DEVYNI ARCHITEKTAI

UAB “Devyni architektai”, Kareivių g. 19-176, 09133 Vilnius, Tel./Fax.: +370 5 213 99 07, Mob.: +370 698 81941, www.devyniarchitektai.lt

Statytojas (užsakovas):	UAB „Akordas1”
Statinio projekto pavadinimas:	Daugiabučių pastatų paskirties grupės, daugiabučių paskirties pastatų Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A, Vilniuje, statybos projektai
Statinio kategorija:	Ypatingas
Projekto rengimo stadija:	Projektiniai pasiūlymai
Statybos rūšis:	Naujo statinio statyba
Projekto dalies pavadinimas	Urbanistinė konteksto analizė sklypams Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A (Vadovaujantis Architektūros įstatymo 11 straipsnio redakcija ir Architektūros kokybės vertinimo metodikos 2 priedu)

Pareigos	V. Pavardė	Parašas
Projektuotojas, UAB „Devyni architektai“ direktorius	A. Skrolis	
Projekto vadovas (A1472)	A. Skrolis	

2025

Vilnius

Turinys

URBANISTINĖ KONTEKSTO ANALIZĖ....4
Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika....4
Sklypo funkcinis ir socialinis kontekstas....6
Urbanistinė idėja ir integralumas....7
Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui....8
Atitiktis architektūros kokybės kriterijams....9
Pagrindiniai teiginiai:....10
OBJEKTO SANTYKIS SU APLINKA....11
1. Atitiktis darnaus vystymosi principams....11
1.1. Atsakingas žemės naudojimas ir užstatymo intensyvumas....11
1.2. Naudojamos vietinės ir tvarios medžiagos....11
1.3. Penki esminiai tvarumo principai (Refuse, Reduce, Repair, Reuse, Recycle)....12
1.4. Prisitaikymas prie klimato kaitos ir CO_2 poveikio neutralumo....12
1.5. Gamtos vertybių išsaugojimas ir gamta paremti sprendimai....12
1.6. Biologinės įvairovės skatinimas....13
1.7. Taršos prevencija....13
1.8. Tvarios gyvenimo sąlygos ir socialinė atsakomybė....13
Apibendrinimas....13
URBANISTINIS INTEGRALUMAS....14
2.1. Sklypų ir kvartalų struktūra....14
2.2. Gatvių, dviračių ir pėsčiųjų tinklas....14
2.3. Viešųjų urbanistinių erdvių sistema....15
2.4. Užstatymo tipas ir morfotipas....17
2.5. Užstatymo tankis ir intensyvumas....18
2.6. Aukštingumo ir tūrio derėjimas....20
2.7. Perspektyvos, panoramos ir siluetai....21
2.8. Vizualiniai ryšiai ir kultūrinio kraštovaizdžio apsauga....23
SANTYKIS SU PAVELDĖTOMIS VERTYBĖMIS....24
3.1. Vietovės istorinė urbanistinė raida ir kultūros paveldas....24
3.2. Atitiktis kultūros paveldo apsaugos principams ir teisinei bazei....24
3.3. Urbanistinės struktūros papildymas ir formavimas....24

3.4. Autentiškumo ir vientisumo išlaikymas....24
3.5. Kultūros paveldo aktualizavimas ir prieinamumas....25
3.6. Naujo ir seno santykis....25
3.7. Tęstinis ir tvarus naudojimas....25
3.8. Raidos etapų atpažįstamumas....25
APLINKA VISIEMS....26
4.1. Socialinis jautrumas ir įtrauktis....26
4.2. Viešųjų ir privačių erdvių balansas....26
4.3. Viešojo transporto pasiekiamumas....26
4.4. Judėjimas be kliūčių ir universalus dizainas....26
4.5. Intuityvus orientavimasis ir informacijos suvokimas....26
4.6. Žmogaus mastelio ir ergonomikos išlaikymas....27
4.7. Socialinės atsakomybės aspektas....27
SPRENDINIŲ EKONOMIŠKUMAS....28
5.1. Statybos medžiagų kokybė ir techninių sprendinių racionalumas....28
5.2. Gyvavimo ciklo efektyvumas ir priežiūros ekonomiškumas....28
5.3. Viešųjų ir privačių išteklių racionalus panaudojimas....28
5.4. Vietos ekonominis potencialas....28
5.5. Socialinė, paslaugų ir rekreacinė infrastruktūra....28
5.6. Ekonomiškumo ir įperkamumo santykis....29
5.7. Infrastruktūros integracija....29
5.8. Investicinė vertė ir vietos gyvybingumas....29
INOVATYVUMAS....30
6.1. Nauji architektūriniai ir urbanistiniai sprendiniai....30
6.2. Kraštovaizdžio ir aplinkos inovacijos....30
6.3. Naujos technologijos ir energiją taupantys sprendimai....30
6.4. Tvarios medžiagos ir žiedinės ekonomikos principai....30
6.5. Skaitmeninių technologijų taikymas projektavime....30
6.6. Laikotarpio vertybių atspindėjimas....31
6.7. Inovacijų patikimumas ir taikymo pagrįstumas....31
FUNKCIONALI STRUKTŪRA....32
7.1. Funkcijos atitiktis ir vietos gyvybingumas....32
7.2. Urbanistinė sąsaja ir struktūros racionalumas....32
7.3. Prieinamumas ir viešosios erdvės....33
7.4. Atitikimas paskirčiai ir vartotojų poreikiams....34

7.5. Sveikos gyvenamosios aplinkos principai....35
7.6. Saugumo aspektai....35
7.7. Prisitaikymo prie pokyčių galimybės....35
VIENTISA ARCHITEKTŪROS IDĖJA IR ESTETIKA....36
8.1. Architektūrinės idėjos vientisumas....36
8.2. Vieta ir identitetas....36
8.3. Meninė išraiška ir santykis su aplinka....36
8.4. Detalės, medžiagiškumas ir spalvos....37
8.5. Šiuolaikiškumas ir laikotarpio vertybės....39
URBANISTINĖS KONTEKSTO ANALIZĖS IŠVADOS....40

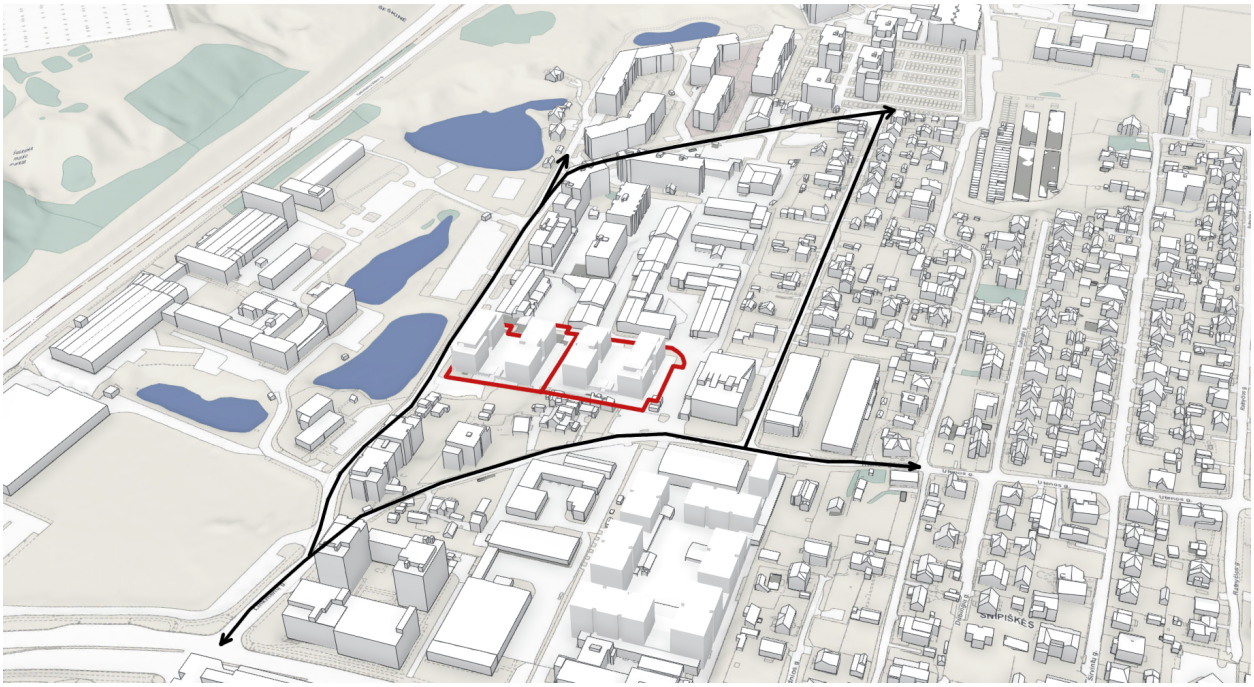
URBANISTINĖ KONTEKSTO ANALIZĖ

Objektas: Daugiabučių pastatų paskirties grupės, daugiabučių paskirties pastatų Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A, Vilniuje, statybos projektai
Projektuotojas: UAB „Devyni architektai“

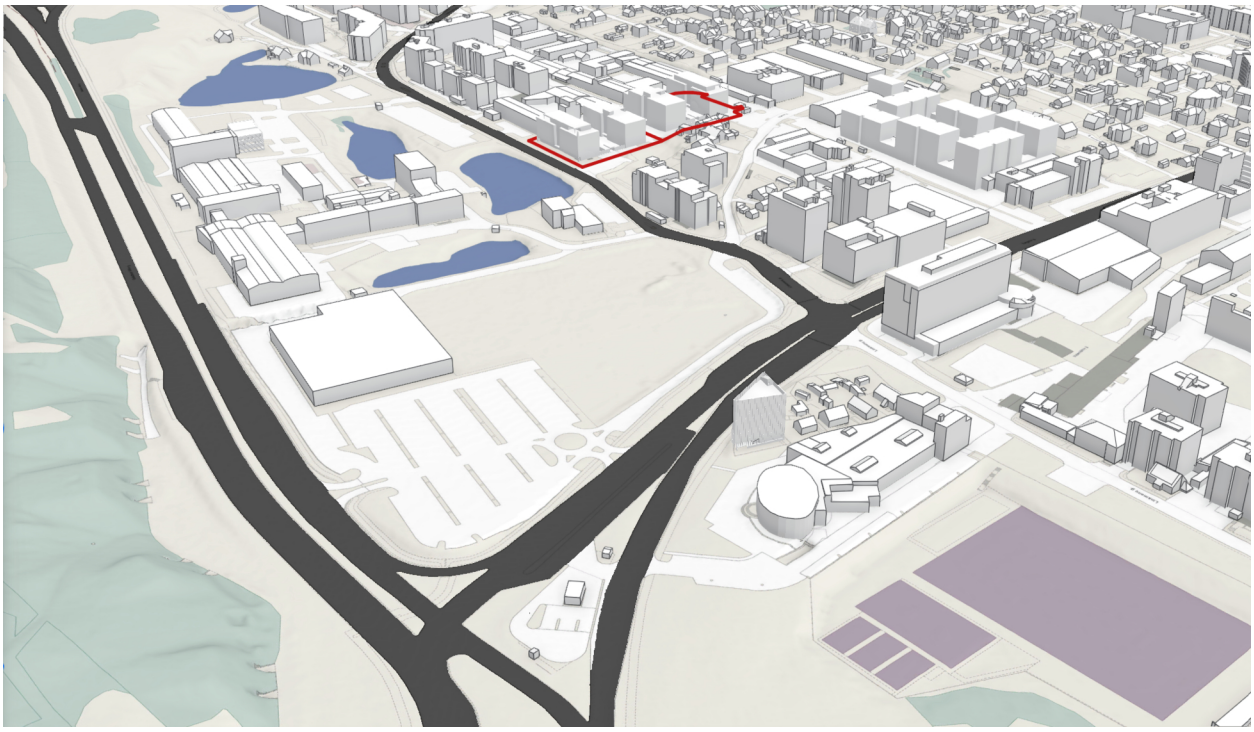
Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika

Projektuojamas sklypas yra Šnipiškių urbanistiniame rajone, tarp Linkmenų, Utenos ir Durpių gatvių, pereinamojoje miesto struktūros zonoje, kurioje formuojasi šiuolaikinio daugiaaukščio užstatymo audinys. Teritorija pasižymi mišriu užstatymu – greta dar išlikusių smulkesnio mastelio, buvusio priemiesčio sodybinio užstatymo fragmentų sparčiai kuriami nauji, vidutinio ir didelio intensyvumo mišrios funkcijos gyvenamieji bei komerciniai kvartalai.

Aplinkoje vyrauja 5-7 aukštų gyvenamieji pastatai (pvz. Linkmenų g., kvartalai).



a)



b)

Pav. 1 Objekto padėtis mieste ir esama bei planuojama urbanistinė aplinka

a – objekto vieta platesniame miesto audinyje, pabrėžiant ryšį su centrinėmis miesto arterijomis ir aplinkiniais kvartalais;

b – artimosios aplinkos schema, kurioje išryškintos Geležinio vilko, Žalgirio ir Linkmenų gatvės bei jų tarpusavio sąsajos, A, B ir C kategorijų gatvės.

Teritorija yra intensyviai besivystančioje Šnipiškių mikrorajono zonoje greta Neries senvagės slėnio, kuriame įrengtos poilsio zonos, pasivaikščiojimų ir dviračių takai. Projektuojami sklypai yra tarp Linkmenų bei Utenos gatvių. Linkmenų g. 23 sklypas vakarinėje pusėje ribojasi su Linkmenų gatve. Projektuojamame pastate prie Linkmenų gatvės pirmame aukšte numatoma komercinio pobūdžio veikla, prisiderinant prie mišraus gatvės tipo. Utenos g. 41A sklypas pietrytinėje dalyje ribojasi su Utenos gatve. Abu sklypai šiaurinėje dalyje ribojasi su kitos paskirties sklypais, kuriuose yra pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai. Šioje teritorijoje numatoma konversija. Pietinėje dalyje yra suformuotas viešas skveras su žaliomis bei poilsio erdvėmis.

Pastatų architektūrinė kompozicija orientuota taip, kad tūriai iš visų pusių formuotų perimetrinį užstatymą, kurdami mažesnius vidinius kvartalus, kurie formuos aiškias funkcines ribas bei sukurs ryšius judėti tarp Linkmenų bei Utenos gatvių. Perimetrinis užstatymas stiprins gatvės erdvinį vientisumą.

