

Statytojas
Projektuotojas
Statinio projekto
pavadinimas

UAB „VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI“, į. k. 303089021
UAB „UNITECTUS“, į. k. 302347287

**ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE,
REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI
KORPUSAI C2, D2, EF**

Statinio projekto numeris
Statinio projekto etapas
Statinio pavadinimas
Statinio kategorija
Statybos rūšis
Sklypų kad. Nr.
Statinio projekto dalis
Bylos žymuo
Bylos laidos žymuo
Bylos išleidimo data

UT-124A.3/15
Projektiniai pasiūlymai (PP)
III etapas. Viešbučių paskirties pastatai
Ypatingasis statinys
Rekonstravimas
0101/0059:36 Vilniaus n. k. v.
Architektūrinė dalis
BD
0
2023-10

Įmonės pavadinimas	Pareigos	Vardas, pavardė, atestato Nr.	Parašas
UAB „UNITECTUS“	Direktorius	Tauras Paulauskas	
UAB „UNITECTUS“	Projekto vadovas	Tauras Paulauskas, A014	
UAB „UNITECTUS“	Architektas	Tauras Paulauskas, A014	

Projektotojas	Projekto Nr.	ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI. KORPUSAI C2, D2, EF	Lapas	Lapų
UAB „UNITECTUS“	UT-124A.3/15	BYLOS SUDĖTIS	1	2

BYLOS SUDĖTIS

Nr.	Doku-mento žymuo	Psł.	Laida	Dokumento pavadinimas	Pastabos
Tekstinė dalis					
1.		3	0	Bendrieji statinio rodikliai	
2.		28	0	Aiškinamasis raštas	
Grafinė dalis					
3.		1	0	Sklypo dangų planas	
4.		1	0	Servitutų planas	
5.		1	0	Šalinamų želdinių planas	
6.		1	0	Projektuojamų želdinių planas	
Korpusas C2					
7.		1	0	Cokolinio aukšto planas	
8.		1	0	Pirmo aukšto planas	
9.		1	0	Tipinio aukšto planas	
10.		1	0	Pjūvis P1	
11.		1	0	Fasadas tarp ašių 1-5	
12.		1	0	Fasadas tarp ašių 5-1	
13.		1	0	Fasadas tarp ašių F-A	
Korpusas D2					
14.		1	0	Cokolinio aukšto planas	
15.		1	0	Pirmo aukšto planas	
16.		1	0	Tipinio aukšto planas	
17.		1	0	Pjūvis P1	
18.		1	0	Fasadas tarp ašių 6-1	
19.		1	0	Fasadas tarp ašių 1-6	
20.		1	0	Fasadas tarp ašių A-D	
Korpusas EF					
21.		1	0	Rūsio planas	
22.		1	0	Cokolinio aukšto planas	
23.		1	0	Pirmo (tipinio) aukšto planas	
24.		1	0	Pjūvis P1	
25.		1	0	Fasadas tarp ašių 1-4	
26.		1	0	Fasadas tarp ašių 4-1	
27.		1	0	Fasadas tarp ašių AA-ZZ	
28.		1	0	Fasadas tarp ašių ZZ-AA	
Išklotinės					
29.		1	0	Gatvių išklotinės	
30.		1	0	Aksonometrinės schemas	
Vizualizacijos					
31.		1	0	Vizualizacija 1	
32.		1	0	Vizualizacija 2	
33.		1	0	Vizualizacija 3	
34.		1	0	Vizualizacija 4	
Priedai					
35.	Virtuali panorama – Nr. 25 – Drujos gatvė				
36.	Virtuali panorama – Nr. 28 – Polocko g. ir Olandų g. sankryža				
37.	Esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės skaičiavimas. Korpusas C2				
38.	Esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės skaičiavimas. Korpusas D2				

Etapas	Dalis	Laida	Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data	Žymuo
PP	BD	0	PV/PDV	A014	T. Paulauskas		2023-10	UT-124A.3/15-PP-BS

Projektotojas	Projekto Nr.	ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI. KORPUSAI C2, D2, EF	Lapas	Lapų
UAB „UNITECTUS“	UT-124A.3/15	BYLOS SUDĖTIS	2	2

39.	Esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės skaičiavimas. Korpusas EF
40.	Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas patvirtintas 2014 m. liepos 9 d. Nr. 1-1928 su pažymėta administracinio pastato vieta
41.	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 koregavimo brėžinys patvirtintas 2017 m. rugpjūčio mėn. 4 d. įsakymu Nr. A30-2367 su pažymėta administracinio pastato vieta
42.	Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliojo plano statybos zonos, statybos ribos, apželdintos teritorijos dalies, servitutų ir įvažiavimo vietų koregavimo brėžinys patvirtintas 2023-01-11 Nr. A30-135/23 su pažymėta administracinio pastato vieta
43.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis 2023-07-03 Nr. A659-287/23(2.15.2.59E-MPA)

Etapas	Dalis	Laida	Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data	Žymuo
PP	BD	0	PV/PDV	A014	T. Paulauskas		2023-10	UT-124A.3/15-PP-BS

Projektuotojas	Projekto Nr.	ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI. KORPUSAI C2, D2, EF	Lapas	Lapų
UAB „UNITECTUS“	UT-124A.3/15	BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI	1	3

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis				Pastabos
		I etapas	II etapas	III etapas	VISO	
I SKYRIUS. SKLYPAS						
1. Sklypo plotas	m ²	50480				
2. Sklypo dalies plotas	m ²	30000				Sklypo dalis, valdoma UAB „Vilniaus miesto projektai“, išskirta žemės sklypo plane ir yra šio projekto projektavimo darbų riba.
3. Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	-	0,44	0,87	0,43	1,74	DP užstatymo intensyvumas 2,0
4. Sklypo dalies užstatymo tankis	%	10,87	33,33	9,33	53,53	DP užstatymo tankumas 70%
5. Sklypo dalies želdynams priskiriamas plotas	%	11	7	2	20	DP priklausomųjų želdynų plotas 15%

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis		Pastabos
		Iki rekonstravimo	Po rekonstravimo	
II SKYRIUS. PASTATAI				
REKONSTRUOJAMI				
Pastatas (korpusas C2) (Pramoninis pastatas, Unik. Nr. 1095-7016-8060)				
1. Pastato bendrasis plotas*	m ²	1697,39	1448,76	
2. Pastato pagrindinis plotas*	m ²	343,52	1298,02	
3. Pastato pagalbinis plotas*	m ²	1353,87	150,74	
4. Pastato tūris*	m ³	7233	6962	
5. Aukštų skaičius	vnt.	1	5	„pastatų aukštumas nurodomas be cokolinio aukšto, kuris gali būti įrengiamas pastatui neviršijant nurodytų maksimalių aukščio altitudžių“ (DP patvirtintas 2014-07-09, Nr. 1-1928)
6. Pastato aukštis	m	-	19,12	Vid. žemės pav. alt. 113,50 Pagal DP 21m/abs.alt 134,50m
7. Kambarių skaičius*	Vnt.	-	30	Iš jų 1k-21 vnt. 2k-9 vnt.
8. Prekybos paskirties patalpos	Vnt.	-	2	
9. Prekybos paskirties patalpų bendras plotas	m ²	-	234,48	
10. Energinio naudingumo klasė		-	A++	
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	-	Rekomenduojama C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		-	I	
Pastatas (korpusai D2) (Unik. Nr. 1095-7016-8106)				
13. Pastato bendrasis plotas*	m ²	1352,67	1735,36	
14. Pastato pagrindinis plotas*	m ²	1320,60	1257,15	
15. Pastato pagalbinis plotas*	m ²	32,07	478,21	

Etapas	Dalis	Laida	Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data	Žymuo
PP	BD	0	PV	A014	T.Paulauskas		2023-10	1355/15-UT-124A.3/15-PP-BD-BSR

Projektuotojas	Projekto Nr.	ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI. KORPUSAI C2, D2, EF	Lapas	Lapų
UAB „UNITECTUS“	UT-124A.3/15	BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI	2	3

16. Pastato tūris*	m ³	13391	7468	
17. Aukštų skaičius	vnt.	1	5	„pastatų aukštumas nurodomas be cokolinio aukšto, kuris gali būti įrengiamas pastatui neviršijant nurodytų maksimalių aukščio altitudžių“ (DP patvirtintas 2014-07-09, Nr. 1-1928)
18. Pastato aukštis	m	6,00	19,51	Vid. žemės pav. alt. 113,50 Pagal DP 21m/abs.alt 134,50m
19. Kambarių skaičius*	Vnt.	-	35	Iš jų 1k-15vnt. 2k-20vnt.
20. Energinio naudingumo klasė		-	A++	
21. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	-	Rekomenduojama C
22. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		-	I	
Pastatas (korpusas EF)				
23. Pastato bendrasis plotas*	m ²		9527,84	
24. Pastato pagrindinis plotas*	m ²		6628,74	
25. Pastato pagalbinis plotas*	m ²		2899,10	
26. Pastato tūris*	m ³		41866	
27. Aukštų skaičius	vnt.		5	„pastatų aukštumas nurodomas be cokolinio aukšto, kuris gali būti įrengiamas pastatui neviršijant nurodytų maksimalių aukščio altitudžių“ (DP patvirtintas 2014-07-09, Nr. 1-1928)
28. Pastato aukštis	m		21,49	Vid. žemės pav. alt. 113,50 Pagal DP 21m/abs.alt 134,50m
29. Kambarių skaičius*	Vnt.		256	Iš jų 1k-256 vnt.
30. Prekybos paskirties patalpos	Vnt.		2	
31. Maitinimo paskirties patalpos	Vnt.		1	
32. Maitinimo paskirties patalpų bendras plotas	m ²		76,66	
33. Energinio naudingumo klasė		-	A++	
34. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	-	Rekomenduojama C
35. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		-	I	

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

Pastabos:

- 1) **Užstatymo intensyvumas skaičiuojamas nevertinant cokolinio aukšto bendro ploto**, vadovaujantis 2013 m. birželio 27 d. LR Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo priedo 3 str. 1 p. "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". Detaliojo plano sąlygų sąvadas išduotas 2012-07-12 Nr. A620-207-(2.15.1.21-MP2). 2012-07-12 galiojusiuose LR teisės aktuose (STR 1.14.01:1999 "Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka" ir "Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse) pastato antžeminė dalis buvo traktuojama viršutinė pastato dalis nuo pirmojo aukšto grindų paviršiaus (nulinės altitudės).

Etapas	Dalis	Laida	Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data	Žymuo
PP	BD	0	PV	A014	T.Paulauskas		2023-10	1355/15-UT-124A.3/15-PP-BD-BSR

Projektotojas	Projekto Nr.	ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI. KORPUSAI C2, D2, EF	Lapas	Lapų
UAB „UNITECTUS“	UT-124A.3/15	BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI	3	3

Pirmame statybos etape suplanuotas intensyvumas yra ~0,44, antrame ~0,87. Įgyvendinus visus tris statybų etapus bendras A sklypo dalies intensyvumas bus **~1,74%**;

- 2) Vadovaujantis galiojančiu Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliuoju planu galimas statinių aukštų skaičius **nurodomas be cokolinio aukšto**, kuris gali būti įrengiamas, pastatui neviršijant nurodytų maksimalių aukščio altitudžių – 134,5 m;
- 3) Galiojančiame Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliajame plane nustatytas aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 21 m, nevertinant cokolinio aukšto. Pastato aukštis nuo detaliojo plano užstatymo zonos žemės paviršiaus vidutinės altitudės yra 20,51 metrai ir neviršija DP nustatyto aukščio nuo žemės paviršiaus reglamento. Taip pat pastatas neviršija nurodytos maksimalios aukščio altitudės – 134,5 m
Pažymėtina, kad detalusis planas rengtas visam sklypui. Detaliojo plano 2.2.2 skiltyje rašoma, kad sklypo reljefas yra žemėjantis šiaurės kryptimi nuo ~120,50 altitudės iki ~106,50 altitudės. Šių dydžių vidurkis yra **113,5 m**, o prie jo pridėjus 21 metrą kaip tik ir gaunama 134,5 m. absoliutinė altitudė, kuri taip pat nurodoma, kaip Detaliojo plano sprendinys. Šie skaičiavimai aiškiai parodo tikruosius Detaliojo plano rengėjų ketinimus ir tai, kaip jie suprato Detaliuoju planu nustatomus sprendinius;
- 4) Apskaičiuota esamo žemės paviršiaus altitudė statybos zonoje yra nuo projektuojamų sprendinių, nes vadovaujantis Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos pateiktu išaiškinimu oficialiame ministerijos tinklapyje **2019-02-05 Nr. (9.12) - 2D-1701**, pateikiama Inspekcijos nuomonė, kad Techninio projekto rengimo metu statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinė altitudė bendruosiuose rodikliuose skaičiuojama nuo **suprojektuotų** sprendinių, nes pastatyto pastato kadastrinius matavimus atliekantis specialistas matuos tuo metu esamas žemės altitudes, t. y. techniniame projekte projektuojamas. **Vidutinės altitudės skaičiavimas papildomai bus tikslinamas TP etape detalizuojant sklypo aukščių planą.**


Etapas	Dalis	Laida	Pareigos	At. Nr.	V., pavardė	Parašas	Data	Žymuo
PP	BD	0	PV	A014	T.Paulauskas		2023-10	1355/15-UT-124A.3/15-PP-BD-BSR

Aiškinamasis raštas

Turinys

Projekto rengimo pagrindas, projektavimo eiga.....	2
Statinio statybos vieta, etapiškumas	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.....	7
Statinio statybos rūšis	8
Projektuojamų statinių sąrašas,	9
Projektinių pasiūlymų sprendiniai	10
Urbanistinis integralumas.....	10
Transporto studija	15
Paveldosauginė dalis	16
Architektūrinė idėja ir estetika	19
Funkcija ir aplinkos pritaikymas	20
Parkavimas.....	23
Želdynai	24
Kiti aspektai	25

0	2023-10	Visuomenės informavimui apie numatomą projektavimą, specialiesiems reikalavimams
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 III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI KORPUSAI C2, D2, EF	
				Statinio numeris ir pavadinimas VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI	
A014	PV/PDV	T.PAULAUSKAS		Dokumento pavadinimas	Laida
				AIŠKINAMASIS RAŠTAS	0
LT	Statytojas UAB VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI JOGAILOS G. 4, VILNIUS			Dokumento žymuo	Lapas
				1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	Lapų 1 30

Projekto rengimo pagrindas, projektavimo eiga

Šie projektiniai pasiūlymai yra 2021-10-18 Reg. A51-100496/21 patvirtintų projektinių pasiūlymų patikslinimas po 2023-01-11 sklypo Drujos g. 2 detalaus plano korektūros patvirtinimo.

