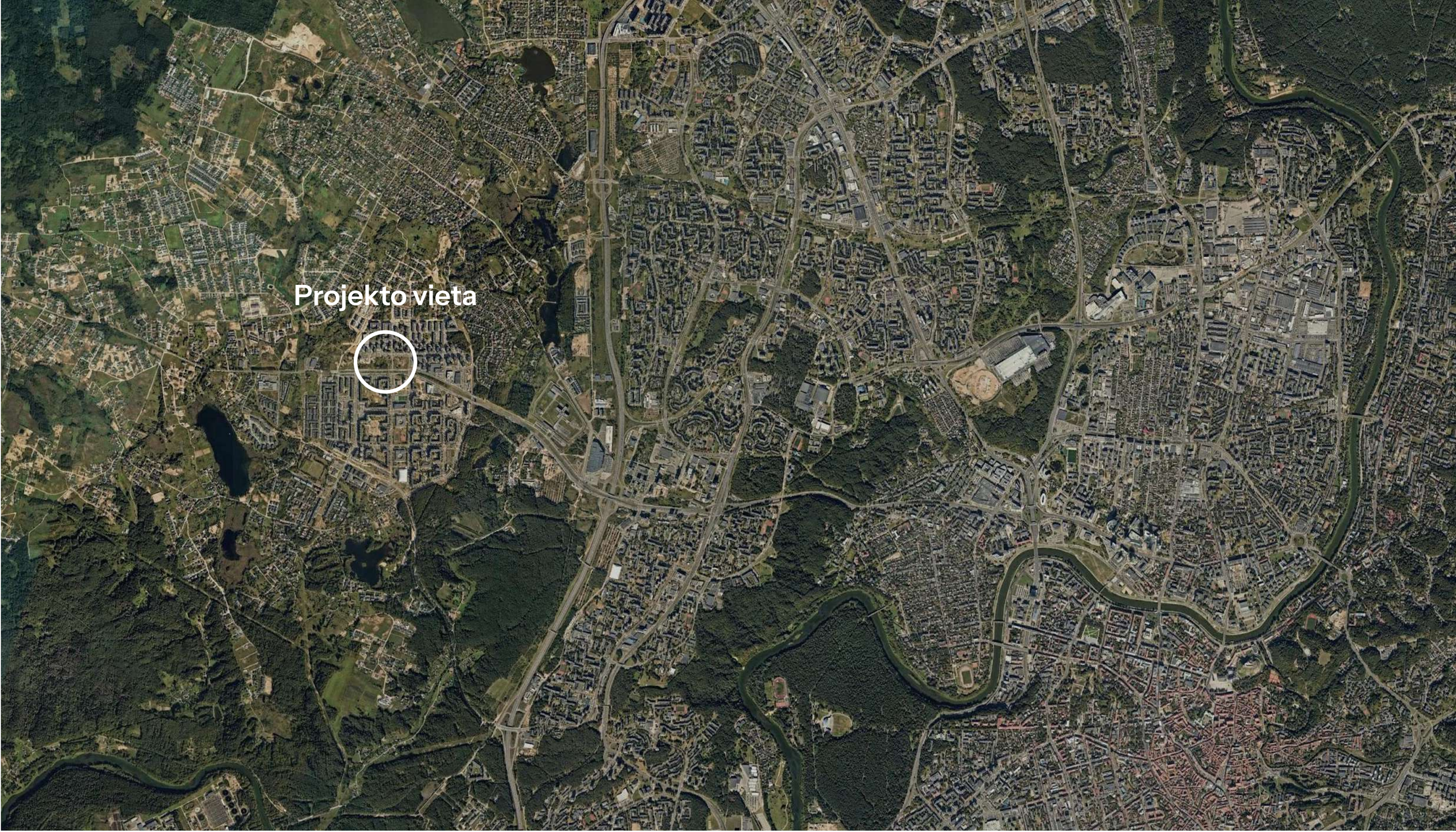
Mažvydo g. 22,
Juodkrantės g. 4,
Tolminkiemio g. 27,
Vilnius |

Urbanistinė studija

Data: 2026.09.15
Lokacija: Vilnius, Pilaitė
Rengėjas: Bauland
Užsakovas: UAB Grupės projektas penki

1. Teritorijos analizė


Projekto vieta

1.1 Nagrinėjamos teritorijos ribos. Situacija mieste

Teritorija yra **Vilniaus Smalinės rajono** centrinėje dalyje, naujai vystomame daugiabučių namų kvartale. Šį tankesnio užstatymo branduolį supa mažaaukštė individualių gyvenamųjų namų statyba. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja **gyvenamoji funkcija** su **komercinės paskirties intarpais.** Išsidėstęs palei Pilaitės prospektą kvartalas strategiškai patogiai pasiekiamas iš miesto centro. Šalia esamas **Vakarinis aplinkelis** užtikrina greitą susisiekimą su kitais miesto rajonais.



1.2 Teritorijos fotofiksacijos

Fotofiksacijose matomoje teritorijoje šiuo metu nėra jokio užstatymo. **Dominuoja pieva su pavieniais krūmais ir medžiais.** Iš pietinės Pilaitės pr. pusės auga kaštonų alėja. Žiūrint į teritoriją iš šiaurinės pusės, matoma Vilniaus Šv. Juozapo bažnyčia. Teritoriją supa 7–9 aukštų pastatai.



Rytinė pusė nuo Tolminkiemio g.



Šiaurinė pusė nuo M. Mažvydo g.



Šiaurinė pusė nuo M. Mažvydo g.



Pietinė pusė nuo Pilaitės pr.

1.3 Vilniaus miesto BP reglamentas

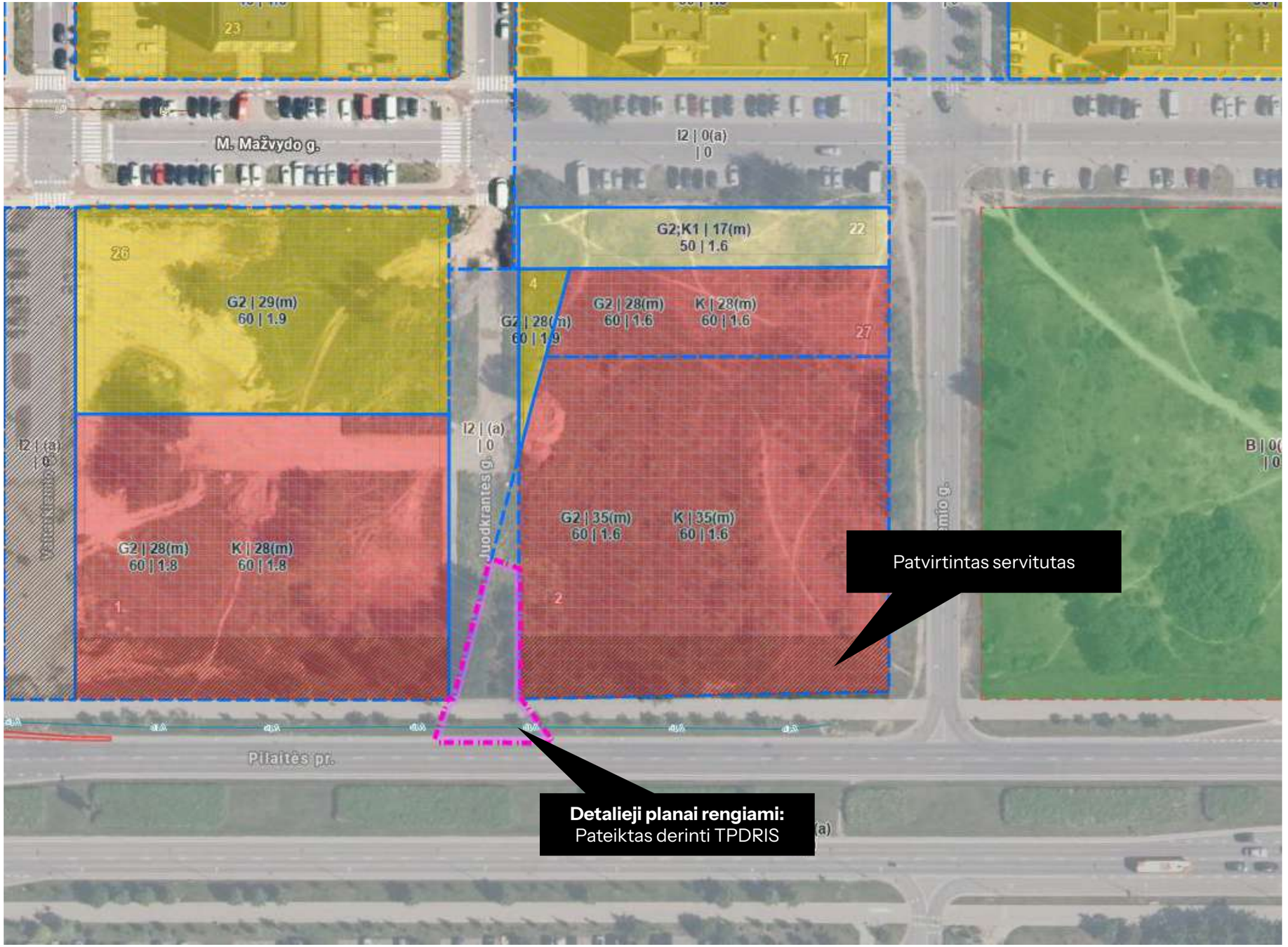
Kvartalo numeris - **SMA-3**
Funkcinės zonos numeris TP dokumente - **SMA-3-1**
Teritorijos naudojimo tipas - **GC;GM;PA;SI**
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **KT**
Žemės naudojimo būdas - **G2;K;V;R;B;I2;E**
Funkcinės zonos plotas (m²) - **29002**
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - **7**
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - **9**
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - **35**
Užstatymo tipas - **pr_u; pr_a; mv**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - **2**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - **80**
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - **50**
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) - **50000**



Vilniaus bendrasis planas - maps.vilnius.lt/en/map/bendrasis-planas

1.4 Galiojantis detalus planas

Detaliajame plane, analizuojamoje ir gretimoje teritorijoje yra numatyti servitutai. Taip pat yra derinamas įvažiavimas į Juodkrantės g. iš Pilaitės pr.



