

Projektavimo stadija
Projektiniai pasiūlymai (PP)

Projekto pavadinimas (komplekso Nr.)
Administracinės ir viešbučių paskirties pastatų Drujos g. 2, Vilnius, rekonstravimo projektas (UT-124A/15)

Statytojas
UAB Vilniaus miesto projektai

Projektuotojas
UAB Unitectus

Direktorius: Tauras Paulauskas

Projekto vadovas: Povilas Čepaitis (atestato Nr. A1895)



TURINYS

1. Aiškinamasis raštas

- Projekto rengimo pagrindas
- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis (2020-07-17 Nr. A51-90423/20)
- Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo grupės pasitarimo protokolo išrašas (2020-11-04 Nr.A16- 1042/20)
- Esama padėtis
- Urbanistinis integralumas
- Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas
- Architektūrinė idėja ir estetika
- Funkcija ir aplinkos pritaikymas
- Kiti aspektai
- Pagrindiniai rodikliai

2. Brėžiniai

- Situacijos schema
- Sklypo planas
- Cokolinio aukšto planas
- Pirmo aukšto planas
- Trečio (tipinio) aukšto planas
- Šešto aukšto planas
- Septinto aukšto planas
- Antstato planas
- Pjūviai
- Fasadai

3. Priedai (pateikiama skiltyje "Kiti dokumentai")

- Vilniaus m. savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis Nr. A51-90423/20 (2020-07-17)
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo grupės posėdžio protokolo Nr. A16-1042/20(2.1.76E-INF) išrašas
- NTR išrašas
- Žemės sklypo planas
- Sklypo detalaus plano pagrindinis brėžinys
- Sklypo detalaus plano tvirtinimo dokumentas
- Detalaus plano koregavimo pagrindinis brėžinys
- Detalaus plano koregavimo tvirtinimo dokumentas
- Projekto vadovo atestatas
- Projekto vadovo įgaliojimas
- Topografinė nuotrauka
- Pažyma dėl projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę

1.1. Esama padētis

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.

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 apskųsti 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 PROJEKTINIO 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 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 3.5.28
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 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 susisiekimo dalies sprendinių pakartotino svarstymo.

NUTARTA:

7.1. Pritarti projektinių pasiūlymų sprendinių susisiekimo 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

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 Sertifitseeerimiskeskus 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, į.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“

Esama padėtis Sklypas

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.

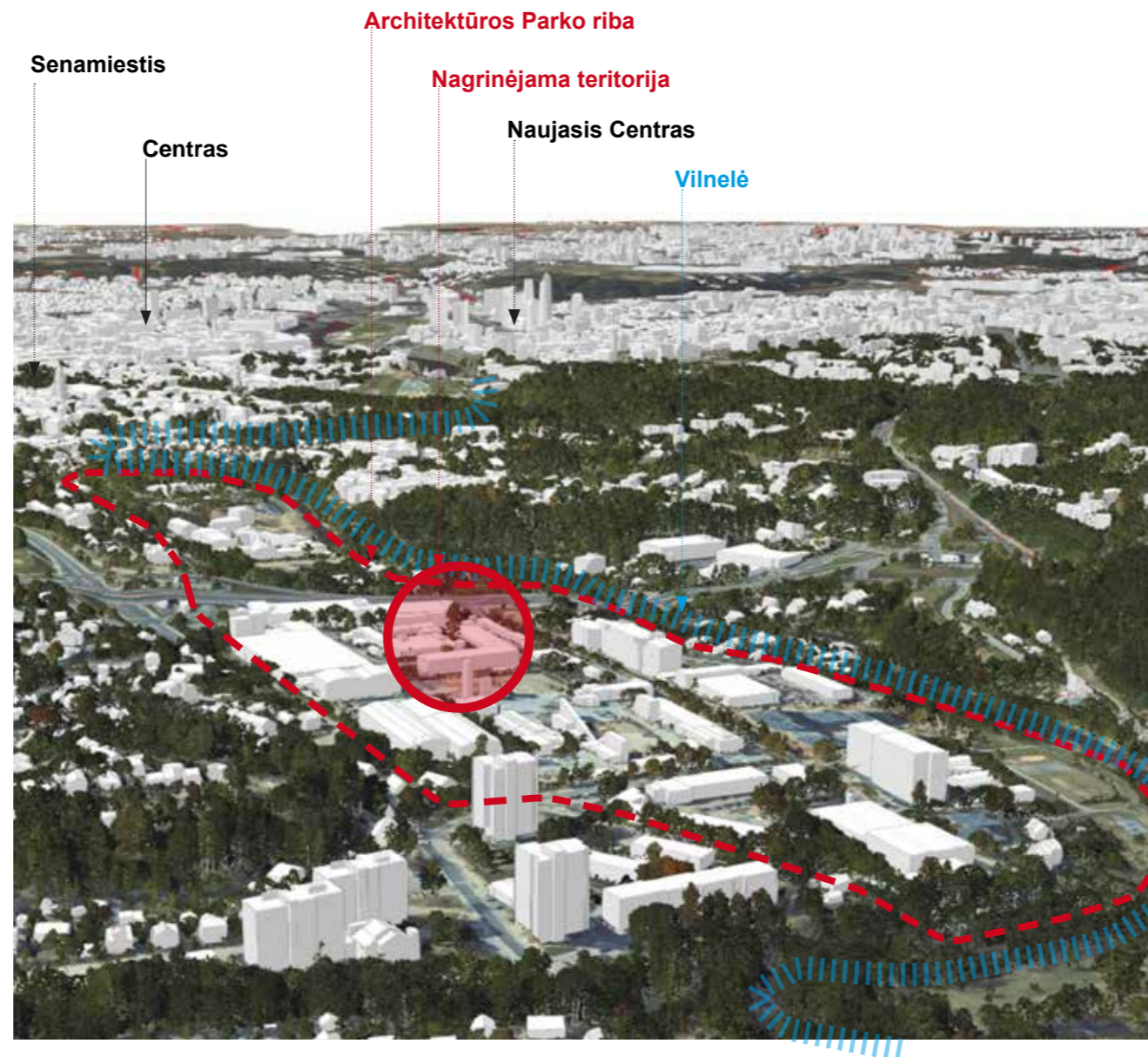


Iš sklypo atsiverianti Senamiesčio panorama

Esama padėtis Architektūros Parkas

„Architektūros parkas“ - tai didžiausias konversijos projektas Vilniuje, kurio tikslas - iš istorinių Paplaujos ir Markučių teritorijų, esančių tarp Vilnios upės, Maironio g., Subačiaus g. ir Pavilnio g., (AB „Vilniaus Kailiai“, AB „Skaitek“, UAB „Audėjas“, UAB „Markučiai“ ir kt.) išskirti pramonės įmones ir integruoti šią teritoriją į miesto centrą, paverčiant ją darniu gyvenamuoju rajonu, turinčiu darbo vietas, kultūrinį gyvenimą, socialinę infrastruktūrą, aktyvią daugiasluksnę bendruomenę.

Buvusių pramonės teritorijų atnaujinimas ir sutvarkymas yra tvariau, nei naujos infrastruktūros priemiesčiuose kūrimas. Tuštėjant miestų centrams, didėjant socialinei atskirčiai, regeneracijos projektai vidurinėsios klasės atstovus skatina grįžti į miestų centrus. Teritorijos pertvarkymas turėtų būti tvarus, ekonomiškai ir integruotas į esamas miesto socialines, kultūrinės ir ekonomines struktūras



Projekto Paupys vizualizacijos



Projekto Vilnelės slėnis vizualizacija

Esama padėtis Teritorijų planavimo reikalavimai

Sklype galioja 2014 m. patvirtintas detalusis planas (Sklypo kad. Nr. 0101/0059:36 Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas). Detaliuoju planu nustatyti tokie leistini užstatymo parametrai:

Žemės naudojimo būdas / pobūdis: K/K1

Užstatymo tankumas: 70%

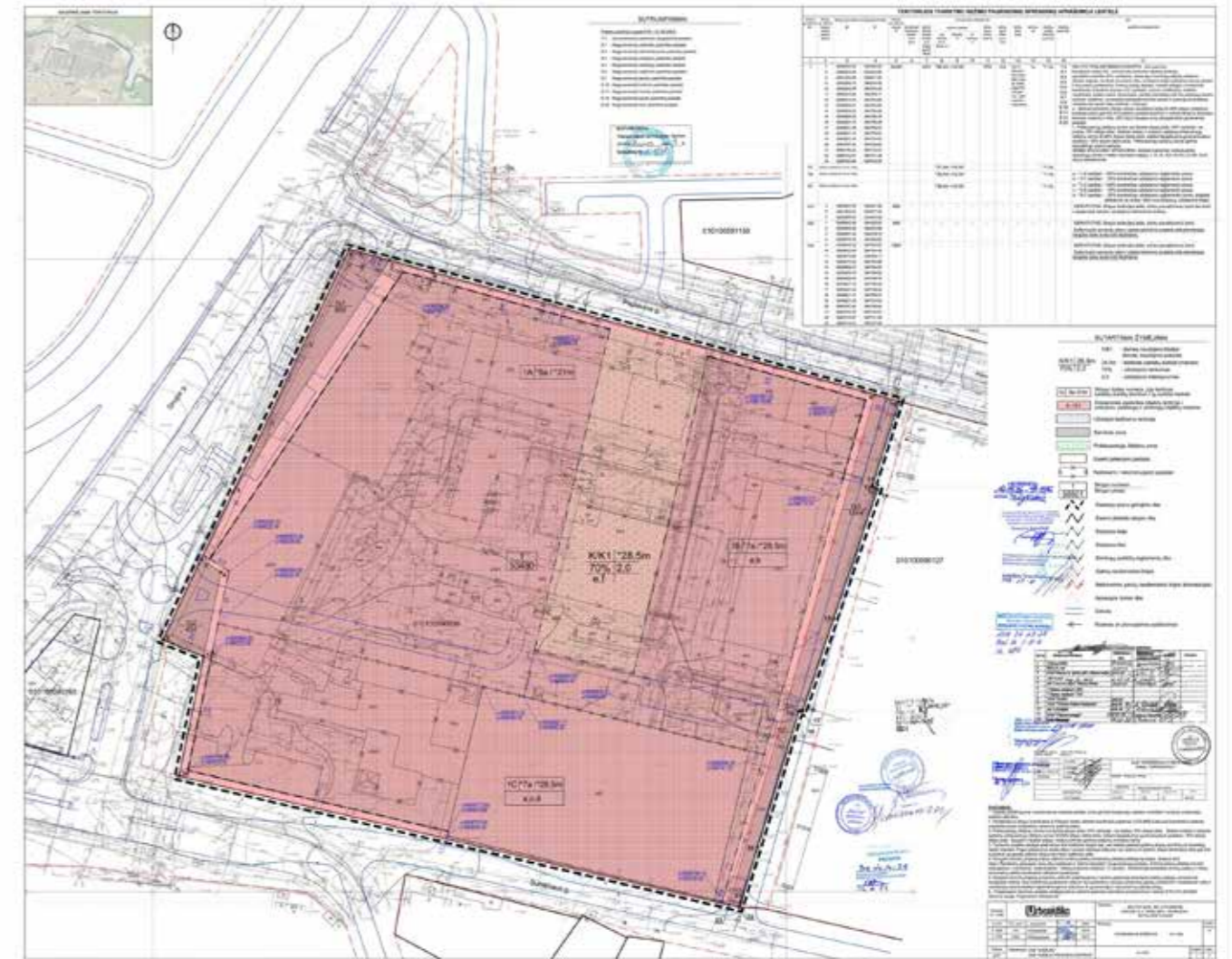
Užstatymo intensyvumas: 2.0

Pastatų aukštų skaičius: iki 7

Atskiroms sklypo dalims nustatytos skirtingos maksimalios statinių viršaus altitudės. Sklypo daliai greta Drujos g. – 134.50 (21,00m), kitoms sklypo dalims - 142.00 (28,50m). Priklausomųjų želdinių - ne mažiau 15% sklypo ploto. Užstatymo morfotipas - laisvo planavimo kvartalo viduje, šalia pagrindinių gatvių - perimetrinis reguliarus. Sklype numatyti trys servitutai - vienas išilgai Drujos g., skirtas parkavimo aikštei įrengti, kitas - išilgai rytinės sklypo ribos skirtas įrengti gatvei, ribojančiai nagrinėjamą sklypą nuo UAB "Markučiai" teritorijos ir trečias - greta degalinės, skirtas įrengti transporto mazgą nuo Drujos g. pusės.

2015-2017m., rengiant techninį projektą, atlikta detaliojo plano koregavimo procedūra ir rytinė ir vakarinė sklypo dalys apjungtos į vientisą užstatyti leidžiamą teritoriją.

Detalusis planas (patvirtintas 2014-07-09)



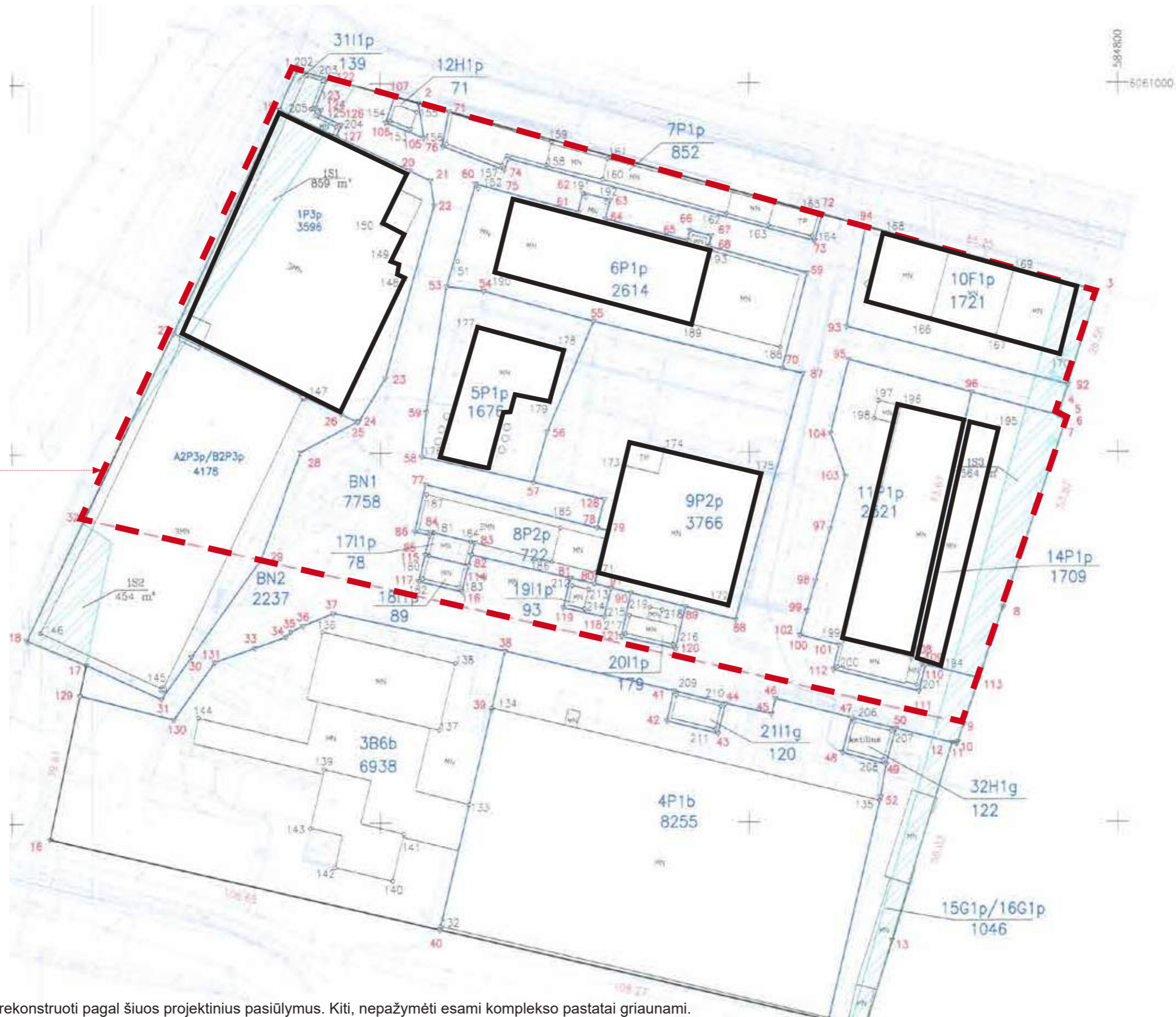
Detaliojo plano užstatymo zonos korektūra (patvirtinta 2017-08-11)



Esama padėtis

Sklypo padalinimas ir esami statiniai

UAB Vilniaus miesto projektai
priklausanti sklypo dalis



Pastabos:

- Pažymėtus pastatus planuojama rekonstruoti pagal šiuos projektinius pasiūlymus. Kiti, nepažymėti esami komplekso pastatai griunami.
- Pastatų rekonstravimo/griovimo schema bus tikslinama TP stadijoje, atlikus esamų pastatų konstrukcijų apžiūrą. TP stadijoje taip pat bus detalizuojami ir planuojamų atlikti darbų etapai.

Esama padėtis

Transporto srautų modeliavimas (VGTU studija)

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 įvažiavimu/išvažiavimu. Santykis tarp Manufaktūrų gatvėje numatytų 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.

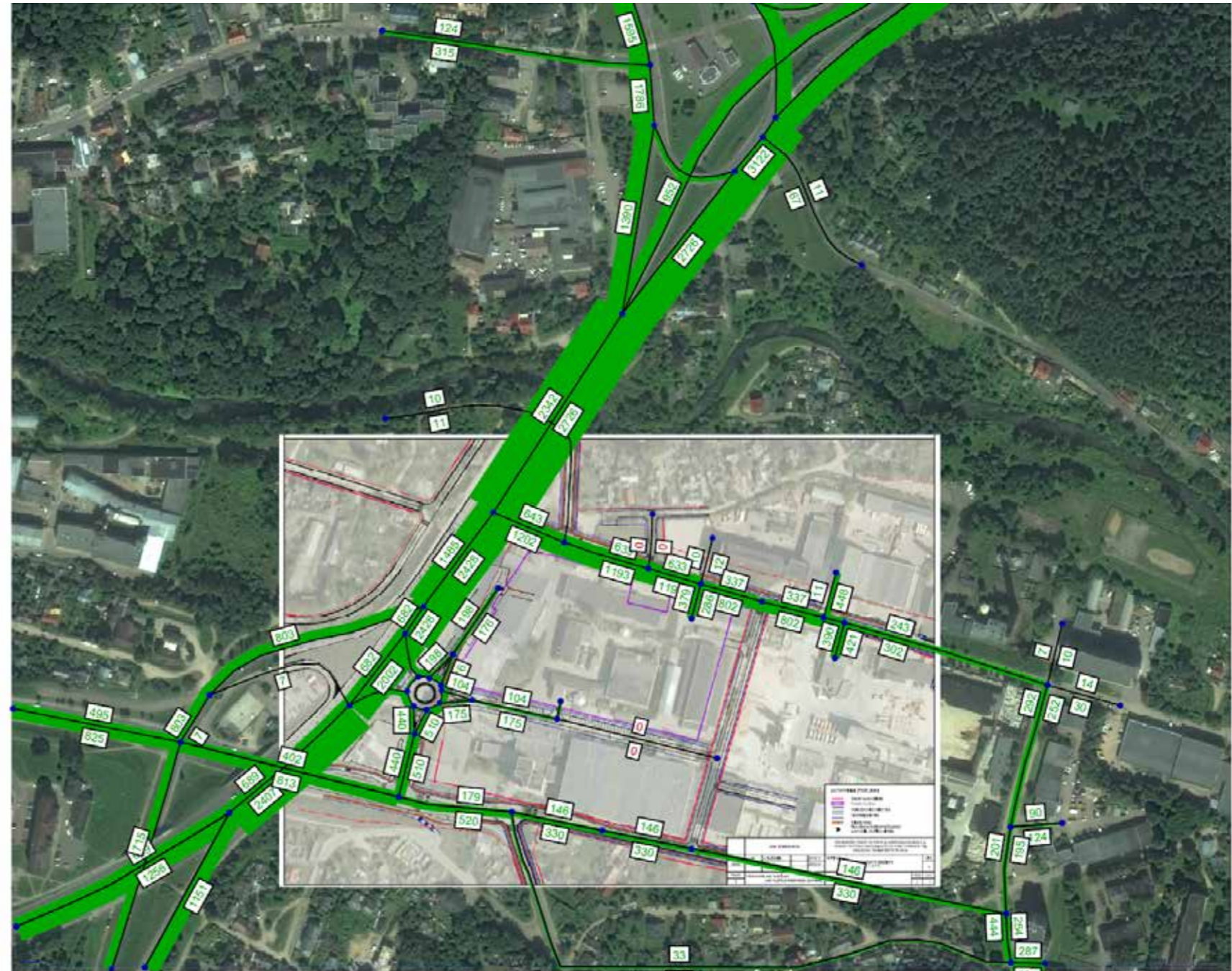
Apibendrinant ilgojo laikotarpio modeliavimo rezultatus daromos tokios išvados ir teikiami siūlymai 10-ties metų laikotarpiui, per kurį bus toliau plėtojama komercinė ir gyvenamoji teritorija (II etapas):

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 apkrava 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 dabartinės apkravos 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 naudosa-naudų požiūriu geriau sutvarkyti Drujos ir Manufaktūrų problemine 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).