Šių projektinių pasiūlymų objektas yra C2, D2 ir EF viešbučių paskirties pastatai/korpusai kurie buvo 2021-10-18 patvirtintų projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis, tačiau jų tolimesnis projektavimas nebuvo pakankamai pagrįstas tuo metu galiojusioje 2017-08-11 sklypo Drujos g. 2 detalaus plano korektūroje. Aiškesnio urbanistinio integralumo supratimo dėlei dabartiniai projektiniai pasiūlymai yra pateikiami patvirtintų projektinių pasiūlymų bazėje.

Tik C2, D2, EF korpusus liečiančios aiškinamojo rašto dalys bei rodikliai yra išskiriami šia spalva.

Privalomieji projekto rengimo dokumentai

1. Statytojo projektavimo užduotis;
2. Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., 2014-07-09 Nr.1-1928 patvirtintu detaliuoju planu;
3. 2017-08-11, įsakymu Nr. A30-2367 patvirtinta statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų detalaus plano korektūra;
4. 2023-01-11 įsakymu Nr.A30-135/23 patvirtinta detalaus plano korektūra;
5. Projektavimą reglamentuojantys normatyvai
6. Vilniaus m. savivaldybės administracijos 2023-07-03 patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis Nr.287/23(2.15.25E-MPA)

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.

2020 m buvo parengti sklypo visos šiaurinės dalies projektiniai pasiūlymai. Jie buvo 2020-12-04 apsvarstyti su visuomene, 2021-01-18 apsvarstyti Vilniaus regioninėje architektūros taryboje, Tobulinant projektą buvo atsižvelgta į tarybos išvadas ir rekomendacijas. 2020-07-17 buvo išduota projektinių pasiūlymų rengimo užduotis visai šiaurinei sklypo daliai Nr. A51-90423/20. Patikslinti projektiniai pasiūlymai buvo 2021-10-18 suderinti vyriausio miesto architekto Nr.A51-100496/21.

Projektinių pasiūlymų derinimo procese, iškilo kausimas dėl detalaus plano korektūroje patvirtintoje 2017-08-11 reglamentų esančių sklypo dalyje išskirtoje "žiemų sodo" žymėjimu. Projektiniai pasiūlymai buvo patvirtinti be antžeminių pastato aukštų šioje sklypo dalyje. 2021-11-24 buvo išduoti Specialieji architektūros reikalavimai Nr. SARD-01-211124-00939.

2023-01-11 įsakymu VMSA patvirtinus Nr.A30-135/23 detalaus plano korektūrą, „žiemų sodo“ žymėjimo kolizija buvo išspręsta, šiai sklypo daliai buvo priskirti detalaus plano A1 zonos reglamentai.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	2	30

Teikiami projektiniai pasiūlymai yra sklypo dalyje anksčiau pažymėtoje „žiemos sodo“ vietoje. Kiti šiaurinės sklypo dalies projektiniai pasiūlymai nekoreguojami.

Statinio statybos vieta, etapiškumas

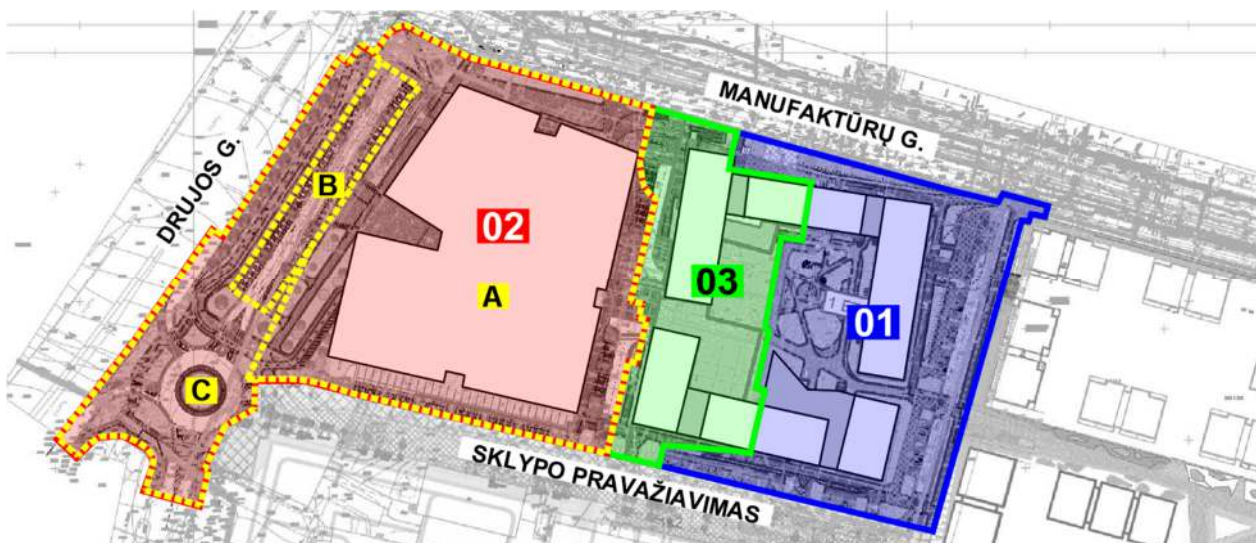
Daugiafunkcinis kompleksas planuojamas pietrytiniame Vilniaus centrinės dalies pakraštyje, Rasų seniūnijoje, greta intensyvaus eismo Drujos gatvės.

Nagrinėjamos teritorijos ypatumas yra tas, kad ji yra i 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, nuosavybės teise priklausančioje statytojui UAB Vilniaus miesto projektai.

Komplekso projektavimas ir statyba turėtų būti vykdomi keturiais etapais. Viešbučių paskirties pastatai numatyti sklypo dalies rytinėje dalyje turėtų būti vystomi dviem etapais:

1. Pirmu etapu rytinėje dalyje 2021 m buvo parengtas Gamybos, pramonės, pagalbinio ūkio, sandėlių paskirties pastatų rekonstravimo į viešbučio paskirties pastatus Drujos g. 2, Vilniuje projektas, pagal kurį 2023-03-22 išduotas statybą leidžiantis dokumentas Nr. LRS-01-230322-00034. Pirmojo etapo rengiami Laidos A projektiniai pasiūlymai, patvirtinti 2023-09-29 Nr. A51-154908/23(3.3.2.26E-MPA). Pagal šiuos pasiūlymus bus gaunamas Laidos A statybą leidžiantis dokumentas.
2. Antru etapu vakarinėje Statytojui nuosavybės teise priklausančioje sklypo dalyje projektuojamas administracinės paskirties pastatas. Projektiniai pasiūlymai patvirtinti 2023-10-18 Nr. A51-166091/23(3.3.2.26E-ARC).
3. Trečiu etapu yra projektuojami viešbučių paskirties pastatai tarp pirmo ir antro etapo projektų po 2023-01-11 detalaus plano korektūros patvirtinimo.
4. Ketvirtu etapu projektuojamas elektros skirstyklos greta Manufaktūrų gatvės perkėlimas.



Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	3	30

Statinių pagrindinė naudojimo paskirtis

Statytojo valdomoje sklypo dalyje yra 15 pastatų, priklausančių statytojui nuosavybės teise, su kuriais numatoma atlikti statybos darbus. Iš nurodytų pastatų aktualūs yra Nr.2.6 ir 2.9 kurie yra rekonstruojami ir išskiriami atskira spalva.

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 (korpusai C2, EF)	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 D2, EF)	Rekonstravimas
2.10	10F1p	1095-7016-8117	Sandėlis, Sandėliavimo	C1	Rekonstravimas
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/D1)	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	-	Griovimas
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.3/15-00-PP-AR	Lapas	Lapų
	4	30

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.

2023-01-11 buvo patvirtinta detaliojo plano korektūra kurioje buvo dar kartą pakeista statinių statybos zona, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimų vietos.

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 patvirtintų projektinių pasiūlymų „Gamybos, pramonės paskirties (7,8) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7,2) pastatą Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas“ sprendinius (projektuotojas UAB „Aketuri architektai“).

Reglamentas	DP reikalavimas	Rodiklis visame sklype	Rodiklis šiaurinėje sklypo dalyje
Užstatymo tankumas	70%	50,0 %	50,7 %
Užstatymo intensyvumas	2.0	1.82	1.77
Priklausomųjų želdynų norma	15%	20.08 %	24.08 %

Užstatymo reglamentai papildomoje užstatyti leidžiamoje teritorijoje

Pirminė Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014-07-09 sprendimu Nr. 1-1923 patvirtinto Detaliojo plano redakcija visam suplanuotam žemės sklypui Drujos g. 2 (toliau – Sklypas) numatė maksimalų leistiną užstatymo aukštį: 28,5 m nuo žemės paviršiaus, 142 m absoliutinę altitudę, 7 aukštus. Sklypas taip pat buvo suskirstytas į tris reglamentines zonas – 1A, 1B, 1C su skirtingais maksimalaus leistino užstatymo aukštingumo rodikliais, kurioms

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	5	30

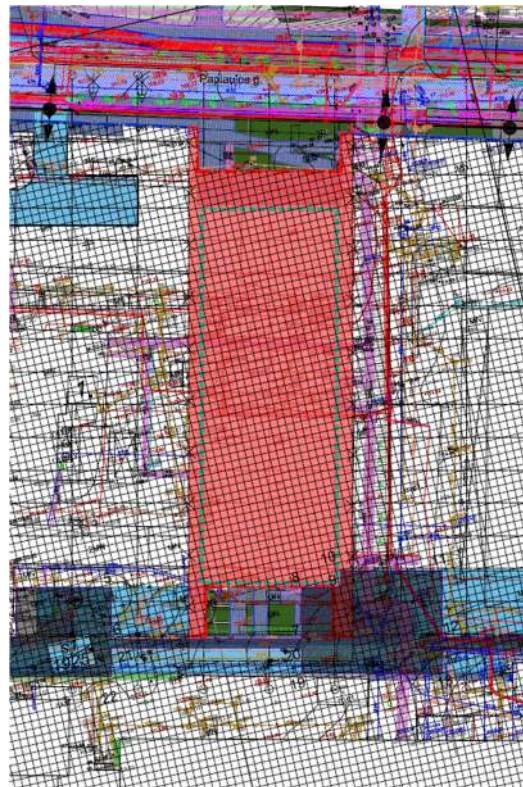
visoms buvo numatyta užstatyti leidžiama teritorija (statybos zona). Tarp reglamentinių zonų 1A ir 1B buvo numatyta neužstatoma priklausomų želdynų teritorija.

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). Po to dar kartą buvo koreguotas ir patvirtintas 2023-01-11. Korektūra yra pakeista statybos zonos teritorija, statybos riba, statybos linija, numatytas naujas servitutas.

Anksčiau buvusi neužstatoma teritorija tarp reglamentinių zonų 1A ir 1B pažymėta, kaip užstatoma ir priskiriama statybos zonai 1A (žiūr. 1 ir 2 pav.).



Ištrauka iš pirminės Detaliojo plano versijos pagrindinio brėžinio. Tarp reglamentinių zonų 1A ir 1B yra pažymėta neužstatoma priklausomųjų želdynų teritorija.



Ištrauka iš Korektūros Sklypo sutvarkymo plano su Detaliojo plano koregavimo sprendiniais. Buvusiai neužstatoma teritorija priskirta statybos zonai 1A.

Šiai naujai užstatomai teritorijai taikytini Detaliajame plane numatyti A1 užstatymo rodikliai, t. y. maksimalus leistinas užstatymo aukštis - 21 m nuo žemės paviršiaus, 134,50 m absoliutinė altitudė, 5 antžeminiai aukštai (neskaičiuojant cokolinio ir rūsio).

Projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka galiojančios Detaliojo plano versijos aukštingumo rodiklius ir jo neviršija.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	6	30

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 schemas pateikiamos grafinėje dalyje.

Teritorijų planavimo dokumentų koregavimo poreikis

Projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka šiuo metu galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, poreikio juos koreguoti nėra.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	7	30

Statinio statybos rūšis

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

Statinio statybos rūšis – rekonstravimas. Trečio projektavimo ir statybos metu numatoma rekonstruoti statytojui nuosavybės teise priklausančius pastatus, kurių unikalūs numeriai yra:

- 1095-7016-8060
- 1095-7016-8106

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

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	8	30

Projektuojamų statinių sąrašas,

1. Viešbučių paskirties pastatas (korpusai A, B, C1, D1)– išduotas SLD, vykdoma statyba
2. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas C1)
3. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas D2)
4. Viešbučių paskirties pastatas (korpusas EF)
5. Administracinės paskirties pastatas (korpusas GH)
6. Perkeliama elektros skirstykla rūšio lygyje
7. Privažiavimo keliai ir automobilių stovėjimo aikštelės (sąrašas tikslinamas techninio projekto stadijoje)
8. Atraminės sienutės (sąrašas tikslinamas techninio projekto stadijoje)
9. 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.3/15-00-PP-AR	9	30

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 vystimosi 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 stilistikos statiniai buvo nugriauti, didžioji dalis modernistinių XX a. statinių perstatyti sudarkant jų išvaizdą, arba taip pat nugriauti.