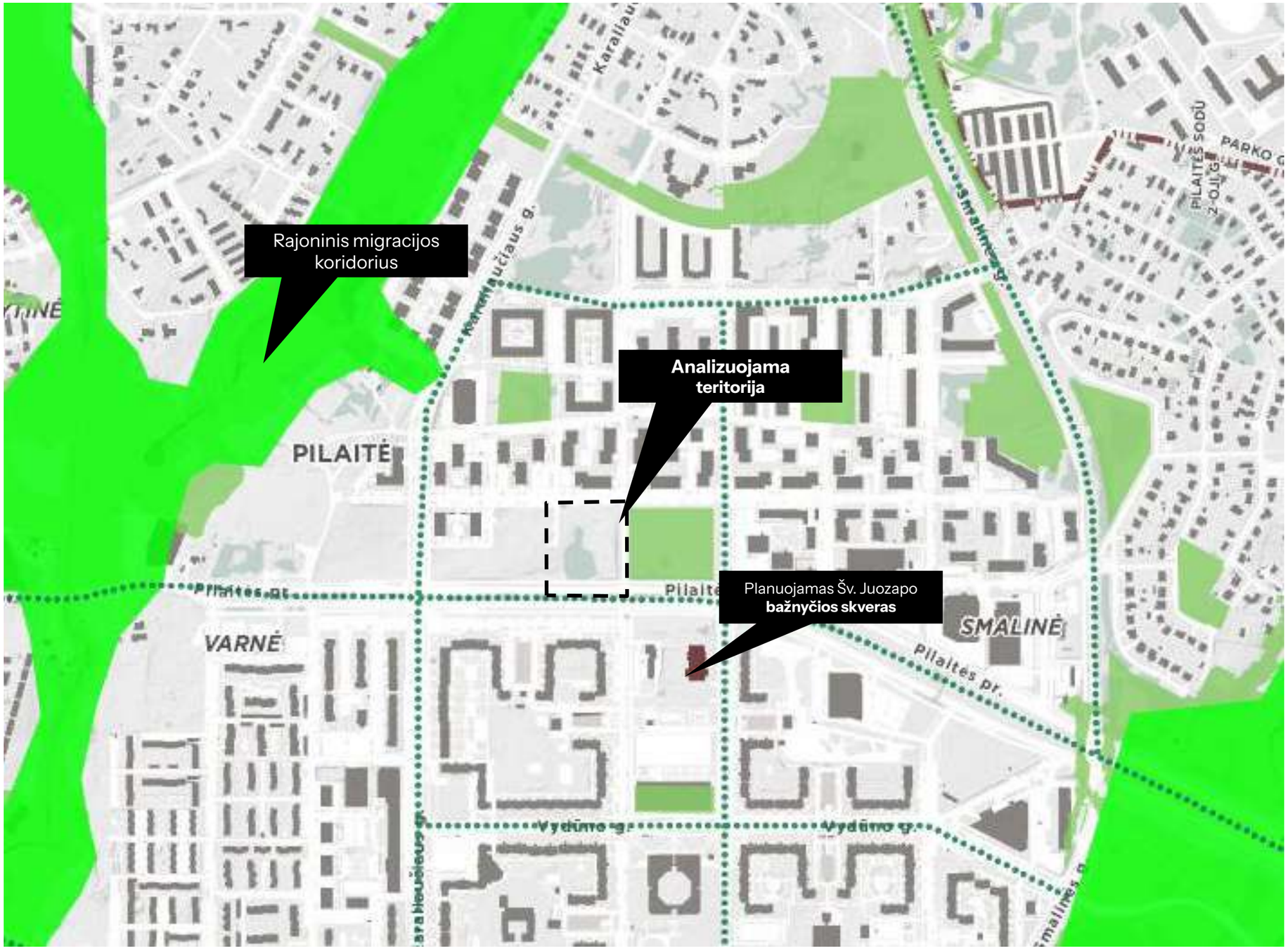
Vilniaus teritorijų planavimas - maps.vilnius.lt/en/map/teritoriju-planavimas

1.5 Gamtinė aplinka

Analizuojama teritorija yra urbanizuotoje miesto dalyje. Gamtinė struktūra išlikusi fragmentiška. **Šalia fiksuojamas vietinis želdynas, o šiaurės vakaruose – rajoninis migracijos koridorius** (pažeistas), palaikantis ekologinį ryšį. Netoli išsidėstęs vietinis vidinio stabilizavimo arealas, padedantis palaikyti aplinkos biologinę pusiausvyrą.

Vietovė patenka į struktūrinių žaliųjų jungčių tinklą, einantį pagrindinių gatvių (Pilaitės pr., Karaliaučiaus g., Smalinės g.) koridoriais, todėl turi potencialo stiprinti pėsčiųjų ryšius ir želdynų sistemą.

- Rajoninis migracijos koridorius
- Vietinis vidinio stabilizavimo arealas
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose



Paveikslėlio pavadinimas (jei reikia)

1.6 Želdynų pasiekiamumas

Sklypas patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl turi gerą ryšį su aplinkiniais parkais ir viešaisiais želdynais. Netoliese esantys naudojami želdynai užtikrina galimybę gyventojams pasiekti rekreacines erdves pėsčiomis.

Šiaurinėje ir vakarinėje kryptimis išsidėstę žalieji koridoriai formuoja nuoseklų jungčių tinklą. Pietvakarinėje pusėje vis dar pastebimos vietos, nepatenkančios į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną, todėl rekomenduotina stiprinti pėsčiųjų jungtis ir želdynų integraciją į kvartalinę struktūrą.

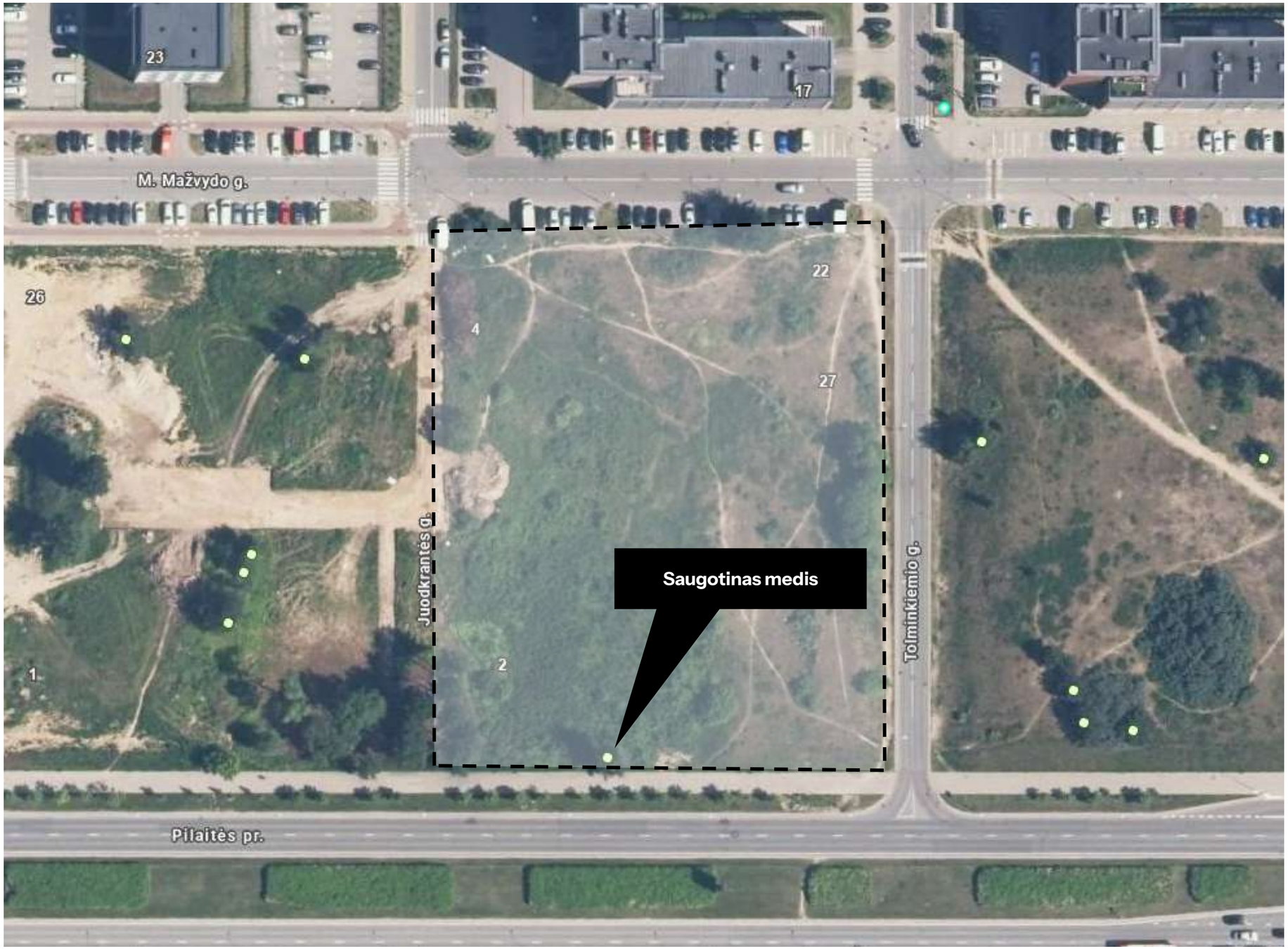
- Intensyviai naudojami želdynai
- Vietos, nepatenkančios į žal. plotų pasiekiamumo zoną
- Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona, 300 m atstumu



Žaliųjų plotų apkrova ir pasiekiamumo zona - maps.vilnius.lt/lt/map/bendrasis-planas

1.7 Saugotini medžiai

Pagal VMS tarybos sprendimą. Nagrinėjamoje **teritorijoje identifikuotas 1 saugotinų medžių**, auga rytinėje pusėje prie Pilaitės pr. Karpotasis beržas su 25 cm skersmens kamienu. Planuojant statybas ir tvarkymo darbus, būtina integruoti šį medį į naujus infrastruktūros sprendinius.



Saugotini medžiai - maps.vilnius.lt/lt/map/bendrasis-planas

1.8.1 Susisiekimas. Gatvių kategorijos

Teritorija patenka į gerai išvystytą susisiekimo tinklą – esama **B kategorijos Pilaitės pr.** užtikrina greitą ir sklandų ryšį su miesto centru bei pagrindinėmis magistralėmis.

Sklypą tiesiogiai rėmina ir aptarnauja esamos bei **planuojamos C kategorijos gatvės (Karaliaučiaus g., Smalinės g. bei Vydūno g.),** veikiančios kaip svarbios vietinės eismo ir paskirstymo jungtys.

Artimiausioje aplinkoje įgyvendinti **skirtingo lygio transporto mazgai**: Pilaitės pr. pastatytas tunelis pėsčiųjų ir dviratininkų srautui bei esamas skirtingo lygio transporto mazgas sankryžoje su Smalinės g., didinantys eismo pralaidumą ir mažinantys konfliktinius srautus. Tokia gatvių struktūra suteikia teritorijai geras integracijos galimybes tiek viešojo, tiek privataus transporto atžvilgiu.

Bendrai vertinant, teritorija pasižymi patogiu susisiekimu ir aiškia gatvių hierarchija, sudarančia palankias sąlygas tolesnei urbanistinei plėtrai.