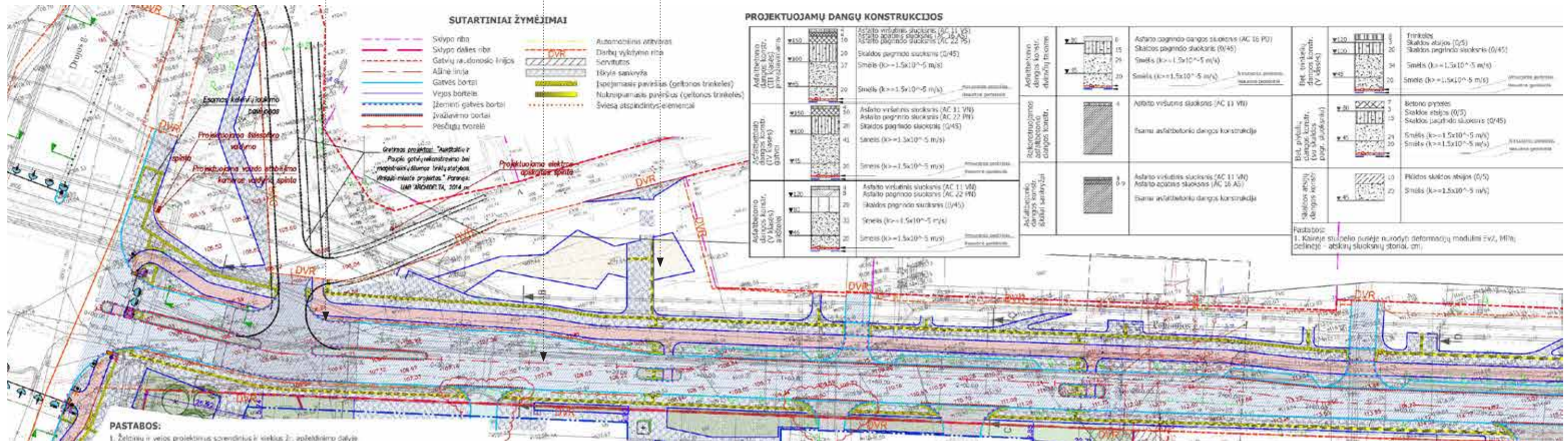


Perspektyviniai eismo srautai, įvertinus gretimų teritorijų plėtrą

Sankryža su Paupio (Aukštaičių) gatve. Alternatyvus kelias į Senamiestį

Platinama gatvės trasa

Įrengiamas skveras



Planuojamas kompleksas



1.2. Urbanistinis integralumas

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, turinę 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 stiliškos 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 sodybiniu 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.



Manufaktūrų gatvės teritorijos struktūra iki konversijos

Urbanistinis integralumas

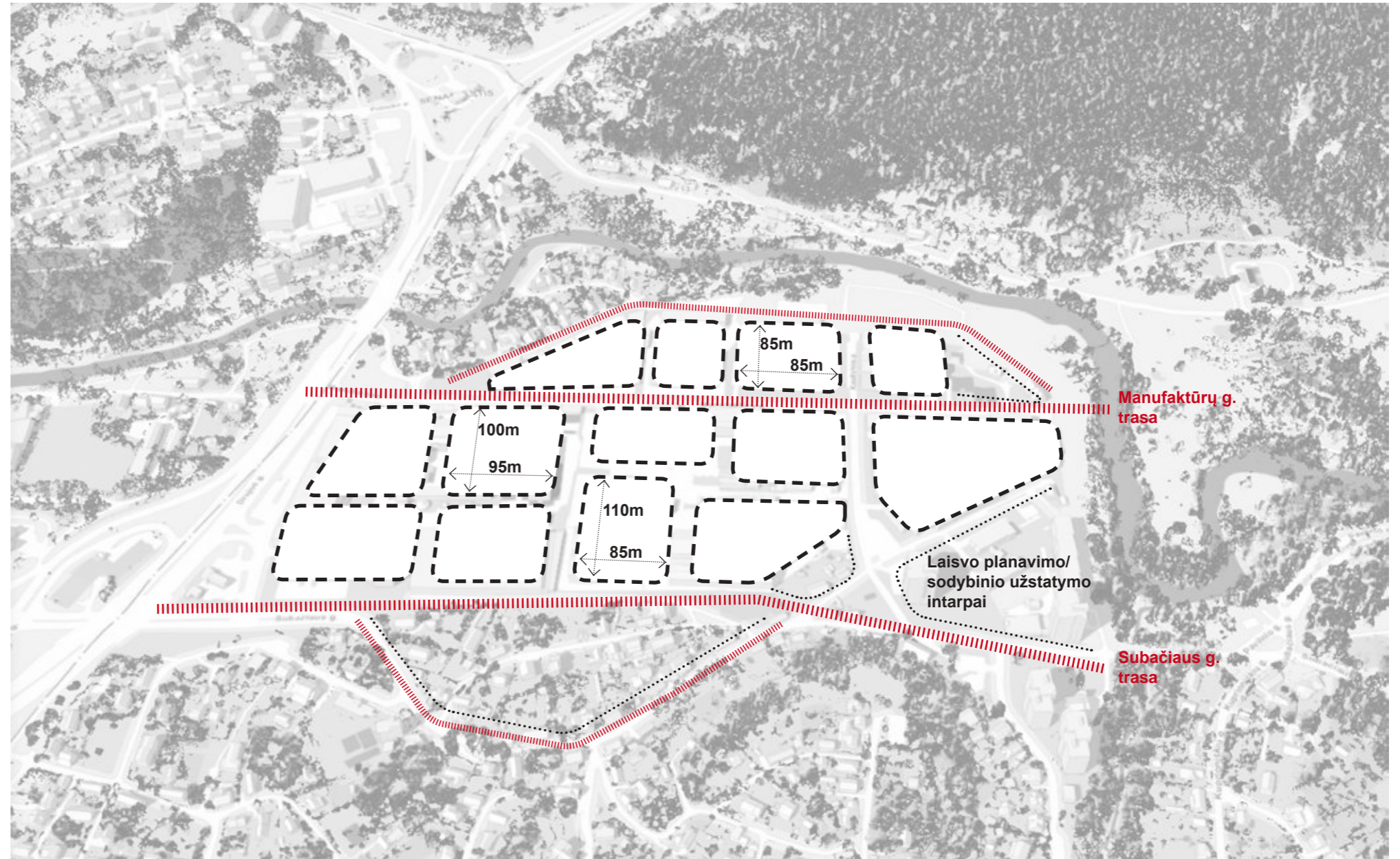
Formuojamų kvartalų proporcijos

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.

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.



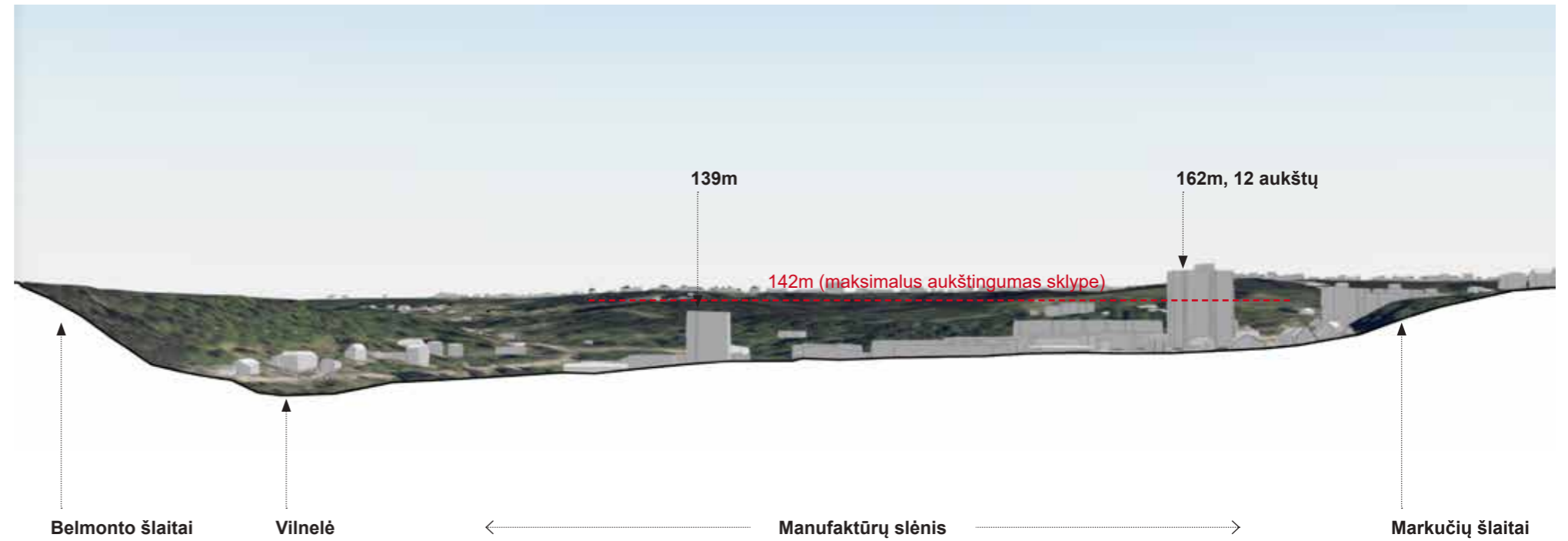
Teritorijos skaidymo kvartalais schema ir mastelis

Urbanistinis integralumas

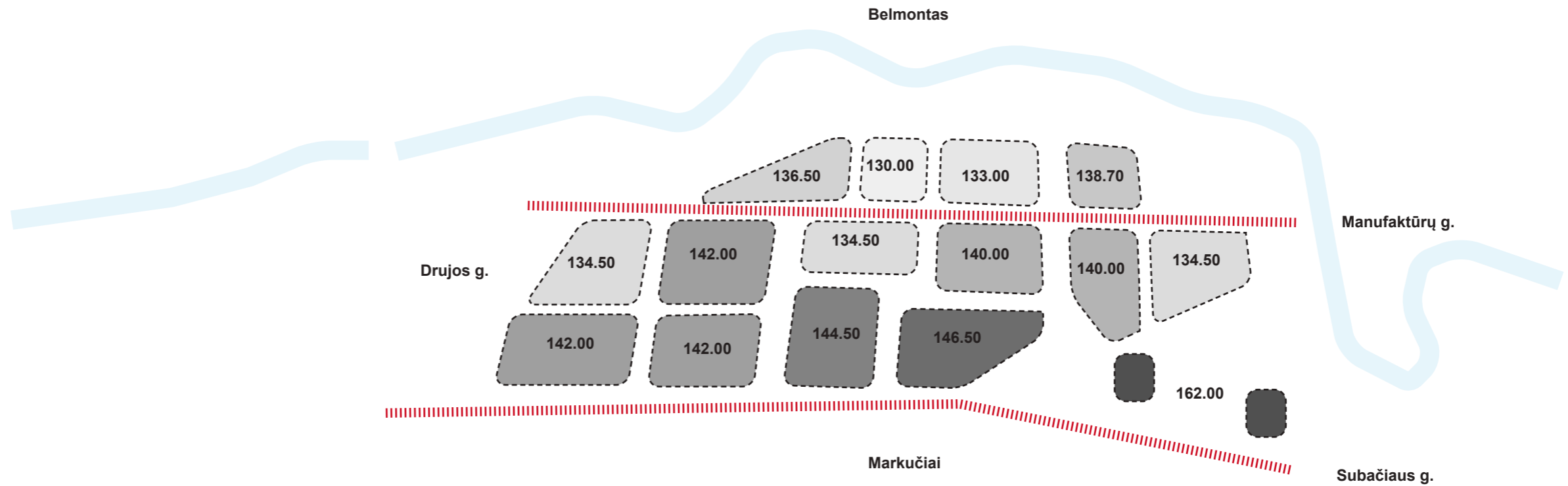
Formuojamo užstatymo aukštingumas

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.



Skersinis pjūvis per nagrinėjamą teritoriją



Aukštingumo teritorijoje schema
(pagal esamus pastatus, parengtus projektus ir teritorijų planavimo dokumentus)

Urbanistinis integralumas
Bendras konvertuojamos teritorijos vaizdas



Urbanistinis integralumas

Teritorijoje plėtojami projektai



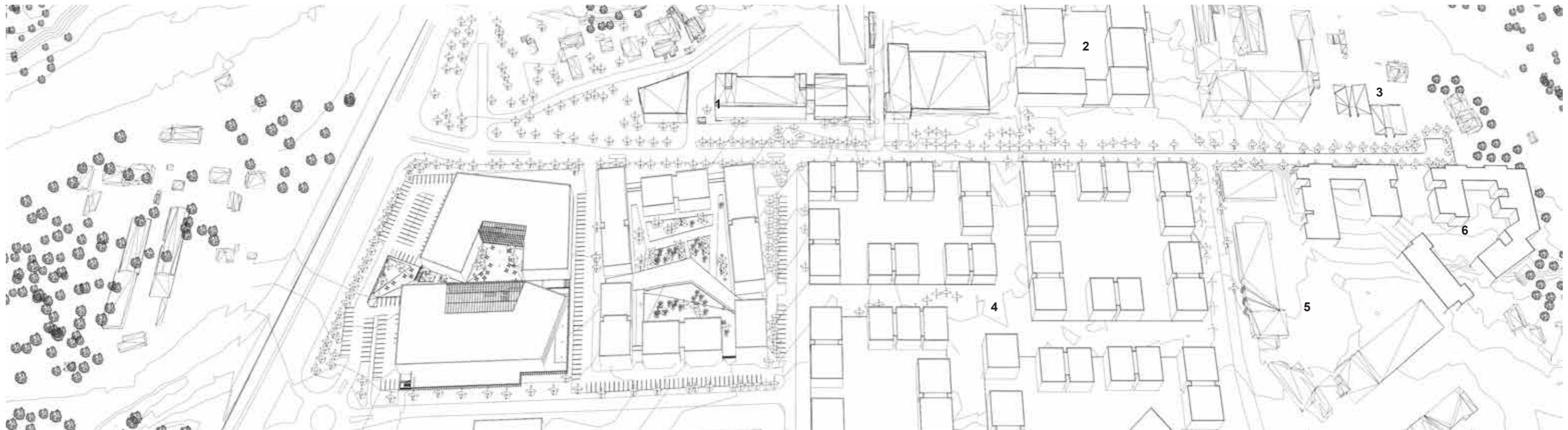
1. Paplaujos 1/3 (Prodo). Aukštingumas: 5-7 a.



2. Paplaujos 9 (Prodo). Aukštingumas: 5-6 a.



3. Manufaktūrų g. 26 (Vilmesta). Aukštingumas: 5 a.



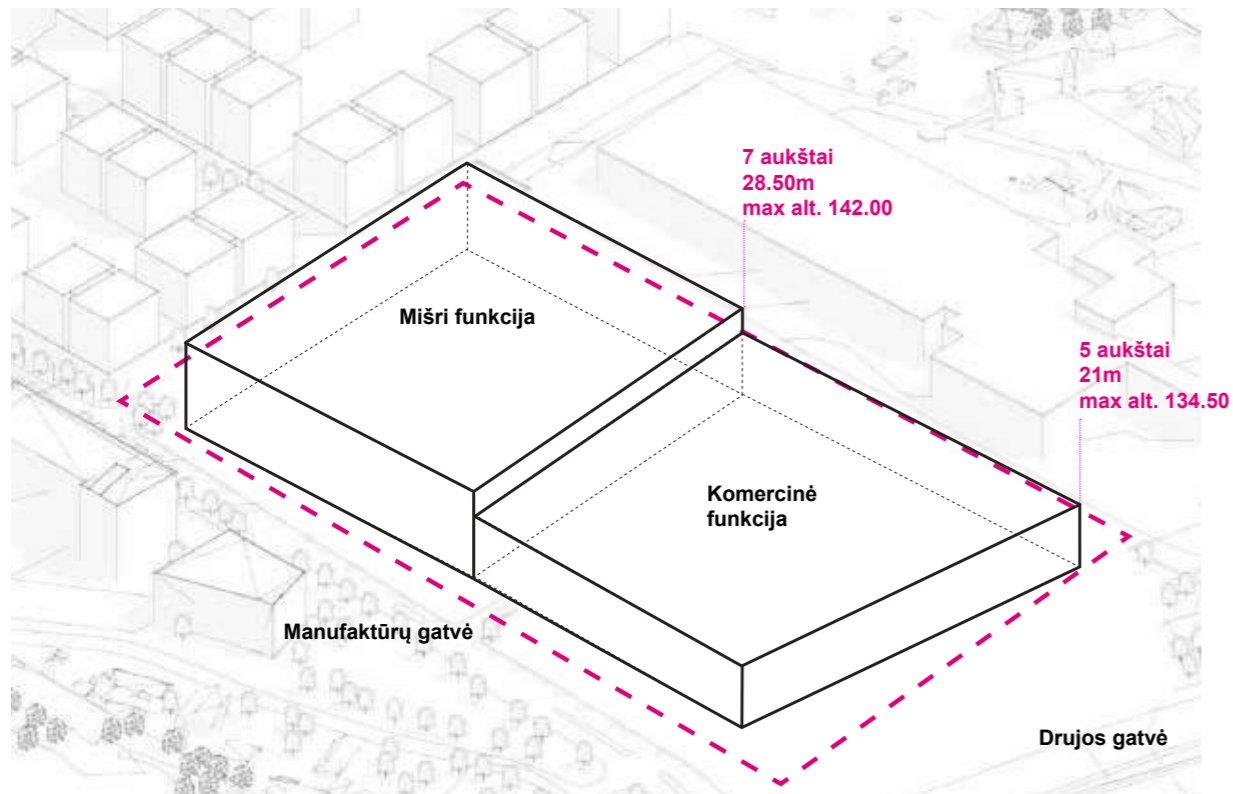
4. Vilnelės skverai (Merko). Aukštingumas: 5-9 a.