Numatoma, kad pastatų tūriai ir architektūrinė išraiška bus suvokiami kaip šiuolaikinės architektūros pavyzdys, harmoningai įsiliejantis į aplinkinį užstatymo morfotipą. Kartu pastatai išsiskirs subalansuotu monumentalumu, pabrėžiančiu jų urbanistinę svarbą. Dėl savo

matomumo judant Linkmenų gatve, pastatai taps reikšminga kontekstualia rajono dalimi, prisidės prie vietos urbanistinio identiteto formavimo ir stiprins gatvės vizualinį charakterį.

Sklypo funkcinis ir socialinis kontekstas

Teritorija įsilieja į sparčiai urbanizuojamą Šnipiškių transformacijos zoną, kurioje kuriami nauji viešieji ryšiai, pėsčiųjų jungtys, paslaugų infrastruktūra.

Projektuojamas pastatas prisideda prie nuoseklios teritorijos konversijos iš buvusio pramoninio ir sodybinio užstatymo į šiuolaikišką, daugiafunkcį miesto audinį. Numatyta gyvenamoji funkcija su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo tipus – mišri gyvenamoji teritorija (GC)



Pav. 2 Vilniaus miesto bendrojo plano ištrauka

Socialiniu požiūriu projektas prisideda prie Šnipiškių rajono gyventojų struktūros atsinaujinimo, didinant gyventojų tankį, sukuriant galimybę atsirasti darbo vietoms (komercinės nuomojamos patalpos), palaikant ir stiprinant vietos paslaugų tinklą (jei komercinėse patalpose būtų vystoma prekyba ir paslaugos) ir skatinant aplinkinių viešųjų erdvių gyvybingumą.

Detaliajame plane nustatyti reglamentai nagrinėjamam sklypui Linkmenų g. 23:

Naudojimo būdas daugiabučių gyvenamų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo intesyvumas iki 1.32.

Užstatymo tankumas iki 40%,

Aukštingumas iki 6 aukštų, iki 20.00m. Vyraujantis("foninis") pastatų aukštų skaičius -5. Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 6 iki 20% planuojamo (faktinio) pastatais užstatyto ploto sklype (įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus, bei antstatus, antresoles).

Absoliuti altitudė: 131.60 m.

Perimetrinis užstatymas.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijų dalys 30%.

Detaliajame plane nustatyti reglamentai nagrinėjamam sklypui Utenos g. 41A:

Naudojimo būdas daugiabučių gyvenamų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo intesyvumas iki 1.2.

Užstatymo tankumas iki 40%,

Aukštingumas iki 6 aukštų, iki 20.00m. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - 6 (aukštai - skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, atresoles).

Absoliuti altitudė: 135.00 m.

Perimetrinis užstatymas.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijų dalys 40%.

Urbanistinė idėja ir integralumas

Architektūrinė-urbanistinė idėja grindžiama **aukštingumo ir tūrio derinimu prie pereinamojo miesto audinio** – nuo žemesnių, esamų pastatų centrinėje rajono dalyje. link aukštesnių pastatų Linkmenų g., Kalvarijų bei Žalgirio gatvėse. formuojančių naują Šnipiškių siluetą.

Pastato tūris komponuojamas taip, kad:

- išlaikytų vizualinį ryšį su aplinkinėmis gatvėmis ir žaliosiomis erdvėmis;
- atitiktų aplinkinių pastatų mastelį ir aukštingumą – aukštingumas išlaikomas subalansuotas;
- būtų kuriama vientisa kvartalinė kompozicija, atitinkanti esamų pastatų ir naujų gretimų projektų tūrius ir mastelį.

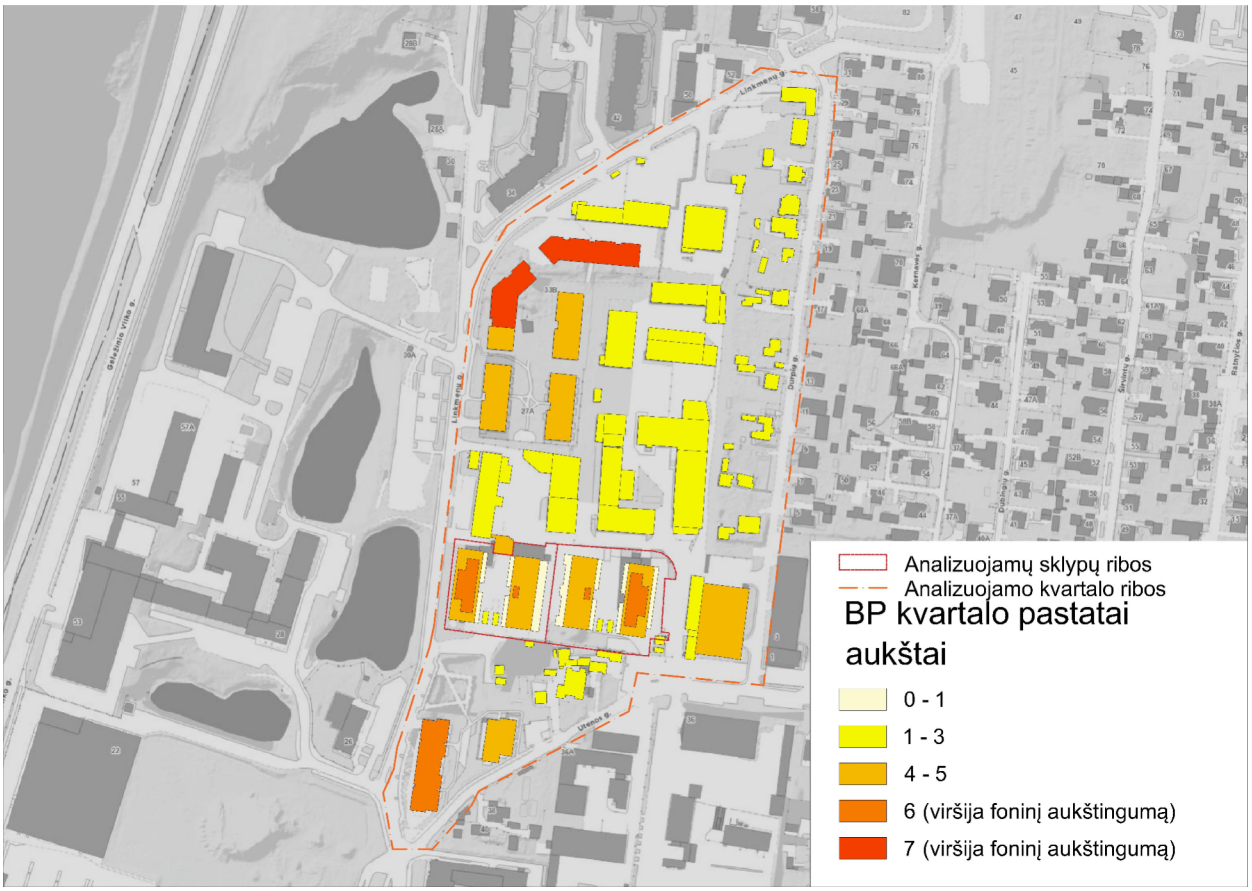
Sklypo Linkmenų g. 23 pastato pirmasis aukštas nuo Linkmenų gatvės skirtas aktyviai viešajai funkcijai (galimybė komercijai ar paslaugoms), taip palaikant miesto gatvės gyvybingumą. Pietinėje sklypų dalyje kuriama promenada jungianti Linkmenų bei Utenos gatves, kuriantis ryšį

pėstiesiems judėti tarp kvartalų. Gyventojų erdvės atskiriamos perimeriniu užstatymu, sudarant ramią ir saugią aplinką gyvenimui.

Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui

Numatomas pastato aukštingumas viršija Vilniaus bendrajame plane nurodytą vyraujantį 5 aukštų užstatymą, toks sprendinys pagrįstas šiais argumentais:

1. **Urbanistinė kryptis** – pastatai patenka į intensyvios urbanizacijos kvartalą, kuriame planuojamas aukštesnio užstatymo vystymas, todėl projektuojamas tūris atitinka bendrą transformacijos logiką.
2. **Silueto formavimas** – aukštesnis tūris padeda vizualiai išryškinti besikuriantį naują kvartalą, formuodamas aiškų, vientisą perimetrą.
3. **Vizualinis poveikis** – parengti analizės modeliai (3D ir fotomontažai) rodo, kad pastatų tūris nepažeidžia dominuojančio miesto panoramos ritmo ir nekuria neigiamo vizualinio kontrasto.
4. **Užstatymo tankis ir šešėliavimas** – vertinant pagal norminius atstumus bei gretimybes, pastato aukštis nekelia perteklinio užtamsinimo poveikio aplinkiniam užstatymui.



Pav. 3 Pastatų aukštingumo schema

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 5a.
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 20 m.

Analizuojamo kvartalo vyraujantis (foninis) pastatų aukštis siekia 5 aukštus, o didžiausias leistinas aukštis, pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, yra 20 metrai nuo žemės paviršiaus.

Esamos būklės analizė rodo, kad kvartalo pastatai užima apie **20 294 m²** bendro užstatymo ploto. Iš jų **2 653 m²** viršija foninį aukštį, kas sudaro apie **13 %** viso užstatyto ploto. Tai reiškia, kad didžioji dalis užstatymo atitinka foninį aukštingumą, o viršijantys tūriais pastatai pasiskirstę lokaliai, prie pagrindinių **Linkmenų** ir **Utenos gatvių**.

Projektuojami pastatai turi foninį aukštį viršijančias dalis, kurios plotą pridėjus prie kvartale jau esančių ir planuojamų pastatų viršijančių tūrinių elementų, susidaro **3 451 m²**. Tai atitinka maždaug **14.6 % viso kvartalo užstatyto ploto**, todėl projektas neviršija leistinų normatyvų ir išlieka urbanistiškai subalansuoto mastelio, prisidedančio prie vientisos kvartalo silueto formavimo.

Projektuojamas pastatas Linkmenų g. 23 savo sklype (bendras plotas – **3 987 m²**) užima **2103.62 m²**, iš kurių **399 m²** viršija nustatytą foninį aukštį, t. y. **19 %** sklypo užstatymo ploto. Toks sprendinys atitinka **Detaliojo plano reikalavimą**, leidžiantį 20% pastatais numatomo užstatyti ploto teritorijoje gali siekti didžiausią leistiną pastatų aukštį -20m./6 aukštus.

Projektuojamas pastatas Utenos g. 41A savo sklype (bendras plotas – **4 941 m²**) užima **2141.11 m²**, iš kurių **399 m²** viršija nustatytą foninį aukštį, t. y. **19 %** sklypo užstatymo ploto. Toks sprendinys atitinka **Benrojo plano reikalavimą**,Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.

Projektuojamų pastatų aukštingumo kompozicija paremta nuosekliu perėjimu tarp skirtingų mastelių: statiniai prie Linkmenų ir Utenos gatvių sudaro urbanistinį akcentą, bei naudojant esamą reljefą formuoja nuoseklią pastatų aukštėjimo liniją iš vakarų į rytus. Tokia kaita išlaiko miesto silueto darną ir atitinka Vilniaus miesto urbanistinės struktūros principus, užtikrinančius harmoningą ryšį tarp aukštybinių, vidutinio aukščio ir žemų užstatymo formų.

Atitiktis architektūros kokybės kriterijams

Pagal Architektūros įstatymo 11 straipsnį ir Metodikos 2 priedą projektas vertintinas kaip:

- **Kontekstualus** – tūrio, aukštingumo ir medžiagiškumo sprendiniai pagrįsti urbanistinės aplinkos logika;
- **Tvarus** – racionaliai išnaudojamas sklypas, numatyti želdynai ir viešosios erdvės;
- **Estetiškai vientisas** – pastato architektūrinė išraiška formuoja nuosaikų, aiškų charakterį, suderinamą su šiuolaikinės miesto architektūros kryptimis;
- **Socialiai atsakingas** – prisideda prie miesto gyvenimo kokybės, stiprina viešąją erdvę ir pėsčiųjų galimybes.

Pagrindiniai teiginiai:

Urbanistinė konteksto analizė rodo, kad:

- Sklypas yra šiuolaikiškai urbanizuojamoje Šnipiškių teritorijoje, kurioje formuojasi nauja daugiaaukščių miesto struktūra.

Analizuojama teritorija patenka į intensyviai besikeičiančią Šnipiškių rajono dalį, kur buvusi pramoninė ir sandėliavimo zona per pastarąjį dešimtmetį transformuojama į mišrios paskirties kvartalus su biurų, gyvenamaisiais ir komerciniais pastatais. Ši teritorija pasižymi miesto centrui būdingu aukštingumu ir tankumu, todėl projektuojamas pastatas natūraliai įsilieja į aplinkinį besikuriantį kontekstą. Jis derinamas su šalia esančiais Linkmenų bei Utenos gatvėse esančiais vidutinio aukštingumo daugiabučiais gyvenamaisiasi pastatais. Tokia kompozicija užtikrina mastelio dermę ir suderinamumą su urbanistine raida, nepažeidžiant nei vietos identiteto, nei regimosios aplinkos pusiausvyros.

- Teritorija, kurioje yra sklypai **nepatenka** į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas.

Artimiausios saugomos teritorijos – Vilniaus senamiestis ir Naujamiestis – yra nutolusios tiek, kad projektuojamas tūris neturi vizualinio ar fizinio ryšio su paveldo objektais. Naujasis užstatymas nekeičia istorinių erdvių vizualinio suvokimo, o jo architektūrinė raiška – santūri, struktūriškai aiški ir proporcinga aplinkiniam kontekstui – užtikrina kultūros paveldo vertybių išsaugojimą bei pagarbų santykį su miesto istorine struktūra.

- Projektiniai sprendiniai pagrįsti urbanistinio tęstinumo ir darnumo principais.

Pastato tūrio formavimas, aukštingumo diferenciacija ir santykis su viešosiomis erdvėmis paremti siekiu subalansuoti naują architektūrinę kokybę ir paveldėtą urbanistinę struktūrą. Projektas tampa integralia modernaus miesto dalimi, gerbiančia istorinį kontekstą, bet kartu kuriantis savarankišką architektūrinį identitetą, būdingą šiuolaikiniam Vilniui.

- Projektuojamas objektas nepatenka į pagrindinių Vilniaus miesto panoramų matomumo lauką.

OBJEKTO SANTYKIS SU APLINKA

1. Atitiktis darnaus vystymosi principams

Daugiabučių gyvenamųjų namų Linkemnų g. 23, Utenos g. 41A Vilniuje projektas rengiamas siekiant užtikrinti aukštos architektūrinės ir urbanistinės kokybės, darnų bei tvarų miesto vystymąsi, laikantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 straipsnyje numatytų kokybės kriterijų. Projektiniai sprendiniai atitinka nustatytus detalaus plano reglamentus, racionaliai naudoja miesto infrastruktūrą ir prisideda prie šiuolaikinės, patogios gyventi urbanistinės aplinkos formavimo.