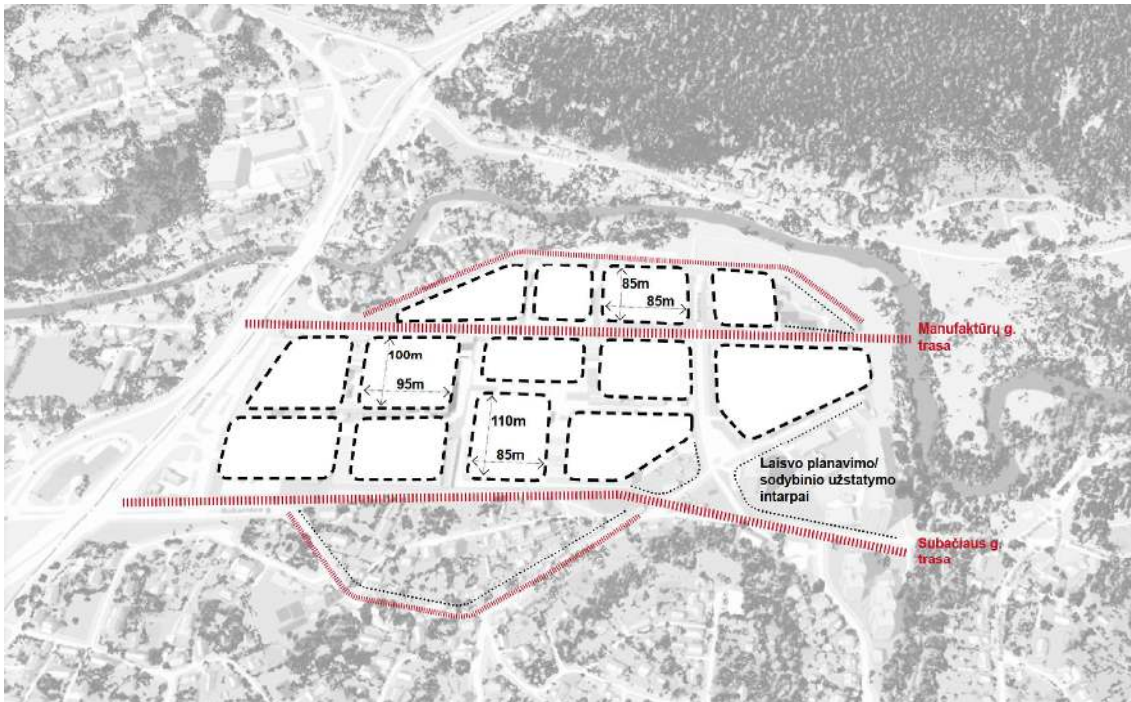
Manufaktūrų gatvės rajono išskirtinė savybė miesto kontekste yra kontrastingas santykis tarp stambaus mastelio, pramoninio užstatymo ir gamtinės aplinkos su dominuojančiu sodybinio užstatymu palei upės pakrantę ir Markučių rajone. Visa teritorija yra tarsi tankaus, net šiek tiek agresyvaus užstatymo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

Ši 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.3/15-00-PP-AR	10	30

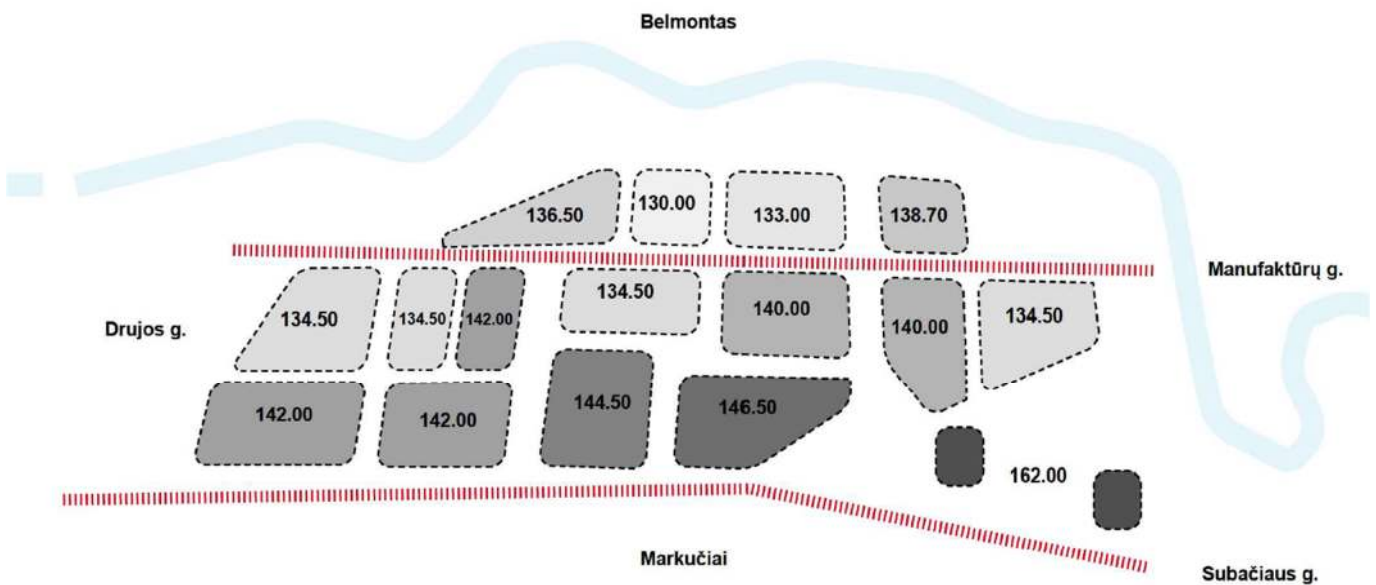
Išsaugant vietos dvasią, paliekami sodybinio ir laisvo planavimo užstatymo intarpai.

Prisitaikant prie besiklostančios kvartalų struktūros, nagrinėjama sklypo dalis taip pat skaidoma 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.

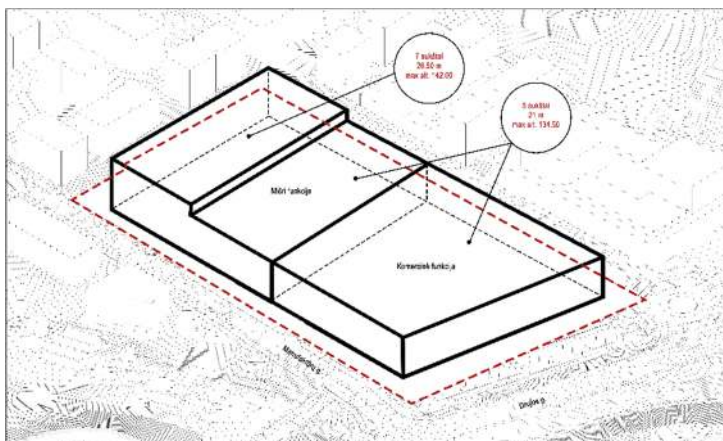
Nagrinėjamame sklype yra nustatyta maksimali absoliutinė altitudė 142m, kuri taip pat neviršija aplinkinių kalvų viršūnių, todėl siūlomas 5-7 aukštų užstatymas kontekstualiai įsiterptų į besiformuojantį urbanistinį audinį.



Aukštingumo teritorijoje schema

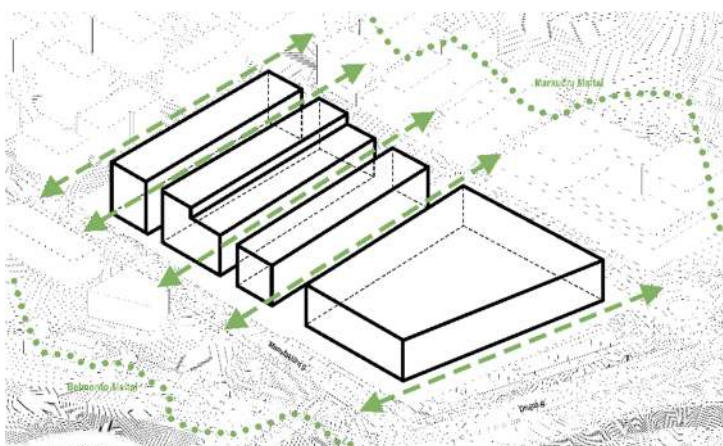
Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	11	30

Urbanistinė koncepcija



Maksimalus tūris

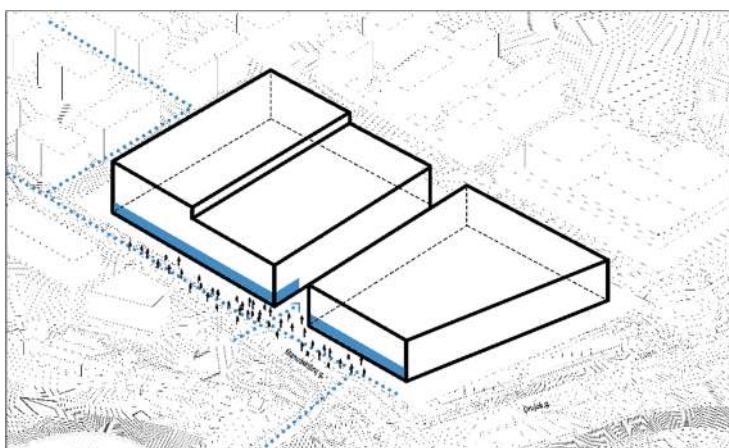
Pagal detalaus plano reglamentus, nagrinėjama teritorija padalinta į dvi skirtingo aukštingumo reglamentines zonas: 5 ir 7 aukštų. Judrioje ir triukšmingoje sklypo dalyje palei Drujos gatvę planuojama komercinė funkcija, tarp jos ir planuojamo gyvenamojo kvartalo buvusioje "Markučių" gamyklos teritorijoje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

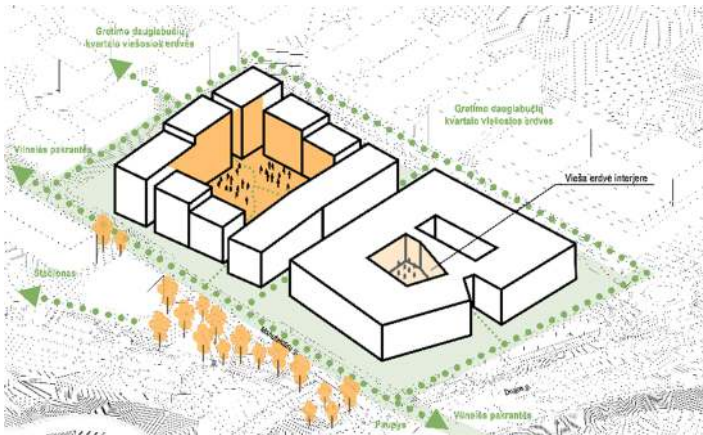
Sukuriami du kvartalai, panašių matmenų, kaip kitose Manufaktūrų gatvės rajone plėtojamose teritorijose.



Manufaktūrų perimetras

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

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	12	30

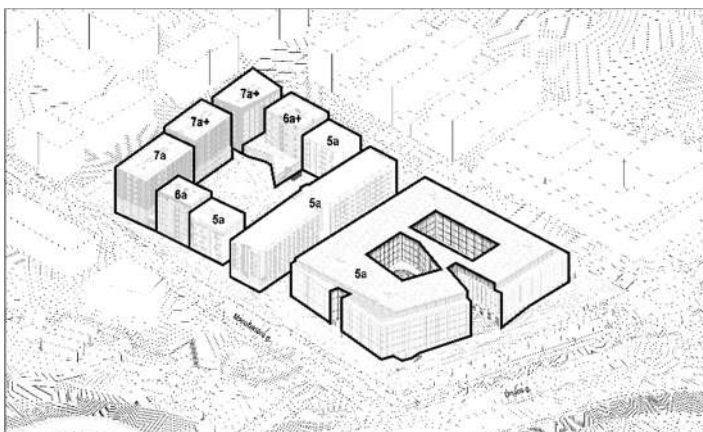


Vidinių ir viešųjų erdvių struktūra

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 bulvaro, 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.



Aukštingumo schema

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

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

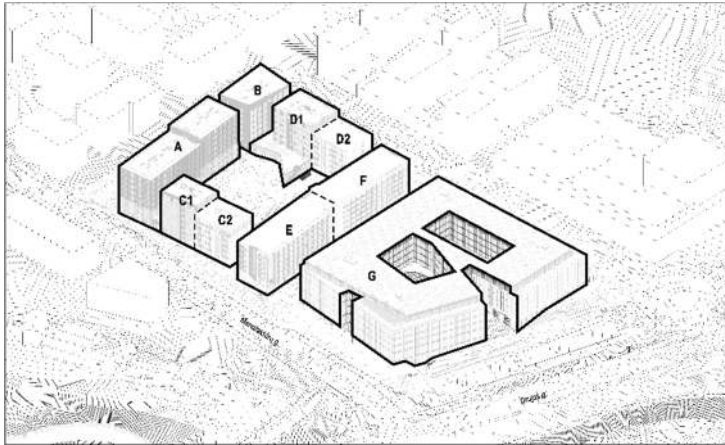


Manufaktūrų skveras

Korpusas, esantis ties formuojamu Manufaktūrų gatvės skveru, patraukiamas arčiau gatvės, tokiu būdu akcentuojant ir formuojant aiškesnę ir jaukesnę, žmogiško mastelio turinę 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 uždarsnes perspektyvas kavinių, restoranų ir kitos smulkios komercijos, išdėstytos palei gatvės perimetrą, vartotojams.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	13	30
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR		



Komplekso struktūra ir korpusų numeracija

Kompleksas susideda iš 8 įvairios paskirties korpusų:

A, B, C1, D1, C2, D2, E F: viešbučių paskirtis
G: 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.

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



Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	14	30

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 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 posūkiu. 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.

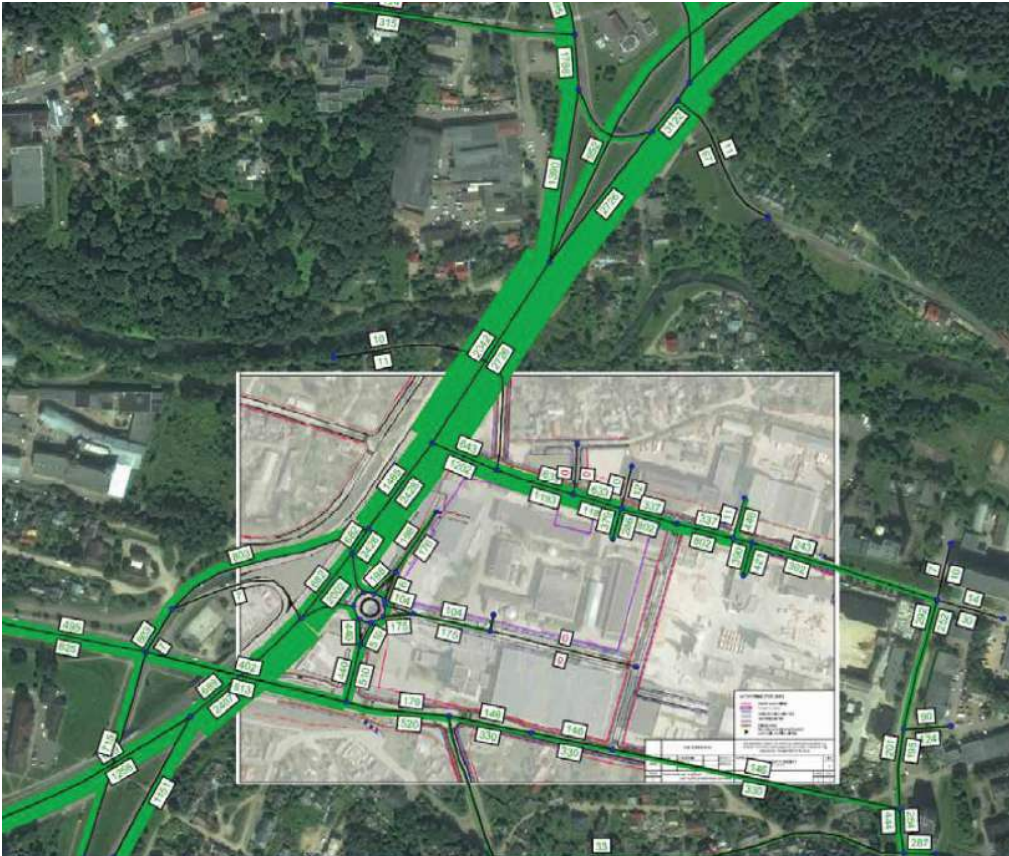
Apibendrinant ilgojo laikotarpio modeliavimo rezultatus daromos tokios išvados ir teikiami siūlymai 10-ties metų laikotarpiui, per kurį bus toliau plėtojama komercinė ir gyvenamoji teritorija (II etapas):

