimai yra pateikti nevertinant ir neįtraukiant preliminaraus perspektyvinio antžeminio užstatymo sprendinių.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	6	37

Statinio techniniai ir paskirties rodikliai

Užstatymo rodikliai visame sklype

1. Sklypo plotas:	50,480m ²
2. Sklypo užstatymo intensyvumas:	1.11 (maksimalus leidžiamas 2.0)
3. Sklypo užstatymo tankumas:	23% (maksimalus leidžiamas 70%)
4. Želdynų plotas sklype:	15,94%
5. Želdynų plotas sklypo dalyje:	26,82%

Užstatymo rodikliai šiaurinėje sklypo dalyje

1. Sklypo dalies plotas:	30,000m ²
2. Užstatymo intensyvumas:	1.37*
3. Užstatymo intensyvumas, įskaičiuojant cokolinių aukštų plotą	1.87**
4. Užstatymo tankumas:	39%
5. Bendras pastatų plotas:	56,029m ²
5.1. Administraciniai pastatai	41,442 m ²
5.1.1. Antžeminis plotas:	29,174m ²
5.1.1.1. Pastatas Nr. 6 (Korpusas G)	13,440 m ²
5.1.1.2. Pastatas Nr. 7 (Korpusas H)	15,734 m ²
5.1.2. Parduodamas plotas:	25,647m ²
5.2. Viešbučių paskirties (<i>co-living</i>) pastatai:	14,587m ²
5.2.1. Antžeminis plotas:	13,215m ²
5.2.1.1. Pastatas Nr. 1 (Korpusas A)	6,658m ²
5.2.1.2. Pastatas Nr. 2 (Korpusai B ir D)	4,863m ²
5.2.1.3. Pastatas Nr. 3 (Korpusas C)	1,694m ²
5.2.2. Parduodamas plotas:	9,131m ²
6. Tūris:	234,371m ³
6.1. Administraciniai pastatai:	165,731m ³
6.2. Viešbučių paskirties (<i>co-living</i>) pastatai:	68,640m ³
7. Aukštis:	28.5m (aukščiausio korpuso)
7.1. Administraciniai pastatai:	(maksimalus leidžiamas: 21.0m)
7.1.1. Pastatas Nr. 6 (Korpusas G)	20.92m
7.1.2. Pastatas Nr. 7 (Korpusas H)	20.27m

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	7	37

7.2. Viešbučių paskirties (<i>co-living</i>) pastatai:	(maksimalus leidžiamas: 28.5m)
7.2.1.Pastatas Nr. 1 (Korpusas A)	27.68m
7.2.2.Pastatas Nr. 2 (Korpusai B ir D)	27.26m
7.2.2.1. Pastato Nr. 2 aukštis papildomai užstatyti leidžiamoje teritorijoje:	19.46m
7.2.3.Pastatas Nr. 3 (Korpusas C)	22.26m
7.2.3.1. Pastato Nr. 3 aukštis papildomai užstatyti leidžiamoje teritorijoje:	19.06m
8. Aukštų skaičius:	7 (aukščiausio korpuso)
8.1. Administraciniai pastatai:	5
8.2. Viešbučių paskirties (<i>co-living</i>) pastatai:	
8.2.1.Pastatas Nr. 1 (Korpusas A)	7 (su antstatu***)
8.2.2.Pastatas Nr. 2 (Korpusai B ir D)	7
8.2.2.1. Pastato Nr. 2 aukštų skaičius papildomai užstatyti leidžiamoje teritorijoje:	5
8.2.3.Pastatas Nr. 3 (Korpusas C)	6
8.2.3.1. Pastato Nr. 3 aukštų skaičius papildomai užstatyti leidžiamoje teritorijoje:	5
9. Parkavimo vietų skaičius	667
9.1. Administraciniai pastatai:	453
9.2. Viešbučių paskirties (<i>co-living</i>) pastatai:	214
10. Numerių skaičius <i>co-living</i> dalyje	288
10.1. Studijos tipo	65
10.2. 1 miegamojo	209
10.3. 2 miegamųjų	14

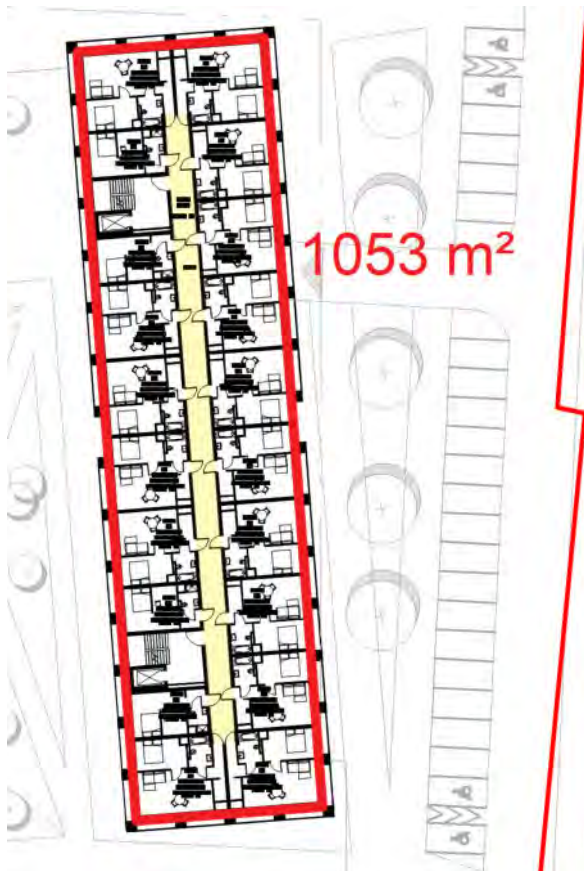
* Atitikimo detaliojo plano reglamentui rodiklis. Pagal detaliojo plano rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, pastatų cokoliniai aukštai, skaičiuojant pastatų intensyvumą, nevertinami (žr. skyrių Atitikimo teritorijų planavimo dokumentams pagrindimas).