1.1. Atsakingas žemės naudojimas ir užstatymo intensyvumas

Projektas įgyvendinamas jau urbanizuotoje teritorijoje, todėl prisideda prie miesto kompaktiškumo principo – naujas būstas formuojamas be papildomo teritorijų išplėtimo į gamtines zonas.

Užstatymo intensyvumas Linkemnų g. 23 (1,3), tankumas (39,84 %) bei Utenos g. 41A (1,10), tankumas (32,38 %) atitinka detaliajame plane nustatytus reglamentus, neviršija leistino teritorijos urbanistinio krūvio. 6 aukštų (5a+antstatas) tūriai pagrįsti detaliajame plane nustatytais reikalavimais.

Analizuojamame kvartale vyraujantis (foninis) pastatų aukštis siekia 5 aukštus, o didžiausias leistinas – 20 metrų nuo žemės paviršiaus. Esami kvartalo pastatai užima apie 20 294 m² užstatyto ploto, iš kurio 2 653 m² (apie 13 %) viršija foninį aukštį. Šie aukštesni tūriai yra pasiskirstę prie pagrindinių Linkmenų ir Utenos gatvių.

Projektuojami pastatai taip pat turi foninį aukštį viršijančius tūrius. Juos įtrauksu į bendrą kvartalo balansą, foninį aukštį viršijančių tūrinių elementų plotas iš viso sudaro apie **3451 m²**, tai yra **apie 14.6 % viso kvartalo užstatyto ploto**. Šis rodiklis atitinka **Vilniaus miesto bendrojo plano** reikalavimą, leidžiantį iki **20 %** kvartalo užstatyto ploto viršyti vyraujantį aukštį, jei tai pagrįsta urbanistine ir architektūrine logika.

Aukštingumo kompozicija paremta nuosekliu aukštėjimo perėjimu. Statiniai prie Linkmenų ir Utenos gatvių sudaro urbanistinį akcentą, bei naudojant esamą reljefą kuria nuoseklią pastatų aukštėjimo liniją iš vakarų į rytus. Toks sprendinys užtikrina natūralų perėjimą nuo Neries Senvagės parko vakaruose link urbanizuotas komercinės bei gyvenamosios aplinkos rytuose.

Sklypas išnaudojamas racionaliai: požeminiuose aukštuose įrengiamos automobilių saugyklos, todėl antžeminė teritorijos dalis išsaugoma želdiniams ir viešosioms erdvėms. Antžeminės automobilių stovėjimo vietos neprojektuojamos. Sklypuose numatomos sporto, vaikų žaidimų bei ramaus poilsio aikštelės.

Tokiu būdu užtikrinamas balansas tarp urbanistinio tankio ir aplinkos kokybės.

1.2. Naudojamos vietinės ir tvarios medžiagos

Projektuojant pastatą, numatoma naudoti vietinės gamybos statybines ir apdailos medžiagas, kurios pasižymi ilgaamžiškumu ir galimybe būti perdirbtoms ar atnaujintoms:

- fasadams – klinkerio plytelės, stiklas, tinkas, ir metalo (aliuminio) profiliai;

- konstrukcijoms – mūrinės sienos ir gelžbetonio perdangos;

Medžiagos parenkamos pagal jų eksploatacinių savybių ilgaamžiškumą, priežiūros paprastumą ir mažą ekologinį pėdsaką, taip mažinant viso gyvavimo ciklo emisijas.

1.3. Penki esminiai tvarumo principai (Refuse, Reduce, Repair, Reuse, Recycle)

Projektas remiasi cirkuliarios ekonomikos principais, siekiant kuo mažesnio poveikio aplinkai:

- Refuse / Reduce: atsisakoma perteklinio tūrio ar nereikalingų konstrukcinių sprendimų; optimizuota pastato struktūra ir energetiniai parametrai;
- Repair: fasadų apdaila ir konstrukcijos numatytos lengvai prižiūrimos, galimos dalinės renovacijos be pilno demontavimo;
- Reuse: dalis inžinerinių sprendinių (vamzdynai, komunikacijų šachtos) projektuojami su galimybe pernaudoti ateities rekonstrukcijose;
- Recycle: parinktos medžiagos, kurios eksploatacijos pabaigoje galės būti perdirbtos.

Šie sprendiniai leidžia mažinti statybinių atliekų kiekį ir gerina projekto aplinkosauginį efektyvumą.

1.4. Prisitaikymas prie klimato kaitos ir CO_2 poveikio neutralumo

Pastatas projektuojamas A++ energinio naudingumo klasės, užtikrinant mažą eksploatacinį energijos poreikį.

Numatyti šie sprendiniai:

- aukštos varžos šiluminė izoliacija ir energiją taupantys langai;
- rekuperacinė vėdinimo sistema, užtikrinanti efektyvų šilumos mainų balansą;
- apželdinimo sprendiniai, gerinantys mikroklimatą bei lietaus vandens balansą;

Šie sprendiniai mažina CO_2 emisijas ir didina pastato atsparumą klimato kaitos veiksniams (temperatūrų svyravimams, kritulių pertekliui).

1.5. Gamtos vertybių išsaugojimas ir gamta paremti sprendimai

Medžiai išsidėstę teritorijos pakraščiuose. Teritorijoje augantys medžiai yra vidutinės būklės, neprižiūrėti, savaiminio šakojimosi. Inventorizuoti 41 medžiai ir krūmai. Iš jų daugiausiai paprastųjų klevų – 22 vnt. Geros būklės medžių 25 vnt. Siūlomi šalinti 6 vnt (vienas nudžiūvęs paprastasis klevas ir 5 uosialapiai klevai). 30 vnt. medžių patenka į elektros tinklų apsauginę juostą

Projektuojama 30 % želdynų dalis Linkmenų g. 23 ir 40% Utenos g. 41A įrengiant:

- veja dengtą vidinį kiemą su dekoratyviniais krūmais ir medžių grupėmis;
- natūralią drenažo sistemą, mažinančią paviršinio vandens apkrovas.

Šie gamta paremti sprendiniai (Nature-Based Solutions) padeda išlaikyti vietos ekologinį balansą.

1.6. Biologinės įvairovės skatinimas

Apželdinimo koncepcija paremta vietinių rūšių augmenijos pasirinkimu, kuri pritaikyta vietos klimatui ir palaiko vabzdžių bei paukščių buveines. Visi augalai tinkami mūsų klimatui, atsparūs miesto taršai, draugiški gyvūnams ir žmonėms. Dekoratyvumas išlieka visais metų laikais.

Želdiniai ne tik gerina mikroklimatą, bet ir veikia kaip triukšmo bei dulkių filtras nuo Utenos ir Linkmenų gatvių.

1.7. Taršos prevencija

Statybos ir eksploatacijos metu numatytos taršos mažinimo priemonės:

- statybos metu: dulkių ir triukšmo kontrolė, atliekų rūšiavimas;
- eksploatacijos metu: energijos taupymo sistemos ir efektyvūs šilumos įrenginiai;
- transporto taršos mažinimas: požeminės automobilių vietos, elektromobilių įkrovimo vietos, dviračių stovėjimo vietos ir saugyklos.

Šios priemonės užtikrina mažą aplinkos taršos lygį tiek statybos, tiek naudojimo etapuose.

1.8. Tvarios gyvenimo sąlygos ir socialinė atsakomybė

Projektas siekia kurti patogią, socialiai tvarią gyvenamąją aplinką:

- įrengiamos vaikų žaidimų aikštelės, ramaus poilsio zonos vyresnio amžiaus žmonėms ir sporto aikštelės;
- komercinių patalpų įėjimai orientuoti ties Linkmenų gatve, kuriantys gyvą miesto aplinką. Gyventojų įėjimai į laiptines projektuojami iš vidinių kiemų, sukuriantys saugią, privačią ir ramią aplinką;
- butų tipologinė įvairovė (nuo mažų iki šeimyninių) didina socialinį prieinamumą ir įvairovę.

Šiais sprendiniais siekiama skatinti bendruomeniškumą ir socialinį darnumą, mažinant socialinę segregaciją.

Apibendrinimas

Daugiabučių projektai atitinka darnaus vystymosi ir tvarumo principus:

- racionaliai naudoja žemę,
- mažina poveikį aplinkai,
- užtikrina aukštą energinį efektyvumą,
- išlaiko ekologinį balansą,
- skatina socialiai tvarią gyvenimo aplinką.

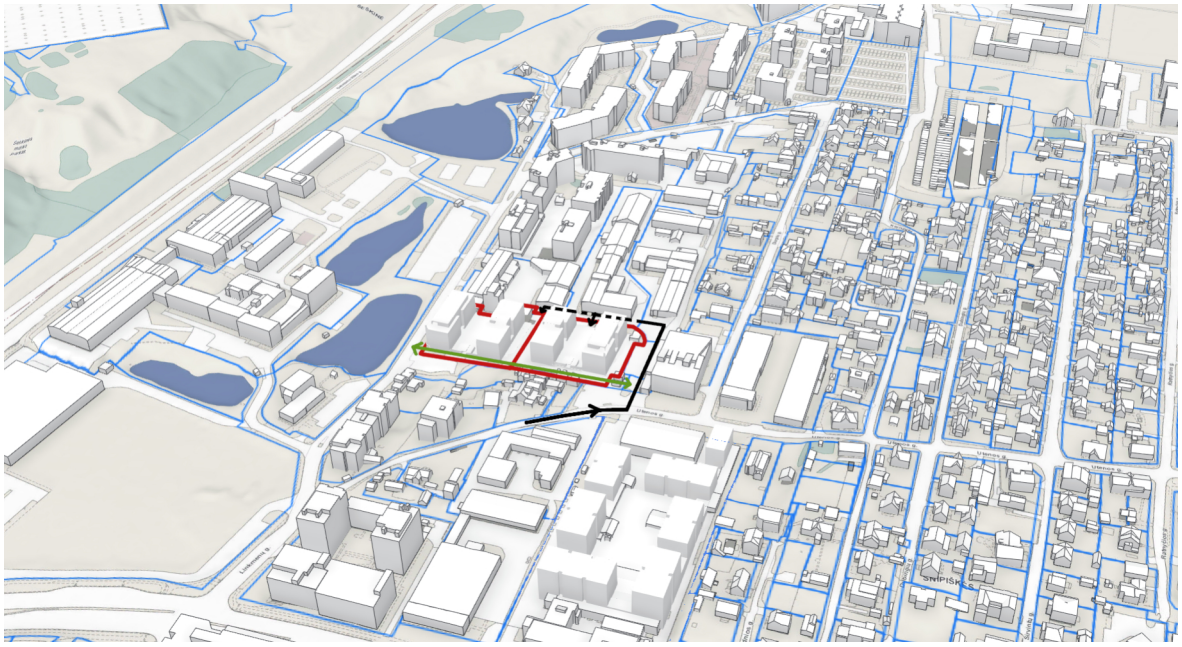
Projektas prisideda prie tvaraus Vilniaus miesto vystymo, derindamas architektūros kokybę su aplinkos apsaugos ir visuomenės gerovės tikslais.

URBANISTINIS INTEGRALUMAS

Projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A, Vilniuje yra suplanuoti taip, kad darniai integruotųsi į esamą miesto audinį bei prisidėtų prie tolygaus Šnipiškių teritorijos urbanistinės struktūros formavimo. Sprendiniai siekia išlaikyti perimetrinio užstatymo morfotipą ir sukurti aiškiai apibrėžtas viešąsias bei privačias erdves.

2.1. Sklypų ir kvartalų struktūra

Objektas šiaurinėje dalyje ribojasi su kitos paskirties sklypais, kuriuose yra pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai. Šioje teritorijoje numatoma konversija. Kvartalo pietinėje ir šiaurinėse dalyse stovi esami perimetrinio užstatymo daugiabučiai gyvenamieji namai. Projektuojami pastatai pratęsia esamų daugiabučių užstatymo tipą bei yra projektuojami perimerinio užstatymo. Rytinėje kvartalo dalyje dominuoja vienbučiai gyvenamieji namai.



Pav. 4 Sklypų ribos (mėlyna), projektuojamo sklypo ribos (raudona), pėsčiųjų praėjimas (žalia) ir įvažiavimai į sklypus (juoda)

2.2. Gatvių, dviračių ir pėsčiųjų tinklas

Projektuojamas objektas jungiasi prie esamo gatvių ir pėsčiųjų takų tinklo. Pagrindiniai patekimai į komercines patalpas suplanuoti iš Linkmenų gatvės pusės. Šalia sklypo ties Linkmenų gatve bus įrengtas naujas pėsčiųjų takas. Pėsčiųjų praėjimas pietinėje dalyje užtikrina funkcinį ryšį tarp gretimų teritorijų, sukurdamas naujus patogius praėjimus. Neries senvagės slėnyje yra esami pėsčiųjų ir dviračių takai..

Pėsčiųjų eismas projektuojamo pastato aplinkoje intensyviausias Žalgirio bei Linmenų gatvėse, taip pat didelis judėjimas matomas rytinėje pusėje esančiame parke.



Pav. 5 Pėsčiųjų eismo intensyvumas (STRAVA duomenys 2026-01)

Rytinėje projektuojamos teritorijos pusėje esantis dviračių takas užtikrina jugtį su ozo gatvėje esančiais dviračių takais.

Esami dviračių ir pėsčiųjų takai sukuria patogią bei funkcionalią aplinką leidžiančia judėti tiek dviračiais tiek pėsčiomis bei sukuria jungtis su pagrindinėmis miesto judėjimo arterijomis.



Pav. 6 Dviračių eismo intensyvumas (STRAVA duomenys 2026-01)

2.3. Viešųjų urbanistinių erdvių sistema

Projektuojamas sklypas įsikomponuoja į formuojamą Šnipiškių viešųjų erdvių tinklą, kuriame svarbų vaidmenį atlieka Linkmenų gatvės žaliosios erdvės – pietų pusėje Linkmenų g. 19 skveras bei rytinėje pusėje besitęsiantis iki šiaurinėje pusėje esančios Ozo gatvės Neries Senvagės slėnis.

Vidiniai kiemai formuojami uždari, kuriantys jaukią ramią aplinką namų gyventojams. Uždaruose kiemuose numatomos vaikų žaidimų, poilsio ir sporto zonos, želdynai ir poilsio aikštelės. Pirmuose pastatų aukštuose gyventojams numatomos įrengti terasos. Pietinėje sklypų dalyje kuriamas pėsčiųjų takas su poilsio erdvėmis kaip vieša, bendruomeninė erdvė, atvira gyventojams ir lankytojams.