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.3/15-00-PP-AR	15	30



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 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. 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.3/15-00-PP-AR	16	30

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

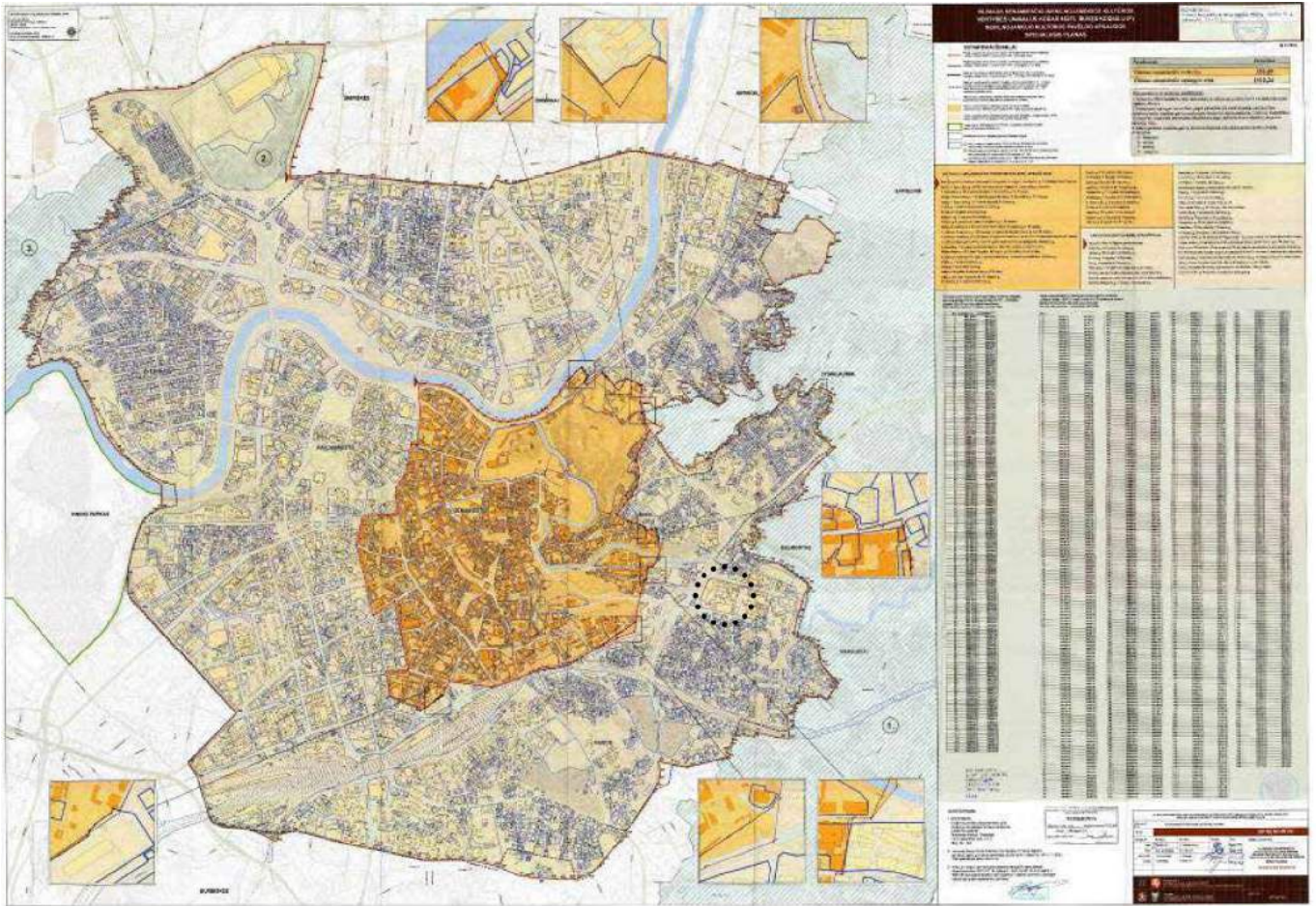
Teritorija yra Vilniaus istorinio centro (senamiesčio), įrašyto į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, vizualinės apsaugos zonoje (Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymas Nr. IV-512 "Dėl Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) nekilnojamojo kultūros 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.3/15-00-PP-AR	17	30



Vilniaus Senamiesčio vizualinės apsaugos zonos ribų planas su pažymėta nagrinėjama teritorija

Projektuojamo užstatymo įtaka miesto panoramoms

Projektuojamo užstatymo aukštingumas atitinka detaliojo plano sprendinius.

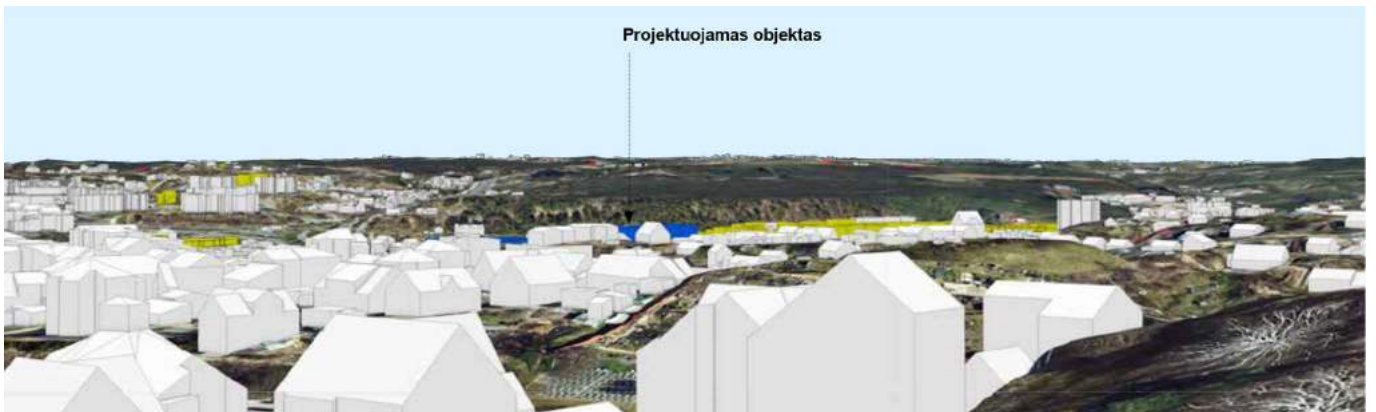
Užstatymo įtaka miesto panoramoms, siluetais, perspektyvoms ir morfologijai minimali ir nesudaro neigiamo poveikio. Projektuojamo užstatymo siluetas neviršija aplinkinėse teritorijose susiformavusio užstatymo silueto.

Projektuojamo užstatymo įtaka miesto panoramoms buvo patikrinta atlikus Vilniaus 3D modelio analizę iš pagrindinių apžvalgos taškų.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	18	30



Vilniaus 3D panorama. Vaizdas nuo Gedimino kalno



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

Architektūrinė idėja ir estetika

Kompleksą sudaro du struktūriniai vienetai - kvartalai:

- *Co-living* 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.



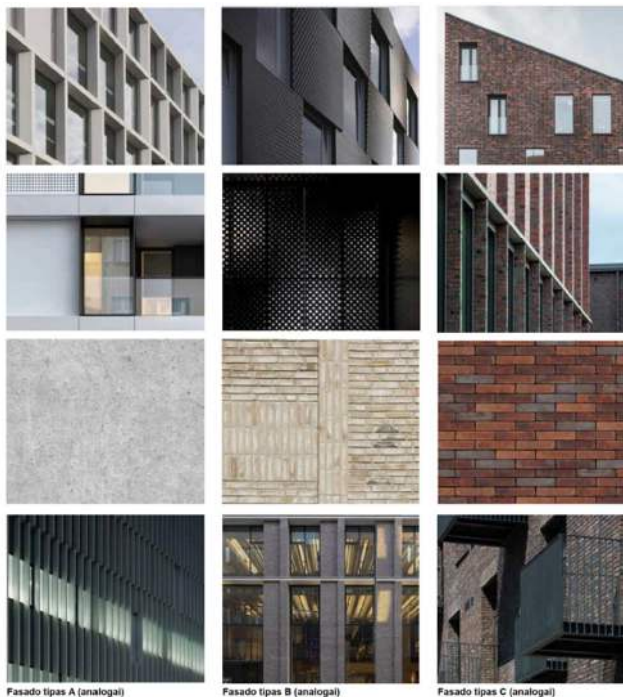
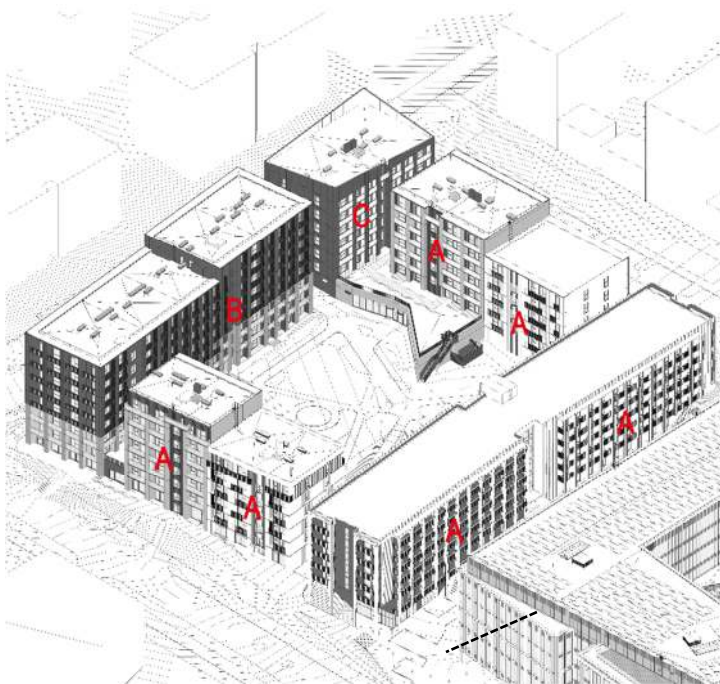
Siūloma apdailos medžiagų paletė

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	19	30

Co-living 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 ir gelsvo atspalvio klinkerio plytas, o siluetą siūloma pagyvinti laužytomis stogų linijomis ir išraiškingais cokolio fasadų sprendimais.



Funkcija ir aplinkos pritaikymas

Kompleksą sudaro du funkciniai vienetai - kvartalai:

- Co-living kvartalas – ABCDEF pastatai/korpusai
- Komercinis kvartalas – GH pastatas/korpusas

Co-living paskirties kvartalas

Šioje komplekso dalyje skirtingais etapais numatoma statyti viešbučių paskirties pastatus, skirtus ilgalaikiai nuomai (co-living koncepcija).

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	20	30

Co-living koncepcija leidžia nariams (gyventojams) gyventi patogiai, su gražia gyvenimo aplinka, pilnai ir kokybiškai įrengtuose apartamentuose bei turėti funkcionalias bendrąsias erdves bendruomenės kūrimui, vakarėliams, sportui, poilsiui ar darbui. Taip pat objekte numatytos ir komercinių patalpų erdvės.

Co-living komplekso pastatuose įrengiama apie 573 įvairaus dydžius numerius-apartamentus. Vidiniame kieme suplanuotas bendruomenės centras su bendromis, visam kompleksui skirtomis, patalpomis - skalbykla, sporto sale, renginių salė ir pan. Pastatų požeminėje/cokolinėje dalyje numatoma įrengti automobilių saugykla ir komercines patalpas iš Manufaktūrų gatvės pusės.

I etapo projektavimo metu yra suprojektuoti A, B,C1, D1 korpusai ir jiems yra išduotas SLD, pradėta statyba.

Šių projektinių pasiūlymų objektas yra C2, D2, EF korpusai, kurių teisinis projektavimo pagrindas atsirado po sklypo detalaus plano korektūros patvirtintos 2023-01-11.

C2 ir D2 korpusuose projektuojami tokio pačio tipo apartamentai skirti nuomai kaip ir C1 bei D1 korpusuose. C2 korpuso cokoliniame aukšte projektuojamos komercinės paskirties patalpos nuo Manufaktūrų gatvės pusės, o D2 korpusuose projektuojamas parkingas kuris bus sujungtas su D1 korpuso parkingu.