** Neįskaičiuojami du rūšio aukštai po H korpusu.

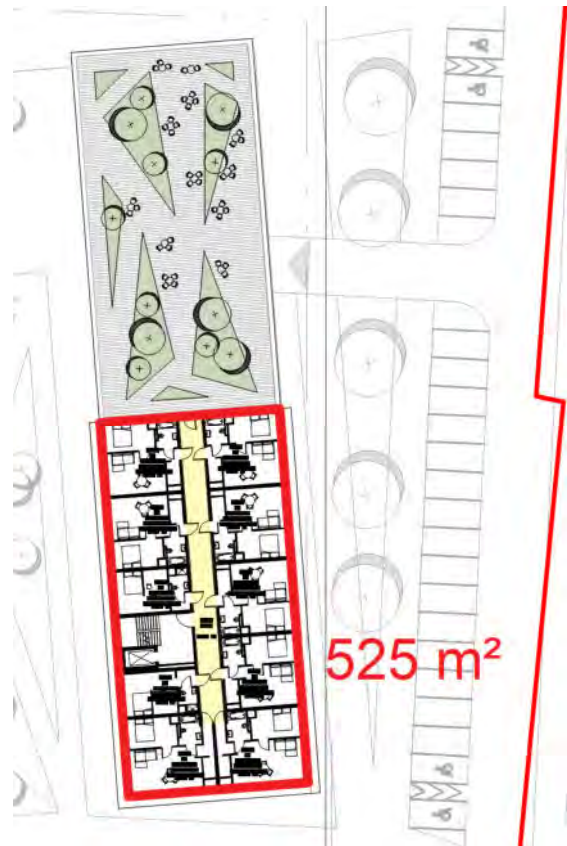
*** Antstatų schema:

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	8	37

Pastatas Nr. 1 (Korpusas A)

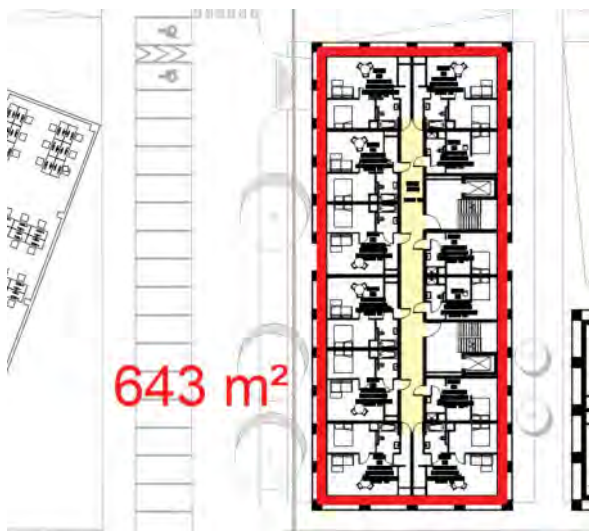


7 (viršutinio) aukšto plano schema

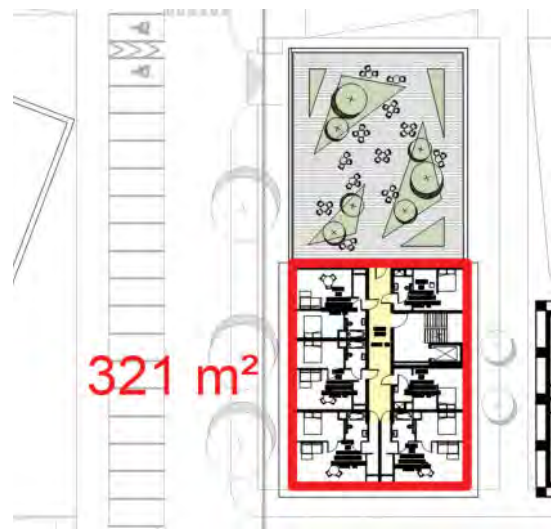


Antstato plano schema

Pastatas Nr. 5 (Korpusas F)



5 (viršutinio) aukšto plano schema



Antstato plano schema

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	9	37

Statinio statybos rūšis

Visų projektuojamų pastatų kategorija – ypatingas pastatas, nes numatoma, kad pastatuose vienu metu bus daugiau nei 100 žmonių,

Statinio statybos rūšis – rekonstravimas. Numatoma rekonstruoti statytojui nuosavybės teise priklausančius pastatus, kurių unikalūs numeriai yra:

- 1095-7016-8017
- 1095-7016-8054
- 1095-7016-8060
- 1095-7016-8106
- 1095-7016-8093
- 1095-7016-8156
- 1095-7016-8206

Pastatų rekonstravimo schema tikslinama techninio projekto stadijoje, atlikus esamų konstrukcijų apžiūrą.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	10	37

Projektuojamų statinių sąrašas ir statybos etapai

1. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas A)
2. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas B/D)
3. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas C)
4. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas E) (požeminė dalis)
5. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas F) (požeminė dalis)
6. *Viešbučių paskirties pastato perspektyvinė dalis (korpusas B/D) po detalaus plano korektūros patvirtinimo*
7. *Viešbučių paskirties pastato perspektyvinė dalis (korpusas C) po detalaus plano korektūros patvirtinimo*
8. *Viešbučių paskirties pastato perspektyvinė dalis (korpusas E) po detalaus plano korektūros patvirtinimo*
9. *Viešbučių paskirties pastato perspektyvinė dalis (korpusas F) po detalaus plano korektūros patvirtinimo*
10. Administracinis pastatas (korpusas G)
11. Administracinis pastatas (korpusas H)
12. Privažiavimo keliai ir automobilių stovėjimo aikštelės (sąrašas tikslinamas techninio projekto stadijoje)
13. Atraminės sienutės (sąrašas tikslinamas techninio projekto stadijoje)
14. Inžineriniai tinklai (sąrašas tikslinamas techninio projekto stadijoje)

Visus kompleksą sudarančius pastatus numatoma statyti atskirais etapais, parengiant atskirą techninį projektą ir gaunant atskirą statybą leidžiantį dokumentą.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	11	37

Projektinių pasiūlymų sprendiniai

Urbanistinis integralumas

Esama urbanistinė struktūra

Ryškiausia nagrinėjamos teritorijos urbanistinės kompozicijos ypatybė

išskirtinė gamtinė aplinka, kurios pagrindas upė Vilnelė, anksčiau vadinta Vilnia. Ji buvo ta pagrindinė aplinkybė, kuri įtakojo visų aplink ją išsidėsčiusių istorinių priemiesčių vystymosi ypatumus, tendencijas, struktūrą, tūrinę erdvę ir net istorines jų išlikimo ar praradimo galimybes.

Kitas, nemažiau svarbus šios vietos identitetą formavęs aspektas yra teritorijos industrinė paskirtis. Paplauja buvo vienas iš pirmųjų Vilniaus pramoninių rajonų, nuolat vystytas XIX XX a. Iki šių dienų, deja, nėra išlikę ryškesnių industrinio paveldo paminklų kanalų, užtvankų, gamyklų ar sandėlių. Istorizmo stilistikos statiniai buvo nugriauti, didžioji dalis modernistinių XX a. statinių perstatyti sudarkant jų išvaizdą, arba taip pat nugriauti.