Tokiu būdu projektuojamas pastatas ir jo aplinka tampa urbanistinės struktūros dalimi, kuri papildo esamą viešųjų erdvių sistemą, tačiau tuo pačiu sukuria ir aplinką kurioje saugu ir ramu leisti laiką gyventojams.



a)

b)



Pav. 7 Projektuojamo pastato sklypo sutvarkymo planas (a) ir judėjimo schema su kvartalo perspektyvinė schema (b)

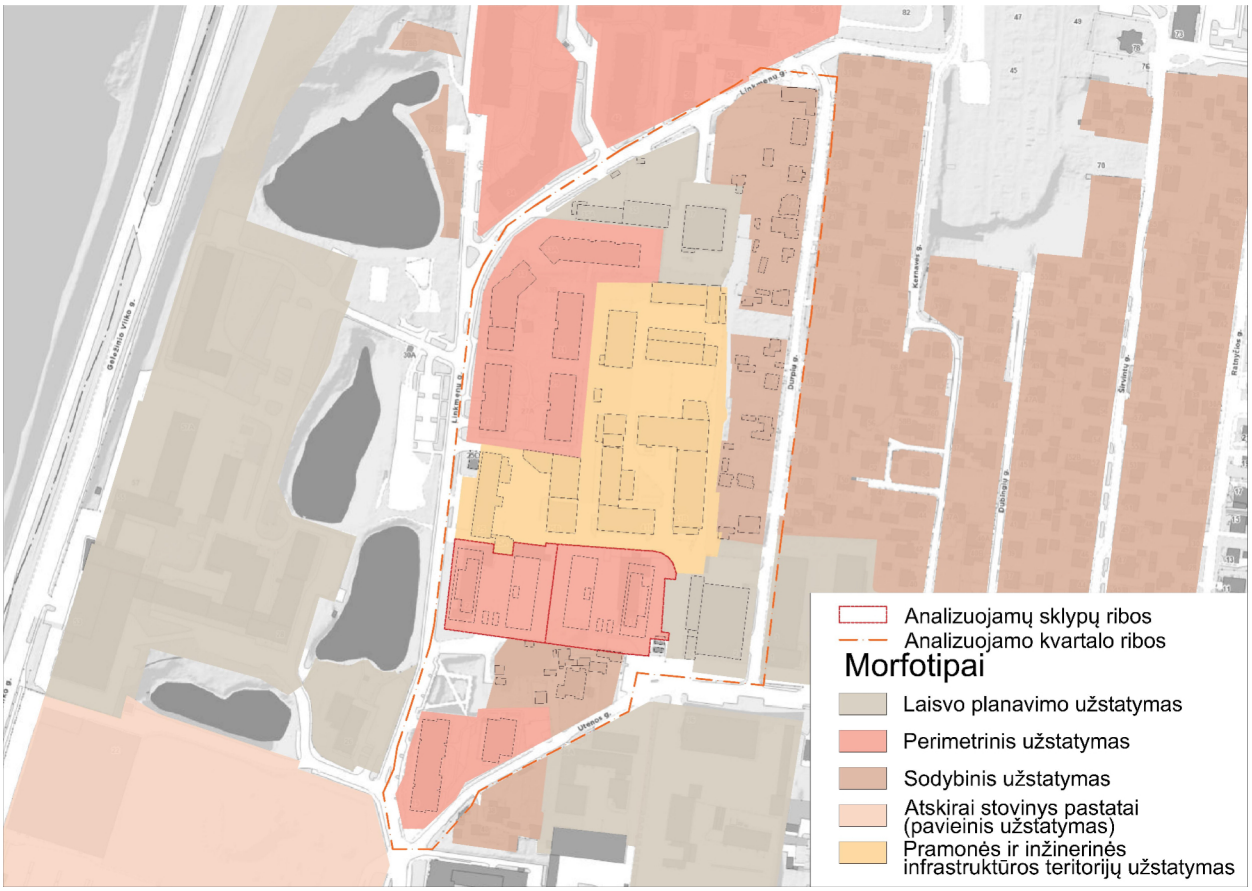
Projektuojamuose sklype numatoma sukurti praėjimą jungiantį Linkmenų bei Utenos gatves. Šis takas užtikrintų funkcinį ryšį tarp gretimų sklypų ir vidinių kvartalo teritorijų. Šis sprendinys užtikrina pėsčiųjų pralaidumą kvartalo viduje, stiprina ryšį tarp miesto audinio dalių ir prisideda prie viešųjų erdvių tinklo vientisumo. Palei šią jungtį formuojama želdinių juosta, įrengiamos poilsio aikštelės, tai sustiprina rekreacinį sklypo charakterį, jį jungia su pietuose bei rytuose esančiais parkais, sukuria žmogaus mastelio viešąją erdvę.

Perspektyvinėje kvartalo schemoje pastatai formuojami į pusiau uždarus individualius kompleksus, kuriant funkcinį ryšį bei aiškiai nustatant viešas bei privačias erdves. Tarp pastatų atsiranda galimybė formuoti pėsčiųjų ir dviračių takus, bei skatinti judėjimą kvartalo viduje.

2.4. Užstatymo tipas ir morfotipas

Projektas perimetrinio užstatymo tipo. Šis užstatymas būdingas miesto vidinio audinio teritorijoms, kur gatvės liniją pabrėžia vientisa pastatų perimetrinė siena, formuojanti aiškiai apibrėžtas viešąsias erdves ir gatvių profilius. Tiek Linkmnenų g. 23 tiek Utenos g. 41A pastatų tūriai formuojami iš dviejų korpusų, juos pietinėje pusėje atskiria vieno aukšto pagalbinės patalpos, kuriančios aiškias įėjimo kryptis bei funkcines zonas. Šiaurinėje pusėje korpusus atskiria sienelės su pavėsinėmis. Projektuojamas tūris nekuria disonanso su aplinkiniais statiniais – jo aukštingumo ir tūrio proporcijos suderintos su esama urbanistine aplinka. Objektas šiaurinėje dalyje ribojasi su kitos paskirties sklypais, kuriuose yra pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai. Statiniai neturi aiškios kompozicinės struktūros. Šioje teritorijoje numatoma konversija. Kvartalo ribose taip pat yra perimetrinio užstatymo daugiabučiai gyvenamieji namai šiaurinėje bei pietinėje pusėje. Vakarinėje bei pietinėje dalyje yra išlikusio sodybinio tipo vienbučių užstatymo.

Vakarinėje kvartalo pusėje Durpių, Kernavės, Dubingių, Širvintų gatvėse išlikęs sodybinio sodybinio tipo vienbučių/dvibučių užstatymas. Rytinėje kvartalo dalyje už Neries Senvagės parko stovi laisvo planavimo statiniai.



Pav. 8 Užstatymo morfotipų schema

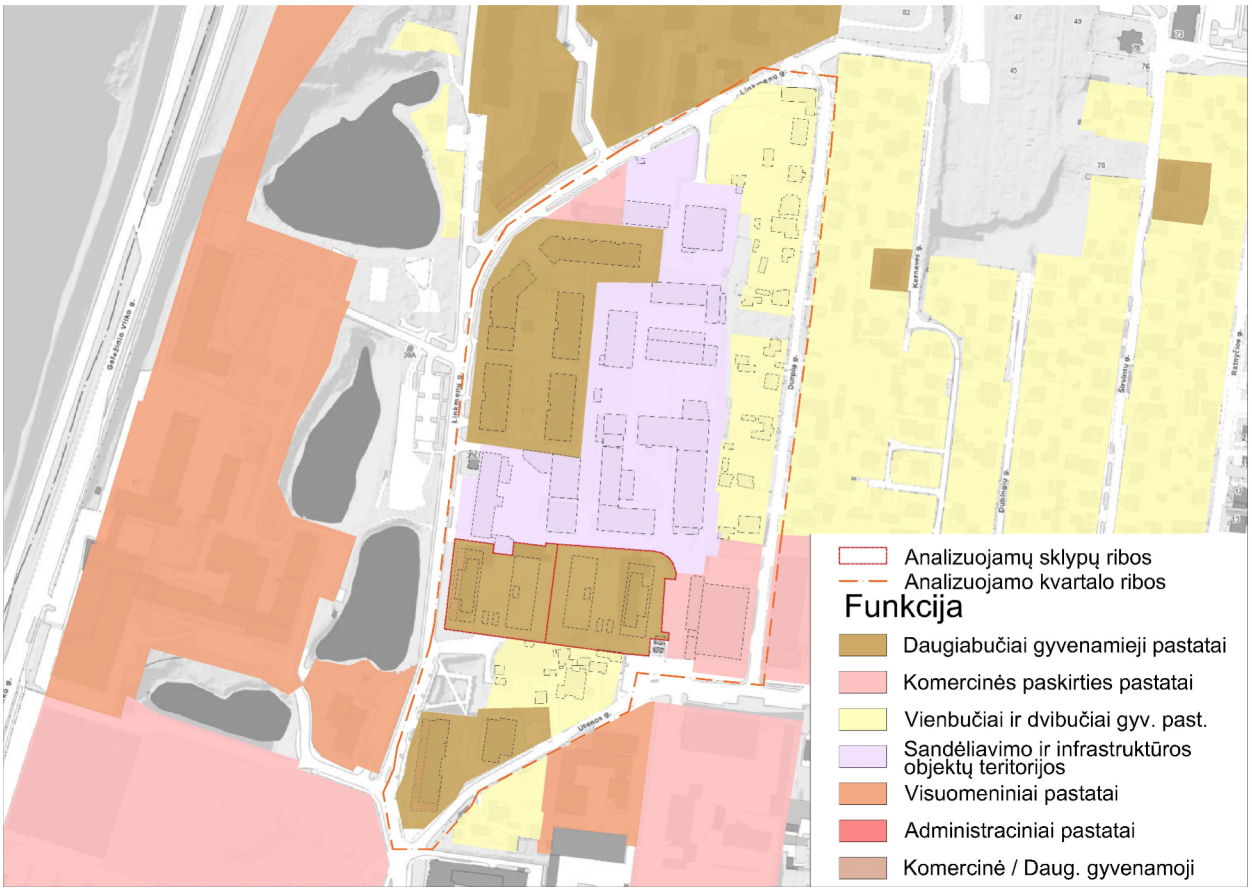
2.5. Užstatymo tankis ir intensyvumas

Užstatymo intensyvumas Linkemnų g. 23 (1,3), tankumas (39,80 %) bei Utenos g. 41A (1,10), tankumas (32,18 %). Šie rodikliai atitinka detaliajame plane nustatytus reglamentus, neviršija leistino teritorijos urbanistinio krūvio. 6 aukštų (5a+antstatas) tūriai pagrįsti detaliajame plane nustatytais reikalavimais. ir dera su aplinkinių sklypų rodikliais. Tokiu būdu užtikrinamas funkcinis ir proporcinis balansas tarp užstatytų ir apželdintų teritorijų. Numatyti želdiniai sudaro 30 % želdynų dalį Linkmenų g. 23 ir 40% Utenos g. 41A

Aplinkinių teritorijų užstatymo struktūra pasižymi dideliu tankio ir intensyvumo kintamumu, atspindinčiu Šnipiškių rajonui būdingą mišrų urbanistinį audinį ir skirtingų laikotarpių plėtros sluoksnius. Dominuojantis užstatymo intensyvumas svyruoja. 0,8 sodybinio tipo teritorijose, kur vyrauja nedidelio mastelio individualūs gyvenamieji namai su gausiais želdynais, daugiausiai išsidėsčiusiais centrinėje Šnipiškių dalyje. 1.2 mišrios paskirties daugiabučiams bei komerciniams sklypams Linkmenų, Utenos, Giedraičių gatvėse. 2,5 – būdingo naujai formuojamiems komercinės ar mišrios paskirties sklypams, kuriuose statomi daugiaaukščiai gyvenamieji ar administraciniai pastatai aplink Žalgirio, Ozo bei Kalvarijų gatves.

Vidutinis aplinkinių sklypų užstatymo leistinas pagal BP tankis yra 40%. Sklypuose palei Geležinio Vilkl gatvę leistinas tankis 60%. Sklypuose palei Žalgirio ir Kalvarijų gatves, leistinas tankis išauga iki 80%.

Šis intensyvumo ir tankio kitimas kuria pereinamąją urbanistinę struktūrą – nuo atviresnio, mažesnio užstatymo kvartalų gilumoje iki kompaktiškesnio, miesto centro charakterį įgaunančio užstatymo palei pagrindines gatves. Tokia struktūra užtikrina natūralią miesto audinio dinamiką ir leidžia darniai integruoti naują projektą į esamą urbanistinį kontekstą, išlaikant proporcijų balansą tarp tūrių, viešųjų erdvių ir želdynų.



Pav. 9 Funkcinio zonavimo schema

Projektuojamo pastato aplinkoje susiformavęs mišrus funkcinis zonavimas, būdingas intensyviai transformuojamoms miesto teritorijoms. Pagrindinė funkcinė zona palei Linkmenų gatvę yra gyvenamoji funkcija derinama su paslaugų bei prekybos paskirtimis. Tokia struktūra užtikrina gatvės aktyvumą visą dienos ciklą ir formuoja urbanistiškai gyvybingą aplinką.
Palei Utenos gatvę vyrauja daugiabučiai, komercinės bei visuomeninėse paskirties pastatai, šalia kurų įsiterpę vienbučiai/dvibučiai gyvenamieji pastatai.
Durpių gatvėje pagrinde susiformavęs vienbučių/dvibučių pastatų užstatymas.