5. Prie Vilnelės (Realco). Aukštingumas: 5-7 a.

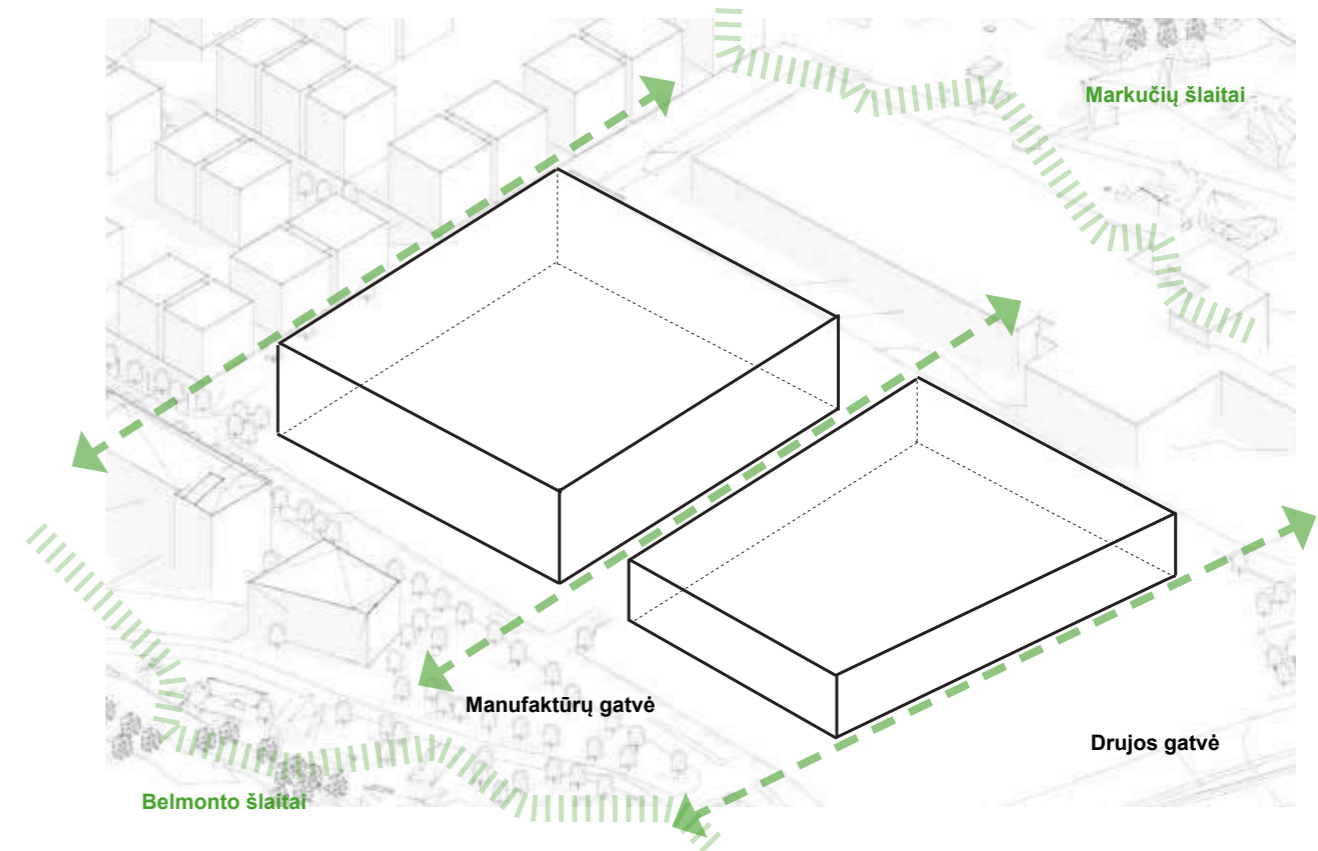


6. Vilnelės slėnis (Merko). Aukštingumas: 5 a.



Maksimalus tūris

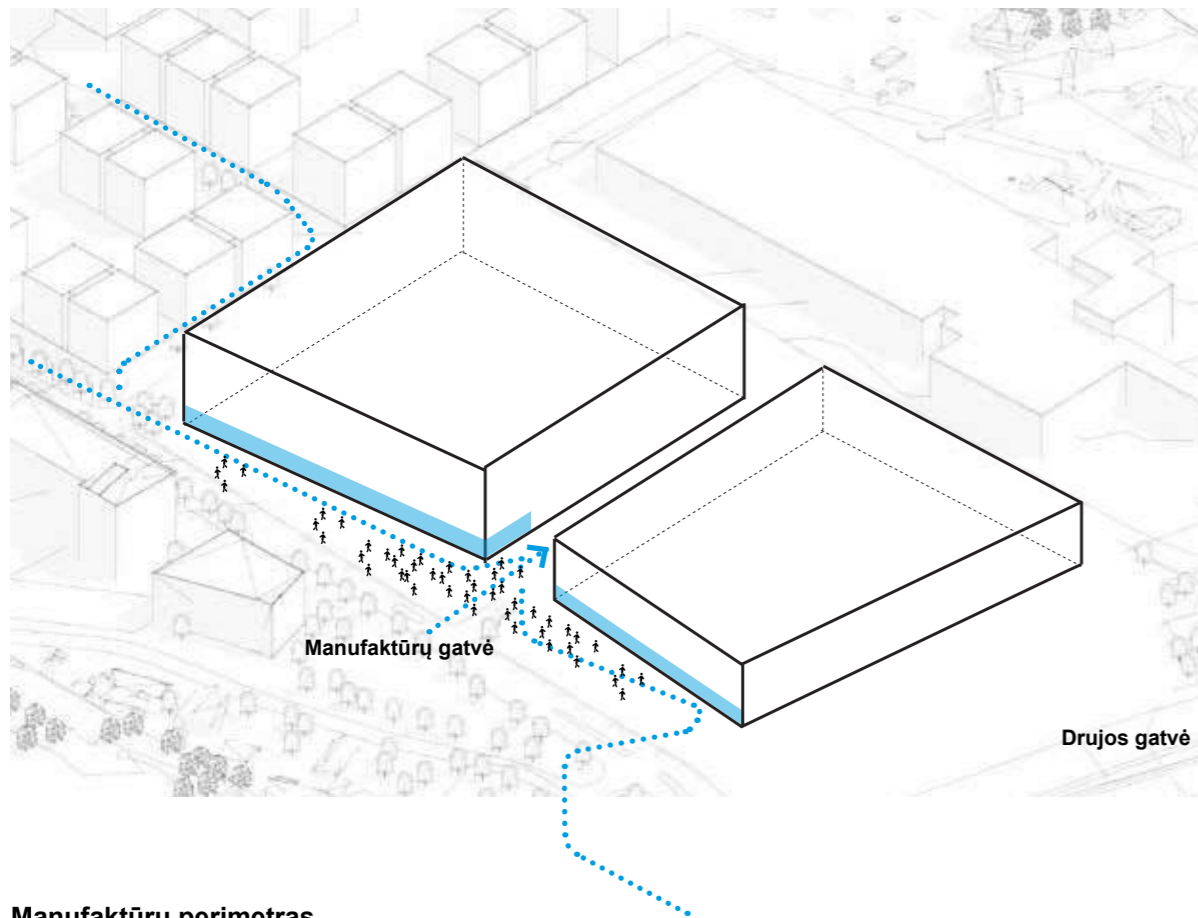
Pagal detalaus plano reglamentus, nagrinėjama teritorija padalinta į dvi skirtingo aukštingumo reglamentines zonas: 5 ir 7 aukštų. Judrioje ir triukšmingoje sklypo dalyje palei Drujos gatvę planuojama komercinė funkcija, tarp jos ir planuojamo gyvenamojo kvartalo buvusioje "Markučių" gamyklos teritorijoje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



Vizualiniai ryšiai

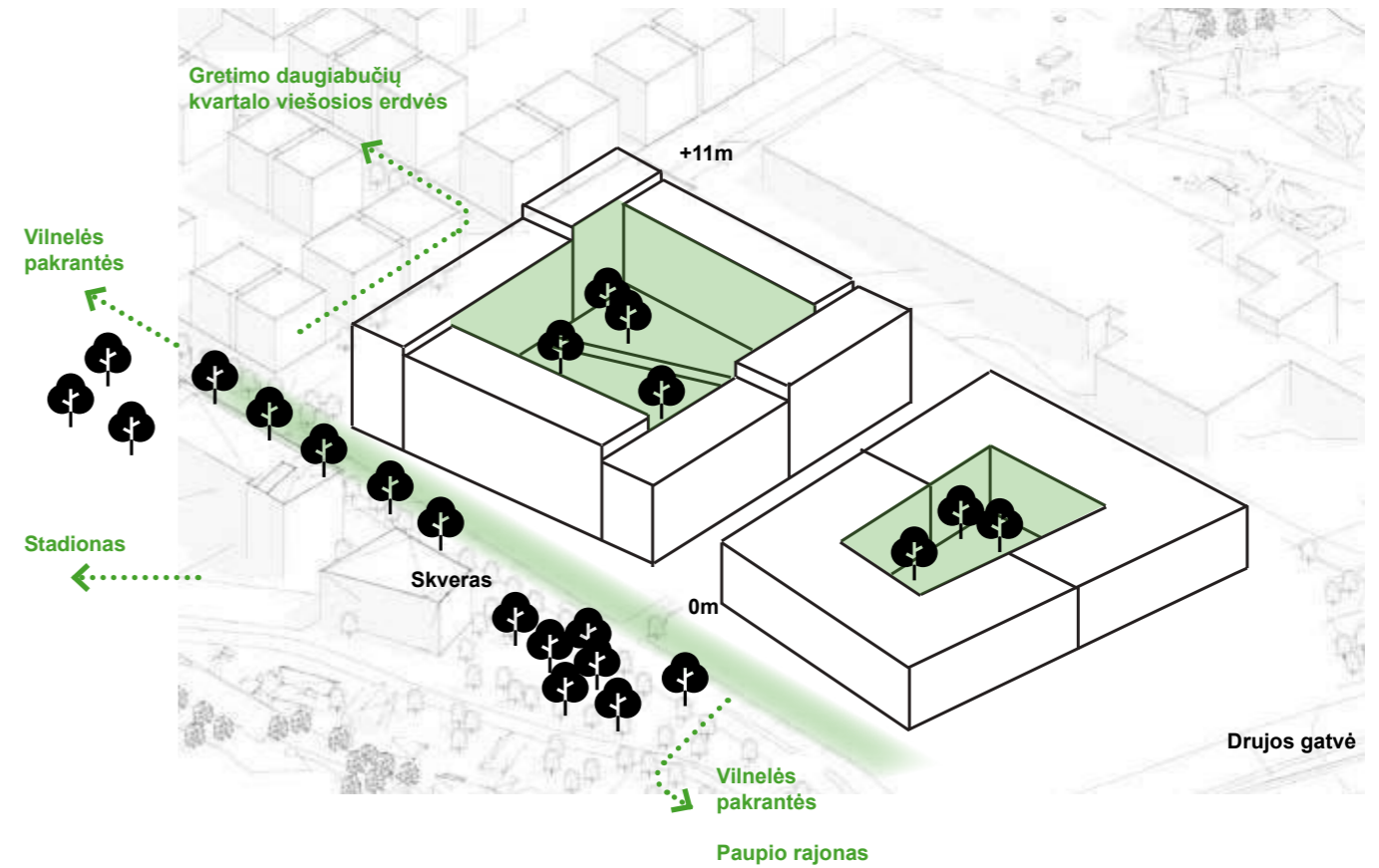
Užstatymo tūris skaidomas erdviniais koridoriais, statmenais Manufaktūrų gatvei, kurie atvertų vizualinius ryšius tarp Markučių ir Belmonto kalvų.

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



Manufaktūrų perimetras

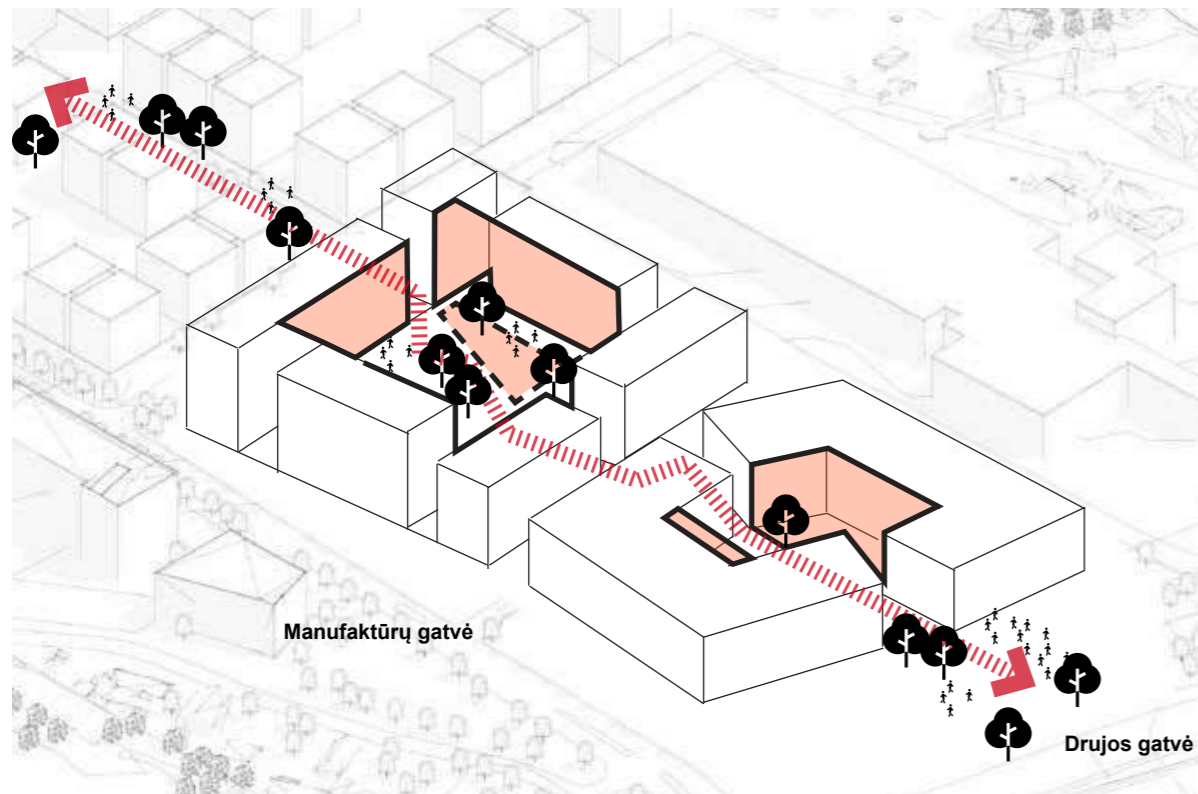
Išilgai Manufaktūrų gatvės formuojamas komercinių patalpų perimetras, pagyvinantis kuriamą bulvarą. Perimetras formuojamas kaip piltuvas, įtraukiantis komplekso gyventojus ir svečius į kvartalo gilumą.



Vidinių ir viešųjų erdvių struktūra

Mišrios funkcijos 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 butai, nuomojami apartamentai ir komercinės patalpos.

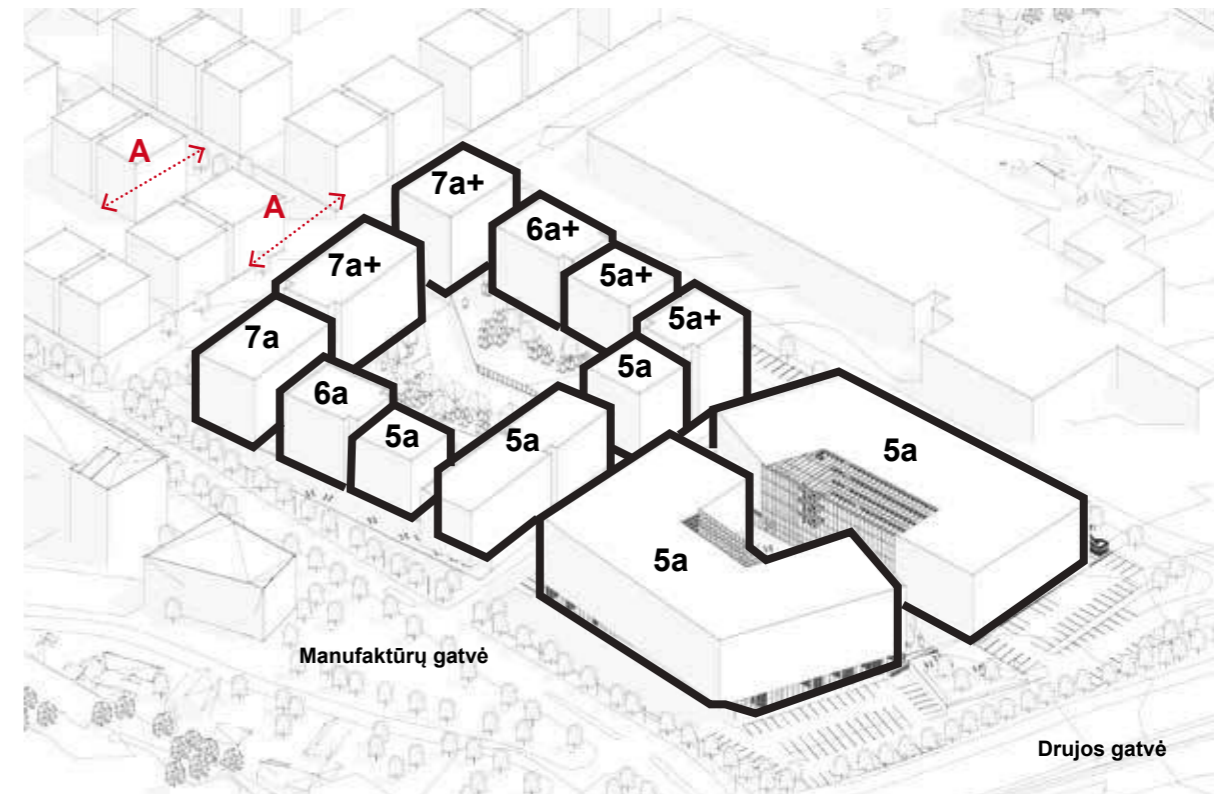


Komplekso atvėrimas

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.

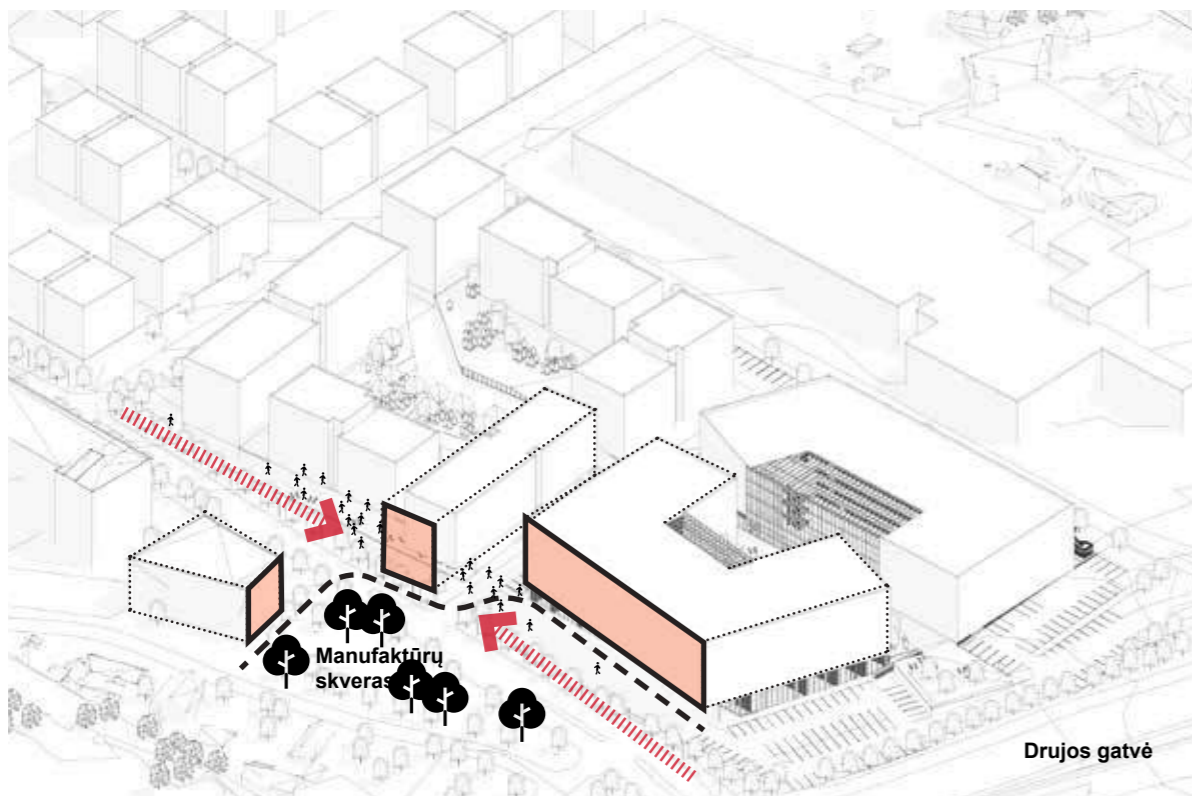
Pasažas pratęsiamas į kvartalo gilumą sujungiant jį su teritorijomis rytinėje Manufaktūrų gatvės rajono dalyje



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.