- Esama B kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama C kategorijos gatvė
- Planuojama C kategorijos gatvė
- Esama skirtingų lygių pėsčiųjų ir dviratininkų pervaža, tiltas, perkėla
- Skirtingo lygio transporto mazgas



Gatvių kategorijos - maps.vilnius.lt/lt/map/bendrasis-planas

1.8.2 Susisiekimas. Aplinkinių gatvių profiliai

Aukščių skirtumai



Pilaitės pr. (B kategorija), aukščių skirtumas su teritorija - apie 3 metrai

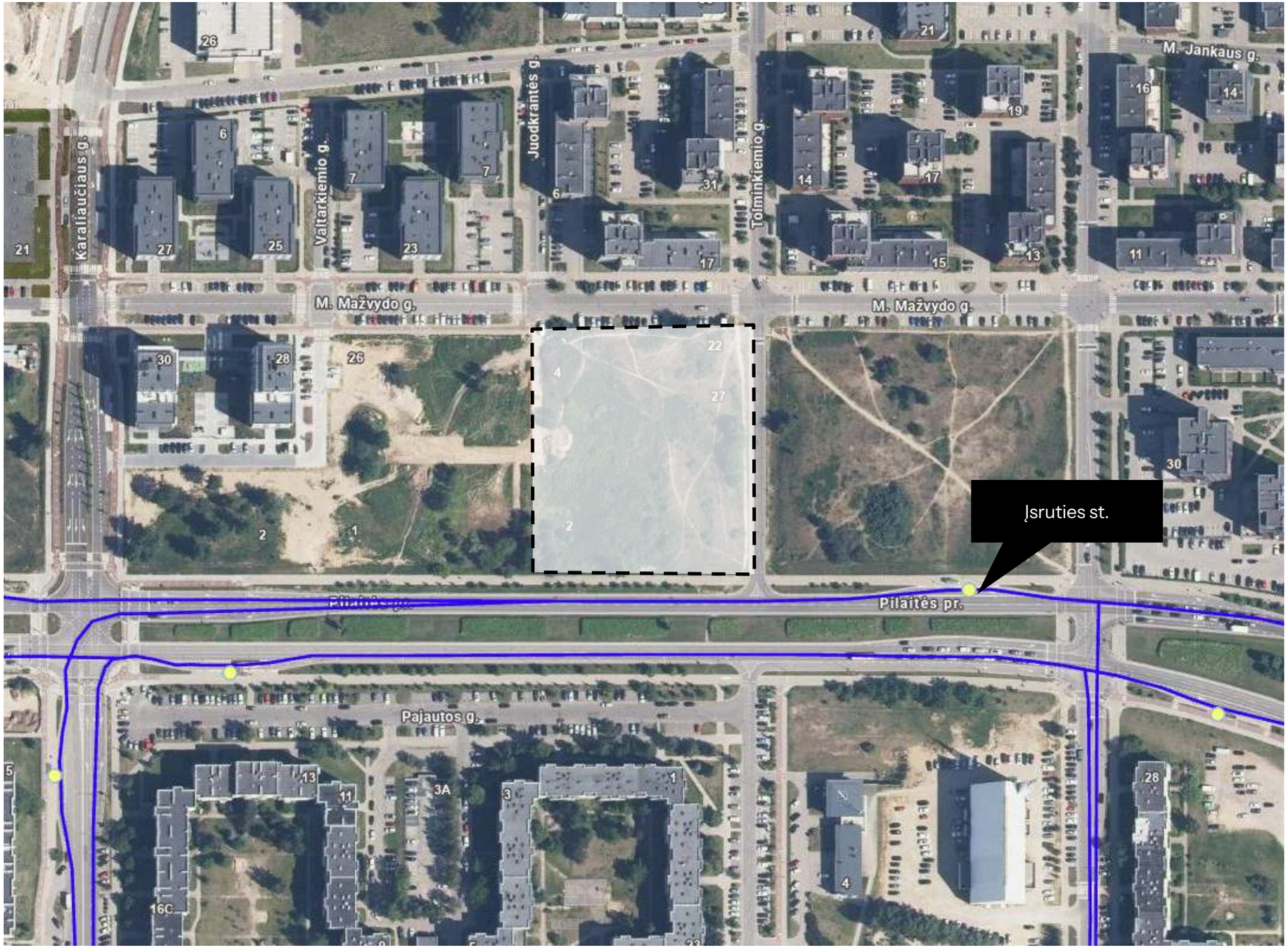


Tolminkiemio gatvė (D kategorija), aukščių skirtumas su teritorija mažas

1.8.3 Susisiekimas. Viešasis transportas

Analizuojama teritorija pasižymi viešojo transporto pasiekiamumu ir išvystyta infrastruktūra. Pagrindinėje rajono arterijoje – Pilaitės pr. – driekiasi intensyvūs viešojo transporto maršrutai, o tiesiai prie sklypo esančios stotelės užtikrina greitą ir tiesioginį ryšį su Vilniaus miesto centru bei kitais mikrorajonais. Kursuoja greitieji autobusai (G maršrutai) ir reguliarieji autobusų maršrutai.

Viešojo transporto maršrutai
Viešojo transporto stotelės



Dviračių takų sistema - maps.vilnius.lt/lt/map/transportas

1.8.4 Susisiekimas. Dviračiai

Analizuojama teritorija integruojasi į tankų dviračių takų (DT) tinklą, užtikrinantį patogų mikromobilumą. Tiesiai palei pietinę sklypo ribą, Pilaitės pr., praeina esama, etapiškai rekonstruojama **magistralinė dviračių trasa**, o vakarinėje pusėje, Karaliaučiaus g., formuojama **naujai įrengiama tarprajoninė magistralė**. Plėtojama takų sistema garantuoja greitą ir kokybišką dviračių susisiekimą.

Gretimose gatvėse esanti išvystyta infrastruktūra sukuria puikias prielaidas darniam judumui, todėl, siekiant maksimaliai išnaudoti šį potencialą, analizuojamoje teritorijoje siūloma įrengti patogias ir saugias dviračių stovėjimo vietas. Tai užtikrintų sklandžią sklypo integraciją į esamą miesto dviračių takų sistemą.

- Esamos, etapiškai rekonstruojamos magistralinės DT
- Naujai įrengiamos tarprajoninės DT
- Esamas DT - Raudonas asfaltas
- Esamas DT - Trinkelės



Dviračių takų sistema - maps.vilnius.lt/lt/map/transportas

1.8.5 Susisiekimas. Judėjimo srautai

Pagal Strava duomenis





1.9 Triukšmo sklaida

Analizuojamoje teritorijoje **nustatytas padidintas autotransporto keliamas triukšmo lygis**, siekiantis 50–64 dB dienos metu. Didžiausia triukšmo koncentracija fiksuojama palei Pilaitės pr., kur eismo srautai intensyviausi. Tolstant nuo gatvių, triukšmo lygis mažėja, tačiau visoje teritorijoje išlieka juntamas transporto poveikis akustinei aplinkai. Atsižvelgiant į tai, rekomenduojama numatyti triukšmo mažinimo priemones – želdinių juostas, ekranus ar pastatų išdėstymo sprendinius, kurie užtikrintų geresnį akustinį komfortą būsimiems naudotojams.



Triukšmas nuo autotransporto (Dienos metu) - maps.vilnius.lt/lt/map/bendrasis-planas

1.10 Demografiniai rodikliai

Pilaitė yra vienas sparčiausiai augančių ir jauniausių Vilniaus miesto mikrorajonų. Remiantis gyventojų surašymų duomenimis, per dešimtmetį (2011–2021 m.) rajono gyventojų skaičius **išaugo beveik 39 % – nuo 20 320 iki 28 234 gyventojų**. Šis augimas atspindi aktyvią teritorijos plėtrą bei didėjantį jos patrauklumą naujiems gyventojams.

Esminiai demografiniai rodikliai (2021 m.):

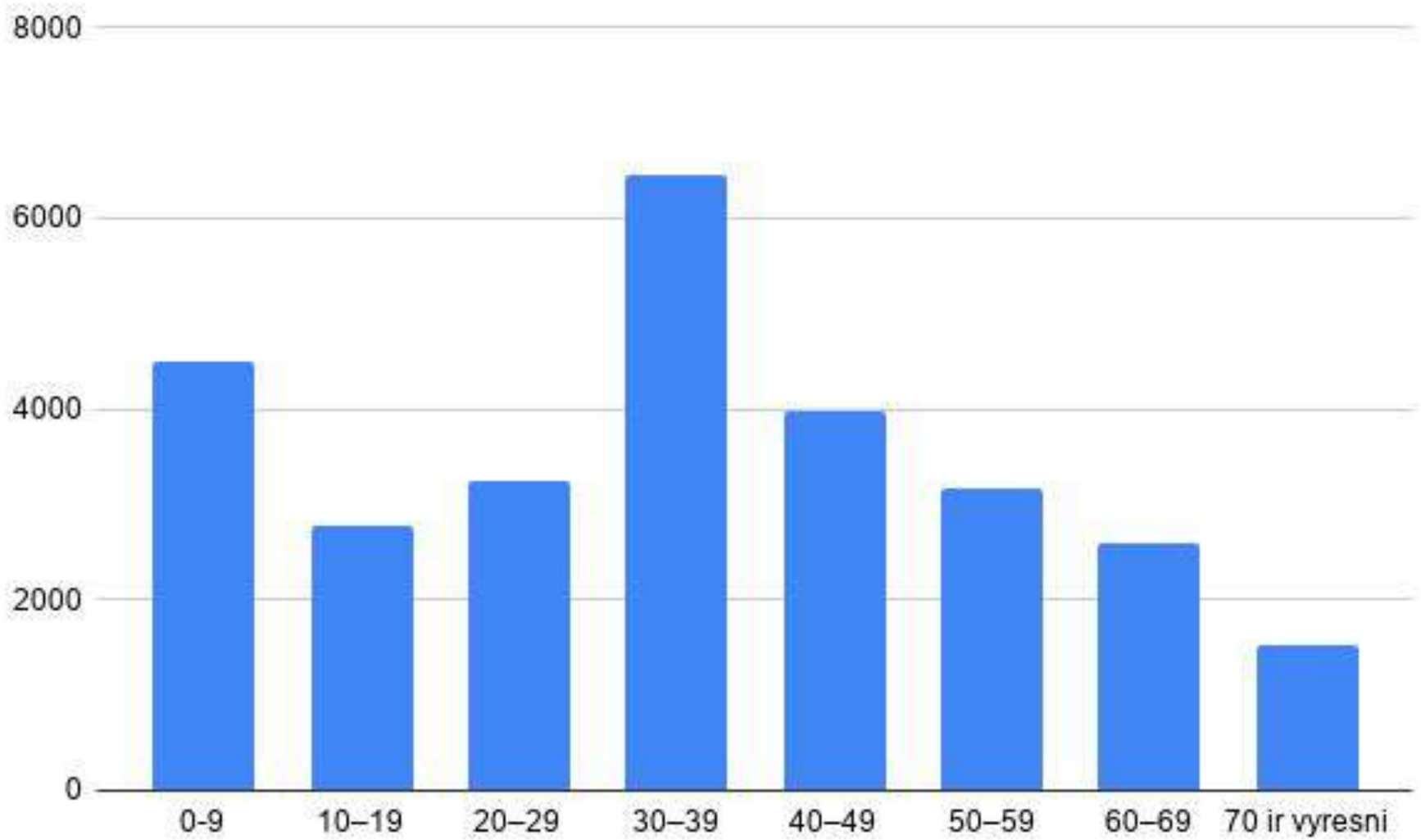
Gyventojų skaičius: **28 234 gyventojai**

Gyventojų amžiaus **vidurkis: 35,1 m.** (rajone vyrauja jaunos šeimos ir darbingo amžiaus asmenys).