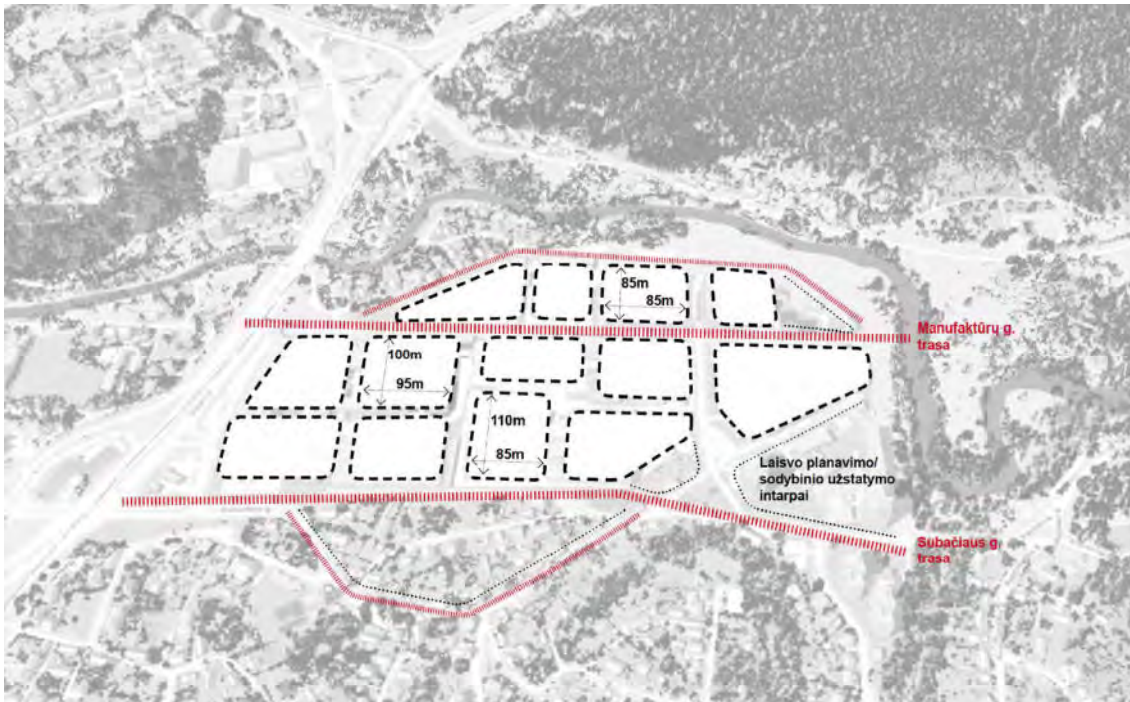
Manufaktūrų gatvės rajono išskirtinė savybė miesto kontekste yra kontrastingas santykis tarp stambaus mastelio, pramoninio užstatymo ir gamtinės aplinkos su dominuojančiu sodybinio užstatymu palei upės pakrantę ir Markučių rajone. Visa teritorija yra tarsi tankaus, net šiek tiek agresyvaus užstatymo sala, įsiterpusi į žalumoje paskendusį Vilnelės slėnį.

Šį skirtingo charakterio urbanistinių ir gamtinių elementų kontrastą, kaip šios miesto dalies veidą formuojantį bruožą verta išsaugoti, kaip unikalų darinį Vilniaus miesto kontekste.

Formuojamų kvartalų proporcijos

Buvusi pramoninė teritorija konvertuojama į įvairios paskirties kvartalus su aiškiu perimetrinio tipo užstatymu. Tinkamas užstatymo tankumas ir intensyvumas išsaugo stiprų Manufaktūrų rajono urbanistinį identitetą ir jo kontrastą su supančia gamtine / sodybinio užstatymo aplinka.

Teritorijoje plėtojami projektai planuojami skaidant užstatomas teritorijas panašaus gabarito (~90x90m) kvartalais. Panašių proporcijų užstatymas leidžia apjungti skirtingas koncepcijas į vientisą urbanistinį audinį.



Teritorijos skaidymo kvartalais schema ir mastelis

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	12	37

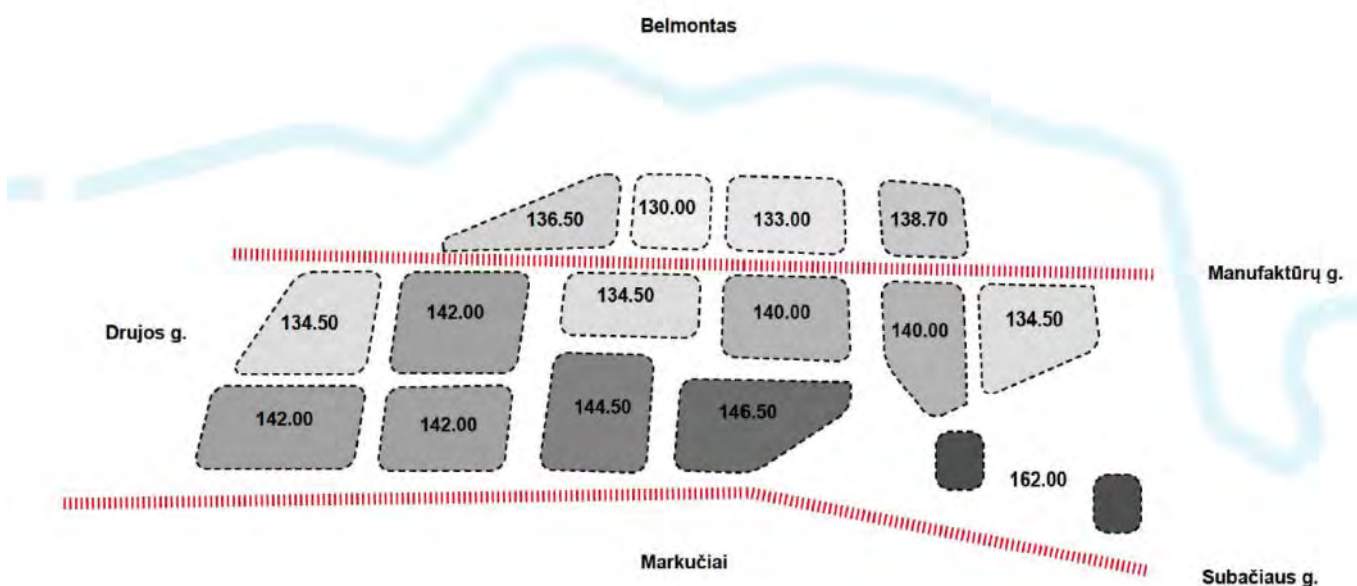
Išsaugant vietos dvasią, paliekami sodybinio ir laisvo planavimo užstatymo intarpai.