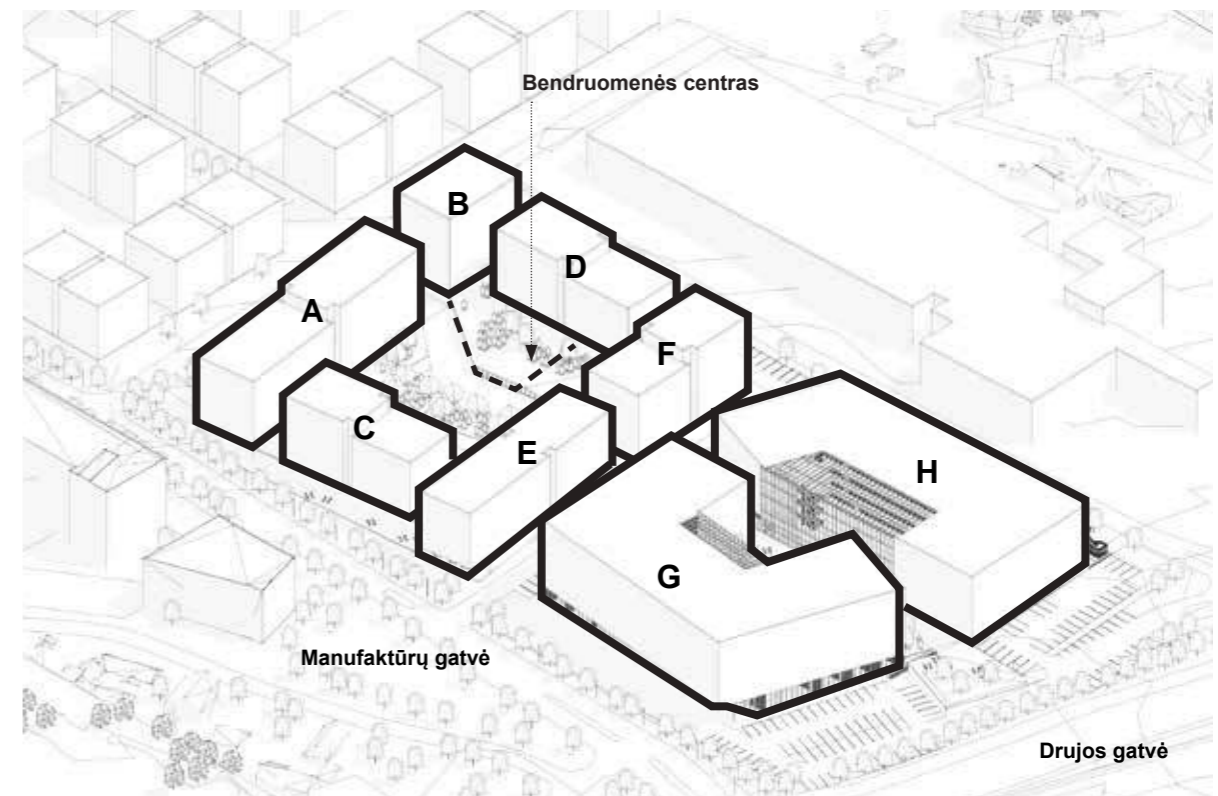
Aukštingumo schemoje pažymėtas simbolis + reiškia tokio paties aukštų skaičiaus korpusą, bet pakeltą vienu aukštu aukščiau, dėl formuojamo reljefo perkritimo.



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 uždarą perspektyvą kavinių, restoranų ir kitos smulkios komercijos, išdėstytos palei gatvės perimetrą, vartotojams.



Komplekso struktūra ir korpusų numeracija

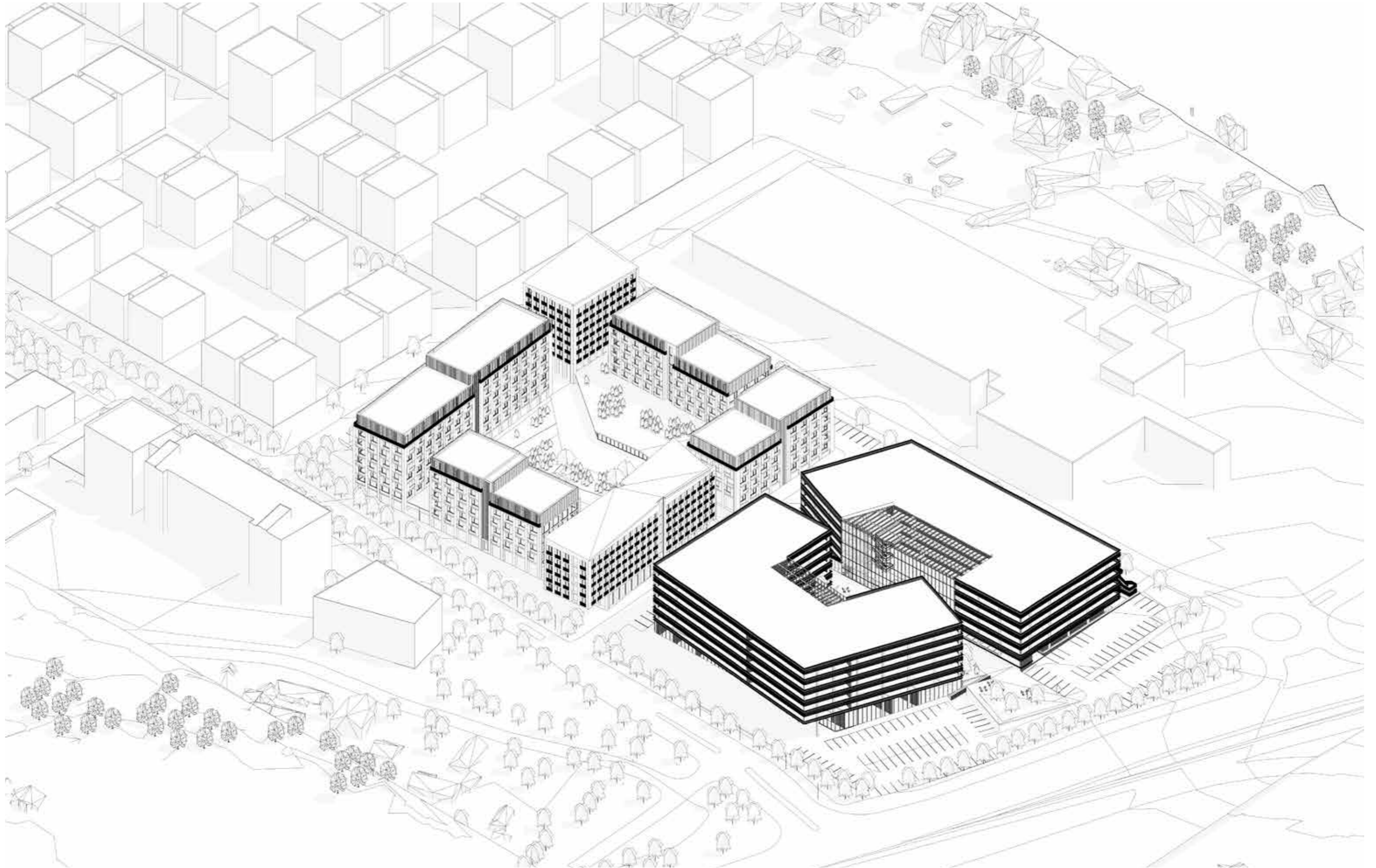
Kompleksas susideda iš 8 įvairios paskirties korpusų:

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

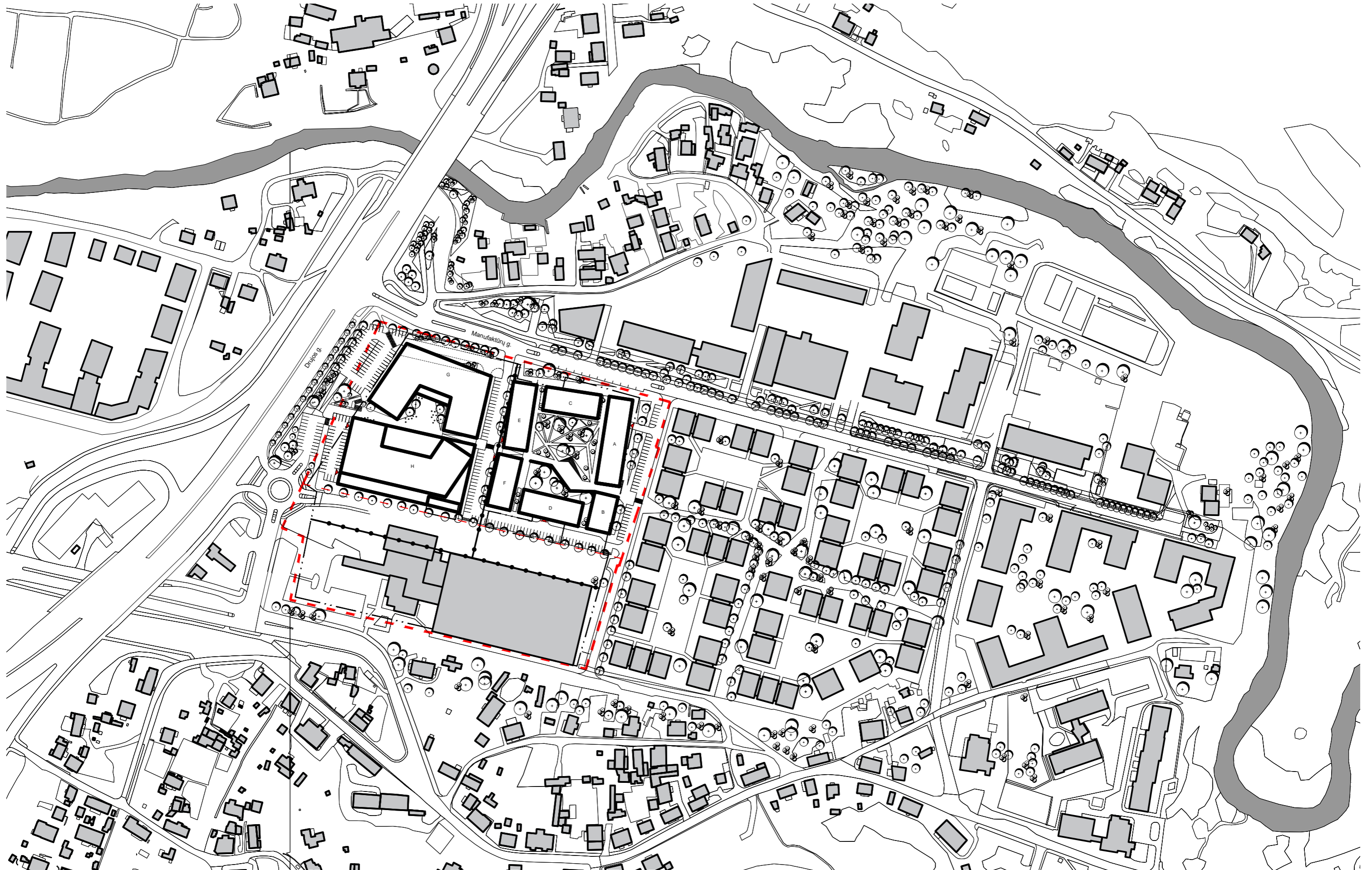
Korpusai B ir D požemine automobilių saugykla ir bendrų paslaugų patalpomis (bendruomenės centras) apjungiami į vieną pastatą.

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.

Urbanistinė koncepcija
Bendras komplekso vaizdas

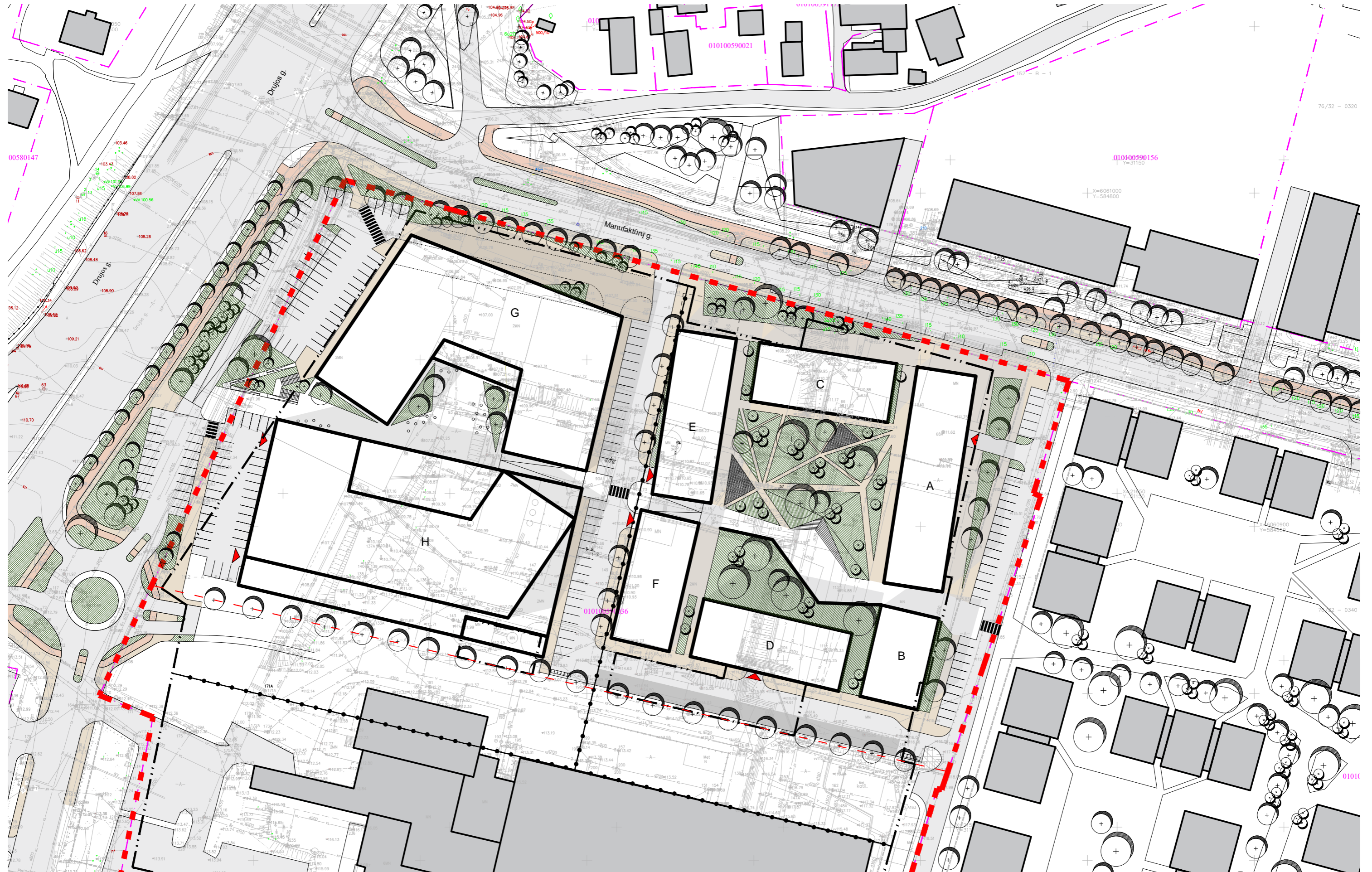


Urbanistinė koncepcija
Situacijos schema



Urbanistinė koncepcija

Sklypo planas





Urbanistinė koncepcija
Teritorijos tūrinė - erdvinė kompozicija





1.3. Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas

Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas

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 vystimosi ypatumus, tendencijas, struktūrą, tūrinę erdvę ir net istorines jų išlikimo ar praradimo galimybes.

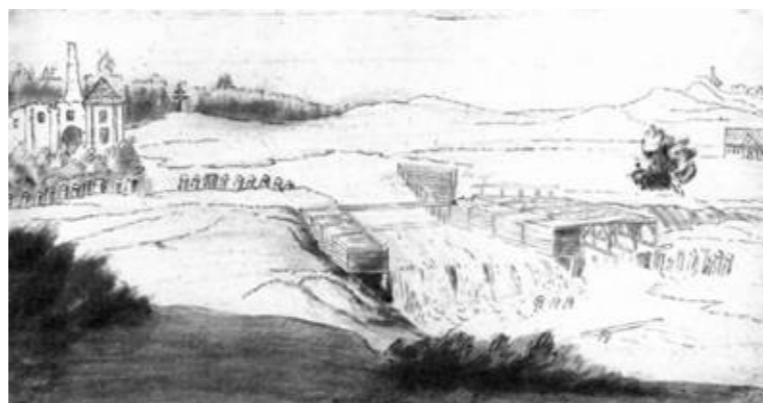
Apie buvusios šios nedidelės upės didybę šiandien mes galime spręsti tik iš istorinių šaltinių, planų ar ikonografijos, nes iki mūsų laikų jau neišliko kažkada žmonių sukurtų Vilnios irigacinių įrenginių. Vilnios upės vagos transformacijas galime atsekti lygindami 18 a. pradžios Vilniaus miesto Fiurstenhofo, 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:

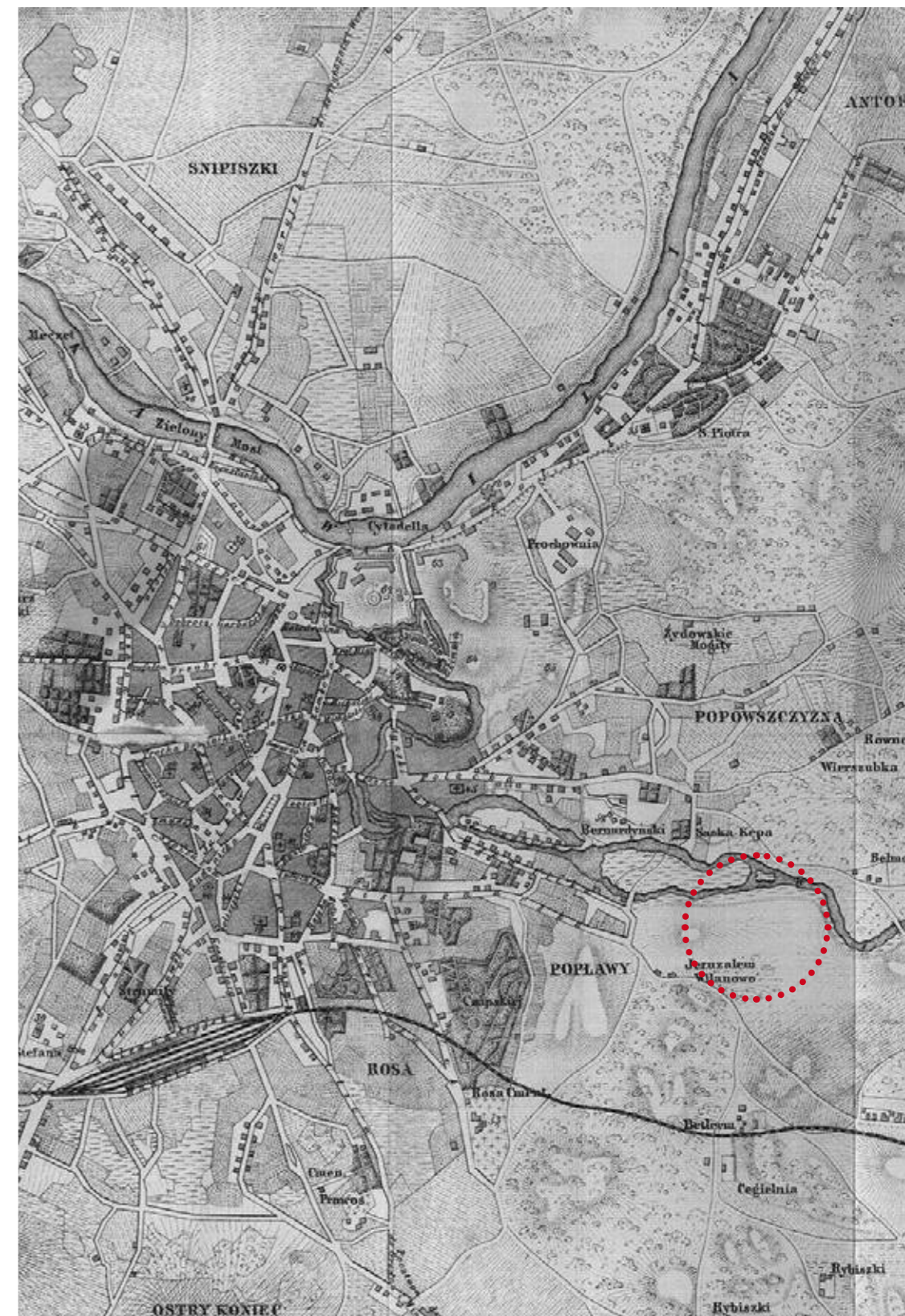
XVIII a. pradžios Vilniaus miesto Fiurstenhofo plane, nagrinėjamoje teritorijoje matosi Maskvos karo pylimas, statytas 1648-1661m., nusitęsęs Paplaujoje iki pat Kopanicos kanalo (dab Aukštaičių gatvės). Dabartinio Zarasų g. transporto mazgo vietoje dar egzistavo buvusių rūmų griuvėsiai bei buvusių popieriaus 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. Vakariniėje 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.Višniskio ir Zarasų g. transporto mazgas prie Vilnelės tilto) iki Vaivados 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 Poplawskos 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.