Gyventojų tankumas: **2 030 žm./km²** (būdingas nuosekliai formuojamam ir tankinamam urbanistiniam audiniui).

Žemas vidutinis gyventojų amžius ir nuoseklus srauto augimas sukuria didelį socialinės, švietimo bei komercinės infrastruktūros, taip pat rekreacinių erdvių ir viešojo transporto poreikį analizuojamoje teritorijoje bei jos prieigose.

Gyventojų skaičius pagal amžių Pilaitės sen. 2021 m.



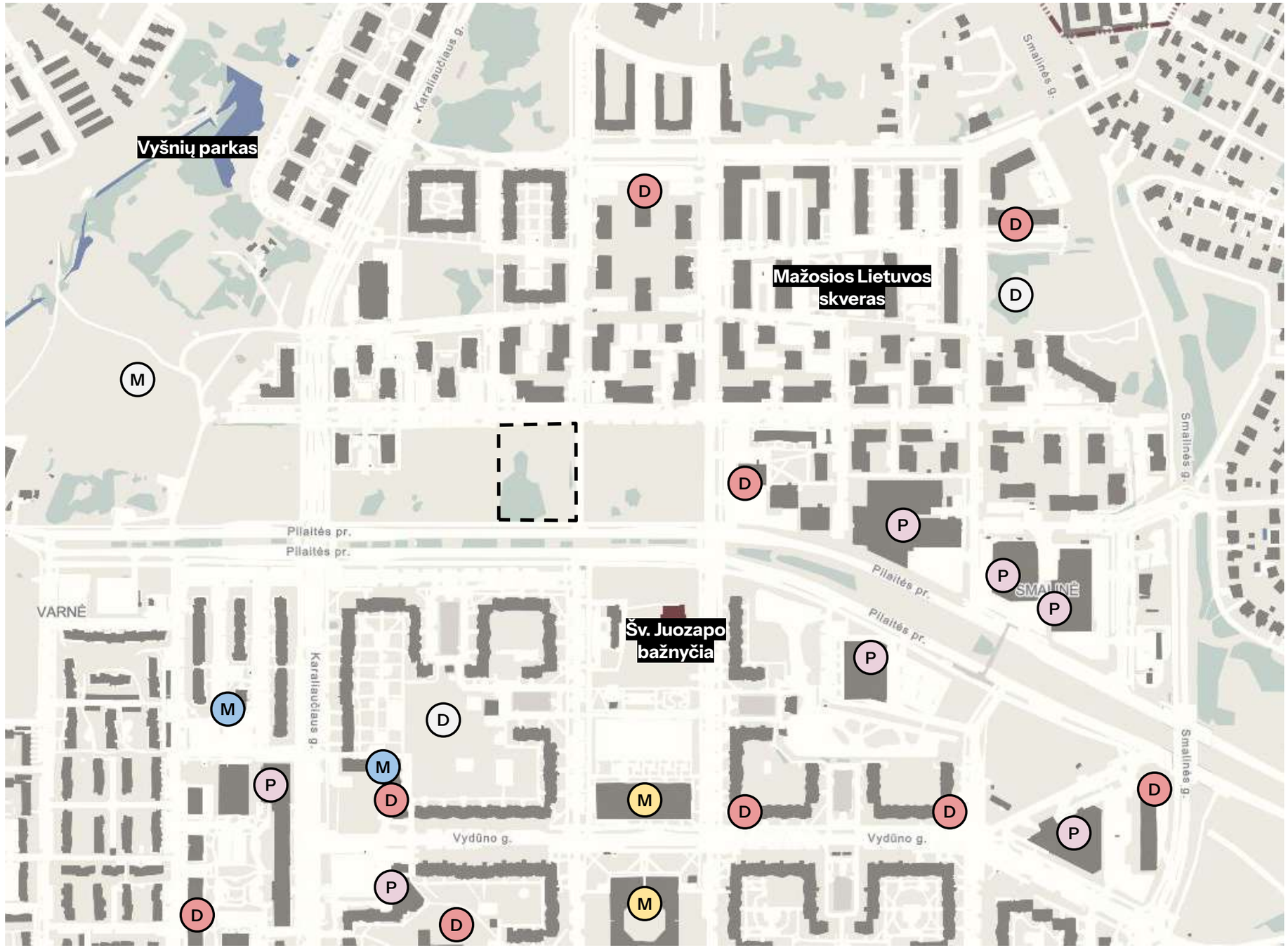
Oficialiosios statistikos portalas, 2021 m. visuotinis surašymas - osp.stat.gov.lt

1.11 Socialinė ir kultūros infrastruktūra

Analizuojama teritorija yra palankioje vietoje socialinės, kultūrinės ir komercinės infrastruktūros atžvilgiu, užtikrinančioje pilnavertį paslaugų pasiekiamumą. Pietinėje ir rytinėje prieigose yra **tankiai išplėtotas esamų prekybos centrų ir ikimokyklinių ugdymo įstaigų tinklas**. Taip pat pietinėje dalyje fiksuojamas stiprus socialinis-edukacinis branduolys, kuriame koncentruojasi **mokyklos ir medicinos centras su poliklinika.**

Kultūrinį ir bendruomeninį teritorijos karkasą papildo gretimoje aplinkoje esantys objektai. Priešingoje Pilaitės prospekto pusėje **Šv. Juozapo bažnyčia** kartu su formuojamu skveru. Vakarinėje pusėje įkurtas **Vyšnių parkas**. Šios vietos veikia kaip pagrindiniai rajono rekreaciniai ir dvasiniai traukos centrai. Šios viešosios erdvės kuria kokybišką aplinką bendruomenės laisvalaikiui.

- (M) Mokykla
- (M) Planuojama mokykla
- (D) Darželis
- (D) Planuojamas darželis
- (P) Prekybos centras
- (P) Planuojamas prekybos centras
- (M) Medicinos / sveikatos centras

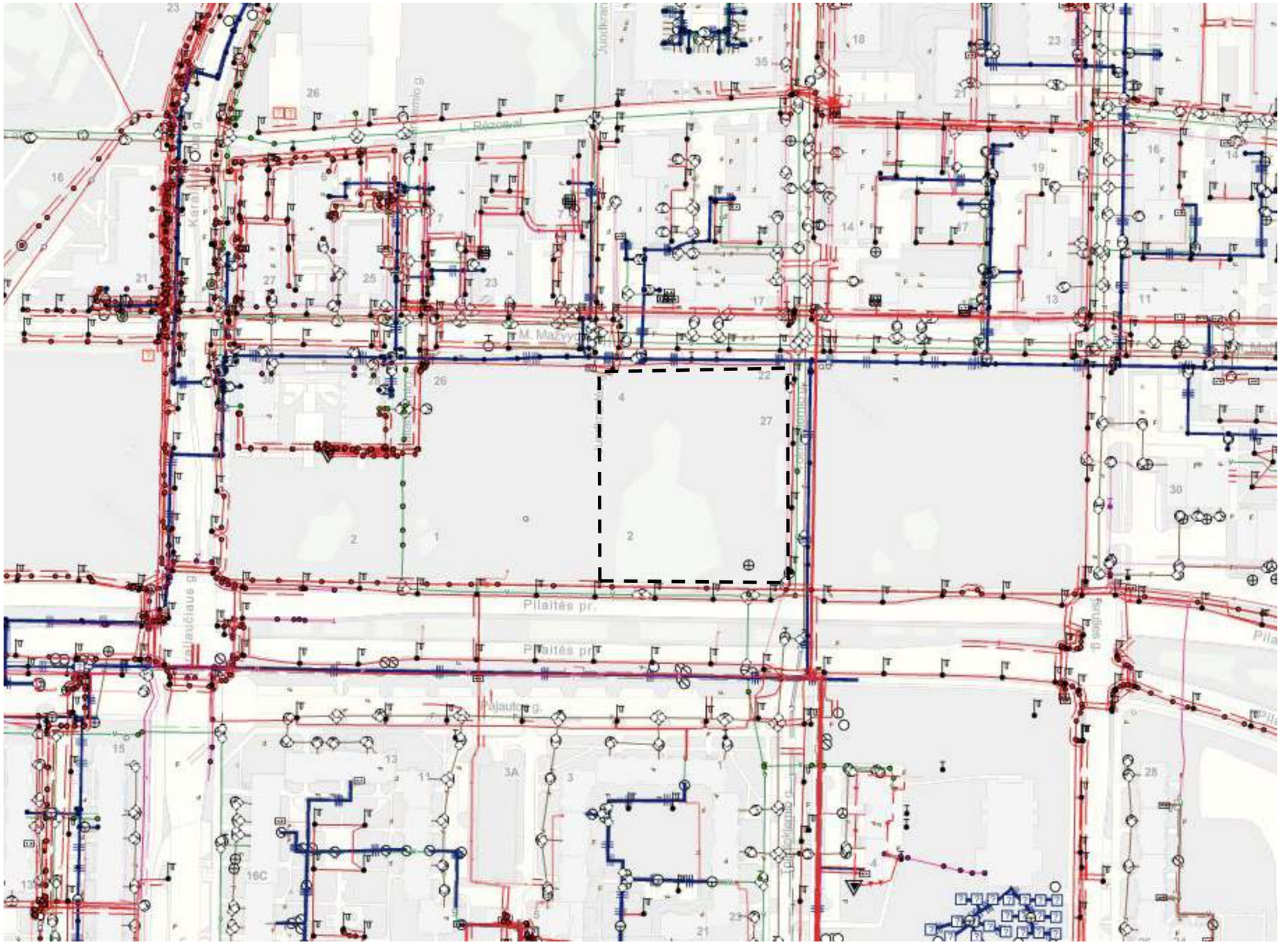


1.12 Inžineriniai tinklai

Analizuojama teritorija turi **išvystyta ir centralizuota inžinerinių tinklų infrastruktūra**, kuri yra pritaikyta plėtrai. Sklypo prieigose yra išplėtoti visi pagrindiniai miesto tinklai: vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus (paviršinių) nuotekų, taip pat centralizuoto šilumotiekio, elektros bei ryšių linijos.

Gretimoje aplinkoje nėra išvystyto dujotiekio tinklo, tačiau esama centralizuota šilumos ir elektros energijos tiekimo infrastruktūra kompensuoja šį trūkumą ir leidžia diegti modernius, tvarius bei energiškai efektyvius pastatų aprūpinimo sprendimus.