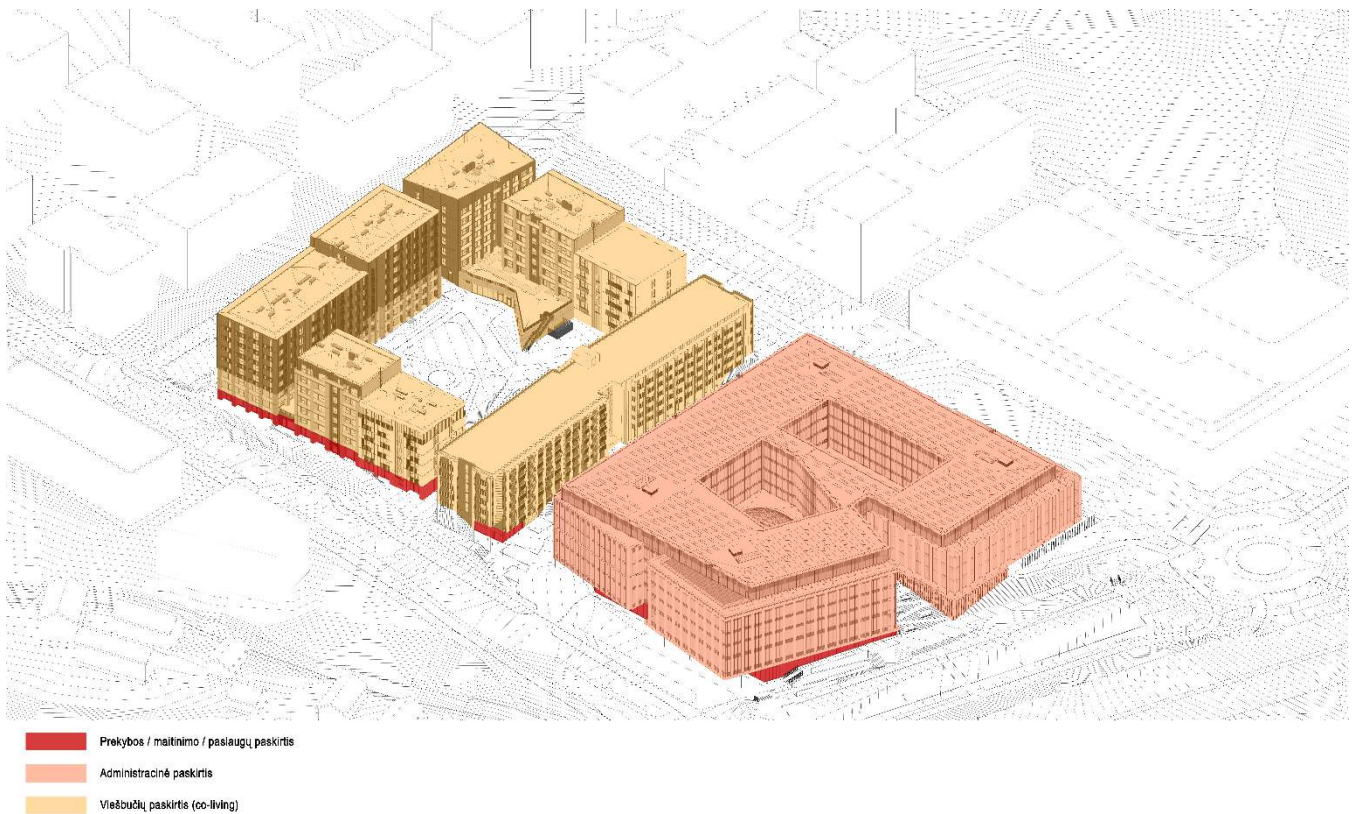
Pagal patikslintą koncepciją, dėl būtino funkcionalumo EF korpusai apjungiami į vieną pastatą. Jame suprojektuoti vienodo tipo 240 kambarių skirtų daug keliaujantiems, judriems, jauniems, asmenims. Cokoliniame aukšte yra projektuojamos bendros Co-living paskirties patalpos – recepcija, bendrabūvio erdvė, bendrosios virtuvės, sporto sale, kino salė, žaidimų kambarys, ramaus darbo kambarys bei administracinės patalpos. Cokoliniame aukšte yra patekimas tiek iš gatvelės tarp Manufaktūrų ir Santarvės gatvių tiek iš vidinio kiemo. EF korpusų jungiamojoje dalyje atskiriančioje abu korpusus yra projektuojamos bendro naudojimo multifunkcinės patalpos bei kambariai skirti neįgaliesiems.

Požeminiame aukšte yra projektuojama maitinimo paskirties patalpa nuo Manufaktūrų gatvės, likusioje dalyje yra automobilių parkavimo aikštelė bei skalbykla.

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.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	21	30



Atviras ir prieinamas kompleksas

Komplekso struktūra ir tūrių išdėstymas užtikrina, kad jis bus prieinamas ir praeinamas didesnei visuomenės daliai. Betarpiški ryšiai tarp skirtingų funkcinių zonų, parkavimo vietų išdėstymas, leidžia komplekso erdves naudoti begalę skirtingų scenarijų, į juos įtraukiant ir aplinkinėse teritorijose įsikursiančius gyventojus ir įstaigų darbuotojus.

Žmonių su negalia poreikių tenkinimas

Projekto sprendinių pritaikymas remiasi Statybos techniniu reglamentu STR 2.03.01:2019 „STATINIŲ PRIEINAMUMAS“.

Įėjimai į patalpas pritaikyti ŽN reikmėms. Prieš pagrindinių įėjimų duris įrengta esama lygi aikštelė, ne mažesnė kaip 1 500 mm x 1 500 mm. Durų slenksčiai ne aukštesnis kaip 20 mm. Visose pagrindinės paskirties patalpose, judėjimui skirtose patalpose ir zonose, ŽN sanitariniuose mazguose bei visose kitose lankytojų aptarnavimo patalpose įrengta pavojaus signalizacija. Pavojaus signalas perduodamas garsu ir šviesa. Judėjimui po pastatus numatyti esami ŽN pritaikyti liftai (su užrašais Brailio raštu). Koridoriuose ir kitose patalpose žmonės su regėjimo sutrikimais turi būti apsaugoti nuo atsitrenkimo į žemai įrengtus atsikišusius elementus ir konstrukcijas. Koridoriuose nenumatoma kabinti ženklų, šviestuvų ar kitų elementų žemiau kaip 2 100 mm ir aukščiau kaip 800 mm, taip pat atsikišančių nuo sienos daugiau nei per 100 mm. Patalpose su nuožulniomis lubomis, po laiptatakiais ar kitais elementais, kai patalpos aukštis po jais tampa mažesnis nei 2 100 mm, būtina įrengti nurodytų aukščiau dydžių perspėjantį bortelį, atitvarą ar barjerą. Pastatų viduje įrengiami įspėjamieji paviršiai. Vidaus įspėjamieji paviršiai nuo gretimų paviršių turi skirtis savo kietumu, tamprumu ar garsu, sklindančiu nuo jų paviršiaus. ŽN pritaikytų durų, jas atidarius, angos beklūtis plotis, matuojant tarp varčios ir staktos vidaus, turi būti ne mažesnis kaip 850 mm. Jei durys yra dvivėrės neautomatinės, varstomosios varčios plotis turi būti toks, kad ją atidarius beklūtis angos plotis būtų ne mažesnis kaip 850 mm. Slenksčiai ties lauko durimis turi būti įrengiami ne aukštesni nei 20 mm. Durys pastato viduje turi būti be slenksčių. Prie durų, kurios atsidaro ne automatiškai, būtina palikti aikštelę ŽN vežimėliui važiuoti. Lankytojų aptarnavimo vietose ŽN būtina užtikrinti galimybę laisvai judėti bei

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	22	30

patogiai bendrauti su pataujančiuoju personalu. Todėl skiriančiojo barjero (arba jo dalies) aukštis turi būti ne didesnis kaip 850 mm. Visose maitinimo patalpose (kavinių, restoranų salėse) 5% visų lankytojams skirtų vietų, bet ne mažiau kaip viena vieta, turi būti pritaikyta ŽN. Šios vietos turi būti tolygiai paskirstytos visoje patalpoje ar atskirose jos vietose (tikslus išdėstymas pateikiamas darbo projekto stadijoje). ŽN pritaikyti pastatų ir teritorijos, patalpos, elementai ir kiti objektai (takai, automobilių stovėjimo vietos, įėjimai į pastatus, tualetų kabinos ir kt.) turi būti pažymėti ŽN informaciniu ženklu. Rekonstravus patalpas, bus naudojamosi ŽN pritaikytais tualetais, kurie bus išdėstyti visuose pastato aukštuose.

Parkavimas

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius

Eil. Nr.	Paskirtis	Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius
2.1	Viešbučių paskirtis	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
4.	Administracinė paskirtis	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.3	Prekybos paskirtis – ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
7.	Maitinimo paskirtis	1 vieta 15 m ² salės ploto

3 etapo automobilių stovėjimo vietų poreikis:

Patalpos	Parkavimo norma	Parkavimo skaičius			
		Poreikis pagal STR	Suprojektuota PP		VISO
			Sklype		
			Saugykloje	Aikštelėje	
Viešbučio numerių skaičius – 321 vnt.	1 vnt/2 numeriams	161	58	3	61
Maitinimo paskirties (~40 m ²)	1/15m ² salės ploto	3			
Prekybos paskirties (~117 m ²)	1/30m ² prekybos salės ploto	4			
VISO		168			
Pritaikius koeficientą 0,5	0,5	84			

Parkavimo rodikliai skaičiuojami bendrai visai sklypo šiaurinei daliai valdomai UAB „Vilniaus miesto projektai“.

Bendras visų etapų automobilių stovėjimo vietų poreikis:

Etapas	Parkavimo poreikis pritaikius koeficientą 0,5	Suprojektuota PP
I etapas	71	76
II etapas	410	451
III etapas	84	61
VISO	565	588

Į įrengiamų parkavimo vietų skaičių neįtrauktos už sklypo ribos esančios parkavimo vietos aikštelėje prie Drujos gatvės VMS priklausančioje dalyje.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	23	30

Privaloma numatyti 4% nuo projektuojamų vietų skaičiaus, skirtų ŽN automobiliams parkuoti. Parkavimo vietos skirtos ŽN dėstomos arčiau prie įėjimo į pastatą, jos žymimos horizontaliuoju ženkliniu bei atitinkamais ženklais pagal KET ir LST reikalavimus. Kiekviename etape projektuojamos A tipo ŽN vietos - stovėjimo vietos tinkamos mikroautobusams.

Dviračių minimalus stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Vadovaujantis minėto reglamento 43 lentele Projektuojamo viešbučio pastato skaičiuojame pagal 1 vieta 250 m² pagrindinio ploto: $9184/250=37$ vietos.

Etapas	Poreikis pagal STR	Suprojektuota PP
I etapas	51	123
II etapas	82	120
III etapas	37	10
VISO	170	253

Bendras visų etapų dviračių stovėjimo vietų skaičius 253 vnt. Dviračių stovėjimo vietų skaičius atitinka minimalų vietų skaičių nustatytą reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Želdynai

Esamų želdinių planuojamoje sklypo dalyje nėra, nes iš esmės visa teritorija yra padengta pastatais bei kietomis dangomis. Remiantis patvirtintais projekciniais pasiūlymais viešbučių paskirties pastatai yra išdėstomi perimetru aplink vidinį kiemą po kuriuo nėra požeminio parkingo ir tose vietose kuriose nėra pėsčiųjų takų bei vaikų žaidimų aikštelių bus natūraliame grunte sodinamama veja, įvairūs žolynai krūmai bei medžiai. Dėl didelio natūralaus reljefo perkričio projektuojamoje sklypo dalyje atsiras daug šlaitų kurie bus želdinami. Ši informacija detaliau bus pateikta techniniame projekte.

Sklype numatytas visų medžių pašalinimas, kadangi juos išsaugoti galimybių nėra. Bendra šalinamų medžių diametrų suma yra 1596 cm.

Sklypo I ir III etapų sprendiniais kompensuojama diametrų suma yra 1841,9 cm. Kompensuojama daugiau nei šalinama, net neįvertinus II etapo sprendinių.

Šalinamų medžių diametrų suma	1596 cm
I etapas	
56 vnt. medžių 16-18 cm apimties (vid dia 5,41 cm)	$56 \times 5,41 = 302,96$ cm
1557 m ² krūmų masyvų (vid tankis 2,18)	$1557 \times 0,5 = 778,50$ cm
III etapas	
22 vnt. Medžių 16-18 cm apimties (vid dia 5,41 cm)	$22 \times 5,41 = 119,02$ cm
1283 m ² krūmų masyvų (vid tankis 2,18)	$1283 \times 0,5 = 641,5$ cm
Kompensuojamų diametrų suma	1841,98 cm

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	24	30

III etapo sklypo dalies apželdinimas



EF korpusų (viešbučių paskirties) užstatomas plotas: **1980 m²**

EF korpusų užstatomo ploto dalis nuo viso III etapo pastatais užstatomo ploto:

$$(1980 / 2737,28) * 100 = \mathbf{72,33\%}$$

EF korpusams priskirtinos sklypo dalies, skirtos III etapui plotas:

$$5942,03 * 0,7233 = \mathbf{4297,87 \text{ m}^2}$$

EF korpusams priklausomiesiems želdynamsi reikalingas plotas (viešbučių paskirties objektams taikoma 10% norma):

$$4297,87 * 0,1 = \mathbf{429,79 \text{ m}^2}$$

C2D2 korpusų užstatomas plotas: **757,28 m²**

C2D2 korpusų užstatomo ploto dalis nuo viso III etapo pastatais užstatomo ploto:

$$(757,28 / 2737,28) * 100 = \mathbf{27,77\%}$$

C2D2 korpusams priskirtinos sklypo dalies, skirtos III etapui, plotas:

$$5942,03 * 0,2777 = \mathbf{1650,1 \text{ m}^2}$$

C2D2 korpusams priklausomiesiems želdynams reikalingas plotas, jei jiems taikoma gyvenamosios paskirties priklausomųjų želdynų norma (taikoma 30% norma):

$$1650,1 * 0,3 = \mathbf{495,03 \text{ m}^2}$$

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	25	30

IŠVADA

Bendras minimalus apželdinimui reikalingas plotas:

429,79 + 495,03 = **924,82** m²

Projektuojamas želdinių plotas: **1720** m²

Perteklinis žedynų plotas: **795,18** m²

Perteklinė želdynų procentinė išraiška nuo sklypo dalies ploto : **13,38%**

Projektiniuose pasiūlymuose yra suprojektuotas didesnis nei normatyvinis želdynų kiekis.

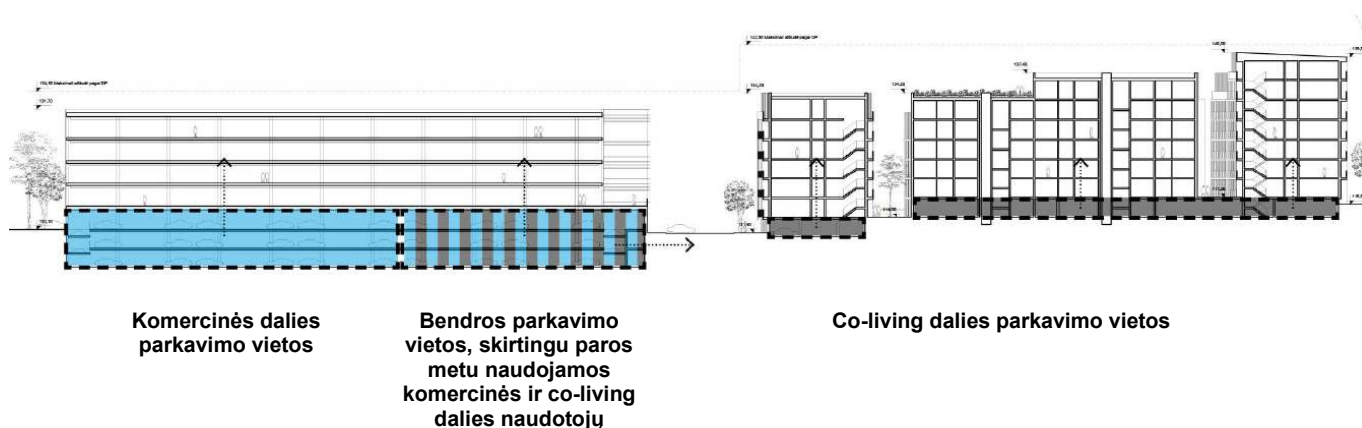
Kiti aspektai

Inovatyvumas

Daugiafunkciškumas

Projektuojamas kompleksas inovatyvus savo daugiafunkciškumu. Įgyvendinus projektą pilna apimtimi, jame bus sukurtos erdvės žmonėms dirbti, gyventi, teikti ir gauti paslaugas, pramogauti, sportuoti ir kitaip leisti laiką.