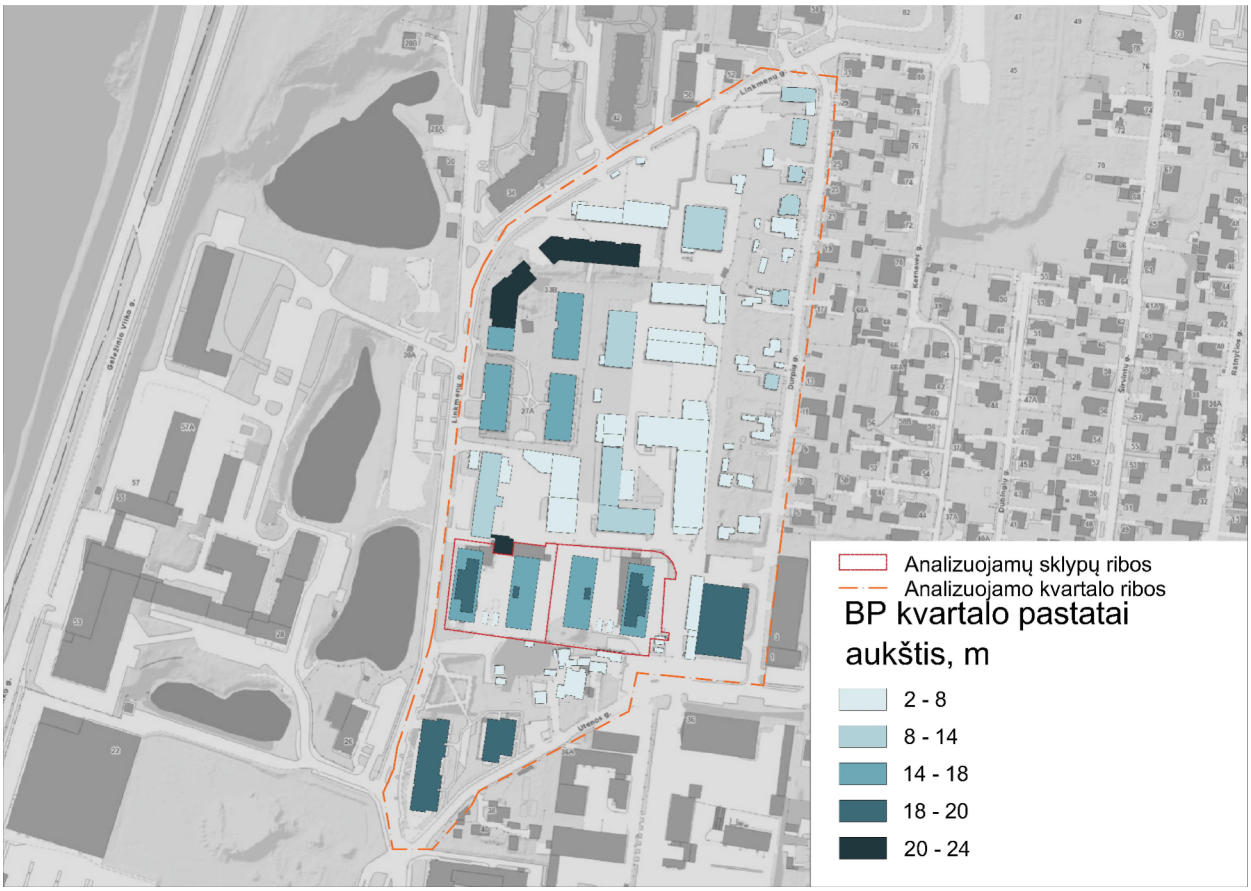
Šiuo metu teritorijoje vyksta intensyvi urbanistinė konversija: buvę pramoniniai ir sandėliavimo sklypai pertvarkomi į gyvenamosios, komercinės ar mišrios paskirties erdves. Ši transformacija sudaro sąlygas nuosekliai integruoti kvartalo gilumos teritorijas į esamą urbanistinį audinį, užtikrinant perimetrinės struktūros tęstinumą bei užstatymo mastelio gradaciją.

Be to, aplinkiniuose kvartaluose yra mažaaukštės užstatymo zonos. Jos funkciškai išlaiko gyvenamąją paskirtį, tačiau urbanistiniu požiūriu pasižymi mažesniu intensyvumu ir privačiu uždarumu, kontrastuojančiu su formuojamu perimetriniu užstatymu.

Projektuojamo pastato aplinkoje vyrauja mišraus funkcinio pobūdžio struktūra: gyvenamoji, komercinė ir visuomeninė paskirtys veikia papildančiai. Projektas įsilieja į šią sistemąmstiprindamas funkcinį vientisumą ir užtikrindamas darnų miesto audinio tęstinumą.

2.6. Aukštingumo ir tūrio derėjimas

Projektuojamo pastato aukštingumo ir tūrio sprendiniai pagrįsti siekiu sukurti harmoningą perėjimą tarp skirtingo mastelio urbanistinių struktūrų ir išlaikyti darnią gatvės erdvinę kompoziciją. Maksimalus pastato aukštis – iki 6 aukštų (20,00 m) – pasirinktas atsižvelgiant į esamą Linkmenų gatvės užstatymo pobūdį, kur dominuoja aukštybiniai daugiabučių pastatai, formuojantys aiškią vizualinę miesto ašį.



Pav. 10 Pastatų aukščių schema

Analizuojamame kvartale vyraujantis (foninis) užstatymo aukštis siekia 5 aukštus, o didžiausias leistinas aukštis pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą – 20 metrai nuo žemės paviršiaus. Esamų pastatų užstatytas plotas kvartale sudaro apie 20 294 m², iš kurių 2653 m² (apie 13 %) viršija foninį aukštingumą. Aukštesni tūriais pastatai pasiskirstę lokaliai, prie pagrindinių Linkmenų ir Utenos gatvių.

Projektuojamas pastatas taip pat turi dalį tūrio, viršijančią foninį aukštį. Projektuojamas pastatas Linkmenų g. 23 savo sklype (bendras plotas – 3 987 m²) užima 2103.62 m², iš kurių 399 m² viršija nustatytą foninį aukštį, t. y. 19 % sklypo užstatymo ploto. Toks sprendinys atitinka Detaliojo plano reikalavimą, leidžiantį 20% pastatais numatomo užstatyti ploto teritorijoje gali siekti didžiausią leistiną pastatų aukštį -20m./6 aukštus.

Projektuojamas pastatas Utenos g. 41A savo sklype (bendras plotas – 4 941 m²) užima 2141.22 m², iš kurių 399 m² viršija nustatytą foninį aukštį, t. y. 19 % sklypo užstatymo ploto. Toks sprendinys atitinka Benrojo plano reikalavimą,Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale.

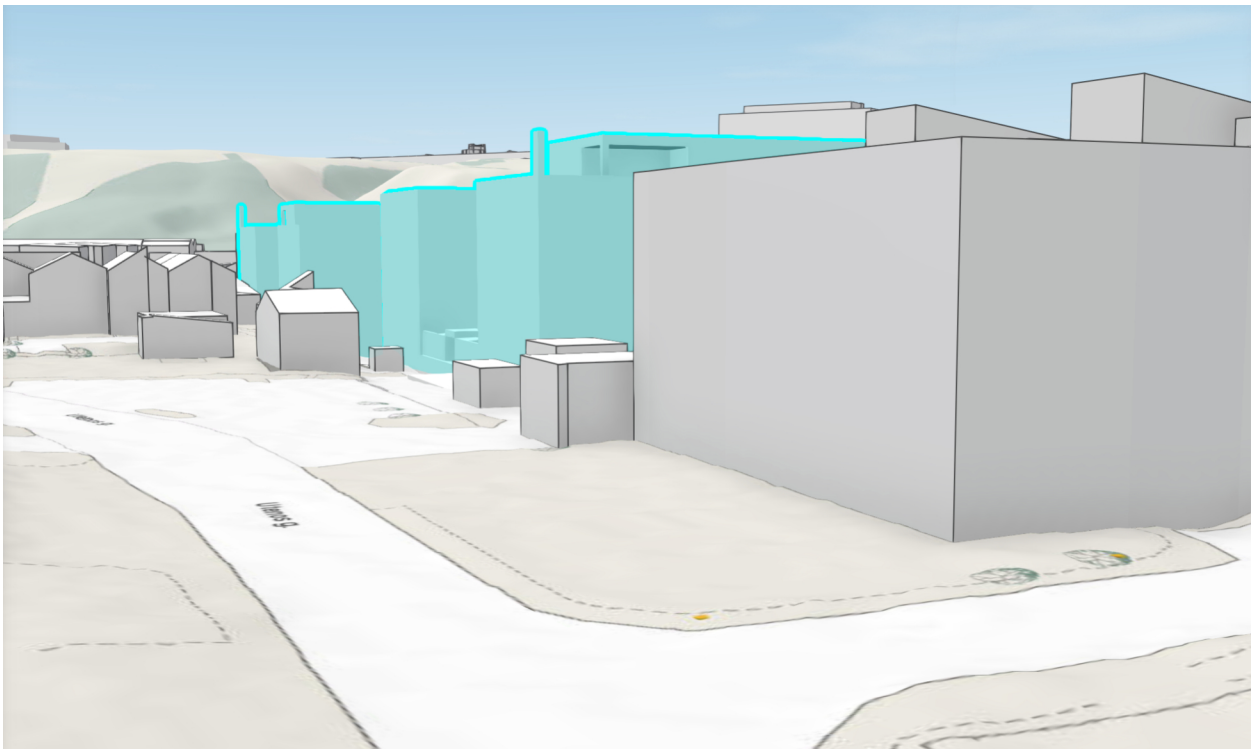
Projektuojamų pastatų aukštingumo kompozicija paremta nuosekliu perėjimu tarp skirtingų mastelių: statiniai prie Linkmenų ir Utenos gatvių sudaro urbanistinį akcentą, bei naudojant esamą reljefą formuoja nuoseklią pastatų aukštėjimo liniją iš vakarų į rytus. Formuojamas subalansuotas tūrinis siluetas, kuris nekuria disonanso miesto panoramoje, o prisideda prie vientiso gatvės perimetrinio užstatymo formavimo.

Projektuojamo pastato aukštingumo ir tūrio sprendiniai užtikrina miesto mastelio dermę, vizualinę pusiausvyrą ir perimetrinio urbanistinio audinio tęstinumą, kartu išryškindami objekto architektūrinį savitumą.

2.7. Perspektyvos, panoramos ir siluetai

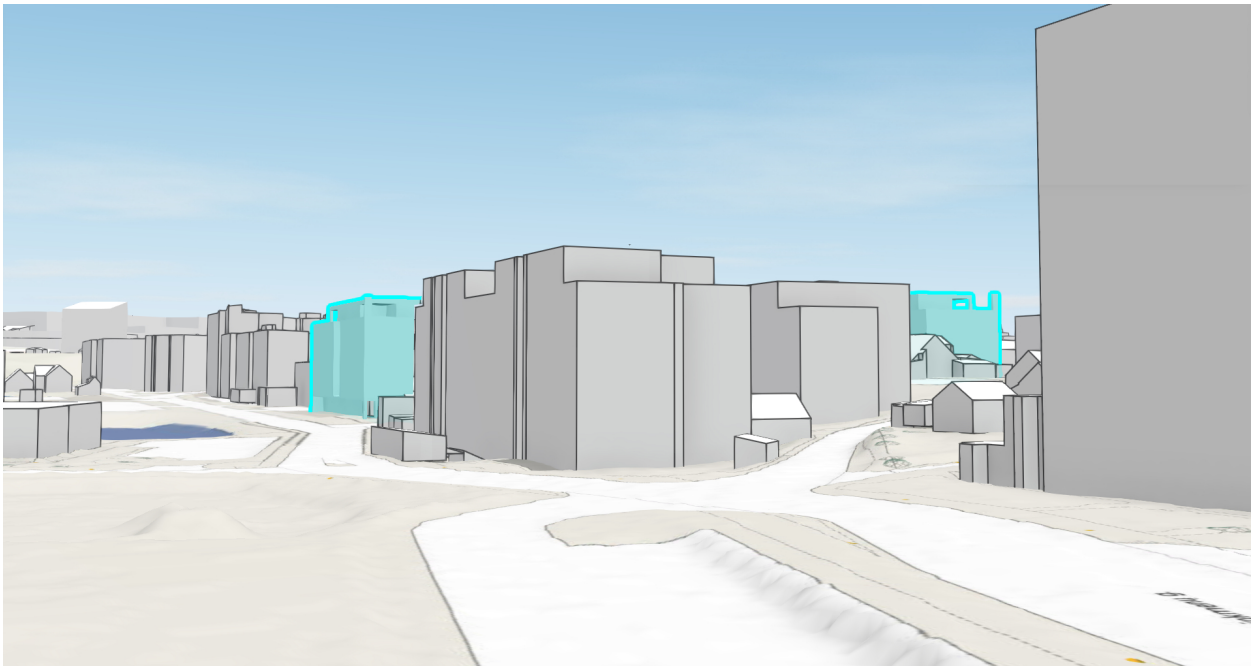
Projektuojamas pastatas įsiterpia į esamą miesto panoramą taip, kad nesutrikdytų esamų vizualinių ryšių ir neperkrautų aplinkos kompozicijos. Pastatas nepatenka į vizualinės apsaugos zonas ir neturi neigiamos įtakos Vilniaus miesto panoraminės apžvalgos taškams. Pastato architektūrinė raiška yra santūri, subalansuota, neužgožianti esamų vertikalių dominantų, ar miesto orientyrų.

Pastato tūrio proporcijos išlaiko vizualinę pusiausvyrą ir dera su esama urbanistine aplinka. Toks sprendimas stiprina miesto vizualinį identitetą bei skatina sklandų architektūrinį ir urbanistinį kontekstų integravimą.



Pav. 11 Perspektyvinis pastato vaizdas nuo Utenos gatvės rytų kryptimi

Projektuojamas pastatas yra matomas Linkmenų gatvės urbanistinėje perspektyvoje.Pastatas įsilieja į esamą užstatymo frontą, išlaikydamas gatvės linijos tęstinumą ir kompozicinį ryšį su toliau Linkmenų gatvėje esančiais pastatais.

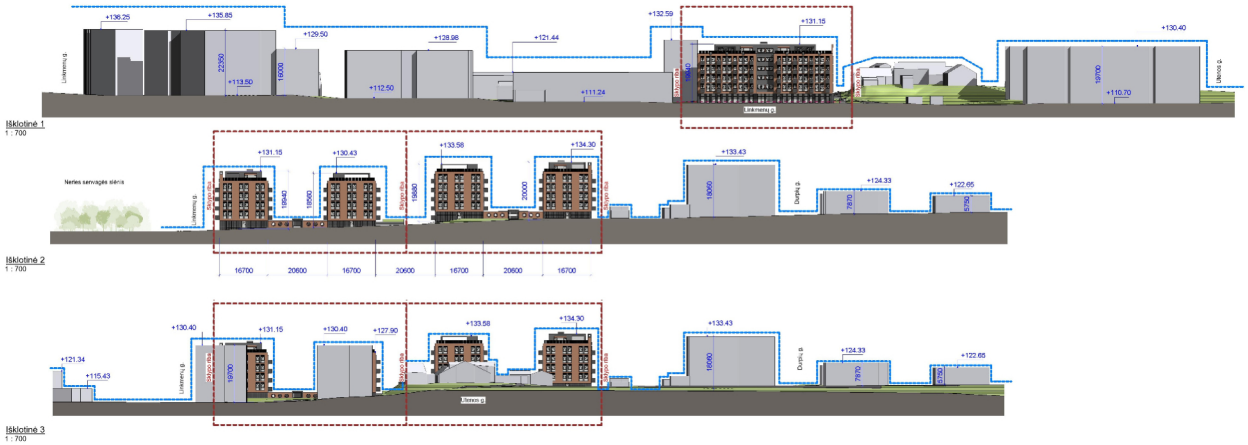


Pav. 12 Perspektyvinis pastato vaizdas nuo Linkmenų gatvės ašimi, šiaurės kryptimi

Vaizde, žvelgiant iš Linkmenų gatvės šiaurės kryptimi, atsiveria Neries Senvagės parkas bei šalia jau esantys daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Ši perspektyvinė sąsaja sukuria ryšį tarp gyvenamosios bei žaliosios erdvės, leidžia darniai apjungti funkcijas. Projektuojamas pastatas tampa dalimi vizualinės ir funkcinės urbanistinės struktūros, kurioje esamų ir naujų tūrių tarpusavio darna yra neatsiejama.