Bendrai vertinant, esama inžinerinė situacija yra palanki ir nereikalauja stambių magistralinių tinklų plėtros projektų.

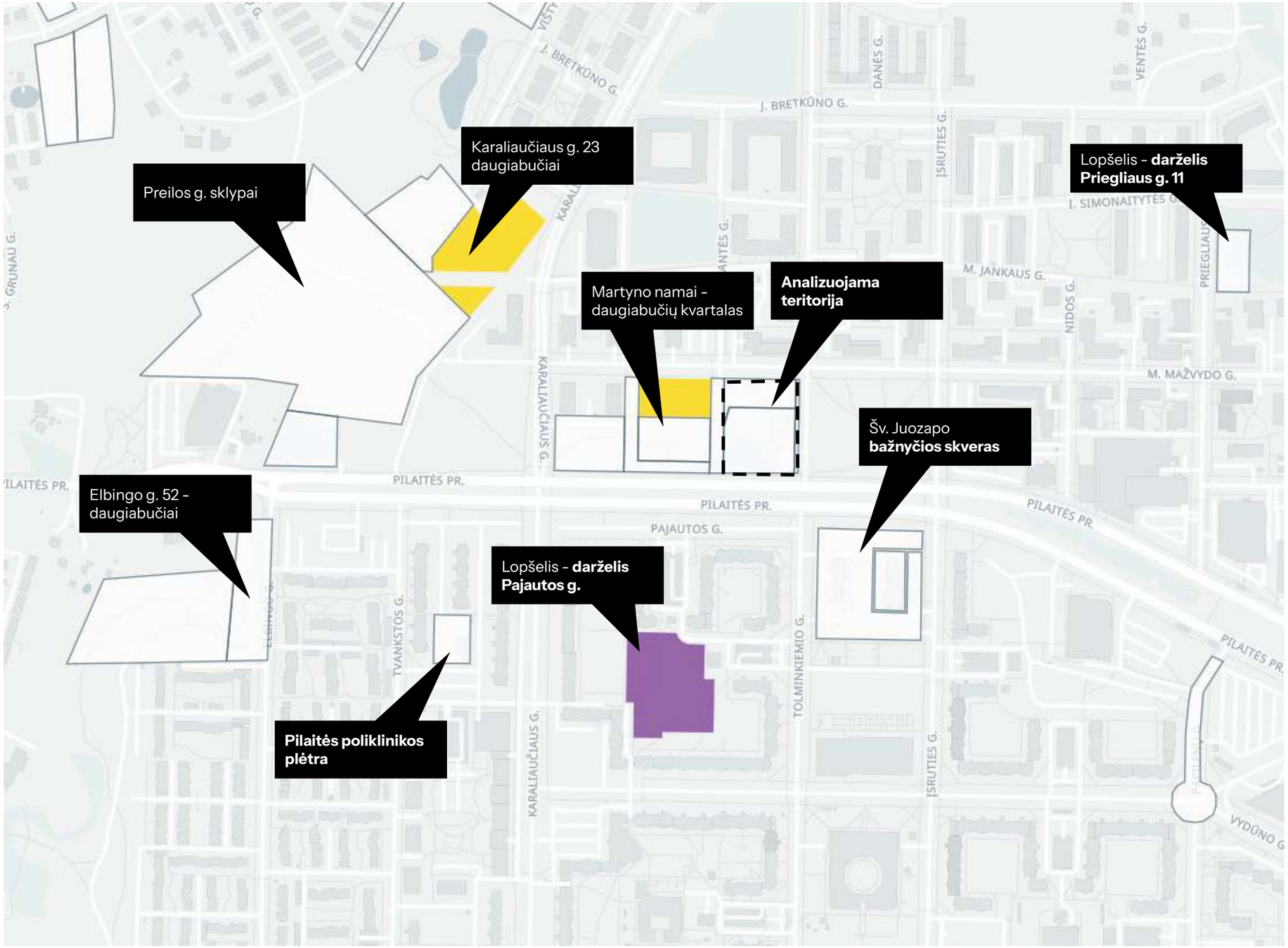


1.13 Vystomų projektų apžvalga

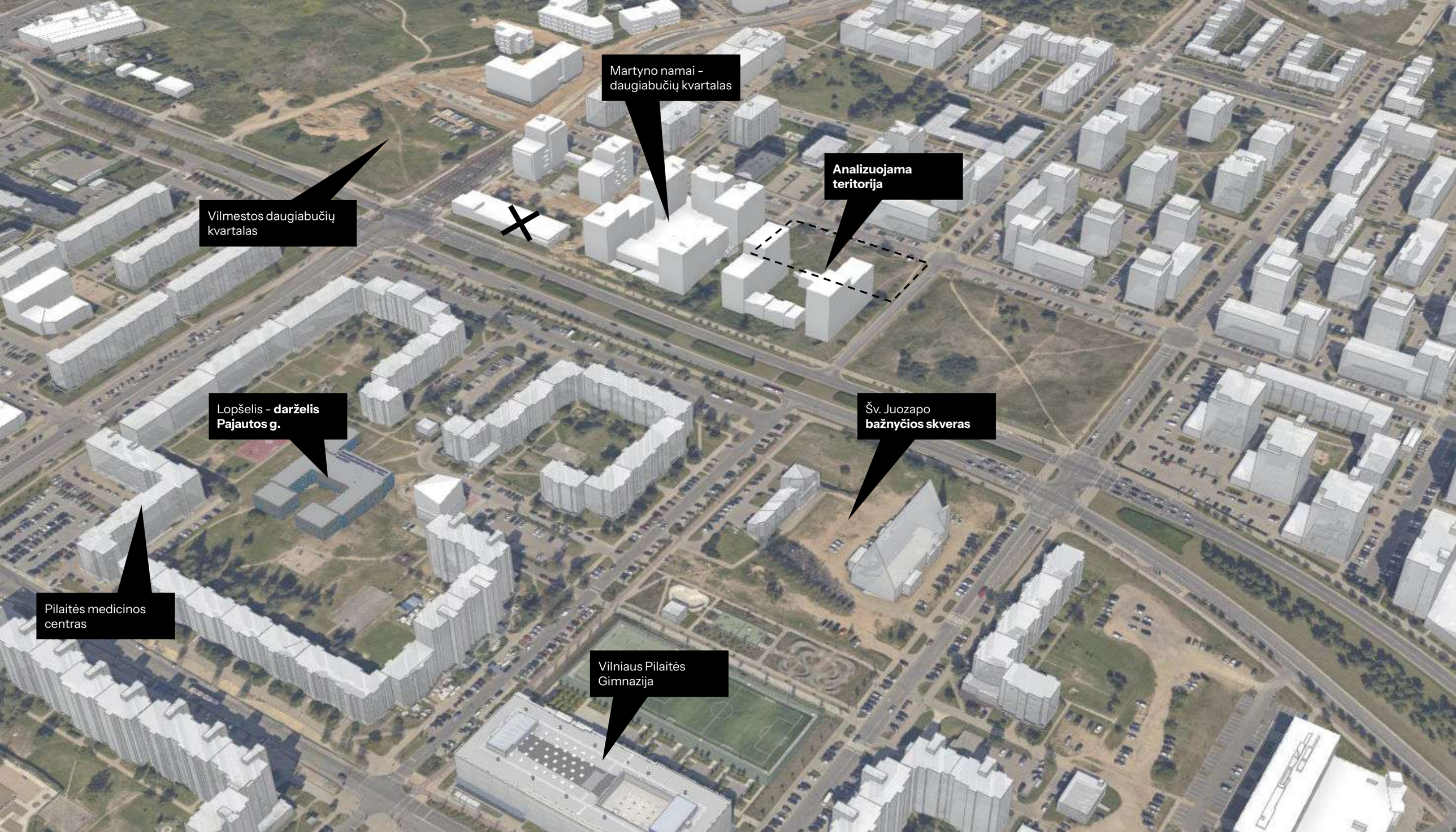
Analizuojama teritorija yra apsupta aktyviai besivystančios urbanistinės aplinkos, kurioje numatomi komercinės, gyvenamosios ir socialinės infrastruktūros projektai.

Tiesiai už vakarinės sklypo ribos planuojamas **gyvenamosios paskirties kompleksas „Martyno namai“**. Pietinėje Pilaitės pr. pusėje, priešais nagrinėjamą sklypą, **formuojamos visuomeninės erdvės** – Šv. Juozapo bažnyčios skveras bei naujas lopšelis-darželis Pajautos g., reikšmingai papildysiantys rajono socialinę infrastruktūrą.

Kiek toliau į vakarus ir šiaurę koncentruojasi stambesni gyvenamosios plėtros etapai, tokie kaip daugiabučiai Karaliaučiaus g. 23, Elbingo g. 52 bei didelė „Preilos g. sklypų“ teritorija. Ši intensyvi gretimybių plėtra rodo didėjantį gyventojų tankumą ir augantį paslaugų bei viešųjų erdvių poreikį aplinkinėje teritorijoje.



Vilniuje vystomi projektai - https://citify.eu


Martyno namai - daugiabučių kvartalas
Vilmestos daugiabučių kvartalas
Analizuojama teritorija
Lopšelis - **darželis Pajautos g.**
Šv. Juozapo **bažnyčios skveras**
Pilaitės medicinos centras
Vilniaus Pilaitės Gimnazija