Parkavimas



Daugiafunkciškumo aspektas leidžia inovatyviai spręsti automobilių parkavimo klausimą. Pagal įvairias studijas, mieste vienai mašinai yra sukuriama iki 8 parkavimo vietų, kurios vidutiniškai 80% laiko yra neužimtos. Viename komplekse turint laike persiklojančias funkcijas, atsiranda galimybė parkavimo vietas išnaudoti gerokai efektyviau. Numatoma, kad tik apie 75% komplekse įrengiamų parkavimo vietų būtų dedikuotos gyventojams ar komercinės dalies lankytojams. Likusios apie 25% parkavimo vietų būtų skirtos dalinimuisi, ty. dienos metu jose automobilius parkuotų komercinės dalies darbuotojai ir lankytojai, o nakties metu - gyventojai. Taip pat ir komercinės dalies darbuotojams skirtos vietos po darbo 17:00 val. galėtų būti naudojamos komplekse įsikursiančių restoranų, parduotuvėlių ir paslaugų lankytoj.

Aplinkos kokybė ir ilgaamžiškumas

Siūloma nuosaiki architektūrinė išraiška, kuri būtų nepavaldi laikui ir besikeičiančioms dizaino madoms. Moderni klasikinių architektūros formų interpretacija užtikrins kad kompleksas atrodytų ir šiuolaikiškai ir, tuo pačiu, kontekstualiai aktyviai besikeičiančiame šios miesto dalies miestovaizdyje.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	26	30

Siūlomos natūralios, ilgaamžės apdailos medžiagos - stiklas, klinkeris, betonas, cor-ten, kurios tauriai sensta ir puikiai atrodo ir po ilgesnio laiko.

Pastatų konstrukcinė schema - surenkamo ir monolitinio gelžbetonio konstruktyvas užtikrina ne tik atsparumą ilgesnėje perspektyvoje, bet tuo pačiu ir užtikrina lankstumą, suteikiant galimybes perplanuoti patalpas pagal besikeičiančius poreikius.

Aplinkos kokybę praturtina skiriamas didelis dėmesys viešosioms erdvėms, želdynams ir apšvietimui, pagyvinančiam aplinką tamsesniu metų laiku.

Želdiniai projektuojami siekiant suformuoti kokybišką ir pilnavertę daugiafunkcinio komplekso aplinką, betarpiškai susietą dviračių srautais su platesne teritorija (Markučiai, Rasos, Užupis, Senamiestis), bei pilnavertėmis pėsčiųjų prieigomis nuo viešojo transporto stotelių Drujos gatvėje, Subačiaus gatvėje ir pėsčiomis iš aplinkinių aukščiau minimų teritorijų. Želdiniai formuojami derinant prie Manufaktūrų gatvės sprendinių ir siekiant praturtinti miestovaizdžio siluetą, pagerinti pėsčiųjų patirtį keliaujant sutvarkyta teritorija. Želdiniai turi gausinti biologinę įvairovę (atsižvelgiant į tai, kad už ~100m nuo šiaurinio sklypo kampo teka Vilnia) bei perteikti gamtinį vietos charakterį. Suformuoti vietos klimato sąlygoms tinkančius želdinių plotus, kuriems nereikalinga intensyvi priežiūra. Įvertinti esamos aplinkos įtaką pėstiesiems (intensyvi Drujos gatvė) bei potencialius pėsčiųjų srautus rekonstravus Manufaktūrų gatvę ir Vilnios pakrantę, projektuoti želdinius, kurie švelnins neigiamą transporto įtaką ir susisiekimą pėsčiomis darys patrauklų ir patogų.

Rengiant techninį projektą, sklypo plano sprendiniuose turėtų aiškiai dominuoti pėsčiųjų srautų ir erdvių sistema su darančiais želdinių sprendiniais, kuriančiais kokybišką vietos charakterį ir tapatumą, automobilių erdvės turėtų būti derinamos prie šių sprendinių, o ne atvirkščiai. Turi būti sprendžiami vizualiniai ryšiai iš pėsčiųjų perspektyvos į ir iš teritorijos, formuojamas kokybiškas judėjimo per naujai projektuojamas erdves naratyvas ir jo sąsajos su supančiais esamais vizualiniais akcentais (vaizdas į Vilnios šlaito želdyną). Naujai projektuojamų želdinių pagalba turi būti pridengiami nekokybiški ir išryškunami, įrėminami kokybiški vaizdai į supančią aplinką, kontroliuojamas erdvės mastelis. Automobilių aikštelė šalia Drujos gatvės ir vidinių kvartalinų gatvių neturi vizualiai dominuoti supančioje aplinkoje, todėl turi būti panaudoti želdinio kompoziciniai ir vizualiniai aikštelės integravimui į aplinką siekiant jos vizualinės kokybės. Rengiant parkavimo aikštelių ir parkavimo vietų prie gatvių techninio projekto sprendinius, turi būti vadovaujama šiuolaikine tvaraus dizaino praktika, pvz. „Global Street Design Guide“ ar „Sustainable Green Parking Lots Guidebook“.

Apsauginės priemonės nuo smurto ir vandalizmo

Projektiniai sprendiniai turi padėti išvengti smurto ir vandalizmo (įėjimų apšvietimas, prieigų apžvelgiamumas iš pastato vidaus, patikimos langų, durų konstrukcijos ir spygnos, apsauginė signalizacija ir kt.). Prieigos prie patalpų, automobilių stovėjimo vietos yra apšviečiamos. Įėjimų į pastatą durys be kliūčių matomos iš toliau, be nišų ar kitų vietų slėptis. Duryse įrengiami užraktai. Statytojo pageidavimu gali būti įrengiama signalizacija. Įėjimų ir išorės, taip pat bendrųjų vidaus erdvių stebėjimui numatoma įrengti vaizdo kameras.

Darni plėtra

Projektuojama teritorija yra buvusios pramoninės teritorijos konversija (angl. "brownfield development"). Įgyvendinus projektą, bus sukurta gyvybinga urbanistinė struktūra, tapsianti postūmiu didesnės aplinkinės teritorijos revitalizacijai ir integracijai į miesto audinį - tiek urbanistine, tiek ir socialine ir ekonomine prasme.

Buvo atliktas buvusios gamybinės teritorijos preliminarus ekogeologinis tyrimas. Nustatyta, kad dalyje teritorijos švino, naftos produktų koncentracija viršija ribines vertes. Pagal tyrimo išvadas ir rekomendacijas, užterštą gruntą numatyta iškasti ir išvežti, arba rekultivuoti (atskiesti, sumaišyti su neužterštu iki leistino taršos lygio).

Projektuojamas daugiafunkcinis kompleksas, kuriame žmonės ne tik dirbs, bet ir gyvens, leis laiką ir pramogaus. Tokia funkcija užtikrins, kad kompleksas bus gyvas bet kuriuo paros metu. Taip pat bus sukuriama galimybė komplekso gyventojams daugumą, ar net visas reikalingas kelionių kryptis pasiekti pėsčiomis, dviračiu ar viešuoju transportu ir taip mažinti spūstis mieste.

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	27	30

Lietaus vandens sulaikymas / infiltravimas

Rengiant techninį projektą, lietaus nuotekų sprendiniai numatomi vadovaujantis UAB Grinda techninėmis sąlygomis Nr. 20/387, 20/388, 20/389, 20/390, 20/391, 20/392, 20/393. Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švirių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Nuo sklype naujai statomų pastatų (A, B, C, D, E, H, G) būtina suprojektuoti debito reguliavimo / infiltracinį įrenginį (-ius), apribojant į tinklus išleidžiamą bendrą momentinį lietaus nuotekų debitą iki 50 l/s. Konkretus sprendinys parenkamas ir detalizuojamas techninio projekto stadijoje.

Planuojama ūkinė veikla

Rekonstruojamuose pastatuose planuojama įrengti prekybai, administracijai skirtas patalpas, ir *co-living* koncepcijos nuomojamus apartamentus. Numatoma, kad patalpose vykdomos veiklos įtaka naudojant gamtos išteklius ir išskiriant taršą bus nereikšminga, įvertinant visus aplinkos komponentus (vanduo, oras, dirvožemis, žemės gelmės, biologinė įvairovė, kraštovaizdis). Nebus išskiriama jokia cheminė, fizikinė, biologinė ar kitų reglamentuojamų veiksmų tarša.

Planuojama statyba neturės poveikio „Natura 2000“ teritorijoms.

Kiti darnios plėtros sprendiniai:

- Projektavimo eigoje parengiamas su galimybe eksploatavimo stadijoje nuolat atnaujinti infrastruktūros 3D modelį.
- Statybos metu bus naudojamos statybinės medžiagos ir priemonės atitinkančios darniojo standarto, Europos techninio liudijimo, nacionalinės techninės specifikacijos, pripažintos ES arba nacionalinės techninės specifikacijos reikalavimus. Kiek įmanoma, bus vengiama naudoti kenksmingas statybines medžiagas ir procesus.
- Projektavimo, statybos ir eksploatacijos stadijose bus vadovujamasi tarptautiniais ISO 9001, ISO 50001, ISO 14001 standartais.
- Projektuojami pastatai atitiks A++ energinio naudingumo klasės reikalavimus pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“.
- Bus nagrinėjama galimybė taikyti BREEAM, LEED arba kitą tvarios statybos ir projektavimo standartą.
- Maksimaliai mažinamas atliekų kiekis statybos darbų vykdymo metu ir padidintas atliekų surinkimo ir išvežimo veiksmingumas ir našumas.
- Sumažintas energijos vartojimo kiekis taip prisidedant prie ozono sluoksnio ardymo sumažinimo, pasaulinio atšilimo prevencijos, oro ir vandens taršos sumažinimo bei neatsinaujinančių išteklių tausojimo.
- Įgyvendinant projektą bus puoselėjamas vietos kraštovaizdis ir saugomos natūralios buveinės bei rūšys.
- Įgyvendinant projektą bus vengiama jonizuojančiosios ir elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių.

Sprendinių racionalumas

Numatoma taikyti šiuolaikišką ir racionalią statybų praktiką:

Surenkamo gelžbetonio konstruktyvas:

Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	28	30



Surenkamo gelžbetonio konstrukcijos sumontuojamos greitai – statybos laikas iki 2 kartų trumpesnis nei statant iš kitų medžiagų konstrukcijų; galima statyti šaltuoju metų laiku (esant iki -10°C temperatūrai). Mažesnės statybvietės išlaidos ir mažesnis darbo užmokestis dirbantiems darbininkams (nes trumpiau dirba). Į namą greičiau įsikelia gyventojai, greičiau gaunama nauda iš investicijų į namo statybą.

Taikant surenkamo gelžbetonio statybos metodus, taip pat racionaliomis priemonėmis galima užtikrinti apsaugą nuo drėgmės, garso izoliaciją, ugniaatsparumą, komfortišką mikroklimatą ir mažas energijos sąnaudas.

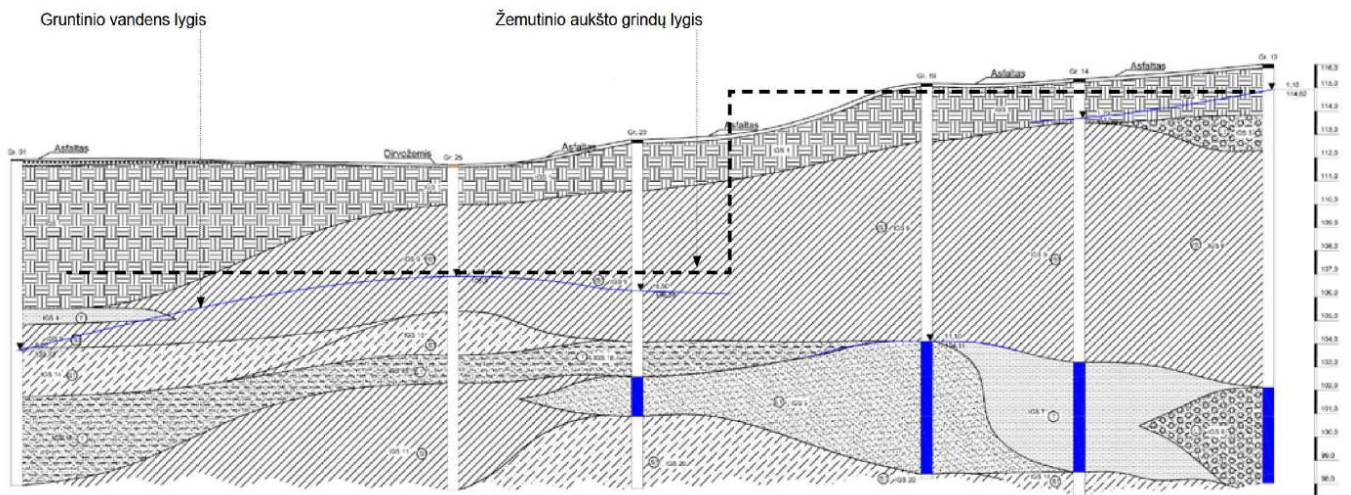
Elementiniai fasadai:

Viešbučių paskirties pastatams numatoma naudoti skirtingos konstrukcijos elementinius fasadus. Viešbučių paskirties pastatams numatoma naudoti trisluoksnes gelžbetonines sienas. Elementinių fasadų montavimo principas užtikrina, kad didžioji dalis fasadų įrengimo darbų atliekama gamykloje, uždaroje ir šildomoje patalpoje, todėl gali vykti bet kuriuo metų laiku. Statybos aikštelėje atliekami tik ypač greiti montavimo darbai.

Gruntinio vandens lygis

Projektuojamų pastatų požeminė dalis projektuojama atsižvelgiant į aukštą gruntinio vandens lygį. Pastatų rūsių žemutinė altitudė nenusileidžia žemiau vandens lygio, todėl išvengiama brangių drenažo ir/ar konstrukcinių sprendinių, skirtų sulaukyti besiveržiantį vandenį.