2.8. Vizualiniai ryšiai ir kultūrinio kraštovaizdžio apsauga

Tūrinė–erdvinė kompozicija derinama prie aplinkinio užstatymo mastelio – pastato aukštingumas ir proporcijos dera prie greta esamčių daugiabučių gyvenamųjų pastatų Linkmenų g. 19 bei Linkmenų g. 27. Pastatai organškai įsilieja į esamą urbanistinį audinį, kvartalą papildo morfologiniu tipu ir prisideda prie perimetrinio gatvės formavimo, stiprindamas miesto gatvės erdvės vientisumą bei architektūrinį identitetą.



Pav.13 Išklotinė 1 – Linkmenų g.; Išklotinė 2 – pietinė išklotinė per pėsčiųjų taką sklypo ribose; Išklotinė 3 - Utenos g.

Planuojamų pastatų išklotinė per pėsčiųjų taką sklypo ribose formuoja du pastatų kompleksus, apjungtus per pirmąjį aukštą, kurie sukuria vientisą tūrinę kompoziciją, išlaikant lengvus ir neperkrautus tūrius.
Išklotinėje per Utenos g. projektuojamus pastatus dalinai uždengia esami daugiabučiai gyvenamieji pastatai Linkmenų g. 19 sukurdami nekonkuruojantį, bet papildantį gatvės kontekstą.

Pritaikymas urbanistiniam kontekstui pasireiškia keliais tarpusavyje susijusiais aspektais. Pastato tūris koreguotas taip, kad derėtų prie Linkmenų ir Utenos gatvėse esančių gyvenamųjų daugiabučių namų aukščio, gabaritų bei jų kompozicinių proporcijų, išlaikant darnų mastelio santykį su esamu užstatymu. Fasadų kompozicija paremta ritminiu segmentavimu – paviršiai skaidomi vertikaliais bei horizontaliai, naudojant skirtingas medžiagas bei spalvas, derančias prie esamo užstatymo konteksto.

Objektas nepablogina esamų vizualinių ryšių tarp viešųjų erdvių. Sprendiniai numato želdinių sistemą tiek privačiose tiek viešose sklypų erdvėse. Kadangi teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, pastato poveikis kultūriniam kraštovaizdžiui vertinamas kaip neutralus.

SANTYKIS SU PAVELDĖTOMIS VERTYBĖMIS

3.1. Vietovės istorinė urbanistinė raida ir kultūros paveldas

Projektuojamas sklypai nėra Vilniaus senamiesčio apsaugos vizualinės apsaugos pozonio ribose ir nepatenka į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas. Šnipiškių rajono dalis, kurioje planuojamas objektas, per pastaruosius du dešimtmečius išgyvena intensyvią urbanistinę transformaciją – buvęs pramoninis ir sandėliavimo kvartalas perorganizuojamas į mišrios paskirties daugiaaukščių gyvenamųjų ir komercinių pastatų struktūrą.

3.2. Atitiktis kultūros paveldo apsaugos principams ir teisinei bazei

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija nepatenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją.

3.3. Urbanistinės struktūros papildymas ir formavimas

Objektas papildo esamą urbanistinę struktūrą, stiprindamas kvartalinio užstatymo vientisumą Linkmenų gatvėje. Projektuojamas objektas padeda formuoti perimetrinio užstatymo liniją.

Naujojo pastato tūrinė kompozicija, medžiagiškumas ir aukštingumo sprendiniai padeda formuoti subalansuotą miesto panoramos perėjimą be agresyvių kontrastų.

Naujojo pastato tūrinė kompozicija atitinka aplinkinių pastatų proporcijas ir ritmą, o medžiagiškumo sprendiniai – klinkerio fasadai ir stiklinių tūrių segmentacija – integruojasi į kvartalo vizualinį kontekstą. Nuosekli pastatų aukštėjimo linija iš vakarų į rytus, padeda formuoti sklandų miesto silueto perėjimą ir subalansuotą vizualinę perspektyvą.

Urbanistinės struktūros papildymas apima ne tik tūrinį ir aukštingumo integravimą, bet ir viešųjų erdvių formavimą kvartale: pietinės pusės praėjimas su poilsio ir želdinių zonomis sustiprina kvartalo funkcionalumą, socialinę kokybę ir daro urbanistinę aplinką patrauklią gyventojams bei lankytojams, užtikrinant tvarų ir darnų miesto audinį.

3.4. Autentiškumo ir vientisumo išlaikymas

Kadangi vietovėje nėra autentiškų istorinių pastatų ar kultūros paveldo objektų, autentiškumo klausimas siejamas su urbanistinės struktūros logikos tęstinumu. Projektas išlaiko gatvės perimetrą, akcentuoja viešosios erdvės ryšius ir želdynų tęstinumą, taip puoselėdamas vientisumo principą miesto audinyje. Naujojo pastato architektūra šiuolaikiška, tačiau ne imitacinė – išlaikomas aiškus laiko ženklas.

3.5. Kultūros paveldo aktualizavimas ir prieinamumas

Kadangi sklype ir jo artimoje aplinkoje nėrankultūros paveldo objektų, tiesioginio paveldo aktualizavimo klausimas nėra taikomas.

3.6. Naujo ir seno santykis

Pastato architektūrinė kalba pagrįsta šiuolaikinėmis išraiškos priemonėmis – aiškiomis linijomis, ritmingu fasadų suskaidymu, tvariais apdailos sprendiniais (metalas, stiklas, klinkerio plytelės). Šie elementai kuria harmoningą ryšį su aplinkiniais šiuolaikiniais statiniais, tuo pačiu negriauna Šnipiškių istorinės dvasios, kuri atsiskleidžia ne per formų imitaciją, o per urbanistinės struktūros tęstinumą ir mastelio pagarbą.

Kultūros paveldo ir naujos architektūros sąveika projekte grindžiama principine darna – pagarba vietos urbanistinei logikai, proporcijoms ir žmogiškam masteliui.

3.7. Tęstinis ir tvarus naudojimas

Projektas numato naują statybą tvarumo ir energinio efektyvumo pagrindu, naujai sukurta kokybiška aplinka pratęs kvartalo vystymąsi ir leist aplinkai įgauti naują ilgalaikę kokybę.

3.8. Raidos etapų atpažįstamumas

Objekto architektūrinė išraiška leidžia aiškiai identifikuoti šiuolaikinį miesto raidos etapą, kartu išlaikant vizualinį ryšį su aplinkiniais urbanistiniais kontekstais. Pastato formos ir medžiagiškumas neatkartoja buvusių tipologijų, o kontekstualiai papildo esamą miesto audinį kaip nuoseklus, šiuolaikinis jo sluoksnis.

APLINKA VISIEMS

4.1. Socialinis jautrumas ir įtrauktis

Projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A Vilniuje grindžiami įtraukios ir socialiai atsakingos architektūros principais, siekiant užtikrinti, kad aplinka būtų patogi, prieinama ir maloni visoms visuomenės grupėms. Statinių funkcija – gyvenamoji – yra orientuota į mišrią gyventojų sudėtį, todėl projektuojant siekiama išvengti segregacijos ar socialinės izoliacijos.

Pastatas integruojamas į gyvą, mišrios paskirties miesto audinį, kuriame greta formuojasi tiek gyvenamieji, tiek komerciniai objektai, taip išvengiama getų ar vienos socialinės grupės dominavimo. Toks urbanistinis mišrumas užtikrina natūralią socialinę dinamiką ir saugią, gyvybingą aplinką.

4.2. Viešųjų ir privačių erdvių balansas

Projektiniuose sprendiniuose numatytos aiškiai atskirtos privačios (gyventojų kiemo erdvės, terasos) ir viešos (praėjimai, pėsčiųjų jungtys). Šios erdvės suprojektuotos taip, kad skatintų bendruomeniškumą, tarpusavio bendravimą ir atsakomybę už bendrą aplinką.

Gyventojams numatytos žaliosios poilsio zonos ir takai, kurie jungiasi prie viešo tako pietų pusėje taip sukuriant vientisą ir socialiai aktyvią aplinką.

4.3. Viešojo transporto pasiekiamumas

Objektas yra gerai pasiekiamas viešuoju transportu – Žalgirio gatvėje kursuoja keli miesto autobusų maršrutai. Pėsčiomis pasiekiamos pagrindinės miesto gatvės, taip pat dviračių takai, jungiantys su miesto centru bei gretimais rajonais.

Tokiu būdu gyventojai turi galimybę lengvai pasiekti pagrindines miesto paslaugas be būtinybės naudoti automobilį, o tai prisideda prie darnaus judumo ir mažina transporto poveikį aplinkai.

4.4. Judėjimas be kliūčių ir universalus dizainas

Projektuojant pastatą ir jo aplinką vadovaujamasi universalaus dizaino principais – visos viešosios ir bendro naudojimo erdvės numatytos taip, kad jose galėtų judėti ir orientuotis visi asmenys, nepriklausomai nuo jų fizinių gebėjimų.

Pagrindiniai įėjimai į pastatą projektuojami be laiptų, su lygiais priėjimais be peraukštėjimų.
Vidaus erdvėse numatyti liftai, atitinkantys neįgaliųjų poreikius, bendro naudojimo koridoriai ir laiptinės – pakankamo pločio ir be kliūčių.
Visos prieigos, įėjimai ir automobilių stovėjimo vietos projektuojamos laikantis Statybos techninio reglamento STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimų.

4.5. Intuityvus orientavimasis ir informacijos suvokimas

Objekto architektūriniai sprendiniai užtikrina paprastą ir intuityvų orientavimąsi: aiškiai matomi įėjimai, išorės apšvietimo sistema pabrėžia judėjimo trajektorijas, o fasadų struktūra padeda suvokti funkcines zonas. Viduje numatyta aiški vertikali ir horizontali judėjimo sistema, kurioje kiekvienas aukštas pasižymi identišku planiniu išdėstymu, leidžiančiu lengvai orientuotis gyventojams bei lankytojams.

Papildomai planuojama įrengti taktilinius paviršius prie įėjimų, aiškiai matomas informacines lenteles su kontrastiniais ženklais bei apšvietimu, palengvinančiu judėjimą prastomis matomumo sąlygomis.

4.6. Žmogaus mastelio ir ergonomikos išlaikymas

Projektuojant pastato pirmąjį aukštą ir viešąją aplinką, buvo atsižvelgta į žmogaus mastelio principus – įėjimo zonos, vitrinos ir langai suprojektuoti žmogaus regos aukštyje, o fasadų ritmas išlaiko pėsčiųjų aplinkai būdingą smulkesnį mastelį.

Suoliukai, želdiniai ir apšvietimo elementai išdėstyti ergonomiškai, užtikrinant patogų naudojimąsi tiek vyresnio amžiaus, tiek riboto judumo asmenims. Visos aplinkos detalės (turėklai, stogeliai, apšvietimas) parinktos taip, kad nesukeltų vizualinių ar fizinių barjerų ir kartu kurtų estetiškai darnią, žmogui artimą aplinką.

4.7. Socialinės atsakomybės aspektas

Projekto sprendiniai siekia skatinti socialinę atsakomybę ir bendruomeninę kultūrą. Erdvių planavimas, prieinamumo sprendiniai ir viešųjų erdvių kokybė padeda kurti aplinką, kurioje visi gyventojai gali jaustis saugiai ir lygiaverčiai.

Tvarūs, energiją taupantys sprendimai bei prieinamos bendros erdvės (dviračių saugyklos, vaikų žaidimų zonos, poilsio vietos) stiprina bendruomeninį ryšį ir atsakomybę už bendrą gyvenamąją aplinką.

SPRENDINIŲ EKONOMIŠKUMAS

5.1. Statybos medžiagų kokybė ir techninių sprendinių racionalumas

Projektuojant daugiabučius gyvenamuosius namus Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A Vilniuje, pagrindinis siekis – užtikrinti ilgalaikį pastato gyvavimo ciklą bei optimalią eksploataciją, parenkant kokybiškas, patvarias ir tvarias medžiagas. Numatyta naudoti aukštos energinės klasės konstrukcijas, efektyvius šilumos izoliacijos sprendimus, trigubo stiklo langus, sandarias fasado sistemas, atitinkančias A++ energinio naudingumo klasę.

Statybos technologiniai sprendimai (gelžbetoninė monolitinė konstrukcija, apšiltinti fasadai, ilgaamžiai apdailos elementai) leidžia užtikrinti mažesnius priežiūros kaštus ir patikimą eksploataciją viso pastato gyvavimo laikotarpiu.

5.2. Gyvavimo ciklo efektyvumas ir priežiūros ekonomiškumas

Projektas grindžiamas gyvavimo ciklo analizės principais (angl. *Life Cycle Costing*), vertinant ne tik statybos, bet ir eksploatavimo bei priežiūros sąnaudas. Medžiagų parinkimas ir techniniai sprendiniai numatyti taip, kad būtų mažinamos ilgalaikės priežiūros išlaidos, užtikrinamas pastato energetinis efektyvumas bei atsparumas aplinkos poveikiui. Naudojamos medžiagos (metalas, betonas, stiklas) yra perdirbamos, todėl prisideda prie cirkuliarios ekonomikos ir mažina eksploatacinių atliekų kiekį. Šis požiūris didina vietos nekilnojamojo turto vertę ir objekto patrauklumą investuotojams.