Prisitaikant prie besiklostančios kvartalų struktūros, nagrinėjamas sklypas taip pat skaidomas į du kvartalus, pratęsiant urbanistinę struktūrą iki pat Drujos gatvės.

Formuojamo užstatymo aukštingumas

Manufaktūrų gatvės teritorijoje planuojamų projektų aukštingumas panašus - svyruoja tarp 5-8 aukštų. Nemažas aukštingumas ir intensyvumas nors ir kontrastuoja su gamtine aplinka, bet tuo pačiu metu tarsi ir paskęsta joje. Kadangi Manufaktūrų gatvės rajonas yra išsidėstęs Vilnelės slėnyje, tarp Belmonto ir Markučių šlaitų, netgi aukštesni tūriai susiprojektuoja į supančius šlaitus ir miesto panoramose nedaro neigiamo vizualinio poveikio. Netgi Markučiuose esantys 12 aukštų gyvenamieji pastatai yra praktiškai nepastebimi.

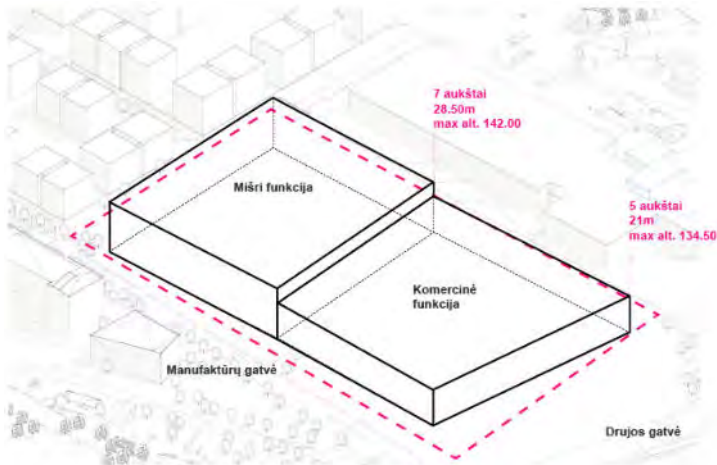
Nagrinėjamame sklype yra nustatyta maksimali absoliutinė altitudė 142m, kuri taip pat neviršija aplinkinių kalvų viršūnių, todėl siūlomas 5-7 aukštų užstatymas kontekstualiai įsiterptų į besiformuojantį urbanistinį audinį.



Aukštingumo teritorijoje schema

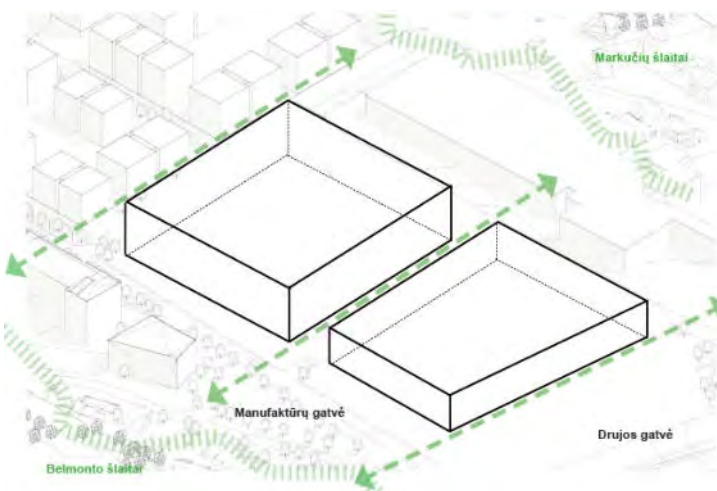
Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	13	37

Urbanistinė koncepcija



Maksimalus tūris

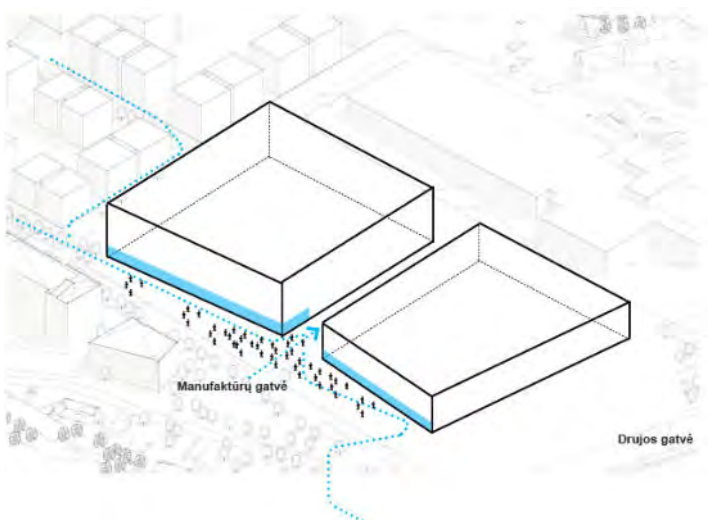
Pagal detalaus plano reglamentus, nagrinėjama teritorija padalinta į dvi skirtingo aukštingumo reglamentines zonas: 5 ir 7 aukštų. Judrioje ir triukšmingoje sklypo dalyje palei Drujos gatvę planuojama komercinė funkcija, tarp jos ir planuojamo gyvenamojo kvartalo buvusioje "Markučių" gamyklos teritorijoje numatoma apgyvendinimo funkcija - nuomojami apartamentai (co-living kompleksas).



Vizualiniai ryšiai

Užstatymo tūris skaidomas erdviniais koridoriais, statmenais Manufaktūrų gatvei, kurie atvertų vizualinius ryšius tarp Markučių ir Belmonto kalvų.