1.13 Vystomų projektų apžvalga



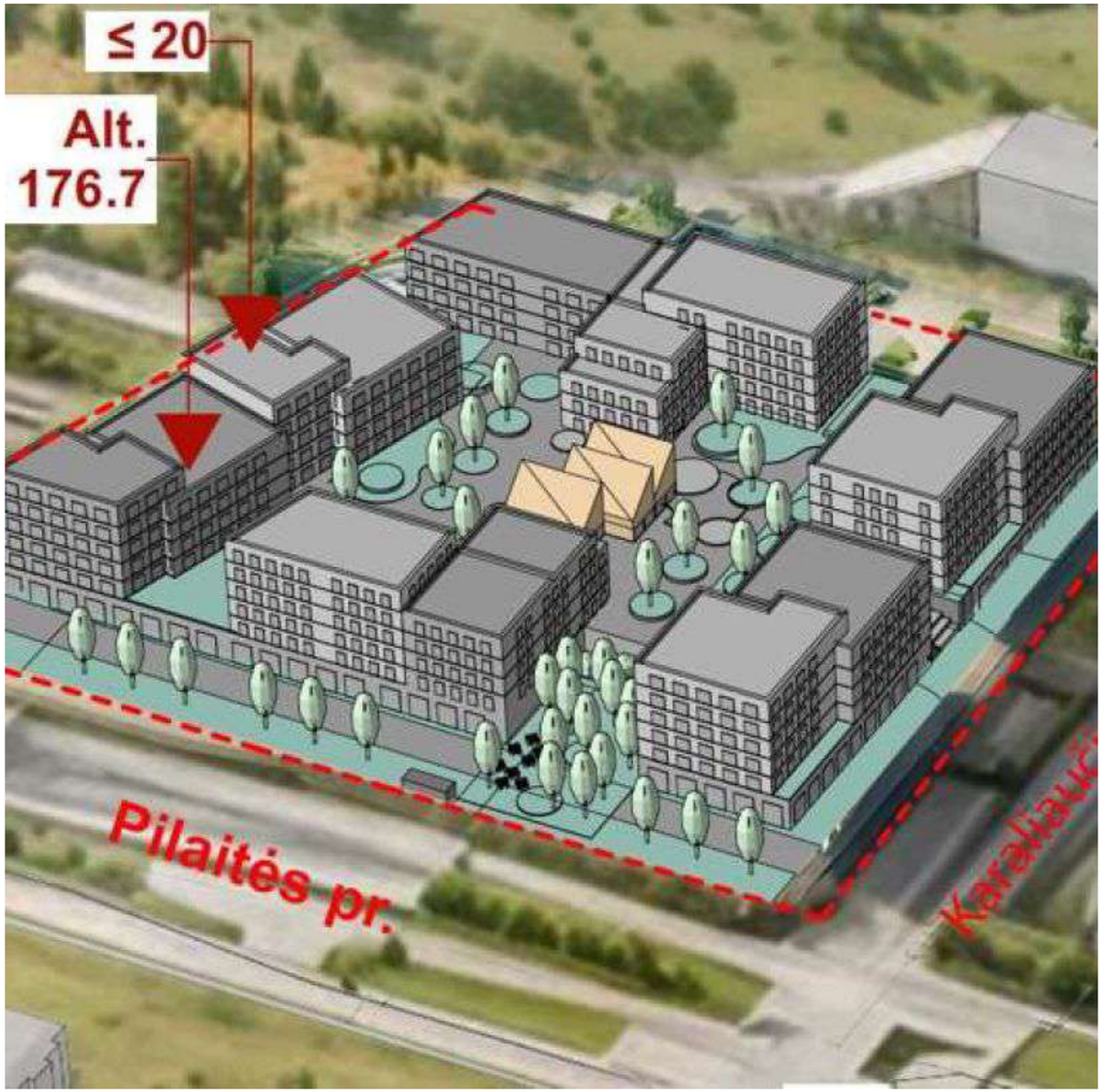
Martyno namai -
daugiabučių kvartalas



Pietinė pusė nuo Pilaitės pr.



1.13 Vystomų projektų apžvalga



Vilmestos
daugiabučių kvartalas





1.13 Vystomų projektų apžvalga



Šv. Juozapo bažnyčios
skveras





1.14 Analizės išvados ir rekomendacijos

1. Mišri funkcinė plėtra

Teritorijai taikomi centro zonos reglamentai, todėl pirmiausia **būtina siekti mišrios paskirties, kompaktiškos struktūros**, kurioje gyvenamosios, komercinės ir viešosios funkcijos užtikrina gyvybingumą visą dienos ciklą.

2. Akustinio komforto sprendimai

Teritorijoje nustatytas padidintas autotransporto keliamas triukšmo lygis **rekomenduojama numatyti triukšmo mažinimo priemones** – želdinių juostas, ekranus ar pastatų išdėstymo sprendinius, kurie užtikrintų geresnį akustinį komfortą būsimiems naudotojams.

3. Integruota žaliųjų jungčių sistemą

Vietovė patenka į struktūrinių žaliųjų jungčių tinklą ir į 200 m. želdyno pasiekiamumo zoną. **Tikslinga sustiprinti ryšį su greta sklypo esančiu želdynu ir žaliuoju miesto karkasu** – formuojant apželdintus kiemus, stogus ir pėsčiųjų takus, kurie veiktų kaip ekologinė ir rekreacinė jungtis.

4. Pėsčiųjų ir dviratininkų jungčių stiprinimas

Pėsčiųjų jungtys turėtų tapti pagrindiniu planavimo stuburu – kuriant aiškų praėjimų per formuojamus kvartalus tinklą, jungiantį teritoriją su viešojo transporto mazgais, želdynais ir aplinkiniais kvartalais.

5. Pirmų aukštų įveiklinimas

Siekiant urbanistinio gyvybingumo, **rekomenduojama kurti viešą, atvirą gatvės parterį** iš šiaurinės sklypo dalies – kavinės, paslaugos, bendruomeninės erdvės pirmajame aukšte. Tai padidina viešųjų erdvių aktyvumą ir sustiprina ryšį tarp pastatų ir gatvės.

6. Urbanistinė struktūra

Siūloma formuoti atviro tipo perimetrinį užstatymą, kuris užbaigtų pradėtą vystyti urbanistinę struktūrą, tęsiama teritorijos kvartalinė struktūra.

7. Aukštingumo ir intensyvumo balansas

Leidžiami BP parametrai suteikia galimybę formuoti vertikalius akcentus, tačiau svarbu išlaikyti nuosaikų mastelio perėjimą, kad nauji tūriai derėtų su aplinkinėmis struktūromis ir miesto siluetu.

2. Gerosios praktikos analizė

Žvėryno City

Vilniaus architektūros studija

Vieta: Žvėrynas (Paribio g.), Vilnius, Lietuva

Metai: 2024 m.

Funkcija: daugiafunkcis gyvenamasis ir komercinis kvartalas. Pirmuose dviejuose aukštuose sukoncentruotos komercinės, paslaugų bei biurų erdvės, aukštesniuose tūriuose - gyvenamieji butai.

Urbanistinė struktūra - kvartalas plėtojamas į gyvybingą, mišrios paskirties miesto dalį. Apgalvotas tūrių skaidymas išlaiko perimetrinį gatvės užstatymą, tačiau apsaugo vidines kiemo erdves nuo miesto triukšmo.

Erdvinė koncepcija - 2 aukštų podiumas formuoja humanizuotą, žmogaus masteliui artimą gatvės išklotinę, išlaikydamas jaukią pėsčiųjų erdvę.

Laiptuotas/atitrauktas 7 aukštų tūris suteikia reikalaujamą užstatymo tankumą, bet neapkrauna gatvės perspektyvos.

Ant 2-ojo aukšto stogo suformuojama cokolinė terasa / žaliasis stogas, veikiantis kaip pusiau privati rekreacinė zona gyventojams.

Aplinkos integracija - Dviejų aukštų cokolio atitraukimas leidžia maksimaliai išnaudoti natūralią saulės šviesą (insoliaciją) tiek patiems pastato butuose, tiek gatvės erdvėje. Tūrių laiptavimasis užtikrina, kad aukštesni korpusai neužstotų šviesos vidiniam kiemui bei aplinkiniams pastatams.









https://www.zverynocity.lt/galerija

Domus Houthavens

Flux Landscape Architecture

Vieta: Houthaven, Amsterdamas, Nyderlandai

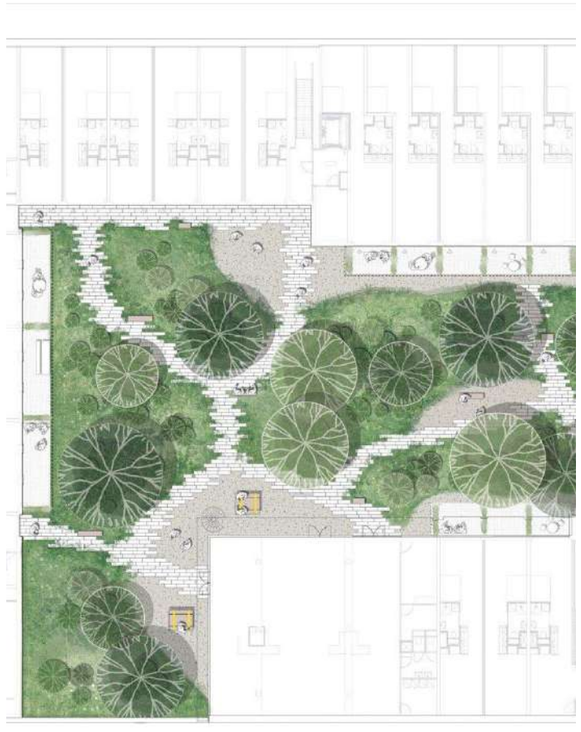
Metai: 2023 m.

Erdvinė koncepcija - kompleksas suprojektuotas iš atskirų blokų, sujungtų aplink pakeltą vidinį kiemą-sodą (angl. elevated communal garden). Šis kiemas veikia kaip apsaugota „žalianti oazė“ tankiai užstatytoje buvusioje uosto teritorijoje, atskirianti gyventojus nuo mieste kylančio triukšmo ir suverianti atskirus tūrius į vientisą visumą.

Erdvinė koncepcija - Pakelta platforma / Stilobatas: Kiemas įrengtas virš komercinio pagrindo, todėl atskiria viešąjį gatvės srautą nuo bendruomeninės, pusiau privačios gyvenamosios zonos.

Miesto „kišeninis parkas“: Kiemas funkcionuoja ne kaip tranzitinė erdvė, o kaip bendra svetainė po atviru dangumi - jame suformuotos erdvės poilsiui, darbui, laiko leidimui ir kaimynų bendravimui.

Visų aukštų jungtis: Kiemo erdvė vizualiai ir fiziškai jungiasi su pastato vidinėmis bendromis erdvėmis (stikliniais fasadais, atvirais praėjimais), paversdama jį natūralia pastato architektūros pratąsa.









https://landezine.com/domus-living-houthavens-amsterdam-by-flux-landscape-architecture

Sorenga Block 2

/Mad arkitekter

Vieta: Sorenga, Oslas, Norvegija

Metai: 2015 m.

Funkcija: gyvenamasis miesto kvartalas – keturi bokštai virš pagrindo su butais, kavinėmis/restoranais ir bendrosiomis erdvėmis.

Urbanistinė struktūra - keturi 5–7 aukštų bokštai kyla iš bendro pagrindo, formuodami perimetrinį kiemą. Įėjimai išdėstyti kampuose, kiemas - bendruomenės centras.

Erdvinė koncepcija - pasvirę tūriai ir skirtingi aukščiai užtikrina natūralų apšvietimą, vaizdus ir erdvės dinamiką.

Architektūra - griežtas fasadų ritmas, įtrauktos lodžijos, tamsaus klinkerio apdaila ir aliuminio detalės kuria jūrinį identitetą.









https://mad.no/prosjekter/sorenga-6/

Sorenga rajonas

Oslas, Norvegija /2015
(1 etapas)

Sorenga - buvusi pramoninė iškyša Oslo fiorde, ilgą laiką naudota kaip konteinerių terminalas.

Projekto esmė - perkeisti pramoninę zoną į miesto audinio tęsinį, įtraukiant ją į Bjørvikos – Operos rajono - regeneracijos strategiją. Vandens kraštinė, anksčiau uždara, tapo visiškai vieša miesto erdve, jungianti centrinį Oslą su fiordu.