5.3. Viešųjų ir privačių išteklių racionalus panaudojimas

Vertinant projekto sprendinius ilgalaikėje perspektyvoje, pasirinkta teritorija ir planavimo būdas užtikrina efektyvų viešųjų ir privačių išteklių panaudojimą. Sklypai turi dalį esamų inžinerinių infrastruktūrų, todėl naujų tinklų tiesimo poreikis minimalus. Taip sumažinamos ne tik statybos, bet ir eksploatacijos sąnaudos, o viešosios investicijos (transportas, gatvės, želdynai) naudojamos efektyviai, neapkraunant savivaldybės infrastruktūros biudžeto.

5.4. Vietos ekonominis potencialas

Projektuojamas objektas yra vienoje sparčiausiai augančių Vilniaus miesto dalių – Šnipiškėse, kur aktyviai vystomi gyvenamieji, administraciniai ir komerciniai pastatai. Tai užtikrina aukštą vietos ekonominį potencialą, stabilų būsto poreikį bei ilgalaikę vertės augimo prognozę.

Aplinkoje formuojasi mišrios funkcijos rajonas, todėl objektas įsilieja į ekonomiškai tvarią urbanistinę struktūrą, sudarydamas prielaidas tolesnei aplinkinių teritorijų plėtrai.

5.5. Socialinė, paslaugų ir rekreacinė infrastruktūra

Projekto vieta pasižymi gerai išvystyta socialine infrastruktūra – pėsčiomis pasiekiamos mokyklos, darželiai, prekybos ir paslaugų centrai, sveikatos priežiūros įstaigos. Netoliese įrengti viešieji želdynai ir dviračių takai didina gyvenamosios aplinkos patrauklumą. Tokiu būdu naujasis pastatas ne tik pasinaudoja esama miesto infrastruktūra, bet ir ją papildo naujais viešosios erdvės segmentais, prisidėdamas prie bendro vietovės vertės augimo.

5.6. Ekonomiškumo ir įperkamumo santykis

Projektavimo sprendiniai orientuoti į subalansuotą kokybės ir kainos santykį. Naudojant racionalius konstrukcinius ir inžinerinius sprendimus, optimizuojamas statybos biudžetas, tuo pačiu išlaikant aukštą architektūrinę kokybę.

Pastato energetinis efektyvumas ir ilgaamžiškumas užtikrins mažesnes eksploatacines išlaidas, kas ilgainiui didins būsto įperkamumą gyventojams ir skatins ekonominį tvarumą.

5.7. Infrastruktūros integracija

Projektas maksimaliai išnaudoja esamą miesto inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą – numatyti prisijungimai prie esamų vandentiekio, nuotekų, šilumos, elektros ir ryšių tinklų. Automobilių stovėjimo vietos suplanuotos požeminiame aukšte, kas leidžia taupyti žemės sklypo plotą, o paviršiuje suformuoti žaliąsias poilsio zonas. Tokiu būdu užtikrinama darni infrastruktūros integracija į miesto sistemą be papildomos urbanistinės apkrovos.

5.8. Investicinė vertė ir vietos gyvybingumas

Projektas prisideda prie miesto centro gyvenamųjų teritorijų atsinaujinimo ir mišraus, gyvybingo rajono kūrimo. Privatus investuotojas investuoja į aukštos kokybės architektūrinį sprendinį, kuris padidina aplinkinių teritorijų vertę bei skatins papildomas investicijas į viešąsias erdves.

Tokiu būdu projektas tampa ekonomiškai tvarios plėtros dalimi, kurioje balansuoja privatus pelningumas ir viešasis interesas – tai atitinka ilgalaikės miesto raidos ir darnaus vystymosi tikslus.

INOVATYVUMAS

6.1. Nauji architektūriniai ir urbanistiniai sprendiniai

Daugiabučių gyvenamųjų namų Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A projektai išsiskiria šiuolaikišku architektūriniu sprendimu, paremtu aiškia tūrių kompozicija, fasado ritmika ir medžiagiškumo kontrastais, atspindinčiais dabarties architektūros vertybes – skaidrumą, struktūrinį aiškumą ir funkcionalumą.

Pastato architektūra siekia tvarumo ir žmogaus mastelio dermės, o urbanistiniai sprendiniai – integracijos į esamą miesto audinį, išlaikant aiškų perėjimą tarp viešosios ir privačios erdvės. Sklypų planavime išnaudoti įėjimo ir rekreacijos zonų zonavimo principai, užtikrinantys estetinę ir funkcinę darną su aplinka.

6.2. Kraštovaizdžio ir aplinkos inovacijos

Kraštovaizdžio sprendiniai paremti želdynų įvairovės ir mikroklimato gerinimo principais. Naudojami vietinių rūšių augalai, mažinantys priežiūros poreikį ir skatinantys biologinę įvairovę. Požeminės automobilių aikštelių dėka paviršiuje išlaikoma maksimali želdynų dalis, sukuriant žaliąją poilsio zoną su lietaus vandens surinkimo ir infiltravimo sprendimais (*rain garden* principas). Tai atspindi tvaraus kraštovaizdžio projektavimo tendencijas ir prisideda prie miesto mikroklimato gerinimo.

6.3. Naujos technologijos ir energiją taupantys sprendimai

Projekte taikomi inovatyvūs inžineriniai sprendimai, užtikrinantys aukštą energinį efektyvumą ir komfortą:

- A++ energinio naudingumo klasės šilumos izoliacija ir langai;
- Rekuperacinė vėdinimo sistema, mažinanti šilumos nuostolius;
- Lietaus vandens surinkimo ir naudojimo sistema techniniams poreikiams.

Šie sprendiniai mažina energijos suvartojimą, skatina atsinaujinančių šaltinių naudojimą ir prisideda prie žiedinės ekonomikos principų įgyvendinimo.

6.4. Tvarios medžiagos ir žiedinės ekonomikos principai

Statybos medžiagų parinkimas grįstas ilgalaikiu naudojimo ciklu ir perdirbamumu. Naudojamos mažos emisijos statybinės medžiagos, kurios atitinka ES tvarios statybos direktyvų reikalavimus.

Fasado sistema leidžia lengvai pakeisti arba perdirbti apdailos elementus, taip sumažinant atliekų kiekį eksploatacijos metu. Tokie sprendiniai atitinka žiedinės ekonomikos tikslus ir ilgalaikio išteklių tausojimo principus.

6.5. Skaitmeninių technologijų taikymas projektavime

Projektas rengtas pasitelkiant BIM (Building Information Modeling) technologiją, kuri leidžia tiksliai koordinuoti visus projekto etapus – nuo planavimo iki eksploatacijos. BIM modelis suteikia galimybę:

- efektyviai valdyti projektavimo duomenis ir inžinerinius sprendimus,
- atlikti energijos efektyvumo simuliacijas,
- optimizuoti medžiagų kiekius ir mažinti statybos atliekų susidarymą,
- planuoti priežiūrą viso pastato gyvavimo ciklo metu.

Tai užtikrina uždarą raidos ciklą – nuo planavimo iki naudojimo, didinant projekto ekonomiškumą ir tvarumą.

6.6. Laikotarpio vertybių atspindėjimas

Projekto architektūra ir technologiniai sprendiniai atspindi dabarties laikotarpio vertybes – tvarumą, energinį sąmoningumą, socialinį įtraukimą ir estetinį minimalizmą.

Naudojamos medžiagos, energijos taupymo priemonės ir aplinkos formavimo sprendiniai išreiškia šiuolaikinės architektūros siekį kurti aukštos kokybės, bet prieinamą gyvenamąją aplinką visiems.

6.7. Inovacijų patikimumas ir taikymo pagrįstumas

Visi pasirinkti technologiniai sprendiniai yra išbandyti ir patikimi, paremti sertifikuotų gamintojų technologijomis bei atitinka Europos Sąjungos statybos reglamentus. Inovacijų diegimas pagrįstas ekonominiais ir techniniais argumentais, o jų integracija į projektą užtikrina ilgalaikį pastato vertės išlaikymą ir vartotojų komfortą.

FUNKCIONALI STRUKTŪRA

7.1. Funkcijos atitiktis ir vietos gyvybingumas

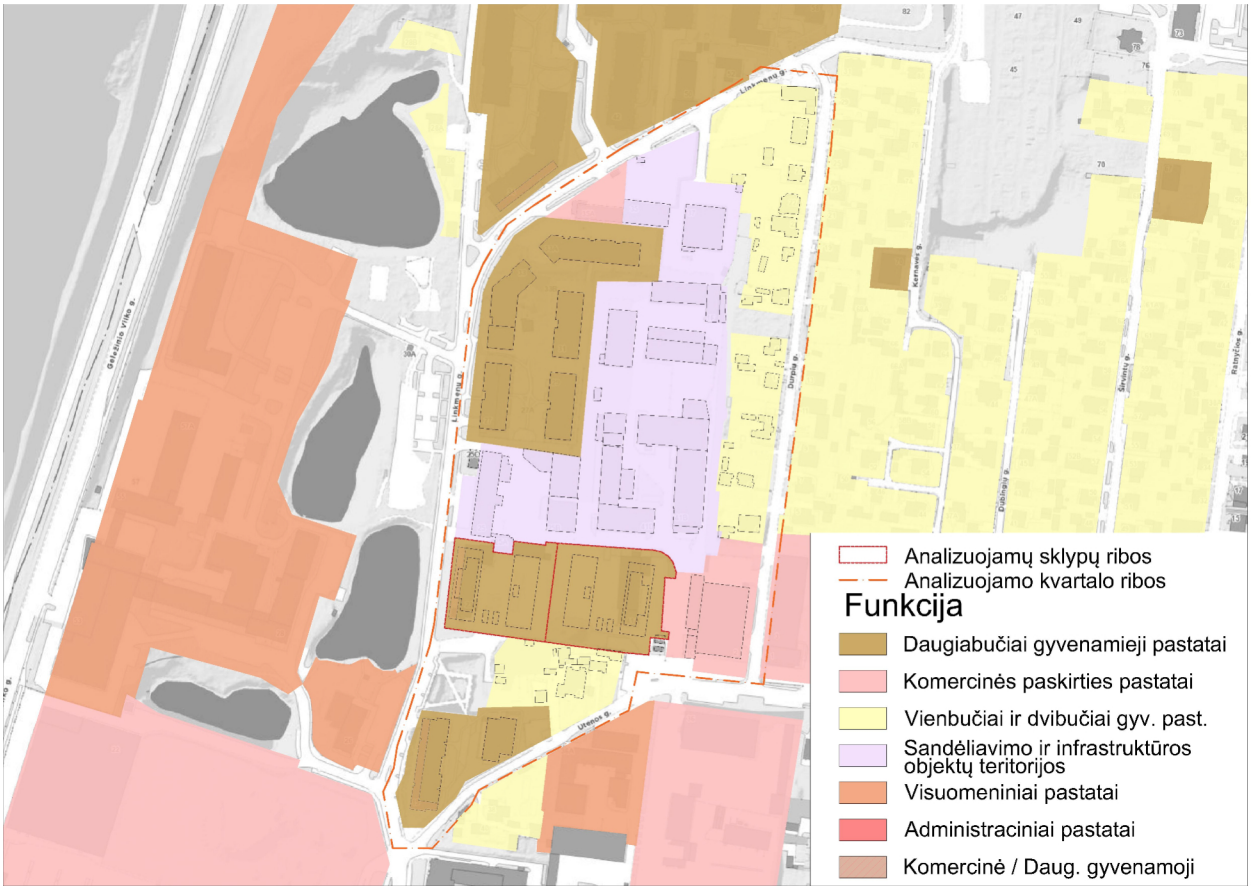
Projektuojami daugiabučiai gyvenamieji namai Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A Vilniuje pasižymi aiškiai apibrėžta funkcine struktūra, atitinkančia šiuolaikinio miesto gyvenimo poreikius.

Pagrindinė objektų funkcija – gyvenamoji, tačiau jos integracija į aplinkinę teritoriją sukuria gyvybingą ir daugiaveidę miesto erdvę. Netoli pastatų esantys prekybos, paslaugų ir rekreaciniai objektai užtikrina dienos ir vakaro gyvybingumą, sudarydami sąlygas formuotis mišrios paskirties aplinkai.

Nuosavybės modelis (butai privačiai nuomai ir nuosavybei) užtikrina socialinį įvairumą ir ilgalaikį vietos tvarumą, išvengiant teritorinės segregacijos.

7.2. Urbanistinė sąsaja ir struktūros racionalumas

Projektas integruojamas į esamą Šnipiškių urbanistinę struktūrą, kuri pasižymi mišriu užstatymo pobūdžiu – nuo individualių namų iki daugiabučių bei komercinės paskirties pastatų. Pastato tūris, aukštingumas ir užstatymo tankis harmoningai dera su aplinkiniais kvartalais, o pėsčiųjų jungtys ir takai racionaliai susiejami su esamais judėjimo srautais bei viešosiomis erdvėmis.



Pav. 14 Funkcinio zonavimo schema

Tokiu būdu formuojama vientisa, bet lanksti urbanistinė struktūra, kuri gali būti toliau plėtojama be funkcinių konfliktų.

7.3. Prieinamumas ir viešosios erdvės

Objektas patogiai pasiekiamas visomis transporto priemonėmis – tiek viešuoju transportu, tiek dviračiais ar pėsčiomis. Greta esantys dviračių takai ir pėsčiųjų jungtys užtikrina patogų judėjimą tarp gyvenamųjų ir komercinių zonų, miesto centrinės dalies.

Artimiausia viešojo transporto stotelė Žalgirio gatvėje yra už 350 metrų nuo projektuojamų pastatų, todėl gyventojams ir lankytojams užtikrinamas itin patogus ir greitas susisiekimas. Ozo gatvėje esanti stotelė yra už maždaug 1km, kas papildomai plečia susisiekimo galimybes ir leidžia patogiai pasirinkti maršrutą pagal kelionės tikslą.

Švietimo įstaigos ir vaikų darželiai yra pasiekiami vos per 300 metrų, todėl šeimoms su mažais vaikais užtikrinama patogi kasdienio gyvenimo logistika. Netoliese esantys prekybos centrai (arčiausiai esantis už 500 metrų) suteikia gyventojams galimybę patogiai pasiekti pagrindines prekybos ir paslaugų zonas pėsčiomis arba dviračiu, taip skatinant aktyvų judėjimą mieste ir mažinant priklausomybę nuo asmeninio transporto.



Pav. 15 Socialinės infrastruktūros schema

Linkmenų g. 23 pirmojo aukšto komercinės erdvės natūraliai integruojasi į miesto viešąsias erdves, sukuriant aktyvią gatvės fasado zoną ir skatindamos judėjimą bei socialinę sąveiką. Projektuojamo pastato aplinka kuriama kaip darnus tęsinys esamų viešųjų erdvių tinklo.