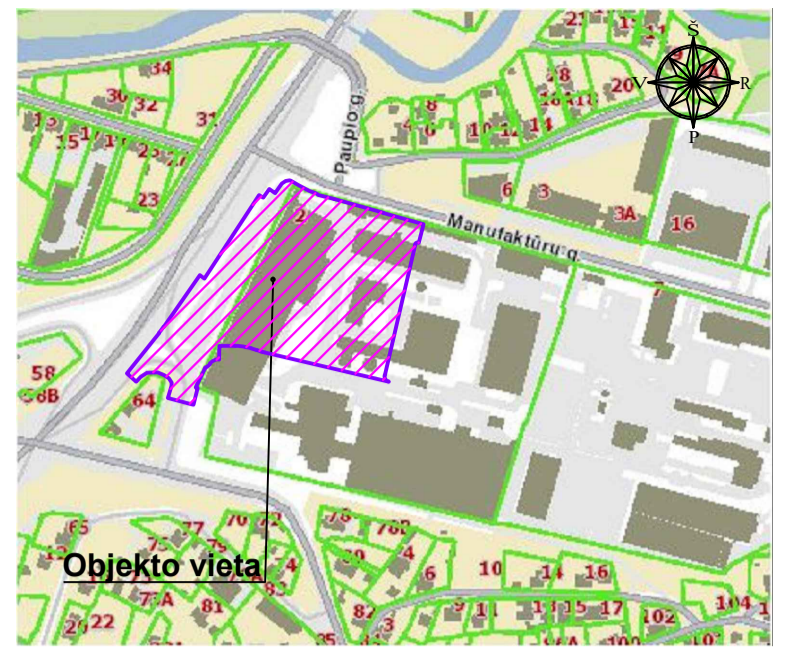
Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR	29	30



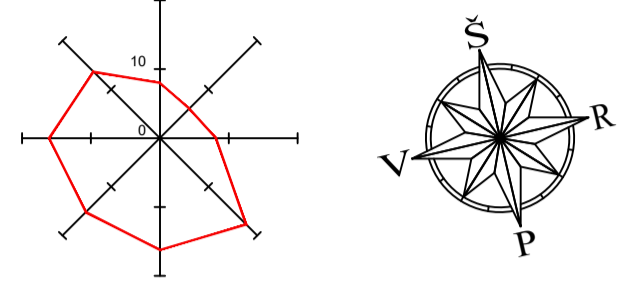
Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
	30	30

1355/15-UT124A.3/15-00-PP-AR

SITUACIJOS SCHEMA



Objekto vieta

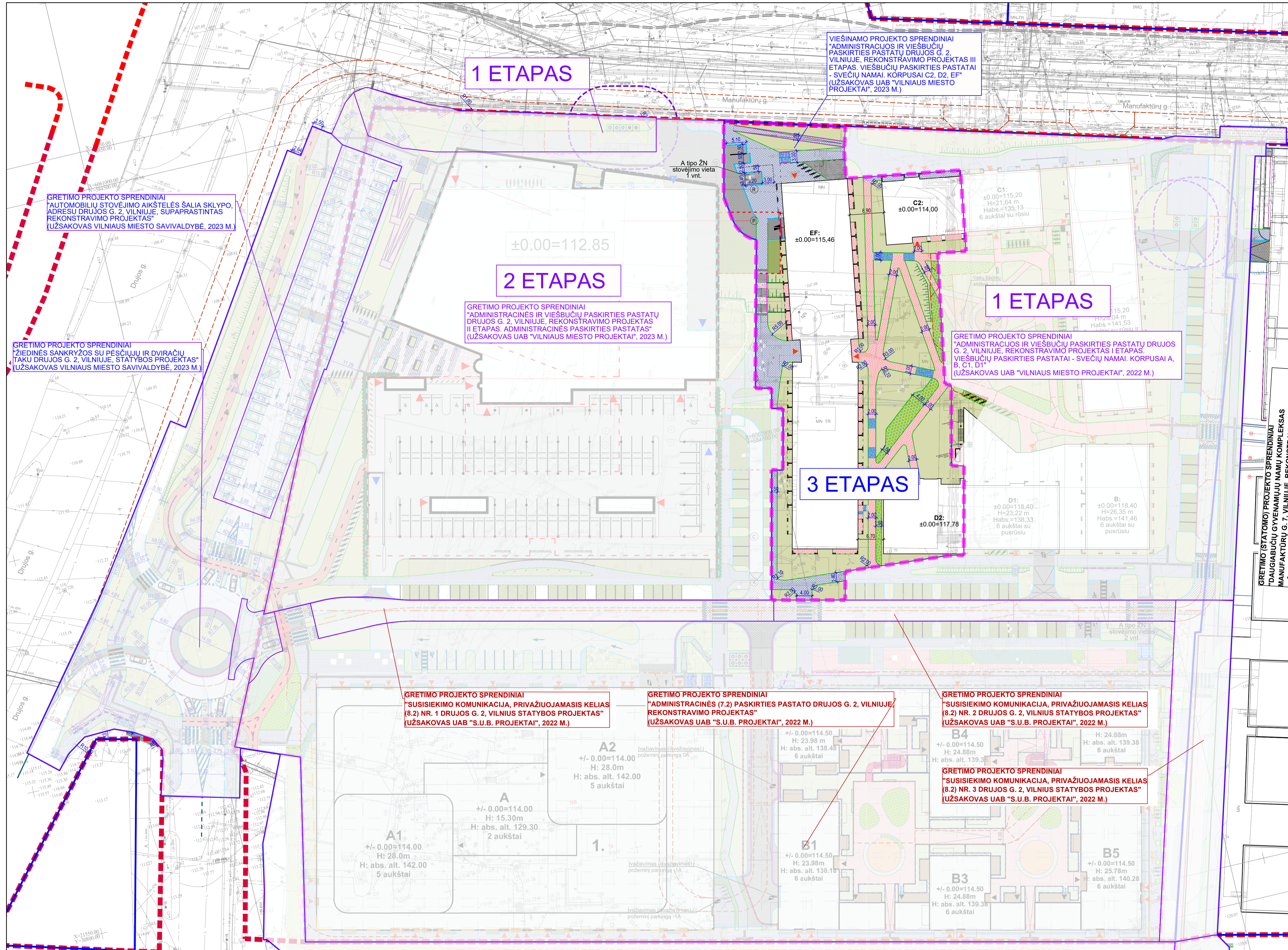


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Gatvių raudonosios linijos
- Gatvių raudonosios linijos (rekomendacinės)
- Sklypų ribos
- Sklypo dalies riba
- Etapų ribų ir gretimų projektų žymėjimas
- Darbų vykdymo riba
- Pr. gatvės bortai 100.15.30 (betoniniai)
- Pr. gatvės bortai 100.15.30 (betoniniai) (žeminti, aukščių skirtumas 0 cm)
- Pr. gatvės bortai 100.15.22 (betoniniai, užapvalinti) (įvažiavimo, aukščių skirtumas 3 cm)
- Pr. vejos borteliai 100.08.20 (betoniniai)
- Pr. nusklembti borteliai dviračių takui (betoniniai)
- Pr. atraminė sienutė
- Pr. taktiniai indikatoriai (spėjiamasis paviršius; juodos sp. betoninės trinkelės)
- Pr. taktiniai indikatoriai (vedimo paviršius; juodos sp. betoninės trinkelės)
- Pr. taktiniai indikatoriai (spėjiamasis paviršius; nerodijancio plieno indikatoriai)
- Pr. porankiai
- Pr. stulpeliai
- Pr. dviračių stovai
- Pr. iškilį pėsčiųjų perėjimą, sankryžą
- Servitutas
- Gaisrinio automobilio sustojimo aikštelė
- Įvažiavimai (išvažiavimai) ir automobilių saugyklos (ėjimai (išėjimai) į pastatą)
- Pr. buitinių atliekų konteinerių aikštelė (su 10 m apsaugos zona)
- Stiklo konteineris (3 m³)
- Popieriaus/plastiko konteineris (5 m³)
- Mišrių atliekų konteineris (5 m³)

PROJEKTUOJAMOS DANGOS

Asfaltbetonio danga (DK 0,3 kl. dangos konstrukcija)
Betono trinkelė danga (DK 0,3 kl. dangos konstrukcija, 20x10x6 cm)
Aštrinių betono trinkelė danga (DK 0,3 kl. dangos konstr., užplūdas - juodžemis su vejos sėklomis, 33,3x33,3x11 cm)
Betono plytelių danga (su skaldos pagr. sluoksniu, 40x60x6 cm)
Plytelių danga, raištas (pagal Manufaktūrų g. šaligatvius)
Betono plytelių danga (su skaldos pagr. sluoksniu, 37,5x37,5x6 cm)
Trinkelė danga (su skaldos pagr. sluoksniu)
Plastikinio koria danga (su skaldos pagr. sluoksniu; užplūdas - juodžemis su vejos sėklomis)
Lejama gumos granulių danga (su skaldos pagr. sluoksniu)
Apželdinimo sprendiniai (žr. apželdinimo dalyje)



1 ETAPAS

VIŠNAMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"ADMINISTRACIJOS IR VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI - SVĘČIŲ NAMAI. KORPUSAI C2, D2, EF" (UŽSAKOVAS UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI", 2023 M.)

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS ŠALIA SKLYPO, ADRESU DRUJOS G. 2, VILNIUJE, SUPRASTINTAS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ, 2023 M.)

2 ETAPAS

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"ADMINISTRACIJOS IR VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS II ETAPAS. ADMINISTRACIJOS PASKIRTIES PASTATAI" (UŽSAKOVAS UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI", 2023 M.)

1 ETAPAS

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"ADMINISTRACIJOS IR VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS I ETAPAS. VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI - SVĘČIŲ NAMAI. KORPUSAI A, B, C1, D1" (UŽSAKOVAS UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI", 2022 M.)

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"ŽIEDINIS SANKRYŽOS SU PĖSČIŲJŲ IR DVIRAČIŲ TAKU DRUJOS G. 2, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖ, 2023 M.)

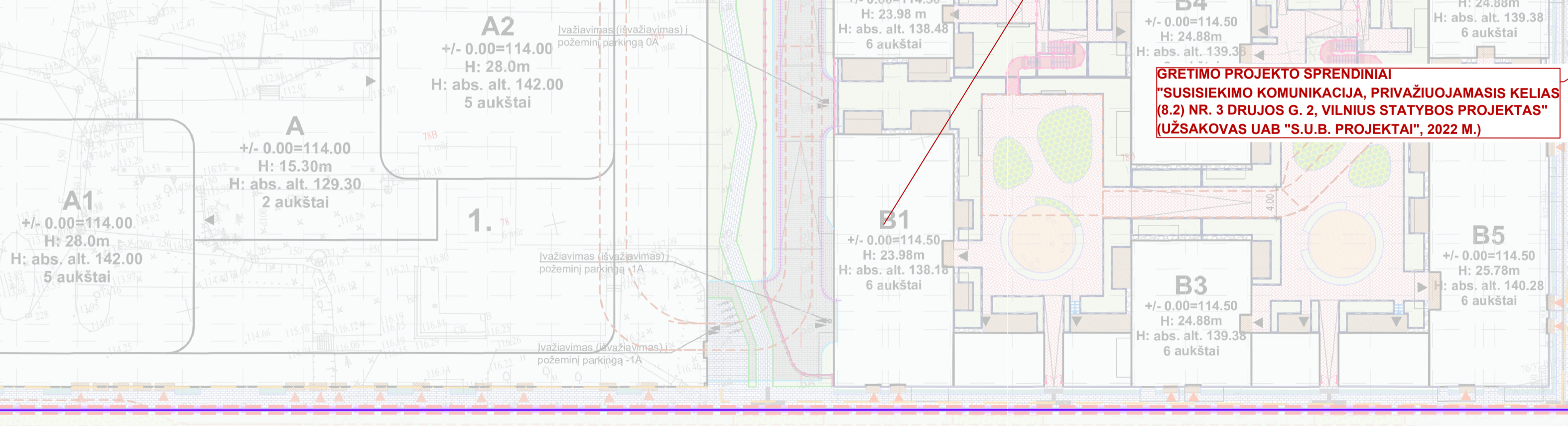
3 ETAPAS

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJA, PRIVAŽIUOJAMASIS KELIAS (8.2) NR. 1 DRUJOS G. 2, VILNIUS STATYBOS PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS UAB "S.U.B. PROJEKTAI", 2022 M.)

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"ADMINISTRACIJOS (7.2) PASKIRTIES PASTATO DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS UAB "S.U.B. PROJEKTAI", 2022 M.)

GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJA, PRIVAŽIUOJAMASIS KELIAS (8.2) NR. 2 DRUJOS G. 2, VILNIUS STATYBOS PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS UAB "S.U.B. PROJEKTAI", 2022 M.)

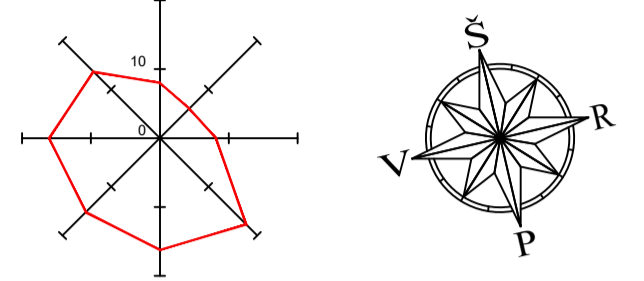
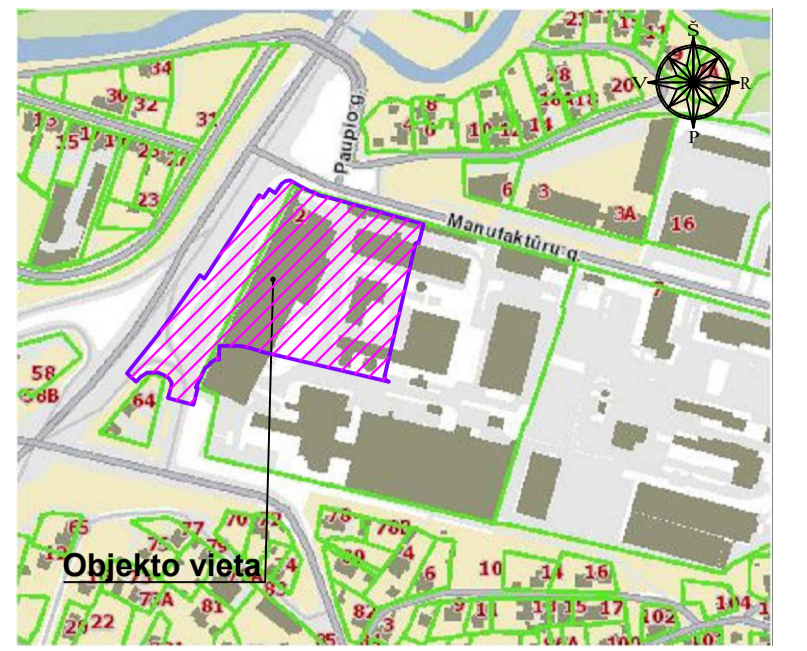
GRETIMO PROJEKTO SPRENDINIAI
"SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJA, PRIVAŽIUOJAMASIS KELIAS (8.2) NR. 3 DRUJOS G. 2, VILNIUS STATYBOS PROJEKTAS" (UŽSAKOVAS UAB "S.U.B. PROJEKTAI", 2022 M.)