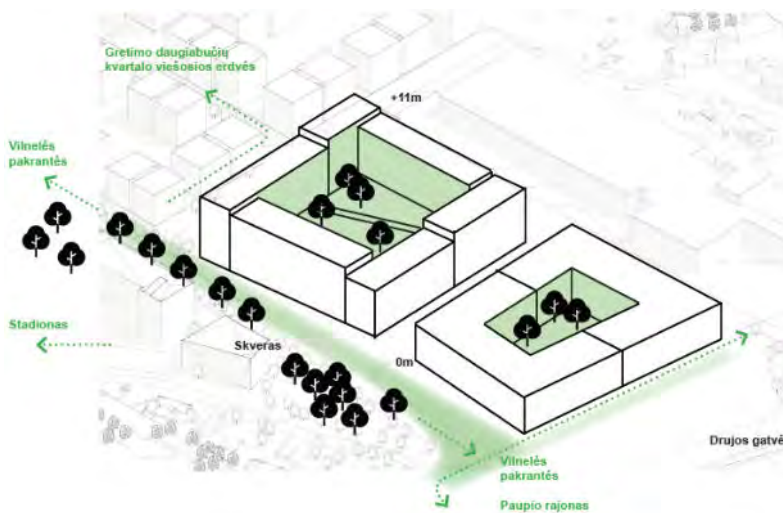
Sukuriami du kvartalai, panašių matmenų, kaip kitose Manufaktūrų gatvės rajone plėtojamose teritorijose.



Manufaktūrų perimetras

Išilgai Manufaktūrų gatvės formuojamas komercinių patalpų perimetras, pagyvinantis kuriamą bulvarą. Perimetras formuojamas kaip piltuvas, įtraukiantis komplekso gyventojus ir svečius į kvartalo gilumą.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	14	37

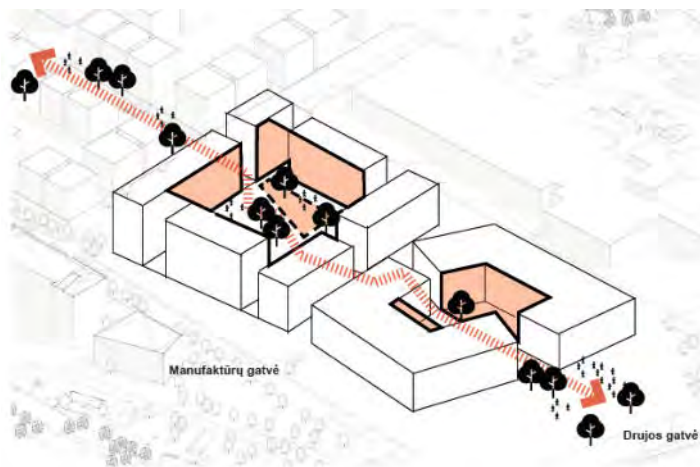


Vidinių ir viešųjų erdvių struktūra

Co-living ir komercinės dalies kvartalų viduje formuojamos viešosios erdvės - vidiniai kiemai. Užstatymas skaidomas prisitaikant prie esamo išraiškingo reljefo ir suteikiant kompleksui humanišką ir aplinkiniam užstatymui būdingą mastelį. Kiemai terasomis leidžiasi link Manufaktūrų gatvės, kur susilieja su kuriamo bulvaru, skvero viešosiomis erdvėmis ir rekreacinėmis teritorijomis palei Vilnelę.

Šioje komplekso dalyje planuojami nuomojami apartamentai ir komercinės patalpos.

Sprendiniuose pabrėžiamas ryšys su Paupio rajonu, sukuriant Drujos gatvės alėją, kaip pėsčiųjų ir dviračių takų, jungiančių su Paupiu, tęsinį.



Komplekso atvėrimas

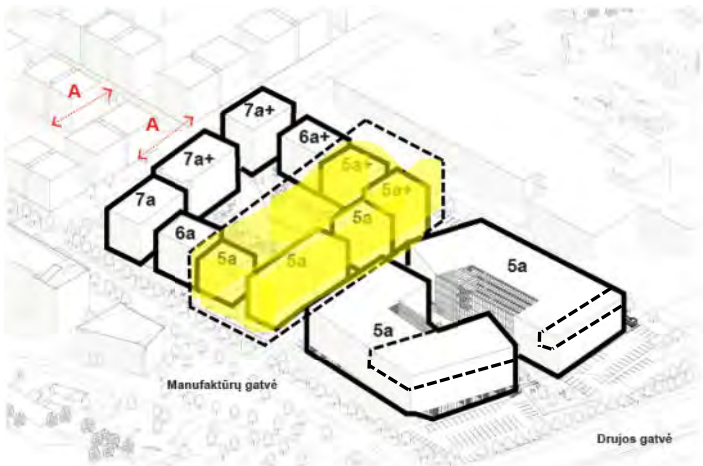
Komercinės dalies tūris padalinamas per pusę, suformuojant vidinį kiemą su abipus jo išsidėsčiusiais administracinių pastatų holais. Vidinis kiemas atsiveria į Drujos gatvę, suformuojant įėjimo aikštę. Aikštė dalina automobilių aikštelę palei Drujos gatvę į viršutinę terasą, skirtą administracinės dalies parkavimui ir apatinę terasą, skirtą Manufaktūrų gatvės komercinėms patalpoms.

Šioje komplekso dalyje planuojamos administracinės, prekybos, maitinimo ir kitos komercinės patalpos.

Pasažas pratęsiamas į kvartalo gilumą sujungiant jį su teritorijomis rytinėje Manufaktūrų gatvės rajono dalyje

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	15	37

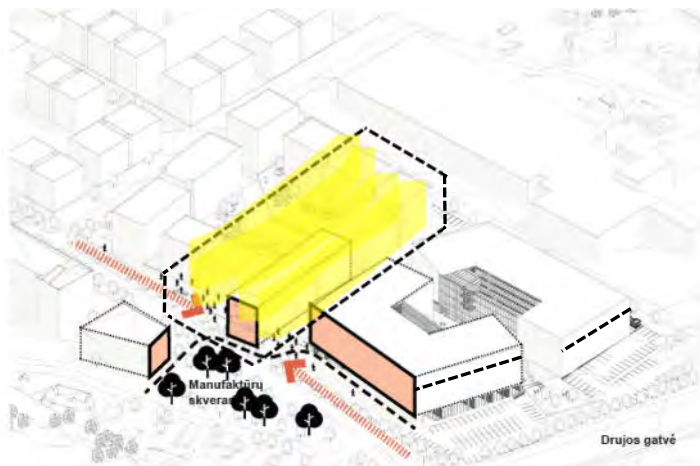
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR



Aukštingumo schema

Prisitaikant prie išraiškingo reljefo, planuojamo kaimyninio užstatymo mastelio ir detaliojo plano reglamentinių zonų, korpusų tūriai papildomai skaidomi pagal aukštingumą, formuojant kompleksu tūrinės kompozicijos kilimą pietryčių kryptimi.