Aplink pastatus numatytos žaliosios poilsio zonos, vaikų žaidimų aikštelės bei mažos urbanistinės erdvės su suoliukais ir apželdinimu formuoja įvairaus amžiaus gyventojams prieinamą ir patrauklią aplinką, skatinančią bendruomeniškumą, laisvalaikio praleidimą bei rekreaciją.

Šie urbanistiniai sprendiniai atitinka žmogaus mastelio principus, užtikrina intuityvų judėjimą, vizualinį komfortą ir aukštą gyvenimo kokybę, tuo pačiu kuriant darnų ryšį tarp pastato, jo aplinkos ir miesto viešųjų erdvių tinklo.



Pav. 16 Miesto viešųjų, žaliųjų erdvių sistema ir pagrindinės jungtys (Vilniaus miesto 2021 m. Benrojo plano sprendiniai

7.4. Atitikimas paskirčiai ir vartotojų poreikiams

Pastatų planinė struktūra paremta funkcinio efektyvumo ir lankstumo principais. Kiekvienas butas suprojektuotas taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą, efektyvų erdvių išdėstymą ir gerą oro cirkuliaciją.

Patalpų išplanavimas leidžia įvairius gyvenimo scenarijus – nuo mažesnių būstų pavieniams gyventojams iki didesnių šeimyninių apartamentų.

Visuose aukštuose numatytas judėjimas be kliūčių, o liftais užtikrinamas pritaikymas žmonėms su negalia bei vyresnio amžiaus gyventojams.

7.5. Sveikos gyvenamosios aplinkos principai

Projektuojant taikomi sveiko gyvenimo būdo ir aplinkos kūrimo principai:

- maksimalus natūralios dienos šviesos panaudojimas;
- aukštos kokybės oro vėdinimo sistema su filtracija ir rekuperacija;
- triukšmo izoliacijos sprendiniai, apsaugantys nuo gatvių srauto;
- ekologiškos apdailos medžiagos su mažomis lakiųjų organinių junginių emisijomis;

Šie aspektai prisideda prie gyventojų fizinės ir emocinės gerovės.

7.6. Saugumo aspektai

Projektuojant atsižvelgta į apšvietimo, vizualinio ryšio ir matomumo principus, užtikrinančius saugumą viešosiose erdvėse.

Įrengiamos aiškiai matomos pėsčiųjų trajektorijos, apšviesti įėjimai ir aikštelės. Naudojamos nedegios ir sertifikuotos medžiagos, atitinkančios priešgaisrinės saugos reikalavimus. Tokie sprendiniai atitinka saugios architektūros principus, derinant komfortą su atsakingu projektavimu.

7.7. Prisitaikymo prie pokyčių galimybės

Projekto struktūra sukurta taip, kad pastato erdvės būtų lengvai transformuojamos. Vidinės pertvaros numatytos nešančių konstrukcijų nesuvaržytose zonose, todėl ateityje galima:

- sujungti arba dalinti butus, keičiant jų dydį;
- patalpas pritaikyti kitoms funkcijoms – biurams, kūrybinėms dirbtuvėms ar bendruomenės reikmėms;
- modernizuoti inžinerines sistemas, nekeičiant pastato tūrio.

Toks sprendimas atitinka ilgalaikės architektūrinės adaptacijos principus, leidžiančius objektui išlikti aktualiam kintant poreikiams ir technologijoms.

VIENTISA ARCHITEKTŪROS IDĖJA IR ESTETIKA

8.1. Architektūrinės idėjos vientisumas

Daugiabučių gyvenamųjų namų Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A projektai pasižymi aiškia ir nuoseklia architektūrine idėja, kurią galima lengvai suvokti tiek iš gatvės, tiek iš vidinių kiemų.

Tūrinė kompozicija, aiškūs korpusų ryšiai, pirmojo aukšto komercinės erdvės ir viršutinių gyvenamųjų aukštų struktūra sudaro skaidrią funkcijų hierarchiją, o fasadų ritmas ir medžiagiškumo kontrastai padeda žiūrovui intuityviai atpažinti pastato struktūrą.

8.2. Vieta ir identitetas

Objektas papildo vietos identitetą Šnipiškių rajone, derindamasis prie aplinkinių perimetrinio užstatymo pastatų.

Fasadų apdailos medžiagiškumas – klinkerio plytelės, tinkas ir akmens masės plytelės – kuria subtilų ryšį su istoriniu urbanistiniu audiniu ir tuo pačiu suteikia šiuolaikišką įvaizdį. Projektas skatina gyventojų priklausomybę vietai, nes formuojamas patrauklus vidinis kiemas, prieinamų erdvių ir želdynų sistema, kuri kviečia naudotis bendra urbanistine aplinka.

8.3. Meninė išraiška ir santykis su aplinka

Objekto architektūrinė išraiška atitinka jo funkciją: gyvenamojo ir komercinio pastato tūrių kombinacija aiškiai išskiria viešąsias ir privačias zonas.

Pastato architektūrinė–meninė išraiška grindžiama subalansuotu kontrasto ir pusiausvyros principu, siekiant darnaus santykio su aplinkine urbanistine aplinka. Pastatas išlaiko pusiausvyrą tarp išskirtinumo ir įsiliejimo į urbanistinį audinį.



Pav. 17 Pastatų fasadasi

Skaidrumo ir atvirumo principas išreiškiamas ne tik per medžiagiškumą, bet ir per erdvinę struktūrą. Promenada esanti pietinėje pusėje sukuria vizualiai pralaidžią erdvę, kuri kviečia judėti ir komunikuoti tarp viešųjų bei privačių zonų. Tokiu būdu pastatas išlaiko pusiausvyrą tarp urbanistinio atvirumo ir gyvenamojo privatumo, o architektūrinė išraiška tampa ne tik estetinė, bet ir socialiai funkcionali.

Meninė išraiška dar labiau sustiprinama fasadų medžiagiškumo ir spalvinių akcentų dermėmis, kurios sukuria vizualinį ritmą ir harmoniją. Pastato tūriai, fasadų detalės bei stiklo ir klinkerio sąveika formuoja nuoseklią ir lengvai suvokiamą architektūrinę kalbą, kuri ne tik kuria savitą miesto ženklą, bet ir sustiprina vietos identitetą, padedant gyventojams ir lankytojams intuityviai orientuotis urbanistinėje aplinkoje.

8.4. Detalės, medžiagiškumas ir spalvos

Fasadų medžiagos pasirinktos kokybiškos ir ilgaamžės, suderintos tarpusavyje kontrastuojant spalvoms ir tekstūrai.

- Klinkerio plytelės suteikia solidumo pojūtį;
- Tinkas ir akmens masės plytelės – modernią estetiką;
- Metalinės detalės akcentuoja fasadų ritmą ir kuriamą vizualinę dinamiką.

Detalių parinkimas, medžiagiškumas ir spalviniai kontrastai pabrėžia pastato funkcijas ir padeda žiūrovui suvokti architektūrinę logiką.



Pav. 18 Pastato perspektyvinis vaizdas nuo Neries Senvagės slėnio.

Fasadų apdailos medžiagos – klinkerio plytelės – pasirinktos ne tik dėl jų ilgaamžiškumo ir atsparumo aplinkos poveikiui, bet ir siekiant išlaikyti medžiaginį bei spalvinį ryšį su šalia esančiais gyvenamaisiais pastatais, taip sustiprinant architektūrinį tęstinumą gatvės erdvėje.

Pastato tūris įsilieja į esamą urbanistinę struktūrą ne per kontrastą, o per subtilų perimetrinės užstatymo logikos tęsimą – laikantis gatvės linijos ir atitraukimų.



a)



b)

Pav. 19 Aplinkinio užstatymo vaizdai – esama padėtis, medžiagiškumas (a – vaizdas nuo Utenos ir Linkmenų gatvių sankirtos, b – vaizdas nuo Linkmenų gatvės)

Projektuojamo pastato medžiagiškumas dera su Linkmenų gatvės aplinkos kontekstu: kvartalo foną sudaro klinkerio plytų fasadai, taip pat dominuoja stiklas ir metalas. Tokiu būdu kuriamas vizualinis dialogas tarp aplinkinės architektūros ir projektuojamo pastato.

8.5. Šiuolaikiškumas ir laikotarpio vertybės

Projektas atspindi šiuolaikinės architektūros vertybes, pastato funkcionalumą ir vizualinį skaidrumą. Tūrinė struktūra, fasadų moduliai ir ritminis segmentavimas padeda sukurti lengvai suvokiamą, logišką kompoziciją, kur pirmojo aukšto komercinės patalpos formuoja horizontalią bazę, o viršutiniai gyvenamieji korpusai pabrėžia vertikalumą. Šie sprendiniai akcentuoja pastato orientyro funkciją ir užtikrina darnų įsiliejimą į urbanistinę aplinką, atsižvelgiant į gretimų pastatų mastelį, aukštingumą ir medžiagiškumą.

Tvarumas ir energijos efektyvumas pasireiškia per pasirinktas ilgaamžes medžiagas, energiją taupančias inžinerines sistemas, pastato integravimą į esamą infrastruktūrą ir susisiekimo sistemą. Socialinis įtraukimas ir universalaus dizaino principai užtikrina, kad pastatas ir jo aplinka būtų patrauklūs, saugūs ir prieinami visoms amžiaus bei gebėjimų grupėms.

Siekiama, kad projektuojami pastatai darniai įsilietų į urbanistinę struktūrą, stiprintų vietos identitetą bei reprezentuotų šiuolaikines architektūros tendencijas, kur funkcionalumas, socialinis aspektas ir tvarumas dera su estetika.

URBANISTINĖS KONTEKSTO ANALIZĖS IŠVADOS

Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika

Projektuojami pastatai Linkmenų g. 23 ir Utenos g. 41A įsiterpia į Šnipiškių rajono urbanistinį audinį, kuriame dominuoja perimetrinis ir perimetrinis-posesijinis užstatymas, formuojantis aiškias kvartalines struktūras. Kvartalo foninis aukštis siekia apie 5 aukštus, didžiausias leistinas aukštis pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą – 20 metrų. Bendras kvartalo užstatymo plotas – apie 20 294 m², iš kurių apie 2 653 m² (apie 13 %) viršija foninį aukštį, daugiausia ties pagrindinėmis gatvėmis ir kvartalo centru.

Sklypų funkcinis ir socialinis kontekstas

Sklypas pasižymi puikia socialine ir funkcinėmis sąsajomis: viešojo transporto stotelės – Žalgirio g. 350 m, vaikų darželiai ir ugdymo įstaigos – 300 m; prekybos centrai, kavinės ir parduotuvės Linkmenų gatvėje – 500 m. Kvartale stovi nauji daugiabučiai gyvenamieji pastatai, išsaugota dalis sodybinio užstatymo bei centriėje kvartalo dalyje likę pramoniniai pastatai, kuriems yra numatoma konversija. Sklypų viduje pietinėje pusėje suplanuotas pėsčiųjų praėjimas su želdiniais, poilsio aikštelėmis užtikrinant pėsčiųjų ir dviračių integraciją bei ryšį su kvartalo vidine struktūra.

Urbanistinė idėja ir integralumas

Projektuojamas pastatas stiprina kvartalo perimetrinę struktūrą. Pastatų tūrinė kompozicija, fasadų ritmas, medžiagiškumas ir aukštingumo sprendiniai užtikrina kvartalo vientisumą, urbanistinę harmoniją ir proporcingą mastelį. Vidiniai kiemai privati gyventojams skirta erdvė apjungia poilsio, vaikų žaidimų ir rekreacijos zonas.

Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui

Foninis kvartalo aukštis siekia 5 aukštus, maksimalus leistinas – 20 m. Projektuojamas pastatas Linkmenų g. 23 sklype užima 2103.62 m², iš jų 399 m² (20 %) viršija foninį aukštį. Projektuojamas pastatas Linkmenų g. 23 sklype užima 2141.22 m², iš jų 399 m² (19 %) viršija foninį aukštį. Įtraukus šią dalį į kvartalo mastelį, bendras foninį aukštį viršijančių tūrinių elementų plotas siekia apie 3451 m², tai yra apie 14.6 % kvartalo užstatyto ploto – rodiklis, atitinkantis Vilniaus miesto BP normatyvus.

Atitiktis architektūros kokybės kriterijams

Linkmenų g. 23 pastato pirmame aukšte nuo Linkmenų gatvės įrengtos komercinės patalpos skatinančios gyvą gatvės frontą, o viršutiniai gyvenamieji aukštai – proporcingą mastelio tęstinumą. Fasadų segmentacija, vertikalūs ir horizontalūs ritmai, medžiagiškumas (klinkerio plytelės) ir spalvos harmonizuoja su kvartalo kontekstu.

Santykis su paveldėtomis vertėmis

Sklypai nepatenka į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas. Naujas pastatas nesutrikdo senamiesčio panoramų, nekonkuruoja vizualiai su paveldo objektais, neperžengia matomumo ir aukščio normų.

Viešosios erdvės ir socialinė įtrauktis

Projektai užtikrina pėsčiųjų, dviračių ir transporto integraciją, universalią prieinamumą ir saugumą. Vidiniai kiemai, želdiniai, vaikų žaidimo ir poilsio aikštelės, pėsčiųjų praėjimai formuoja draugiškas ir vizualiai patrauklias urbanistines erdves.

Ekonomiškumas ir tvarumas

Pasirinktos statybos medžiagos ir technologijos užtikrina gyvavimo ciklo efektyvumą, energijos taupymą, žiedinės ekonomikos principų taikymą ir racionalų resursų panaudojimą. Integruoti inovatyvūs urbanistiniai, kraštovaizdžio ir architektūriniai sprendimai didina kvartalo identitetą ir patrauklumą, palaiko tvarų miesto vystymąsi.

Funkcinė struktūra

Pastatų tūrinė kompozicija leidžia prisitaikyti prie funkcinių pokyčių, o pirmo aukšto komercinės patalpos ir vidiniai kiemai užtikrina pastatų gyvybingumą. Aukštingumo gradacija stiprina urbanistinę struktūrą bei mikromastelio gyvybingumą.

Vientisa architektūrinė idėja ir estetika

Projektas perteikia subalansuotą architektūrinę idėją, fasadų ritmą, proporcijas, detalumą ir medžiagiškumą, suderinant su kvartalo kontekstu. Nauji projektai sukuria vizualinę darną, stiprina miesto identitetą ir atspindi šiuolaikines architektūros vertybes.