Urbanistinė struktūra - aštuoni kvadratiniai kvartalai (~70–90 m), išdėstyti griežta tinklelio logika. Perimetrinis užstatymas formuoja pusiau privačius kiemus, tarp jų – pėsčiųjų gatvės ir centrinė želdynų ašis. Struktūra leidžia etapais plėtoti teritoriją ir išlaikyti pramoninį racionalumą.

Funkcijos ir viešosios erdvės - gyvenamoji funkcija derinama su komercinėmis pirmajame aukšte (kavinės, parduotuvės, paslaugos). Centrinėje ašyje – žalias viešųjų erdvių koridorius, vedantis link fiordo. Iškyšos gale sukurta rekreacinė zona – plūduriuojantis baseinas ir paplūdimys.

Architektūra ir medžiagos - kiekvienas kvartalas kurtas skirtingų architektų, bet laikytasi bendros estetikos. Dominuoja plytų ir metalo fasadai, primenantys pramoninę kilmę. Stogai – žali ar terasuojami, jungiantys privačią ir viešą erdvę.

Tvarumas ir socialinis aspektas - integruotos lietaus vandens surinkimo, aušinimo iš fjordo sistemos, energinis neutralumas. Kiemai ir stogai veikia kaip bendruomenės erdvės, stiprina socialinį ryšį tarp naujų gyventojų.



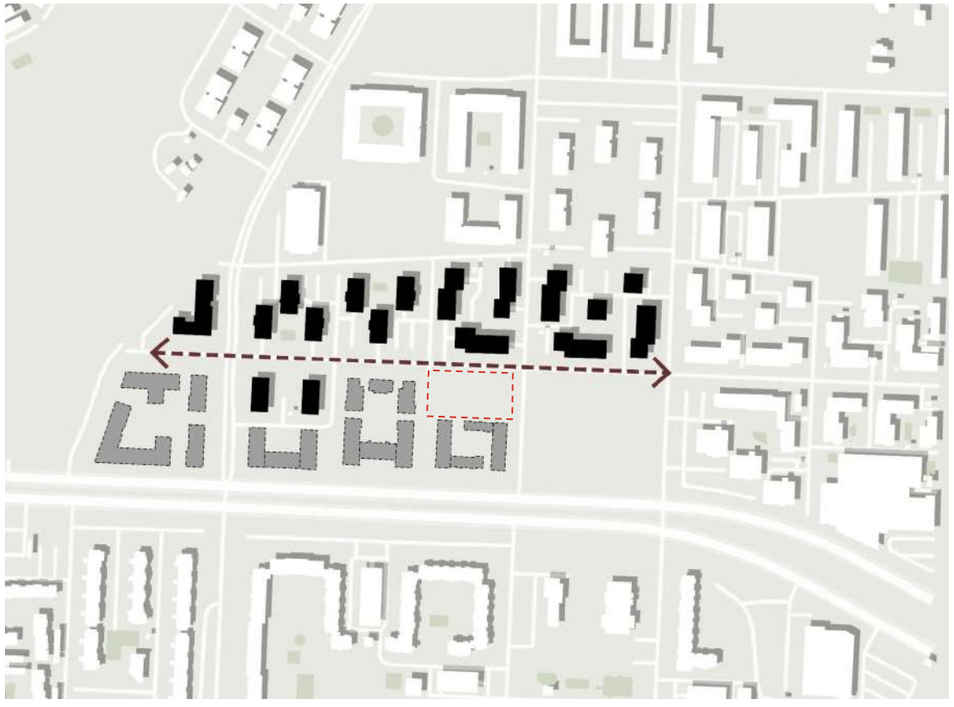
3. Tūriniai – erdviniai teritorijos vystymo scenarijai

Urbanistinio vystymo gairės teritorijai



1. Užstatymas formuojamas reaguojant į planuojamą gamtinį kontekstą

Sklypas vystomas kaip urbanistinės struktūros dalis, įsiliejanti į žaliųjų erdvių sistemą. Užstatymas komponuojamas taip, kad išliktų erdviniai ryšiai tarp parko ir gretimų viešųjų erdvių, išvengiant uždarų ar barjerinių formų. Tūrių išdėstymas ir tarpai tarp jų leidžia išlaikyti kryptingas jungtis, o kvartalo struktūra kuriama orientuojantis į atvirą, pralaidžią ir su aplinka suderintą kompoziciją.

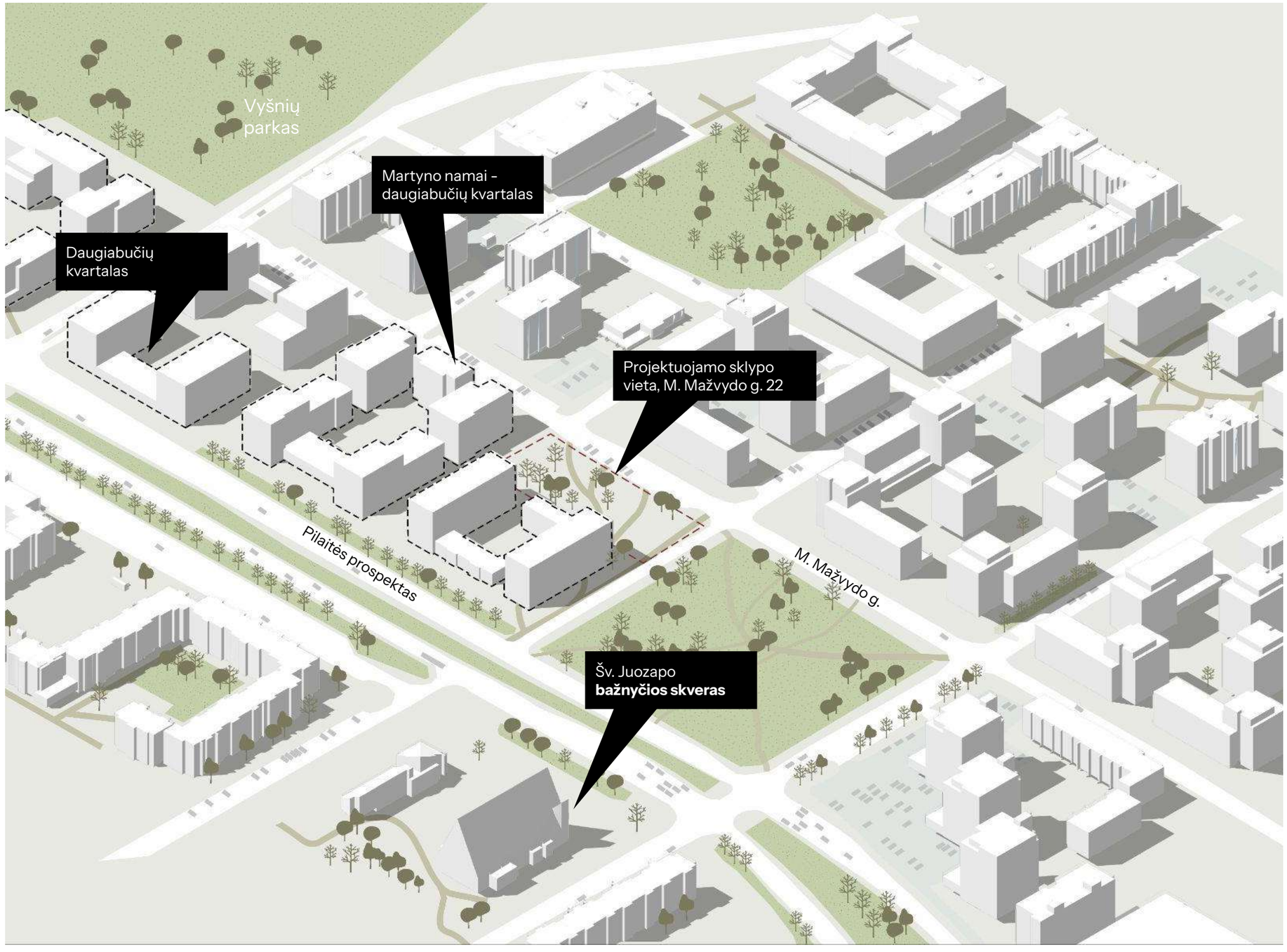


2. Sklypo vystymo principai grindžiami atsižvelgiant į gretimų teritorijų plėtrą

Teritorija projektuojama tęsiant planuojamų kvartalų užstatymo kryptis ir mastelį. Tūrių išdėstymas turi palaikyti esamas bei numatomas užstatymo linijas, išlaikyti aiškią erdvinę seką. Kompozicija kuriama kaip vientisos urbanistinės sistemos dalis, integruojant teritoriją į bendrą kvartalų struktūrą ir išvengiant fragmentiškumo.

Esama situacija

.



Detalizuojamas scenarijus

7a. foninio aukščio ir 2a. komercijos bei paslaugų tūriai

Zona - **SMA-3-1**

Užstatymo **tankis 38.3%** (galimas iki 80)
Užstatymo **intensyvumas 1.76**

Sklypo plotas 2 684 m²
Užstatymo plotas antžeminis 1 029 m²
Bruto plotas 5 918 m²
Komercinis plotas 890 m² (15% viso ploto)
Neto naudingas plotas ~ 4 734 m²
Butų ~94 (imant ~ 50 m² vidutinį buto plotą)