- Pastabos:**
- Projekto sprendiniai koreliuoja su gretimais šioje teritorijoje rengiamais projektais;
 - Tikslius pastato sprendinius žr. architektūrinuose brėžiniuose;
 - Tikslius apželdinimo sprendinius žr. apželdinimo brėžinyje;
 - Visos atramos (sviesoforų, apšvietimo ir kt.), kelio ženklų stulpai, gembės, kelio ženklų galinė dalis turi būti nudažyta gamykliška, miltelinio būdu, spalva RAL9004 MATT pagal „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartą“;**
 - Projektuojamų dangų medžiagiškumas, geometriniai parametrai, spalva, dangų raištas ir kt. tikslinami techninio projekto metu;
 - Vadovaujantis "Susisiekimo pėsčiųsiams projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis", esant galimybei, įvažiuoti skirtos vietos riboje su šaligatviu borteliai neįrengiami;
 - Dviračių take skersiniai bortai neįrengiami;
 - Dviračių stovai įrengiami į pamatą;
 - Statybos metu įrengiant vedimo sistemą, reikia vadovautis "Susisiekimo pėsčiųsiams projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis" (60 cm atstumu iš abiejų vedimo paviršiaus pusių neturi būti (nuo vedimo paviršiaus kraštų), neturi būti jokių kliūčių; įspėjamieji paviršiai nuo gatvės ar dviračių tako krašto turi būti atraukti 30 cm ir kt. rekomendacijose pateiktais punktais);
 - Dviračių takas ženkinamas kelio dažais. Važiujamoji dalis ženkinama termoplastiku.

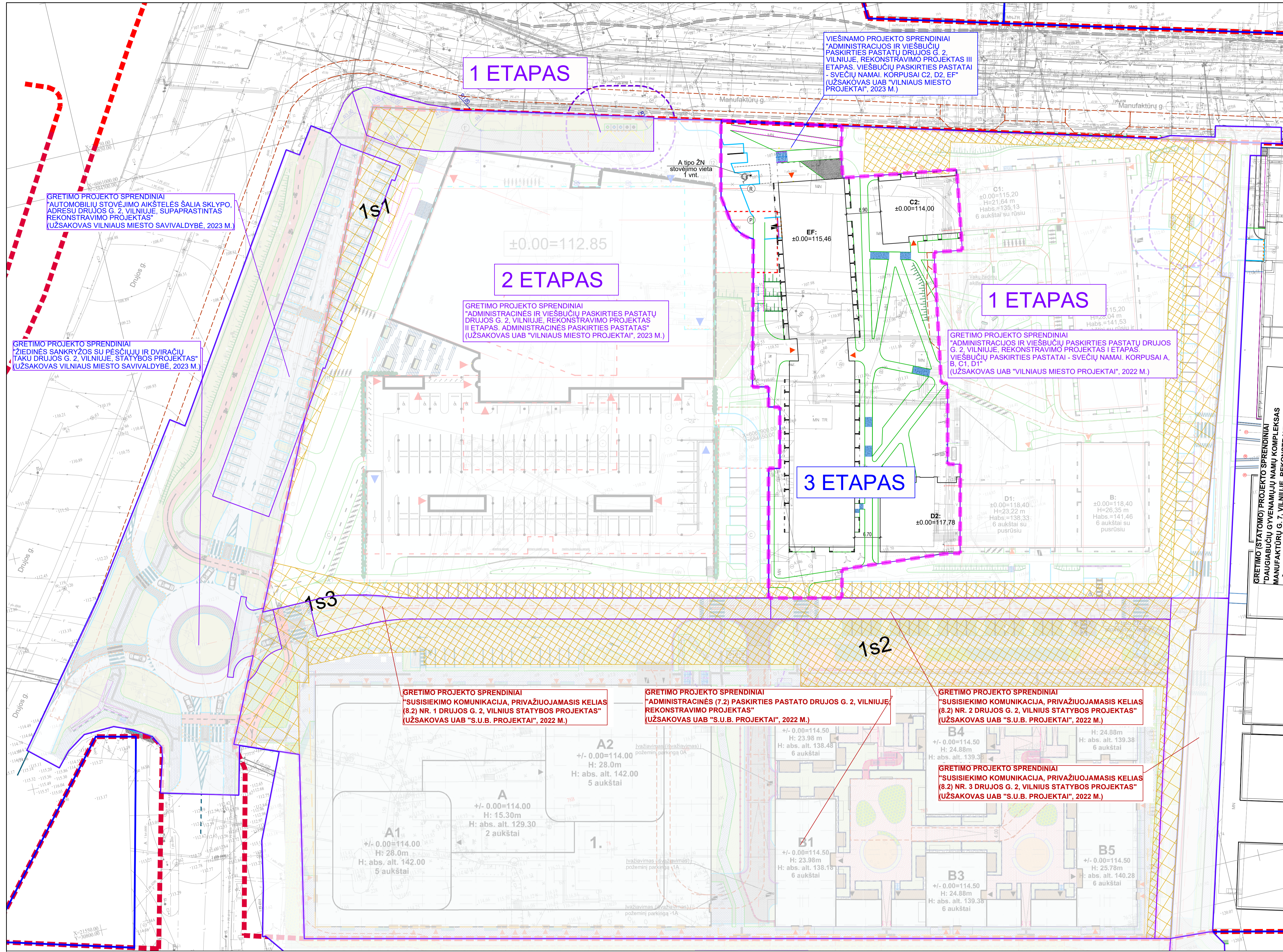
0	2023-10	Vašumenės informavimui apie numatomą projektavimą, specialiesiems reikalavimams	
LADA	DATA	LADOS STATUSAS: KETIMO PREKŠTAS (JEI TAISOMAS)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	UNITECTUS architektų grupė	LUKOŠKIŲ G. 3 VILNIUS, LT-01108 TEL. FAKS. +370 5 2619501	STATYMO PROJEKTO PAVADINIMAS: ADMINISTRACIJOS IR VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI KORPUSAI C2, D2, EF
A014	PV. ARCH.	TAURAS PAULAUŠKAS	STATYMO PAVADINIMAS: VIŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI
			DOKUMENTO PAVADINIMAS: DANGŲ PLANAS
KALBA:	LT	STYTYTOJAS IR ABRAJŲ UŽSAKOVAS: UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI" Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius [m. k. 303089021]	DOKUMENTO ŽYMŲ: UT-124A/3/15-PP-SP-01
			LADA: 0
			LAPAS: 1
			LAPŲ: 1

SITUACIJOS SCHEMA



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Gatvių raudonosios linijos
- Gatvių raudonosios linijos (rekomendacinės)
- Sklypų ribos
- Sklypų dalies riba
- Etapų ribų ir gretimų projektų žymėjimas
- Darbu vykdymo riba
- Pr. gatvės bortai 100.15.30 (betoniniai)
- Pr. gatvės bortai 100.15.30 (betoniniai) (žeminti, aukščių skirtumas 0 cm)
- Pr. gatvės bortai 100.15.22 (betoniniai, užapvalinti) (įvažiavimo, aukščių skirtumas 3 cm)
- Pr. vejos borteliai 100.08.20 (betoniniai)
- Pr. nusklembti borteliai dviračių takui (betoniniai)
- Pr. atraminė sienutė
- Pr. taktiniai indikatoriai (spėjamas paviršius; juodos sp. betoninės trinkelės)
- Pr. taktiniai indikatoriai (vedimo paviršius; juodos sp. betoninės trinkelės)
- Pr. taktiniai indikatoriai (spėjamas paviršius; nerodijantis plieno indikatoriai)
- Pr. porankiai
- Pr. stulpeliai
- Pr. dviračių stovai
- Pr. iškilį pėsčiųjų perėjimą, sankryžą
- Servitutas
- Gaisrinio automobilio sustojimo aikštelė
- Įvažiavimai (išvažiavimai) / automobilių saugykla
- Įėjimai (išėjimai) į pastatą
- Pr. buitinių atliekų konteinerių aikštelė (su 10 m apsaugos zona)
- Stiklo konteineris (3 m³)
- Popieriaus/plastiko konteineris (5 m³)
- Mišrių atliekų konteineris (5 m³)

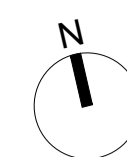


Pastabos:

- Projekto sprendiniai koreliuoja su gretimais šioje teritorijoje rengiamais projektais;
- Tikslius pastato sprendinius žr. architektūrinuose brėžiniuose;
- Tikslius apželdinimo sprendinius žr. apželdinimo brėžinyje;
- Visos atramos (sviesoforų, apšvietimo ir kt.), kelio ženklų stulpai, gembės, kelio ženklų galinė dalis turi būti nudažyta gamykliška, miltainiu būdu, spalva RAL9004 MATT pagal „Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartą“;**
- Projektuojamų dangų medžiagiškumas, geometriniai parametrai, spalva, dangų raštai ir kt. tikslinami techninio projekto metu;
- Vadovaujantis "Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis", esant galimybei, įvažiuoti skirtos vietos riboje su šaligatviu borteliai neįrengiami;
- Dviračių take skersiniai bortai neįrengiami;
- Dviračių stovai įrengiami į pamatą;
- Statybos metu įrengiant vedimo sistemą, reikia vadovautis "Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis" (60 cm atstumu iš abiejų vedimo paviršiaus pusių neturi būti (nuo vedimo paviršiaus kraštų), neturi būti jokių kliūčių; įspėjamieji paviršiai nuo gatvės ar dviračių tako krašto turi būti atraukti 30 cm ir kt. rekomendacijose pateiktais punktais);
- Dviračių takas ženkinamas kelio dažais. Važiujamoji dalis ženkinama termoplastiku.

Servituto numeris (plotas m²)	Servitutu pavadinimai ir plotai
1s1 (859)	Tiesė tiesi antžeminės ir požeminės komunikacijos, tiesė važiuoti transporto priemonėms
1s2 (8594)	Kiti servitutai (tarnaujantis) - servitutas, suteikiantis teisę tiesi, aptarnauti ir naudoti požeminės, antžeminės komunikacijos
1s3 (3702)	Kiti servitutai (tarnaujantis) - servitutas, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku

0	2023-10	Vašmonės informavimui apie numatomą projektavimą, specialiesiems reikalavimams
LADA	DATA	LADOS STATUSAS: KETIMO PREJAZTIS (JEI TAČIAUS)
KVAL. PATV. DOK. NR.	UNITECTUS architektų grupė	LUKOŠKŲ G. 3 VILNIUS, LT-01108 TEL.FAKS: +370 5 2610501
A014	PV_ARCH	TAURAS PAULAUŠKAS
KALBA:	STYTYTOJAS IR ABRAJŲ UŽSAKOVAS: UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI" Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius [m. k. 303089021]	STATIONO PAVADINIMAS: ADMINISTRACINIS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS, VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI KORPUSAI C2, D2, EF
LT	STYTYTOJAS IR ABRAJŲ UŽSAKOVAS: UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI" Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius [m. k. 303089021]	STATIONO PAVADINIMAS: VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI
		DOKUMENTO PAVADINIMAS: SERVITUTŲ IR SKLYPO PLANO SCHEMA
		LADA 0
		DOKUMENTO ŽYMŪS: UT-124A.3/15-PP-SP-01
		LAPAS 1
		LAPŲ 1



- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**
- MEDŽIAI >5 M
 - MEDELIAI <5 M
 - KRŪMŲ MASYVAI
 - VEJA
 - VEJOS KORYS
 - SKLYPO RIBA
 - ŠIO ETAPŲ DARBŲ VYKDYMO RIBA
 - KITŲ ETAPŲ DARBŲ VYKDYMO RIBA



Gatvės zonoje projektuojami medžiai:
Fraxinus americana (Amerikinis uosis)
Gleditsia tricanthos SHADEMASTER (Tridvyglė gledičia)
 Malus STREET PARADE (Obelis)

Krūmų masyvai:
Spiraea betulifolia (Beržalapė lanksva)
Forsythia x intermedia GOLD TIDE (Tarpinė forzija)
Spiraea x cinerea GREFSHEIM (Pilkoji lanksva)
Salix purpurea NANA (Purpurinis karklas)



Kiemelyje, natūraliame grunte, projektuojami medžiai:
Quercus robur (Paprastasis ažuolas)
Pinus sylvestris (Paprastoji pušis)
Betula pendula (Karpotasis beržas)
Sorbus aucuparia (Paprastasis šermukšnis)
Crataegus monogyna (Vienapiestė gudobelė)
 Malus spp. (Obelis)

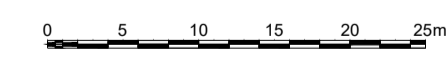
Krūmų masyvai:
Spiraea betulifolia
Forsythia x intermedia GOLD TIDE (Tarpinė forzija)
Spiraea x cinerea GREFSHEIM (Pilkoji lanksva)
Cornus alba ELEGANTISSIMA (Baltoji sedula)
Salix purpurea NANA (Purpurinis karklas)
Hydrangea paniculata WHIM'S RED (Šluotelinė hortenzija)



Vijoklis:
Parthenocissus tricuspidata VEITCHII (iki 5 m aukščio)



010100590127



0	2023-10	Vašumenės informavimui apie numatomą projektavimą, specialiesiems reikalavimams	
LADA	DATA	LAIKOS STATUSAS: KEITIMO PREKŠTIS (JEI TAISOMA)	
KVAL. PATV. DOK. NR.	UNICTECTUS architektų grupė	LUKŠŲ G. 3 VILNIUS, LT-01108 TEL.FAKS: +370 5 2619501	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: ADMINISTRACINĖS IR VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ DRUJOS G. 2, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS III ETAPAS. VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI KORPUSAI C2, D2, E
A014	PV. ARCH	TAURAS PAULAUŠKAS	STATINIO PAVADINIMAS: VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAI
	terralfirmaLT	MB "TERRAFIRMA LT" A. Šmetonės g. 2, Vilnius contact@terralfirma.lt	DOKUMENTO PAVADINIMAS: PROJEKTUOJAMŲ ŽELDINIŲ PLANAS
KALBA:	LT	STATYTOJAS IR ĮSISAKOVAS: UAB "VILNIAUS MIESTO PROJEKTAI" Jogailos g. 4, LT-01116, Vilnius [m. k. 303089021]	DOKUMENTO ŽYMO: UT-124A/1/15-PP-SP-202
			LAPAS LAPŲ 0 1 1