Istoriniai nagrinėjamos teritorijos vaizdai



1859 m. Vilniaus miesto plano fragmentas su pažymėta nagrinėjama teritorija

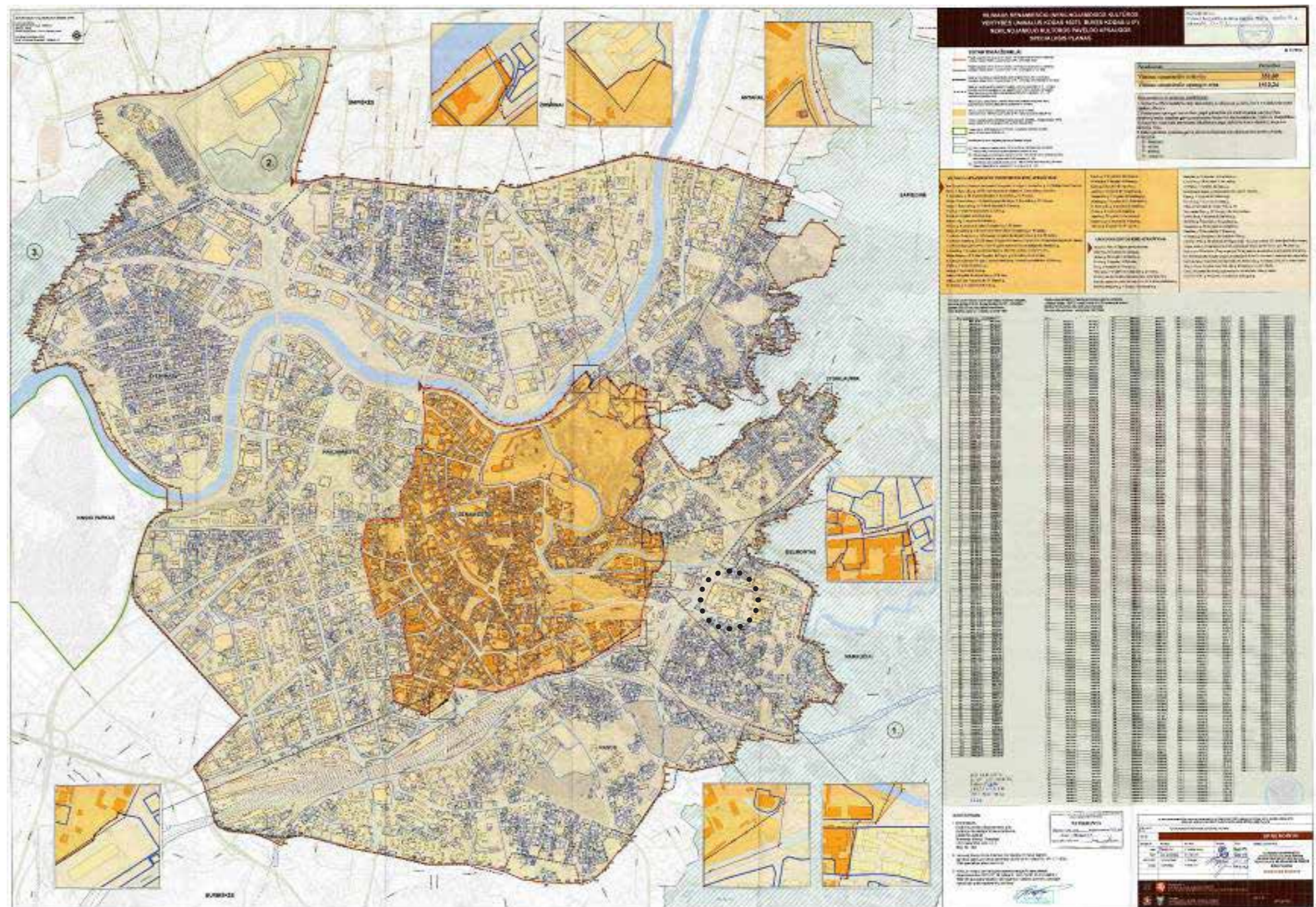
Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas Galiojantys paveldosauginiai apribojimai

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 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 Senamiesčio vizualinės apsaugos zonos ribų planas

Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas ICOMOS paveldosauginė ekspertizė

Projektuojamo užstatymo įtaka miesto panoramoms, siluetams, perspektyvoms ir morfologijai buvo įvertinta rengiant detalų planą. Buvo atlikta ICOMOS paveldosaugos ekspertizė – poveikio pasaulio kultūros paveldo vertybei vertinimas.

Projekto įvertinimo išvados:

"Sklypo, adresu Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniuje, (kad. Nr. 0101/0059:36) detalusis planas ir užstatymo projektiniai pasiūlymai atitinka PTR 3.06.01:2007 "Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės" projektinės dokumentacijos rengimui keliamus specialiuosius kultūros paveldo objektų apsaugos reikalavimus, kitų veiklų kultūros paveldo objektuose ir teritorijose reglamentuojančių dokumentų nuostatas.

Neigiamas poveikis į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą įrašytai vietai - Vilniaus istoriniam centrai (senamiesčiui) nenumatomas.

Daugiaaukščiai statiniai galėtų daryti neigiamą poveikį Vilniaus istorinio centro panoramoms, siluetams ir perspektyvoms, todėl naujų statinių planuojamoje teritorijoje absoliutinė altitudė neturėtų viršyti esamos +/-0.00=142.00.

Pritariame projektiniuose pasiūlymuose vystomai "žalių stogų" idėjai žemutiniame lygyje, kuri vizualiai padidina želdynų kiekį.

Rekomenduojame pagal galimybes padidinti želdynų ir želdinių procentą."

Panoramų analizės vertinimo išvada:

„Pripažintina, kad planuojamoje teritorijoje numatoma plėtra tiesioginės grėsmės Vilniaus senamiesčio kultūros paveldo vertybėms nekelia. Tačiau numatytų naujai kurti ir statyti pastatų formos ir architektūra, jų visuma, gali daryti poveikį šioje analizėje ir Vilniaus IVV išskirtiems atributams: miestovaizdžiui, panoramoms, perspektyvoms, siluetams ir morfologijai. Siekiant, kad šis poveikis būtų minimalus ir palankus, projektuojant naują užstatymą reikėtų siekti, kad statinių formos, gabaritai ir architektūra kuo darniau įsiliėtų į esamą miestovaizdį, nestelbtų natūralaus kraštovaizdžio ir liudytų gerą šiuolaikinės architektūros ir statybos kokybę.“

Kadangi siūlomo užstatymo parametrai neviršija nustatytų detalajame plane, aukščiau nurodytos išvados galioja ir šiam projektui.



Vilniaus 3D panorama. Vaizdas nuo Gedimino kalno



Vilniaus 3D panorama. Vaizdas nuo kalvos tarp Liepkalnio ir Rasų gatvių

1.4. Architektūrinē idēja ir estetika

Architektūrinė idėja

Du kvartalai, viena estetika

Kompleksą sudaro du struktūriniai vienetai - kvartalai:

- Mišrios paskirties kvartalas
- Komercinis kvartalas

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

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

Mišrios paskirties kvartalas

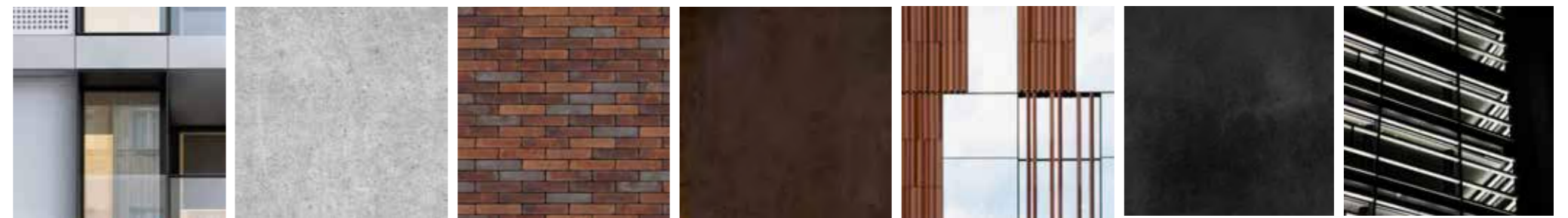
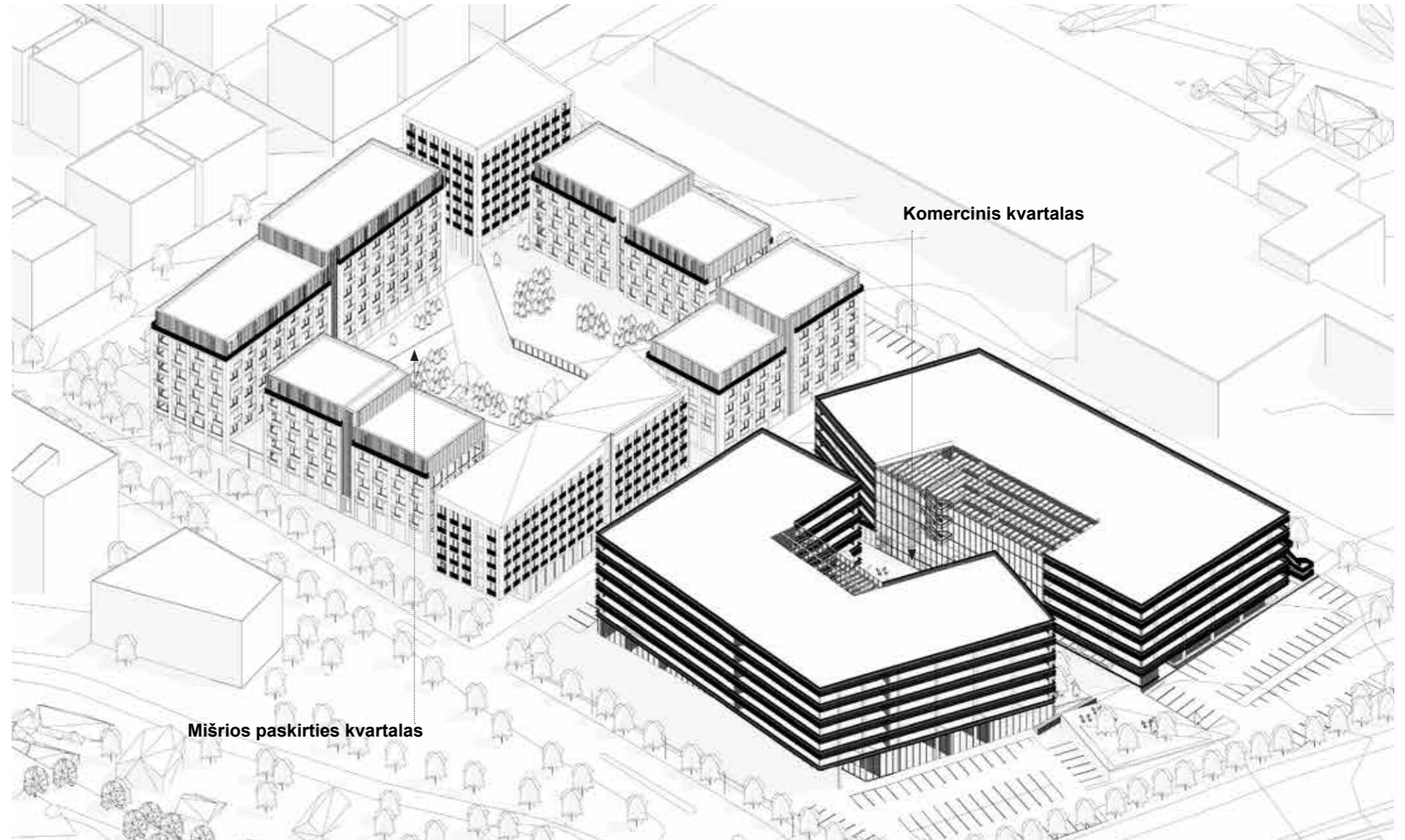
Ilgai korpusai skaidomi skirtingo aukštingumo tūriais ir papildomai išskiriant skirtingomis apdailos medžiagomis. Dominuoja vertikalumas ir tūrių laiptuotas kilimas, prisitaikant prie išraiškingo reljefo. Korpusų fasadai - betono paneliai su integruotais balkonais ir cinko arba cor-ten akcentinėmis plokštumomis.

Kampuose esantys korpusai išskiriami kaip akcentiniai. Fasadų apdailai numatoma naudoti rusvo atspalvio klinkerio plytas, o siluetai siūloma pagyventi laužytomis stogų linijomis.

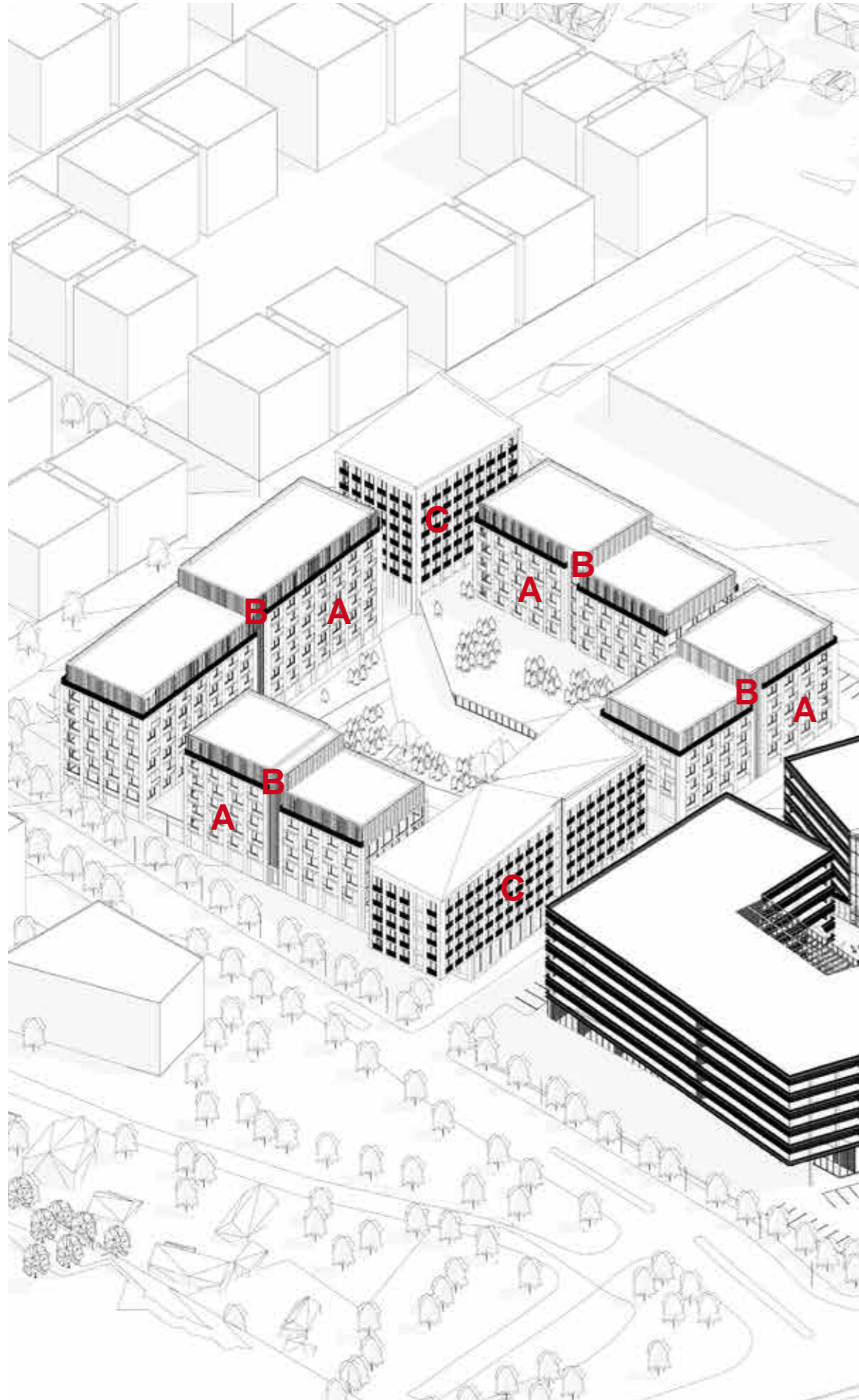
Komercinis kvartalas

Dominuoja horizontalus skaidymas, užtikrinantis maksimalų skaidrių plokštumų kiekį ir naturalų apšviestumą administracinėse patalpose. Administraciniai korpusai projektuojami pakreipiant pagal Manufaktūrų ir Drujos gatvių kryptis, dėl ko paprastomis priemonėmis išgaunama tvirta ir ekspresyvi, kiek skulptūriška išraiška, kurią paryškina kontrastingos juodai dažyto metalo horizontales.

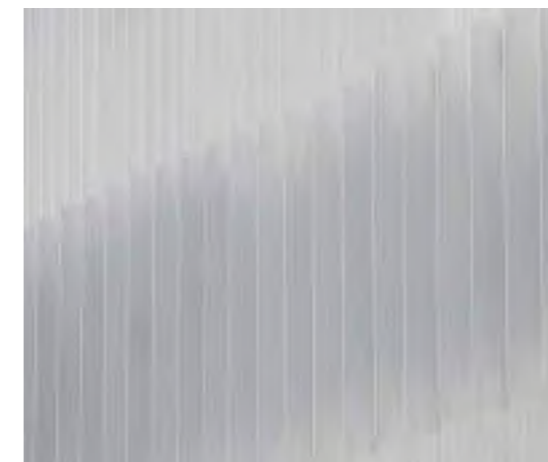
Skirtinga apdailos medžiaga ir architektūriniais sprendiniais konceptualiai išreiškiamas vidinis kiemelis, kaip pagrindinis šios komplekso dalies traukos centras ir orientyras. Šioje komplekso dalyje siūlome įvesti rusvų atspalvių, kurie vizualiai susietų komercinį kvartalą su greta planuojamais viešbučių paskirties pastatais.