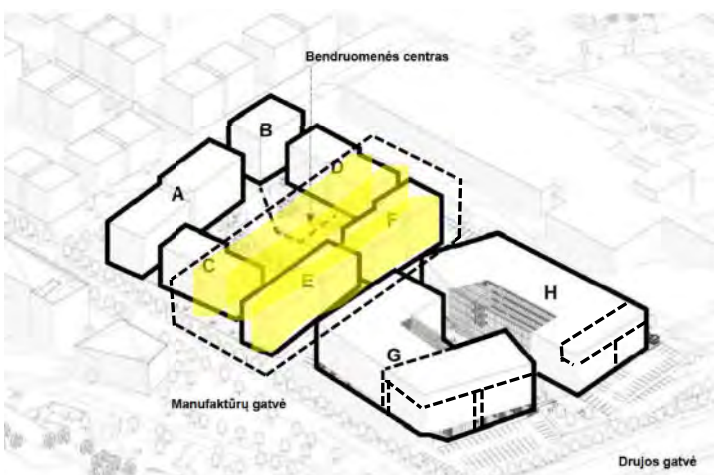
Aukštingumo schemeje pažymėtas simbolis + reiškia tokio paties aukštų skaičiaus korpusą, bet pakeltą vienu aukštu aukščiau, dėl formuojamo reljefo perkritimo.



Manufaktūrų skveras

Korpusas, esantis ties formuojamu Manufaktūrų gatvės skveru, patraukiamas arčiau gatvės, tokiu būdu akcentuojant ir formuojant aiškesnę ir jaukesnę, žmogiško mastelio tūrinę skvero kompoziciją. Aiškiai išreikštas skveras tampa tarsi vartais į Manufaktūrų rajoną - jauki ir gyva atvykimo erdvė.

Patrauktas korpusas pakeliamas nuo žemės, kad netrukdytų pėstiesiems praeiti, tik sukurtų uždaresnes perspektyvas kavinių, restoranų ir kitos smulkios komercijos, išdėstytos palei gatvės perimetrą, vartotojams.



Komplekso struktūra ir korpusų numeracija

Kompleksas susideda iš 8 įvairios paskirties korpusų:

A, B, C, D, E, F: viešbučių paskirtis
G, H: administracinė paskirtis

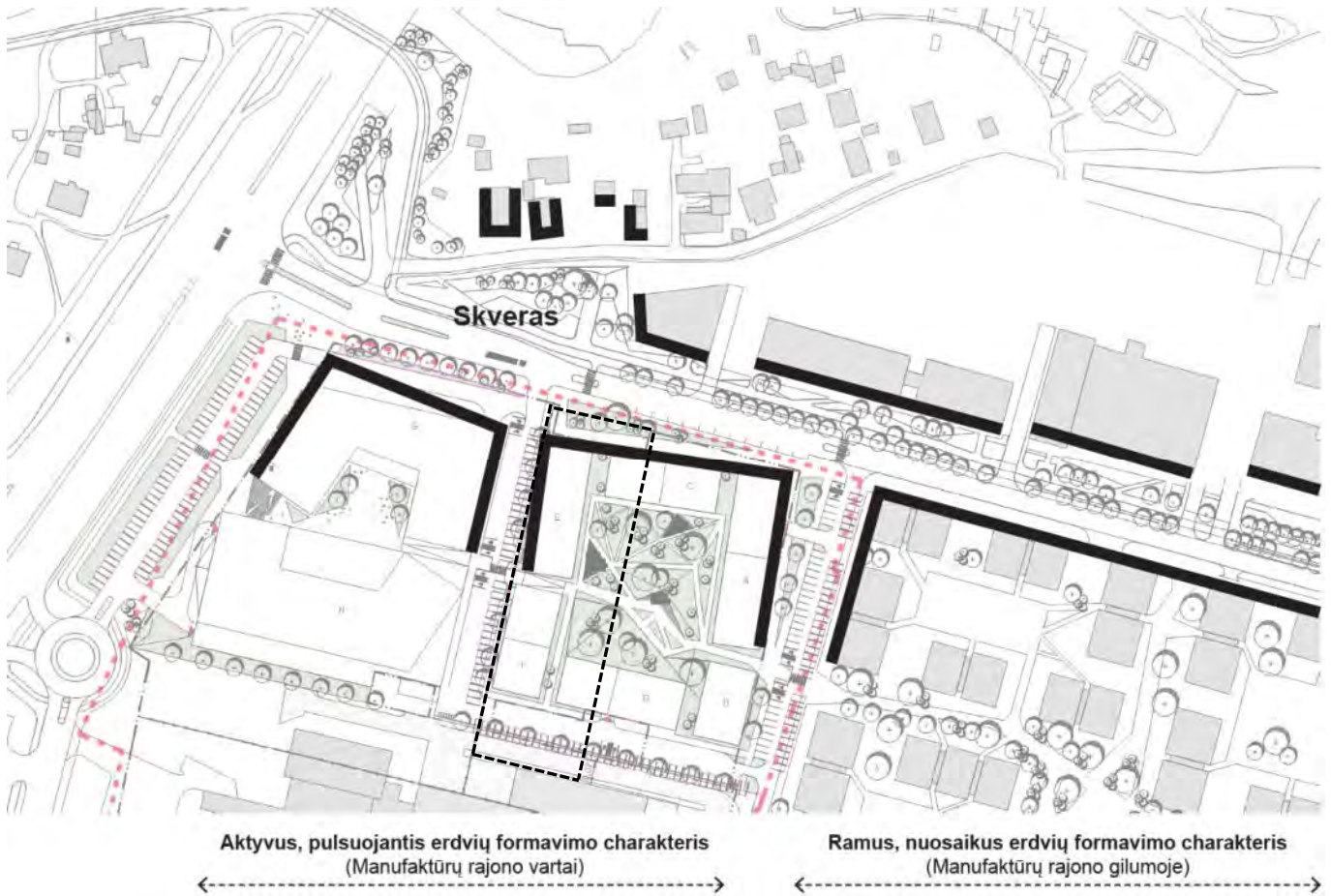
Korpusai B ir D požemine automobilių saugykla ir bendrų paslaugų patalpomis (bendruomenės centras) apjungiami į vieną pastatą.

Korpusai gali būti statomi atskirais etapais, rengiant atskirus techninius projektus ir gaunant atskirus statybą leidžiančius dokumentus. Tikslus komplekso statybos padalinimas į atskirus etapus sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
Pastaba. Geltonai žymimas preliminarus perspektyvinis užstatymas.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	16	37

1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR

Didelis dėmesys sprendiniuose skiriamas Manufaktūrų gatvės užstatymo linijai. Kadangi projektuojamas kompleksas yra ties svarbia miesto sankryža ir formuojamu skveru, monotoniška užstatymo linija suvirpinama, formuojant dinamišką, aktyvią ir pulsuojančią atvykimo į Manufaktūrų rajoną erdvę.