Architektūrinė idėja
Mišrios paskirties kvartalo fasadų tipai



Fasado tipas A (analogai)



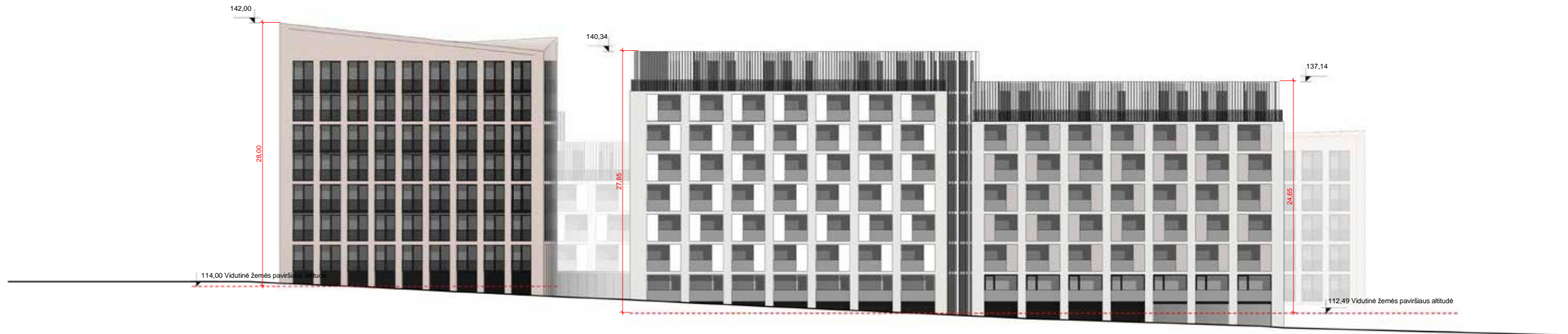
Fasado tipas B (analogai)



Fasado tipas C (analogai)

Architektūrinė idėja

Mišrios paskirties kvartalo fasadai



Rytinis fasadas
1:300



Šiaurinis fasadas
1:300

Architektūrinė idėja
Mišrios paskirties kvartalo vizualizacijos

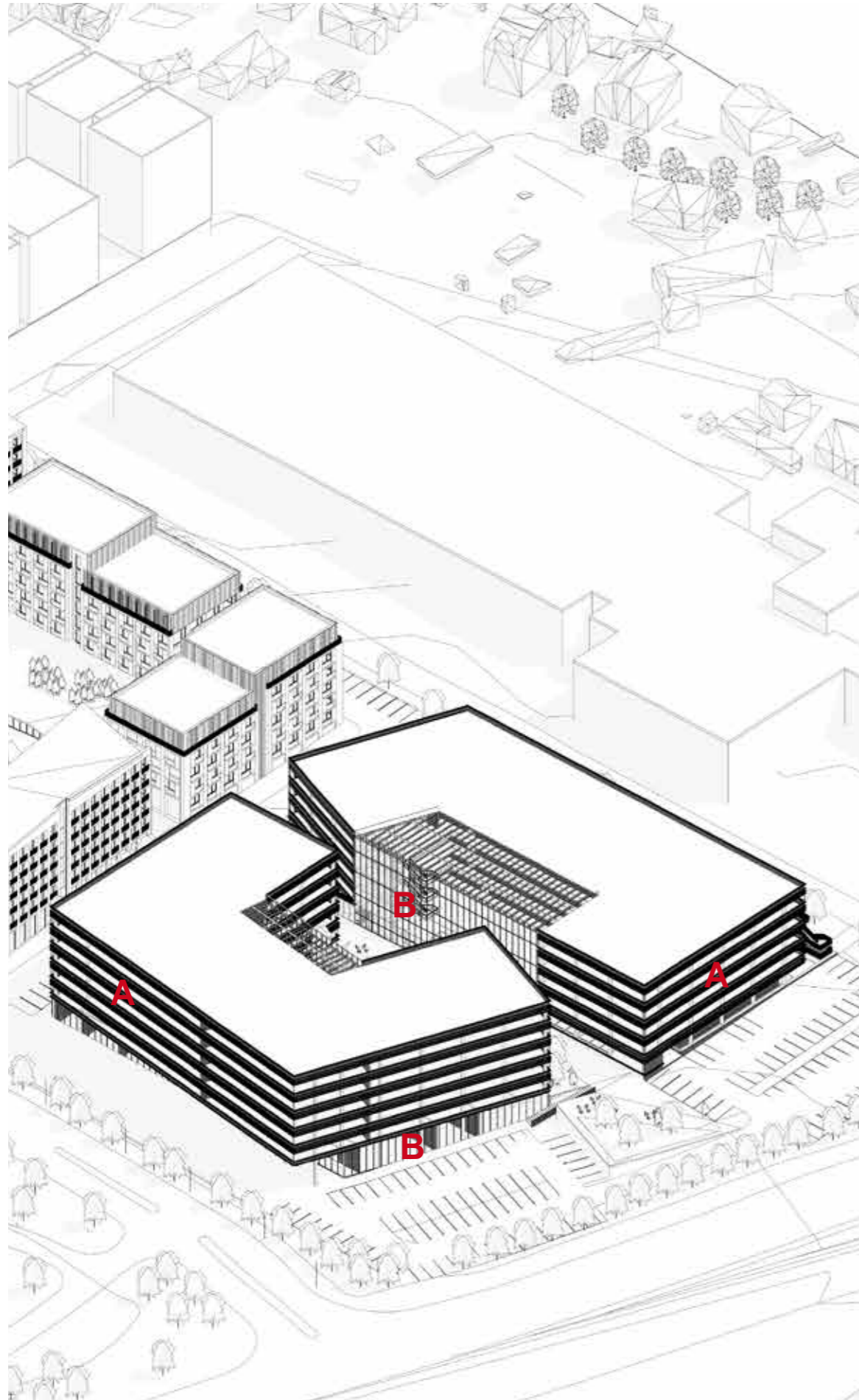


Architektūrinė idėja
Mišrios paskirties kvartalo vizualizacijos



Architektūrinė idėja

Komerčio kvartalo fasadų tipai



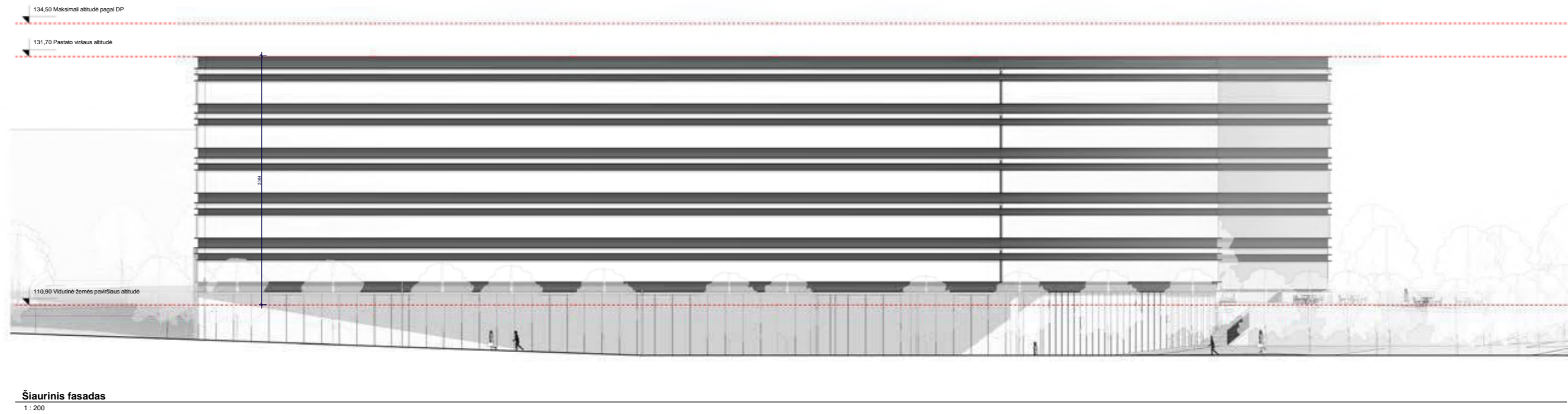
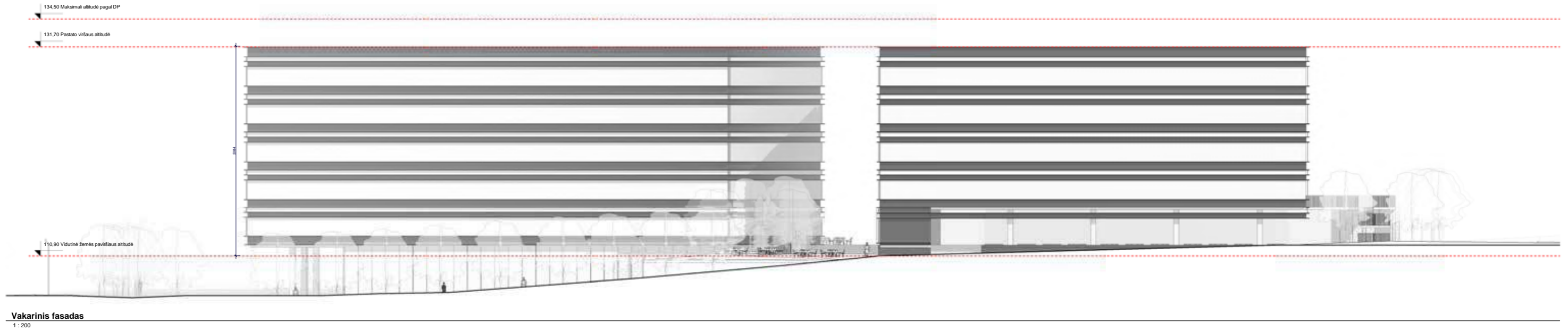
Fasado tipas A (analogai)



Fasado tipas B (analogai)

Architektūrinė idėja

Komerčio kvartalo fasadai







1.5. Funkcija ir aplinkos pritaikymas

Funkcija

Komplekso funkcinė struktūra

Kompleksą sudaro du funkciniai vienetai - kvartalai:

- Mišrios paskirties kvartalas
- Komeracinis kvartalas

Mišrios paskirties kvartalas

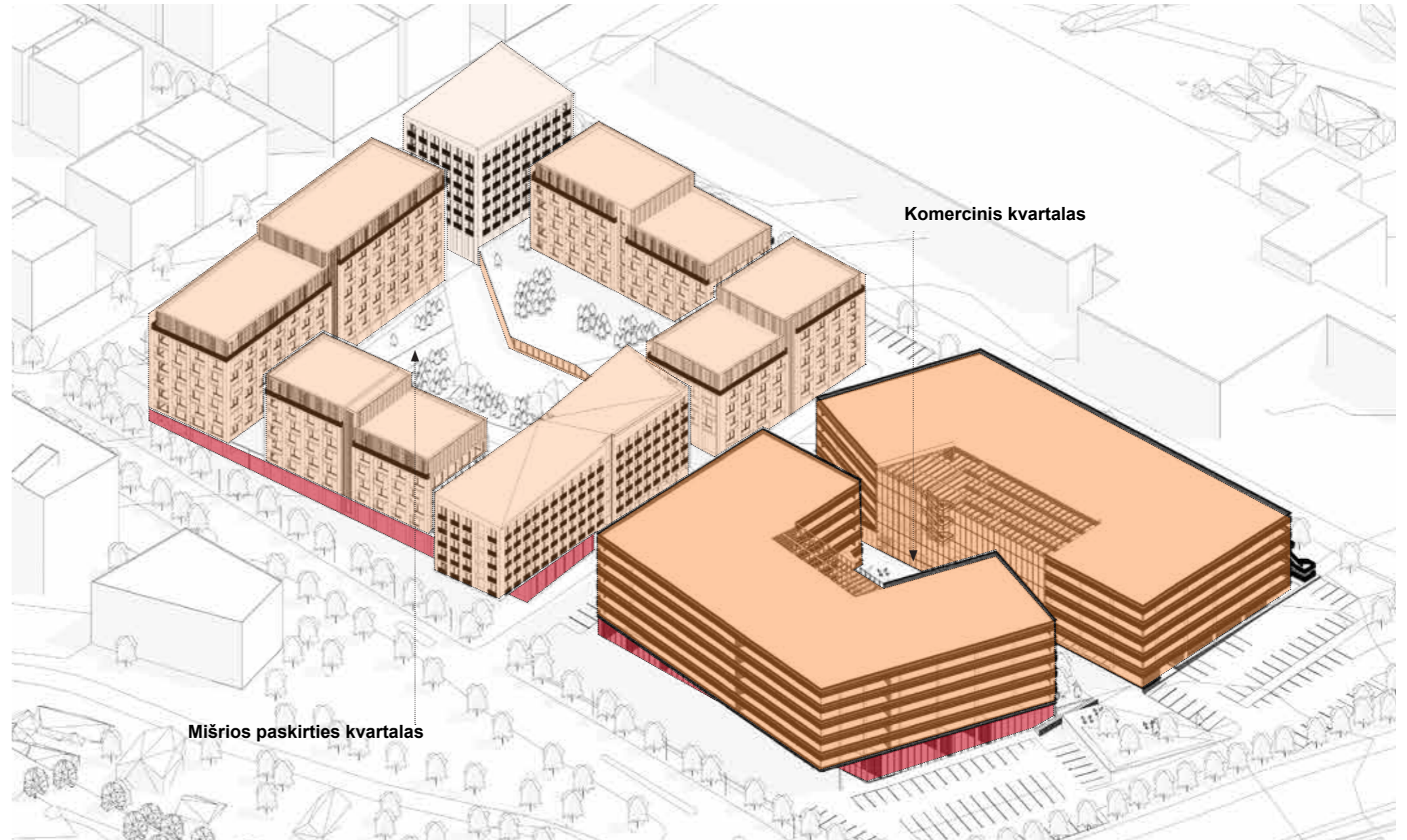
Šioje komplekso dalyje numatoma statyti viešbučių paskirties pastatus, skirtus ilgalaikiai nuomai (co-living koncepcija). Šiuose pastatuose įrengiama apie 508 įvairaus dydžius numerius-apartamentus. Vidiniame kieme suplanuotas bendruomenės centras su bendromis, visam kompleksui skirtomis, patalpomis - skalbykla, sporto sale, renginių sale ir pan. Vienas iš kompleksą sudarančių korpusų numatytas gyvenamosios paskirties, jame suplanuoti butai. Pastatų požeminėje/cokolinėje dalyje numatoma įrengti automobilių saugyklas.

Komeracinis kvartalas

Komerčiame kvartale numatyti du panašaus dydžio administraciniai pastatai (viso apie 30,000m² bendro ploto). Abiejų korpusų planai yra U raidės formos su galerija aplink vidinį atriumą, iš kurios bus galima patekti į visų pastate įsikursiančių nuomininkų patalpas. Tokia funkcinė schema užtikrina didelį lankstumą ir galimybę aukšto plotą skaidyti į įvairaus dydžio nuomojamus plotus. Pastatų požeminėje dalyje numatyta įrengti automobilių saugyklas.

Manufaktūrų g. perimetras

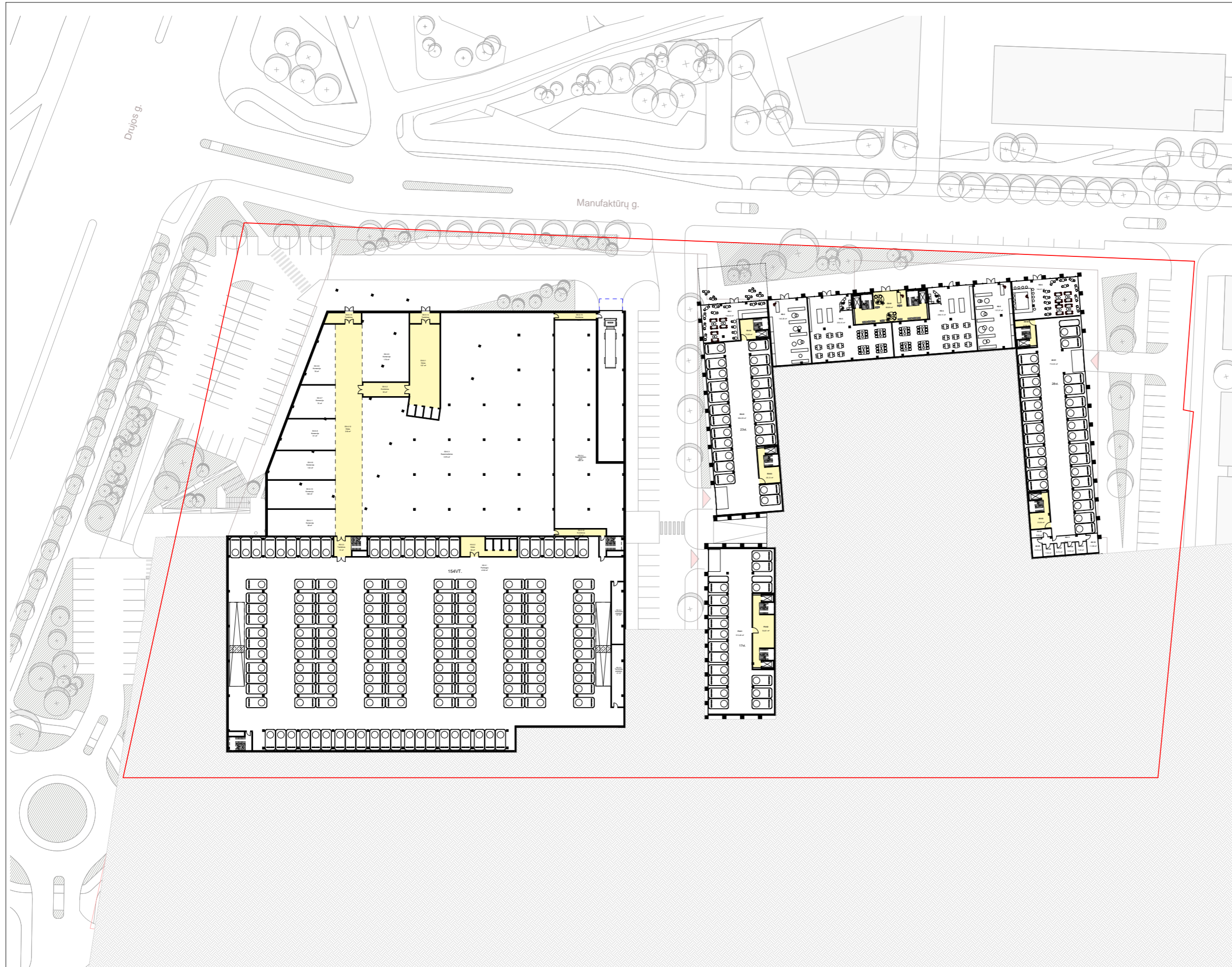
Išilgai viso Manufaktūrų gatvės perimetro numatytos komercinės patalpos skirtos prekybai, restoranams, paslaugoms. Jomis naudosis ir šiame komplekse įsikursiantys nuomininkai, ir aplinkinių teritorijų gyventojai.