Transporto studija

Ištrauka iš VGTU parengtos aplinkinių teritorijų plėtros transporto studijos:

Atlikti natūriniai transporto srautų tyrimai vakarinio piko metu nuo 16:30 iki 17:30, surinkta erdvinė ir skaitinė informacija apie transporto infrastruktūrą sudarė prielaidas pagrįstam vakarinio piko transporto srautų modeliavimui panaudojant "VISUM 9.34" ir "VISIM 4.10" programinę įrangą. Variantinio modeliavimo metu buvo analizuojama konvertuojamos teritorijos susisiekimo sistema.

Atliktas eismo organizavimo variantų palyginamasis modeliavimas parodė, kad būtinas integruotas požiūris į visos konvertuojamos teritorijos susisiekimo sistemos plėtrą. Teritorijos užstatymo pobūdis ir intensyvumas tiesiogiai lemia ir programuoja susisiekimo poreikius, kuriuos tenkinanti susisiekimo infrastruktūra privalo užtikrinti tam tikrą gatvių ir sankryžų laidumą bei gatvių tinklo rišlumą. Dėl šios priežasties teikiamos išvados ir siūlymai yra struktūrizuojami atsižvelgiant į sąlyginius planavimo horizontus (5 ir 10 metų).

Apibendrinant trumpojo laikotarpio modeliavimo rezultatus yra daromos tokios išvados ir teikiami siūlymai 5-rių metų laikotarpiui, per kurį bus plėtojama komercinė ir dalinai gyvenamoji teritorija (I etapas):

Modeliavimo rezultatai rodo, kad į kompleksą atvažiuojantys ir iš jo išvažiuojantys klientai bus linkę daugiausiai naudotis Manufaktūrų gatvės įvažiavu/išvažiavu. Santykis tarp Manufaktūrų gatvėje numatytų

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	17	37

įvažiavimų/išvažiavimų ir visų kitų įvažiavimų/išvažiavimų apkrovos sieks 1:1. Tai paaiškinama tuo, kad beveik visas klientų srautas nuo Antakalnio ir Naujosios Vilnios naudosis Drujos- Manufaktūrų sankryža atlikdami kairiuosius manevrus, o dalis klientų vykstančių Drujos gatve Šiaurės-Rytų kryptimi naudosis įvažiavimu iš Manufaktūrų gatvės, nes stengsis sumažinti laiko sąnaudas. Tikėtina, kad laiko sąnaudos važiuojant per žiedą ir vidines gatves bus beveik lygios sąnaudoms, kurios patiriamos įvažiuojant iš Manufaktūrų gatvių dešiniaisiais posūkiais. Stebimas žymus (nuo 1,82 iki 2,05 minutės) vieno vairuotojo kelionės laiko sąnaudų augimas jei Manufaktūrų gatvėje nebus vykdoma rekonstrukcija. Darytina išvada, kad Manufaktūrų gatvės rekonstrukcija yra naudinga planuojamo komplekso lankytojams ir sąlygotų sklandesnį patekimą.

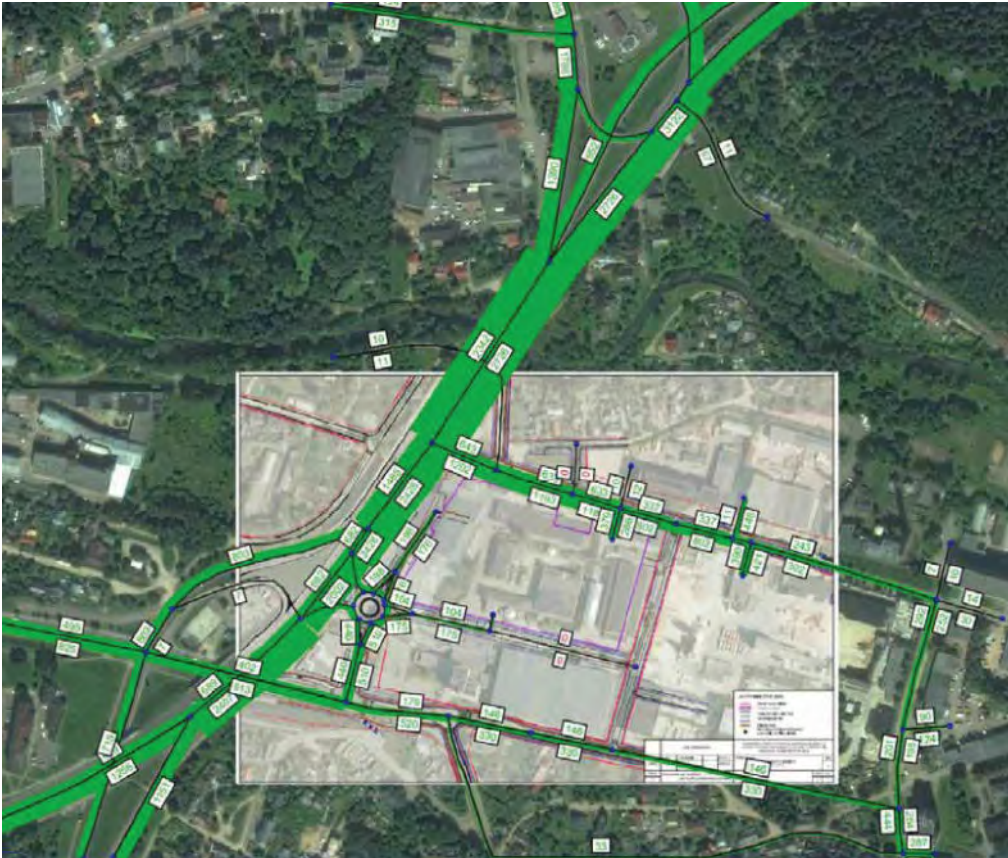
Apibendrinant ilgojo laikotarpio modeliavimo rezultatus daromos tokios išvados ir teikiami siūlymai 10-ties metų laikotarpiui, per kurį bus toliau plėtojama komercinė ir gyvenamoji teritorija (II etapas):

Konstatuojame, kad po komplekso atidarymo toliau plėtojant ir užstatant analizuojamą teritoriją bus būtina Manufaktūrų gatvės, Drujos ir Manufaktūrų gatvių sankryžos rekonstrukcija, o vėliausiai - naujos jungiamosios gatvės tarp Subačiaus ir Manufaktūrų g. statyba. Sumodeliuoti variantai su visa papildoma sugeneruota transportine apkrova parodo, kad aptarnavimo lygmuo minimaliai išplėtotame gatvių tinkle bus nepatenkinamas (F). Sumodeliuotas 8 variantas įrodo, kad Manufaktūrų gatvės rekonstrukcija (2+2), papildomų juostų kairiems manevrams įrengimas Drujos ir Manufaktūrų gatvių sankryžoje (po vieną iš Drujos ir Manufaktūrų g.), naujos jungiamosios gatvės tarp Subačiaus ir Manufaktūrų gatvių statyba yra būtinos prielaidos visai analizuojamos teritorijos susisiekimo sistemai tinkamai funkcionuoti.

Pagal dabartines transportinės apkrovos prognozes pirmasis plėtros etapas sugeneruos apie 40 procentų (860 automobilių/ piko valandą), o antrasis visos teritorijos plėtros etapas atitinkamai 60 procentų traukos (1313 automobilių/ piko valandą). Antrojo etapo susisiekimo infrastruktūros darbai gali būti atliekami palaipsniui ir atsižvelgiant į faktinį teritorijos plėtros progresą.

Privažiavimas iš Drujos gatvės per Aukštaičių gatvę yra galima alternatyva sumažinti Drujos ir Manufaktūrų gatvių sankryžos apkrovą, tačiau naudos-sąnaudų požiūriu geriau sutvarkyti Drujos ir Manufaktūrų probleminę sankryžą nei investuoti į jungčių ir sankryžų (Manufaktūrų nuovaža po tiltu) statybą. Papildoma eismo juosta kairiems manevrams iš Drujos į Manufaktūrų gatvę padidina sankryžos laidumą 291 aut./piko valandą ir žymiai pagerina teritorijos aptarnavimo kokybę (D).

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	18	37



Perspektyviniai eismo srautai, įvertinus gretimų teritorijų plėtrą

Paveldosauginė dalis Istorinė urbanistinė raida

Ryškiausia nagrinėjamos teritorijos urbanistinės kompozicijos ypatybė – išskirtinė gamtinė aplinka, kurios pagrindas – upė Vilnelė, anksčiau vadinta Vilnia. Ji buvo ta pagrindinė aplinkybė, kuri įtakojo visų aplink ją išsidėsčiusių istorinių priemiesčių vystymosi ypatumus, tendencijas, struktūra, turinę erdvę ir net istorines jų išlikimo ar praradimo galimybes.

Apie buvusios šios nedidelės upės didybę šiandien mes galime spręsti tik iš istorinių šaltinių, planų ar ikonografijos, nes iki mūsų laikų jau neišliko kažkada žmonių sukurtų Vilnios irigacinių įrenginių. Vilnios upės vagos transformacijas galime atsekti lygindami 18 a. pradžios Vilniaus miesto Fiurstenhofo, 1808 m. K. Giunterio, 1845-1859 m. esamos padėties ir 1938 m. Vilniaus miesto planus bei atskirų valdų, betarpiškai išsidėsčiusių palei Vilnią, istorinę ikonografinę bei rašytinę medžiagą.

Ištraukos iš Aušrelės Racevičienės atliktos studijos:

XVIII a. pradžios Vilniaus miesto Fiurstenhofo plane, nagrinėjamoje teritorijoje matosi Maskvos karo pylimas, statytas 1648-1661m., nusitęsęs Paplaujoje iki pat Kopanicos kanalo (dab Aukštaičių gatvės). Dabartinio Zarasų g. transporto mazgo vietoje dar egzistavo buvusių rūmų griuvėsiai bei buvusių popieriaus malūnų likučiai. Šiame plane matosi Vilnios vaga, kanalai ir nedidelės vandens jungtys, įrengtos dėl malūnų darbo bei retas užstatymas prie Poplawskos ir Kopanicos gatvių. Nagrinėjama teritorija plane nors ir negausiai užstatyta, tačiau aiškiai atrodo priklausanti miesto struktūrai. Vakarinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje pažymėta dar viena nedidelė vandens atšaka tarp Vilnios ir Kopanicos kanalo, kurios jau nebeliko 1808m. K.Griunerto plane.

(...) Šiame miesto pakraštyje XVIII a. pabaigoje senųjų kelių vietoje, tarp upės kanalų susiformavo dvi gatvės: "Gatvė, vedanti nuo Paplaujos (dab vieta P.Višinskio ir Zarasų g. transporto mazgas prie Vilnelės tilto) iki Vaivados

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	19	37

malūno" - tai dabartinė Paupio gatvė ir "Subačiaus kelias", prasidedantis nuo Subačiaus vartų ir besitęsiantis iki Tiškevičiaus malūno. Toliau šis kelias, gavęs Juodojo vardą, suko į Markučius. Šioje Paplaujos dalyje, XVIII a. pabaigoje buvo susiformavusios 25 posesijos, įsikūręs Misionierių vienuolynas, 2 malūnai, stovėjo 3 mūriniai ir 24 mediniai pastatai. Tai buvo nedideli, smulkių amatininkų namai, kuriuose ne tik buvo gyvenama, bet ir dirbama.

Aprašomos vietovės urbanistinis planavimas prasidėjo XIX a. pirmojoje pusėje, rengiant 1837m. perspektyvinį Vilniaus miesto planą. Visi tų metų urbanistiniai sumanymai matosi 1845-1859m. esamos padėties Vilniaus miesto planas, kuris buvo rengiamas ant 1837m. perspektyvinio plano pagrindo. (...) Kaip rodo esamos padėties 1845-1859m. Vilniaus miesto planas, Paplaujos priemiestyje aplink Paplawskos gatvę ir Kopanicos kanalą didžiąją susiformavusių posesijų dalį užėmė daržai, sodai arba nenaudojama žemė. (...) Tarp Paplaujos ir Subačiaus gatvių buvo taip vadinamas "Šveicariškas sodas", priklausęs Lipskiams. Dar 1870m. E.Lipskis turėjo leidimą statyti medinį restoraną suplanuotoje ir apželdintoje teritorijoje su sąlyga, jeigu bus formuojama 1837m. plane suplanuota gatvė, jis neturės pretenzijų ir restoraną nugriauti. Šveicariškas sodas betarpiškai jungėsi su buvusiomis Misionierių vienuolyno žemėmis, Kūdrų parku, o vizualiai - Rojaus sodu ir Markučių kalvomis.

Galiojantys paveldosauginiai apribojimai

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

- savo aukščiu, 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.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A/15-00-PP-XX-AR	20	37