	Prekybos / maitinimo / paslaugų paskirtis
	Administracinė paskirtis
	Viešbučių paskirtis (co-living)
	Gyvenamoji paskirtis

Funkcija

Cokolinio aukšto planas



COKOLINIO AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA		
A KORPUSAS		
K0-6	Komerija	144,41 m ²
AD-02	Holais	12,92 m ²
AD-01	Automobiliu saugykla	712,03 m ²
AD-03	Holais	23,64 m ²
AD-04	санделиukas	8,56 m ²
AD-05	санделиukas	10,53 m ²
AD-06	санделиukas	7,30 m ²
AD-07	санделиukas	6,73 m ²
AD-08	санделиukas	6,83 m ²
AD-09	санделиukas	7,20 m ²
AD-10	санделиukas	11,88 m ²
AD-11	Koridorus	16,02 m ²
12		968,04 m ²
C KORPUSAS		
K0-2	Komerija	142,26 m ²
K0-3	Komerija	233,15 m ²
K0-4	Komerija	238,15 m ²
K0-5	Komerija	137,37 m ²
CO-01	Holais	89,89 m ²
5		840,82 m ²
E KORPUSAS		
K0-1	Komerija	106,44 m ²
ED-01	Automobiliu saugykla	584,93 m ²
ED-02	Holais	15,89 m ²
ED-03	Holais	26,12 m ²
4		732,38 m ²
F KORPUSAS		
FD-01	Automobiliu saugykla	510,48 m ²
FD-02	Holais	54,61 m ²
2		565,09 m ²
		3106,12 m ²

Funkcija

Pirmo aukšto planas



VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO 1 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
A KORPUSAS			
Bendros pat.	A1-00	Holas	187,47 m ²
Būstai			187,47 m ²
A1-01	2K BŪSTAS	44,14 m ²	
A1-02	2K BŪSTAS	44,31 m ²	
A1-03	2K BŪSTAS	37,75 m ²	
A1-04	2K BŪSTAS	37,75 m ²	
A1-05	2K BŪSTAS	37,64 m ²	
A1-06	2K BŪSTAS	37,64 m ²	
A1-07	2K BŪSTAS	37,64 m ²	
A1-08	2K BŪSTAS	37,64 m ²	
A1-09	2K BŪSTAS	37,70 m ²	
A1-10	2K BŪSTAS	37,70 m ²	
A1-11	2K BŪSTAS	44,31 m ²	
A1-12	2K BŪSTAS	44,32 m ²	
A1-13	1K BŪSTAS	19,51 m ²	
A1-14	2K BŪSTAS	37,62 m ²	
A1-15	2K BŪSTAS	37,62 m ²	
A1-16	2K BŪSTAS	37,37 m ²	
A1-17	2K BŪSTAS	37,37 m ²	
A1-18	1K BŪSTAS	19,51 m ²	
18		687,57 m ²	
19		855,38 m ²	
B KORPUSAS			
Automobilių saugykla	B1-00	Automobilių saugykla	294,83 m ²
1		294,83 m ²	
Bendros pat.	B1-01	Holas	19,23 m ²
1		19,23 m ²	
2		414,06 m ²	
Boršumėnėms centras			
Bendros pat.	Z1-01	Holas	89,53 m ²
1		89,53 m ²	
Bendros pat.	Z1-02	Holas	81,85 m ²
2		81,85 m ²	
3		177,03 m ²	
Manšumėnėms centras			
Z1-03	Skulptūra	74,67 m ²	
Z1-04	Pagrindų tase	161,07 m ²	
Z1-05	Beidros tase	89,49 m ²	
1		325,23 m ²	
2		496,45 m ²	
C KORPUSAS			
Bendros pat.	C1-00	Holas	55,43 m ²
1		55,43 m ²	
Bendros pat.	C1-13	Holas	13,21 m ²
1		13,21 m ²	
Bendros pat.	C1-14	Holas	13,21 m ²
1		13,21 m ²	
2		81,85 m ²	
Būstai			
C1-01	2K BŪSTAS	44,33 m ²	
C1-02	2K BŪSTAS	44,33 m ²	
C1-03	2K BŪSTAS	37,71 m ²	
C1-04	2K BŪSTAS	37,71 m ²	
C1-05	2K BŪSTAS	37,71 m ²	
C1-06	2K BŪSTAS	37,71 m ²	
C1-07	2K BŪSTAS	44,32 m ²	
C1-08	2K BŪSTAS	44,32 m ²	
C1-09	1K BŪSTAS	23,31 m ²	
C1-10	1K BŪSTAS	23,31 m ²	
C1-11	1K BŪSTAS	23,31 m ²	
C1-12	1K BŪSTAS	23,31 m ²	
12		421,38 m ²	
13		503,23 m ²	
D KORPUSAS			
Automobilių saugykla	D1-00	Automobilių saugykla	700,30 m ²
1		700,30 m ²	
Bendros pat.	D1-02	Holas	23,43 m ²
1		23,43 m ²	
Bendros pat.	D1-01	Holas	23,43 m ²
2		23,43 m ²	
3		747,17 m ²	
E KORPUSAS			
Bendros pat.	E1-11	Holas	170,70 m ²
1		170,70 m ²	
Būstai			
E1-01	2K BŪSTAS	59,43 m ²	
E1-02	2K BŪSTAS	59,43 m ²	
E1-03	2K BŪSTAS	37,48 m ²	
E1-04	2K BŪSTAS	37,48 m ²	
E1-05	1K BŪSTAS	22,51 m ²	
E1-06	2K BŪSTAS	38,18 m ²	
E1-07	2K BŪSTAS	38,18 m ²	
E1-08	2K BŪSTAS	37,49 m ²	
E1-09	2K BŪSTAS	37,49 m ²	
E1-10	2K BŪSTAS	43,88 m ²	
E1-11	2K BŪSTAS	44,05 m ²	
E1-12	1K BŪSTAS	22,51 m ²	
E1-13	1K BŪSTAS	22,51 m ²	
E1-14	2K BŪSTAS	38,38 m ²	
E1-15	2K BŪSTAS	38,42 m ²	
E1-16	1K BŪSTAS	22,51 m ²	
16		600,54 m ²	
17		771,24 m ²	
F KORPUSAS			
Bendros pat.	F1-05	Holas	136,68 m ²
1		136,68 m ²	
Būstai			
F1-01	2K BŪSTAS	44,28 m ²	
F1-02	2K BŪSTAS	44,20 m ²	
F1-03	1K BŪSTAS	23,28 m ²	
F1-04	2K BŪSTAS	37,70 m ²	
F1-06	2K BŪSTAS	37,70 m ²	
F1-07	2K BŪSTAS	37,65 m ²	
F1-08	2K BŪSTAS	37,67 m ²	
F1-09	2K BŪSTAS	44,31 m ²	
F1-10	2K BŪSTAS	44,25 m ²	
F1-11	1K BŪSTAS	23,28 m ²	
10		374,32 m ²	
11		510,99 m ²	
12		4294,52 m ²	
ADMINISTRACINIO PASTATO 1 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
G1-02	Nuomosenos patalpos	939,20 m ²	
G1-03	Nuomosenos patalpos	482,20 m ²	
G1-04	Nuomosenos patalpos	448,07 m ²	
G1-05	Restoranas	232,96 m ²	
G1-06	Nuomosenos patalpos	184,51 m ²	
G1-07	Nuomosenos patalpos	370,52 m ²	
G1-08	Ryšiai	3,59 m ²	
G1-09	Ryšiai	3,59 m ²	
G1-10	WC	4,51 m ²	
G1-11	WC	3,38 m ²	
G1-12	WC	3,38 m ²	
G1-13	WC	1,29 m ²	
G1-14	WC	1,29 m ²	
G1-15	WC	3,39 m ²	
G1-16	WC	1,29 m ²	
G1-17	WC	1,29 m ²	
G1-18	Ryšiai	3,59 m ²	
G1-19	Ryšiai	3,59 m ²	
G1-20	Ryšiai	3,59 m ²	
G1-21	WC	4,51 m ²	
G1-22	WC	3,38 m ²	
G1-23	WC	1,29 m ²	
G1-24	WC	1,29 m ²	
G1-25	WC	3,38 m ²	
G1-26	WC	1,29 m ²	
G1-27	WC	1,29 m ²	
24		2097,54 m ²	
G1-01	Holas	333,56 m ²	
G1-08	Kondensas	19,44 m ²	
G1-18	Kondensas	19,44 m ²	
1		372,44 m ²	
2		3988,99 m ²	
H1 KORPUSAS			
H1-01	Parkingsas	4200,89 m ²	
H1-01	Parkingsas	4775,96 m ²	
H1-03	Techninės patalpos	40,84 m ²	
H1-03	Techninės patalpos	40,84 m ²	
H1-04	Techninės patalpos	40,84 m ²	
H1-04	Techninės patalpos	40,84 m ²	
4		8646,19 m ²	
H1 KORPUSAS			
H1-02	Holas	64,81 m ²	
1		64,81 m ²	
2		8711,00 m ²	

Funkcija

Tipinio (2 - 5) aukšto planas



VIEŠBUČIO PASKIRTIES 3 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ ESPLANACIJA			
A KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	107,37 m ²	
Būdos			
A3-01	2P BŪDAS	44,91 m ²	
A3-02	2P BŪDAS	44,92 m ²	
A3-03	2P BŪDAS	44,93 m ²	
A3-04	2P BŪDAS	44,94 m ²	
A3-05	2P BŪDAS	44,95 m ²	
A3-06	2P BŪDAS	44,96 m ²	
A3-07	2P BŪDAS	44,97 m ²	
A3-08	2P BŪDAS	44,98 m ²	
A3-09	2P BŪDAS	44,99 m ²	
A3-10	2P BŪDAS	45,00 m ²	
A3-11	2P BŪDAS	45,01 m ²	
A3-12	2P BŪDAS	45,02 m ²	
A3-13	2P BŪDAS	45,03 m ²	
A3-14	2P BŪDAS	45,04 m ²	
A3-15	2P BŪDAS	45,05 m ²	
A3-16	2P BŪDAS	45,06 m ²	
A3-17	2P BŪDAS	45,07 m ²	
A3-18	2P BŪDAS	45,08 m ²	
A3-19	2P BŪDAS	45,09 m ²	
A3-20	2P BŪDAS	45,10 m ²	
B KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	29,91 m ²	
Būdos			
B3-01	2P BŪDAS	14,45 m ²	
B3-02	2P BŪDAS	14,46 m ²	
B3-03	2P BŪDAS	14,47 m ²	
B3-04	2P BŪDAS	14,48 m ²	
B3-05	2P BŪDAS	14,49 m ²	
B3-06	2P BŪDAS	14,50 m ²	
B3-07	2P BŪDAS	14,51 m ²	
C KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	18,43 m ²	
Būdos			
C3-01	2P BŪDAS	4,60 m ²	
C3-02	2P BŪDAS	4,61 m ²	
C3-03	2P BŪDAS	4,62 m ²	
C3-04	2P BŪDAS	4,63 m ²	
C3-05	2P BŪDAS	4,64 m ²	
C3-06	2P BŪDAS	4,65 m ²	
C3-07	2P BŪDAS	4,66 m ²	
C3-08	2P BŪDAS	4,67 m ²	
C3-09	2P BŪDAS	4,68 m ²	
C3-10	2P BŪDAS	4,69 m ²	
C3-11	2P BŪDAS	4,70 m ²	
C3-12	2P BŪDAS	4,71 m ²	
D KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	68,14 m ²	
Būdos			
D3-01	2P BŪDAS	17,03 m ²	
D3-02	2P BŪDAS	17,04 m ²	
D3-03	2P BŪDAS	17,05 m ²	
D3-04	2P BŪDAS	17,06 m ²	
D3-05	2P BŪDAS	17,07 m ²	
D3-06	2P BŪDAS	17,08 m ²	
D3-07	2P BŪDAS	17,09 m ²	
D3-08	2P BŪDAS	17,10 m ²	
D3-09	2P BŪDAS	17,11 m ²	
D3-10	2P BŪDAS	17,12 m ²	
D3-11	2P BŪDAS	17,13 m ²	
D3-12	2P BŪDAS	17,14 m ²	
D3-13	2P BŪDAS	17,15 m ²	
D3-14	2P BŪDAS	17,16 m ²	
D3-15	2P BŪDAS	17,17 m ²	
E KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	60,39 m ²	
Būdos			
E3-01	2P BŪDAS	15,09 m ²	
E3-02	2P BŪDAS	15,10 m ²	
E3-03	2P BŪDAS	15,11 m ²	
E3-04	2P BŪDAS	15,12 m ²	
E3-05	2P BŪDAS	15,13 m ²	
E3-06	2P BŪDAS	15,14 m ²	
E3-07	2P BŪDAS	15,15 m ²	
E3-08	2P BŪDAS	15,16 m ²	
E3-09	2P BŪDAS	15,17 m ²	
E3-10	2P BŪDAS	15,18 m ²	
E3-11	2P BŪDAS	15,19 m ²	
E3-12	2P BŪDAS	15,20 m ²	
E3-13	2P BŪDAS	15,21 m ²	
E3-14	2P BŪDAS	15,22 m ²	
E3-15	2P BŪDAS	15,23 m ²	
E3-16	2P BŪDAS	15,24 m ²	
E3-17	2P BŪDAS	15,25 m ²	
E3-18	2P BŪDAS	15,26 m ²	
F KORPUSAS			
Beveidžio plotas	Plotas	58,42 m ²	
Būdos			
F3-01	2P BŪDAS	14,60 m ²	
F3-02	2P BŪDAS	14,61 m ²	
F3-03	2P BŪDAS	14,62 m ²	
F3-04	2P BŪDAS	14,63 m ²	
F3-05	2P BŪDAS	14,64 m ²	
F3-06	2P BŪDAS	14,65 m ²	
F3-07	2P BŪDAS	14,66 m ²	
F3-08	2P BŪDAS	14,67 m ²	
F3-09	2P BŪDAS	14,68 m ²	
F3-10	2P BŪDAS	14,69 m ²	
F3-11	2P BŪDAS	14,70 m ²	
F3-12	2P BŪDAS	14,71 m ²	
ADMINISTRACINIO PASTATO 3 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ ESPLANACIJA			
03-01	Paslaugos kambariai	13,45 m ²	
03-02	Paslaugos kambariai	13,46 m ²	
03-03	Paslaugos kambariai	13,47 m ²	
03-04	Paslaugos kambariai	13,48 m ²	
03-05	Biuras	13,49 m ²	
03-06	Paslaugos kambariai	13,50 m ²	
03-07	Paslaugos kambariai	13,51 m ²	
03-08	Paslaugos kambariai	13,52 m ²	
03-09	Paslaugos kambariai	13,53 m ²	
03-10	Paslaugos kambariai	13,54 m ²	
03-11	Paslaugos kambariai	13,55 m ²	
03-12	Paslaugos kambariai	13,56 m ²	
03-13	Paslaugos kambariai	13,57 m ²	
03-14	Paslaugos kambariai	13,58 m ²	
03-15	Paslaugos kambariai	13,59 m ²	
03-16	Paslaugos kambariai	13,60 m ²	
03-17	Paslaugos kambariai	13,61 m ²	
03-18	Paslaugos kambariai	13,62 m ²	
03-19	Paslaugos kambariai	13,63 m ²	
03-20	Paslaugos kambariai	13,64 m ²	
03-21	Paslaugos kambariai	13,65 m ²	
03-22	Paslaugos kambariai	13,66 m ²	
03-23	Paslaugos kambariai	13,67 m ²	
03-24	Paslaugos kambariai	13,68 m ²	
03-25	Paslaugos kambariai	13,69 m ²	
03-26	Paslaugos kambariai	13,70 m ²	
03-27	Paslaugos kambariai	13,71 m ²	
03-28	Paslaugos kambariai	13,72 m ²	
03-29	Paslaugos kambariai	13,73 m ²	
03-30	Paslaugos kambariai	13,74 m ²	
03-31	Paslaugos kambariai	13,75 m ²	
03-32	Paslaugos kambariai	13,76 m ²	
03-33	Paslaugos kambariai	13,77 m ²	
03-34	Paslaugos kambariai	13,78 m ²	
03-35	Paslaugos kambariai	13,79 m ²	
03-36	Paslaugos kambariai	13,80 m ²	
03-37	Paslaugos kambariai	13,81 m ²	
03-38	Paslaugos kambariai	13,82 m ²	
03-39	Paslaugos kambariai	13,83 m ²	
03-40	Paslaugos kambariai	13,84 m ²	
03-41	Paslaugos kambariai	13,85 m ²	
03-42	Paslaugos kambariai	13,86 m ²	
03-43	Paslaugos kambariai	13,87 m ²	
03-44	Paslaugos kambariai	13,88 m ²	
03-45	Paslaugos kambariai	13,89 m ²	
03-46	Paslaugos kambariai	13,90 m ²	
03-47	Paslaugos kambariai	13,91 m ²	
03-48	Paslaugos kambariai	13,92 m ²	
03-49	Paslaugos kambariai	13,93 m ²	
03-50	Paslaugos kambariai	13,94 m ²	
03-51	Paslaugos kambariai	13,95 m ²	
03-52	Paslaugos kambariai	13,96 m ²	
03-53	Paslaugos kambariai	13,97 m ²	
03-54	Paslaugos kambariai	13,98 m ²	
03-55	Paslaugos kambariai	13,99 m ²	
03-56	Paslaugos kambariai	14,00 m ²	
03-57	Paslaugos kambariai	14,01 m ²	
03-58	Paslaugos kambariai	14,02 m ²	
03-59	Paslaugos kambariai	14,03 m ²	
03-60	Paslaugos kambariai	14,04 m ²	
03-61	Paslaugos kambariai	14,05 m ²	
03-62	Paslaugos kambariai	14,06 m ²	
03-63	Paslaugos kambariai	14,07 m ²	
03-64	Paslaugos kambariai	14,08 m ²	
03-65	Paslaugos kambariai	14,09 m ²	
03-66	Paslaugos kambariai	14,10 m ²	
03-67	Paslaugos kambariai	14,11 m ²	
03-68	Paslaugos kambariai	14,12 m ²	
03-69	Paslaugos kambariai	14,13 m ²	
03-70	Paslaugos kambariai	14,14 m ²	
03-71	Paslaugos kambariai	14,15 m ²	
03-72	Paslaugos kambariai	14,16 m ²	
03-73	Paslaugos kambariai	14,17 m ²	
03-74	Paslaugos kambariai	14,18 m ²	
03-75	Paslaugos kambariai	14,19 m ²	
03-76	Paslaugos kambariai	14,20 m ²	
03-77	Paslaugos kambariai	14,21 m ²	
03-78	Paslaugos kambariai	14,22 m ²	
03-79	Paslaugos kambariai	14,23 m ²	
03-80	Paslaugos kambariai	14,24 m ²	
03-81	Paslaugos kambariai	14,25 m ²	
03-82	Paslaugos kambariai	14,26 m ²	
03-83	Paslaugos kambariai	14,27 m ²	
03-84	Paslaugos kambariai	14,28 m ²	
03-85	Paslaugos kambariai	14,29 m ²	
03-86	Paslaugos kambariai	14,30 m ²	
03-87	Paslaugos kambariai	14,31 m ²	
03-88	Paslaugos kambariai	14,32 m ²	
03-89	Paslaugos kambariai	14,33 m ²	
03-90	Paslaugos kambariai	14,34 m ²	
03-91	Paslaugos kambariai	14,35 m ²	
03-92	Paslaugos kambariai	14,36 m ²	
03-93	Paslaugos kambariai	14,37 m ²	
03-94	Paslaugos kambariai	14,38 m ²	
03-95	Paslaugos kambariai	14,39 m ²	
03-96	Paslaugos kambariai	14,40 m ²	
03-97	Paslaugos kambariai	14,41 m ²	
03-98	Paslaugos kambariai	14,42 m ²	
03-99	Paslaugos kambariai	14,43 m ²	
03-100	Paslaugos kambariai	14,44 m ²	
03-101	Paslaugos kambariai	14,45 m ²	
03-102	Paslaugos kambariai	14,46 m ²	
03-103	Paslaugos kambariai	14,47 m ²	
03-104	Paslaugos kambariai	14,48 m ²	
03-105	Paslaugos kambariai	14,49 m ²	
03-106	Paslaugos kambariai	14,50 m ²	
03-107	Paslaugos kambariai	14,51 m ²	
03-108	Paslaugos kambariai	14,52 m ²	
03-109	Paslaugos kambariai	14,53 m ²	
03-110	Paslaugos kambariai	14,54 m ²	
03-111	Paslaugos kambariai	14,55 m ²	
03-112	Paslaugos kambariai	14,56 m ²	
03-113	Paslaugos kambariai	14,57 m ²	
03-114	Paslaugos kambariai	14,58 m ²	
03-115	Paslaugos kambariai	14,59 m ²	
03-116	Paslaugos kambariai	14,60 m ²	
03-117	Paslaugos kambariai	14,61 m ²	
03-118	Paslaugos kambariai	14,62 m ²	
03-119	Paslaugos kambariai	14,63 m ²	
03-120	Paslaugos kambariai	14,64 m ²	
03-121	Paslaugos kambariai	14,65 m ²	
03-122	Paslaugos kambariai	14,66 m ²	
03-123	Paslaugos kambariai	14,67 m ²	
03-124	Paslaugos kambariai	14,68 m ²	
03-125	Paslaugos kambariai	14,69 m ²	
03-126	Paslaugos kambariai	14,70 m ²	
03-127	Paslaugos kambariai	14,71 m ²	
03-128	Paslaugos kambariai	14,72 m ²	
03-129	Paslaugos kambariai	14,73 m ² </	

Funkcija

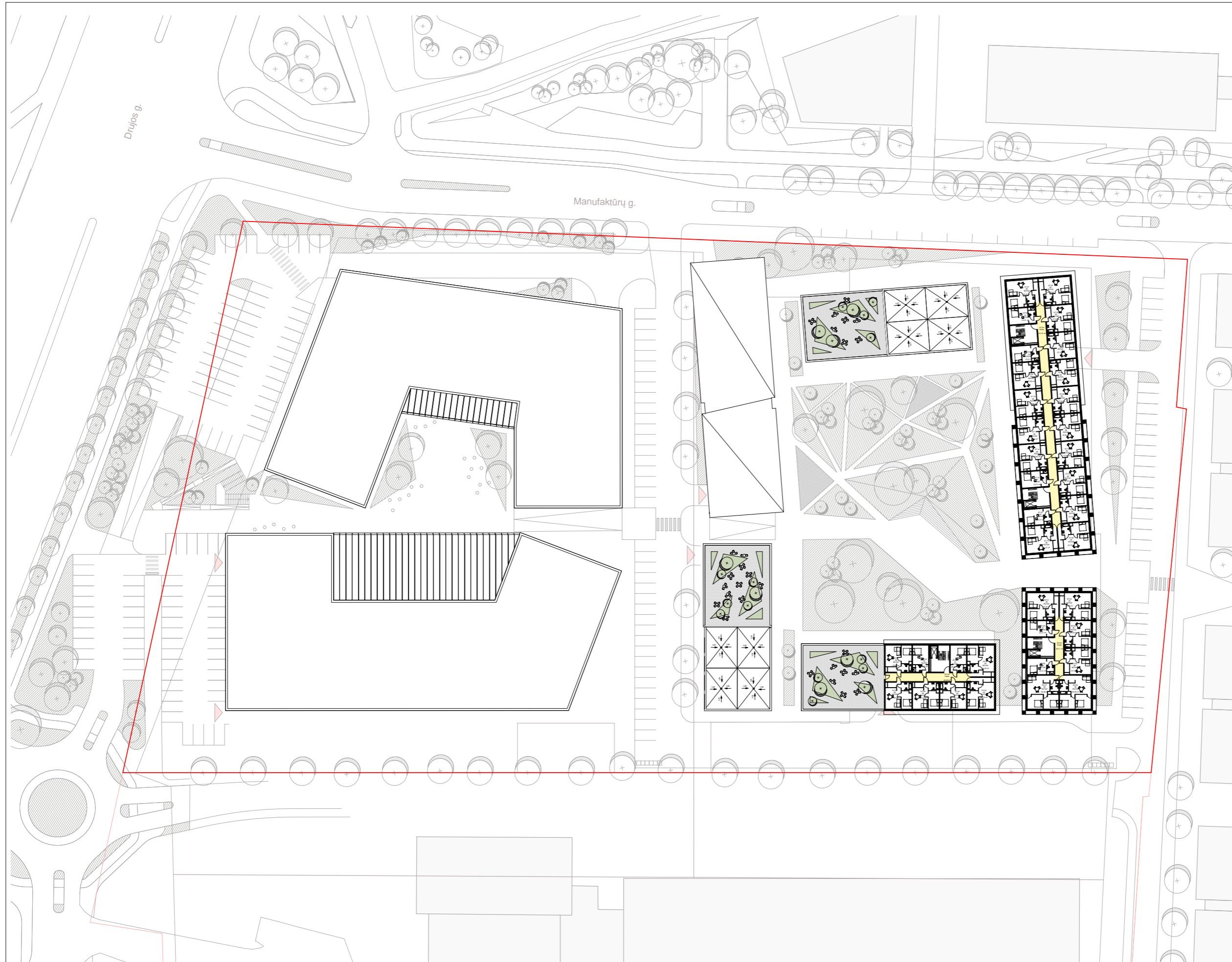
Šešto aukšto planas



VEŠBUČIO PASKIRTIES 6 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA

A KORPUSAS		
Bendros pat.	Plotas	107,37 m ²
Bute:		
AB-01	1K BUTAS	23,31 m ²
AB-02	2K BUTAS	44,31 m ²
AB-03	2K BUTAS	44,32 m ²
AB-04	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-05	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-06	1K BUTAS	23,31 m ²
AB-07	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-08	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-09	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-10	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-11	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-12	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-13	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-14	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-15	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-16	1K BUTAS	23,31 m ²
AB-17	2K BUTAS	37,75 m ²
AB-18	1K BUTAS	23,31 m ²
AB-19	2K BUTAS	44,32 m ²
AB-20	2K BUTAS	44,32 m ²
Σ		722,35 m²
B KORPUSAS		
Bendros pat.	Plotas	28,71 m ²
Bute:		
BB-01	2K BUTAS	44,44 m ²
BB-02	2K BUTAS	44,44 m ²
BB-03	1K BUTAS	23,31 m ²
BB-04	2K BUTAS	37,75 m ²
BB-05	2K BUTAS	37,75 m ²
BB-06	3K BUTAS	56,38 m ²
BB-07	2K BUTAS	37,75 m ²
BB-08	1K BUTAS	23,31 m ²
Σ		353,36 m²
C KORPUSAS		
Bendros pat.	Plotas	27,81 m ²
Bute:		
CC-01	1K BUTAS	23,31 m ²
CC-02	1K BUTAS	23,32 m ²
CC-03	2K BUTAS	44,44 m ²
CC-04	2K BUTAS	44,32 m ²
CC-05	2K BUTAS	37,71 m ²
CC-06	2K BUTAS	37,71 m ²
Σ		210,80 m²
D KORPUSAS		
Bendros pat.	Plotas	68,16 m ²
Bute:		
DD-01	2K BUTAS	44,43 m ²
DD-02	1K BUTAS	23,31 m ²
DD-03	2K BUTAS	44,44 m ²
DD-04	2K BUTAS	37,75 m ²
DD-05	2K BUTAS	37,75 m ²
DD-06	1K BUTAS	23,31 m ²
DD-07	2K BUTAS	37,65 m ²
DD-08	2K BUTAS	37,65 m ²
DD-09	2K BUTAS	37,75 m ²
DD-10	1K BUTAS	23,31 m ²
DD-11	1K BUTAS	23,31 m ²
DD-12	2K BUTAS	37,75 m ²
DD-13	2K BUTAS	44,32 m ²
DD-14	2K BUTAS	44,29 m ²
Σ		498,78 m²
E KORPUSAS		
Bendros pat.	Plotas	27,82 m ²
Bute:		
EE-01	2K BUTAS	37,65 m ²
EE-02	1K BUTAS	23,31 m ²
EE-03	2K BUTAS	37,67 m ²
EE-04	1K BUTAS	23,29 m ²
EE-05	2K BUTAS	44,31 m ²
EE-06	2K BUTAS	44,28 m ²
Σ		210,49 m²
Σ		238,30 m²
Σ		2225,05 m²

Funkcija
Septinto aukšto planas



VEŠBUČIO PASKIRTIES 7 AUKŠTO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA

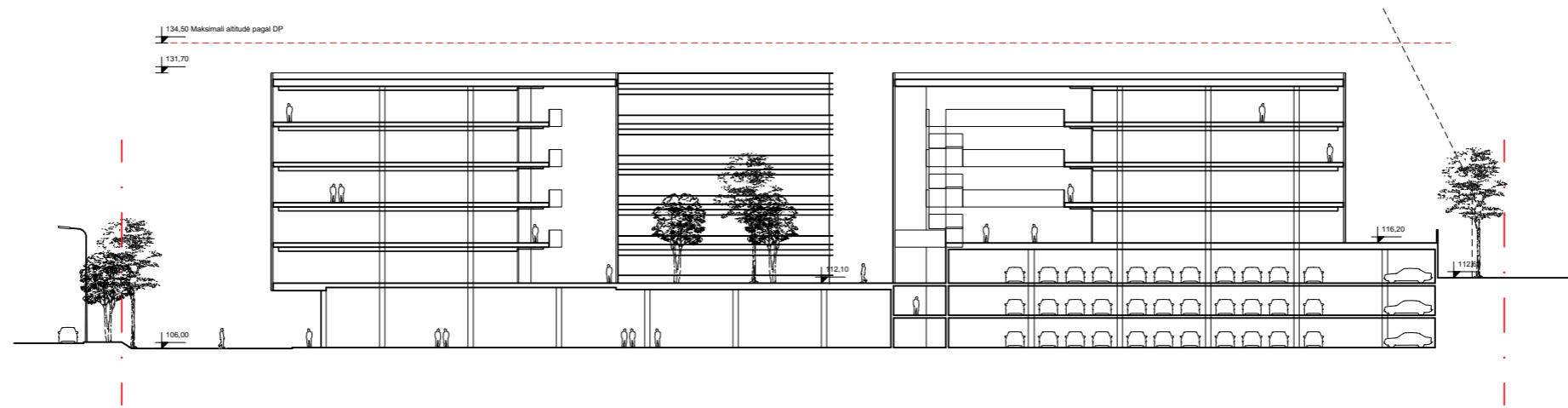
A KORPUSAS		
Bendros pat.	Įstos	169,37 m ²
Būdos		
A7-01	DK BUŲAS	44,31 m ²
A7-02	DK BUŲAS	44,32 m ²
A7-03	TK BUŲAS	23,31 m ²
A7-04	DK BUŲAS	37,70 m ²
A7-05	DK BUŲAS	37,70 m ²
A7-06	TK BUŲAS	23,31 m ²
A7-07	DK BUŲAS	37,70 m ²
A7-08	DK BUŲAS	37,64 m ²
A7-09	DK BUŲAS	37,64 m ²
A7-10	DK BUŲAS	37,62 m ²
A7-11	DK BUŲAS	37,62 m ²
A7-12	DK BUŲAS	37,64 m ²
A7-13	DK BUŲAS	37,64 m ²
A7-14	DK BUŲAS	37,62 m ²
A7-15	TK BUŲAS	23,31 m ²
A7-16	DK BUŲAS	37,70 m ²
A7-17	DK BUŲAS	37,70 m ²
A7-18	TK BUŲAS	23,31 m ²
A7-19	DK BUŲAS	44,31 m ²
A7-20	DK BUŲAS	44,32 m ²
		722,36 m ²
B KORPUSAS		
Bendros pat.	Įstos	25,71 m ²
Būdos		
B7-01	DK BUŲAS	44,44 m ²
B7-02	DK BUŲAS	44,44 m ²
B7-03	TK BUŲAS	23,31 m ²
B7-04	DK BUŲAS	37,70 m ²
B7-05	DK BUŲAS	37,70 m ²
B7-06	TK BUŲAS	23,31 m ²
B7-07	DK BUŲAS	44,38 m ²
B7-08	DK BUŲAS	58,38 m ²
		303,86 m ²
D KORPUSAS		
Bendros pat.	Įstos	40,45 m ²
Būdos		
D7-01	DK BUŲAS	37,60 m ²
D7-02	TK BUŲAS	23,31 m ²
D7-03	DK BUŲAS	37,62 m ²
D7-04	DK BUŲAS	37,70 m ²
D7-05	DK BUŲAS	37,70 m ²
D7-06	DK BUŲAS	44,34 m ²
D7-07	DK BUŲAS	44,30 m ²
D7-08	TK BUŲAS	23,31 m ²
		285,88 m ²
		308,33 m ²
		1608,42 m ²

Funkcija Antstato planas

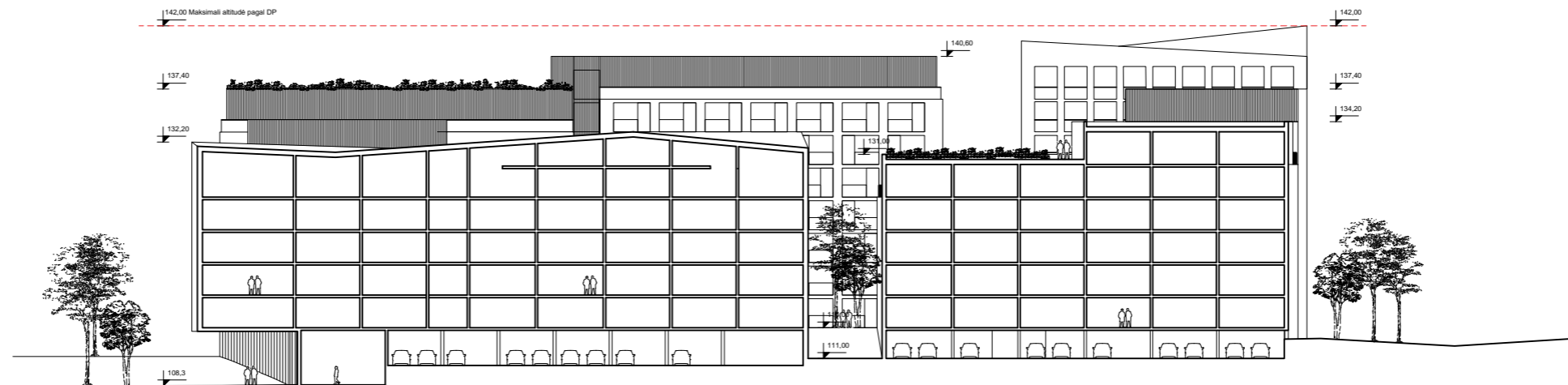


VEŠBUČIŲ PASKIRTIES ANTSTATO KORPUSŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA

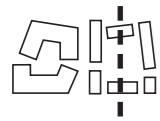
A KORPUSAS		
Bendros pat.		
AB-00	Holai	53,44 m ²
Iš viso		
Būrai		
AB-01	2K BUITAS	37,62 m ²
AB-02	2K BUITAS	37,64 m ²
AB-03	2K BUITAS	37,62 m ²
AB-04	2K BUITAS	37,64 m ²
AB-05	1K BUITAS	23,31 m ²
AB-06	2K BUITAS	37,70 m ²
AB-07	2K BUITAS	37,70 m ²
AB-08	1K BUITAS	23,31 m ²
AB-09	2K BUITAS	44,31 m ²
AB-10	2K BUITAS	44,32 m ²
TO		361,17 m ²
		414,61 m ²
B KORPUSAS		
Bendros pat.		
BB-00	Holai	29,71 m ²
Iš viso		
Būrai		
BB-01	2K BUITAS	44,44 m ²
BB-02	2K BUITAS	44,44 m ²
BB-03	1K BUITAS	23,31 m ²
BB-04	2K BUITAS	37,70 m ²
BB-05	2K BUITAS	37,70 m ²
BB-06	1K BUITAS	23,31 m ²
BB-07	1K BUITAS	23,31 m ²
BB-08	2K BUITAS	56,38 m ²
BB-09	2K BUITAS	56,38 m ²
TO		323,85 m ²
		353,56 m ²
		757,98 m ²



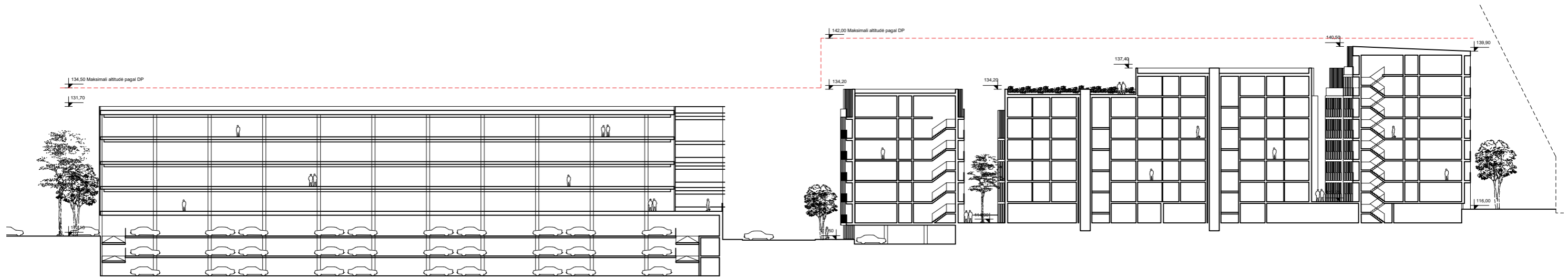
Pjūvis 1-1
1:300



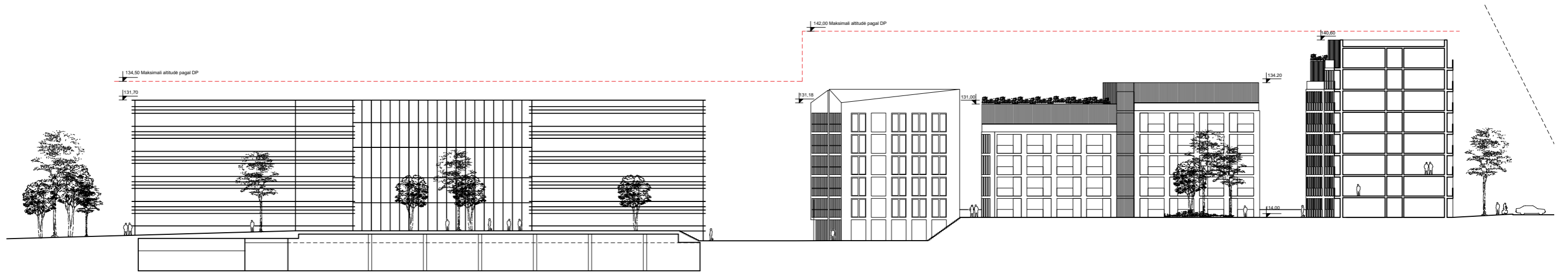
Pjūvis 2-2
1:300



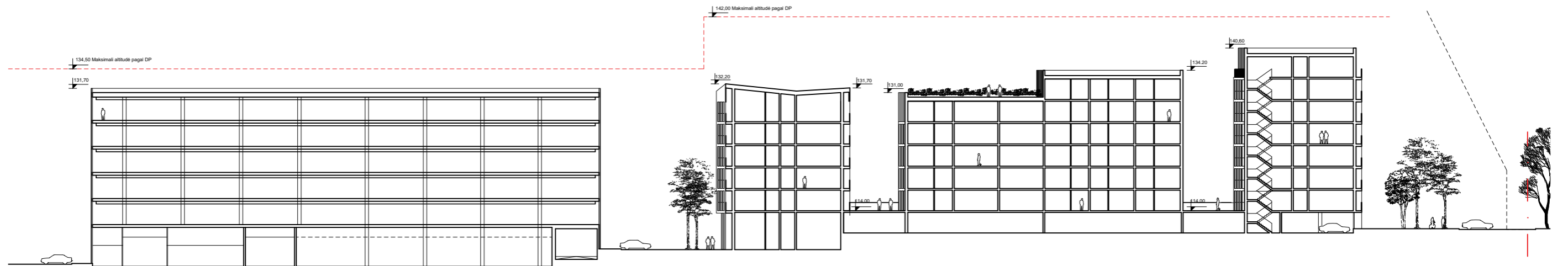
Pjūvis 3-3
1:300



Pjūvis 4-4
1:300



Pjūvis 5-5
1:300



Pjūvis 6-6
1:300