** Neto naudingas plotas (nuo kurio skaičiuojasi Užstatymo intensyvumas) apskaičiuojamas nuo bruto ploto atmetus 20%.*



Vyšnių
parkas

M. Mažvydo g.

2

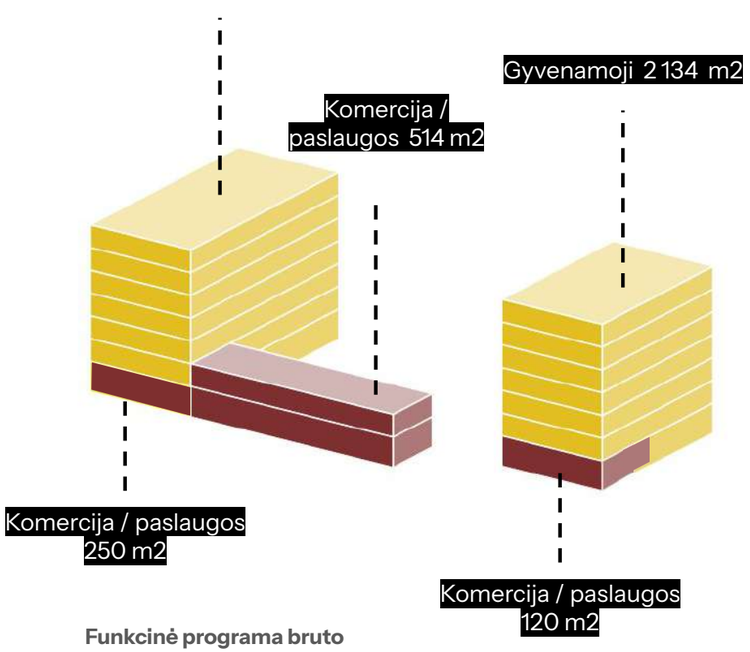
7

7

Pilaitės prospektas

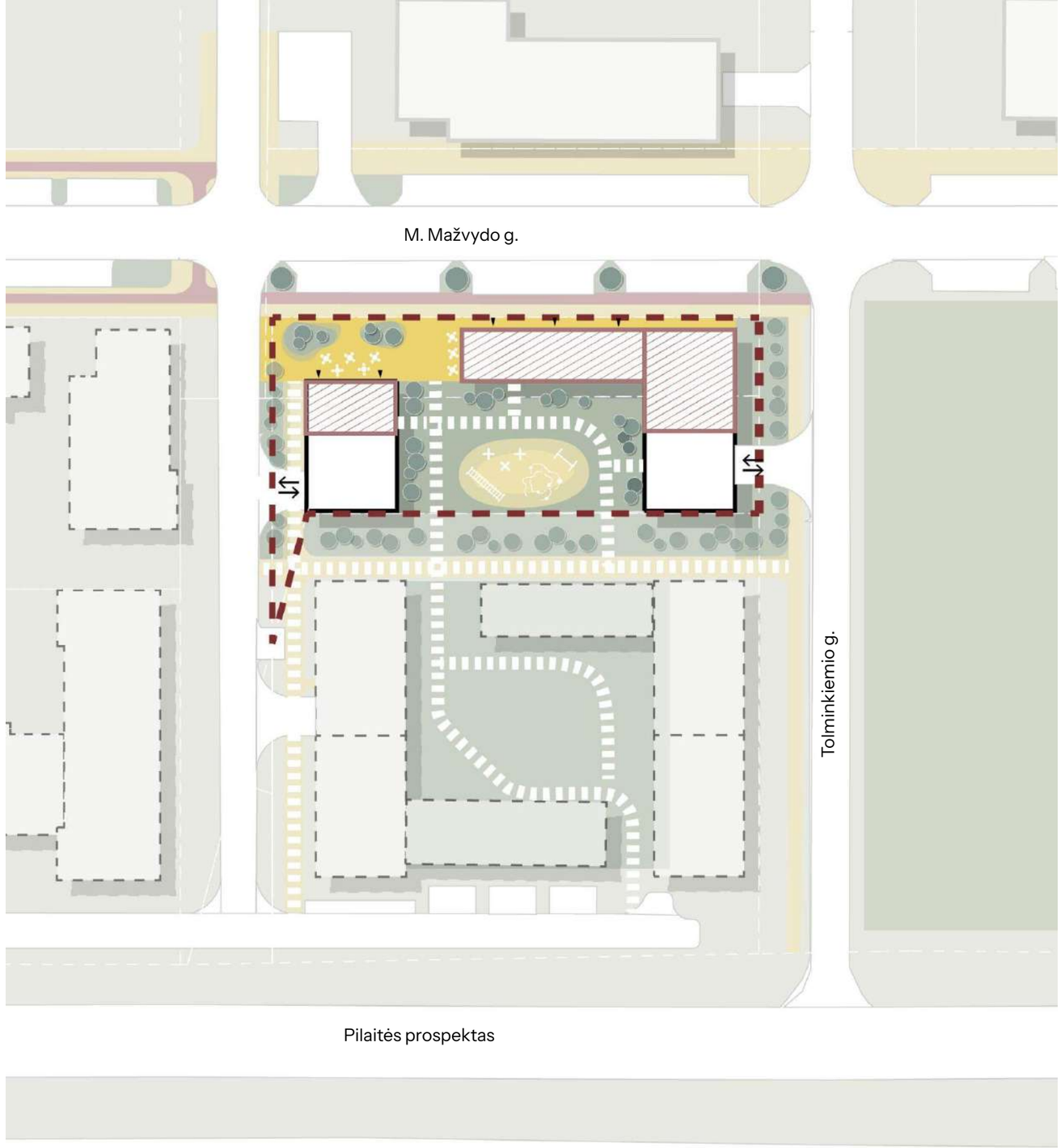
Scenarijus Nr. 4 - detalizuojamas

7a. foninio aukščio ir 2a. komercijos bei paslaugų tūriai

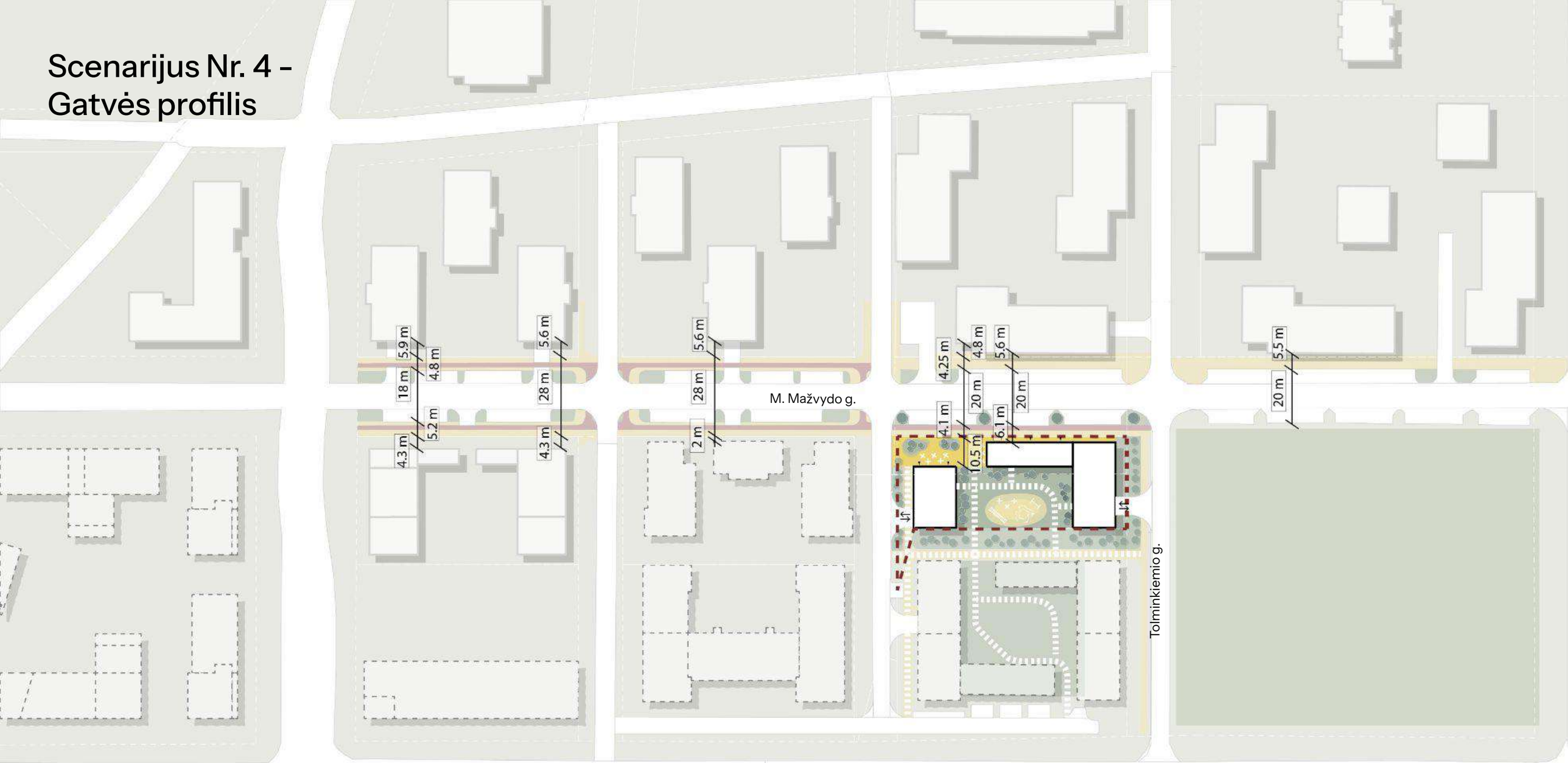


Funkcinė programa bruto

Komercinis plotas 884 m² (15% viso ploto)



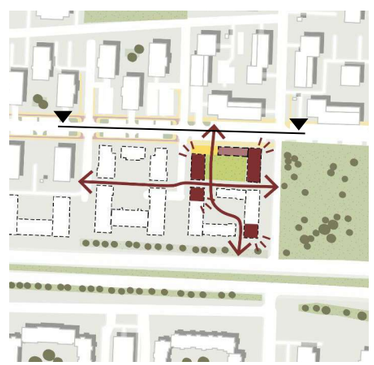
Scenarijus Nr. 4 - Gatvės profilis



M. Mažvydo gatvės profilis

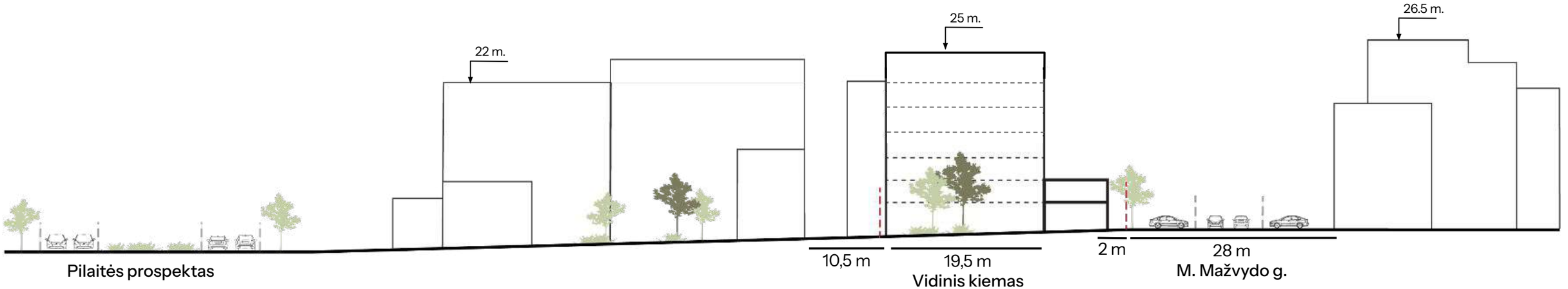
Pjūvis 1-1

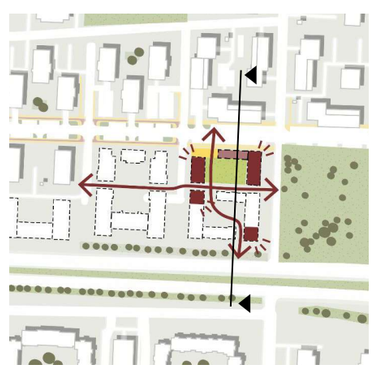




Skersinis teritorijos pjūvis per projektuojamus kvartalus

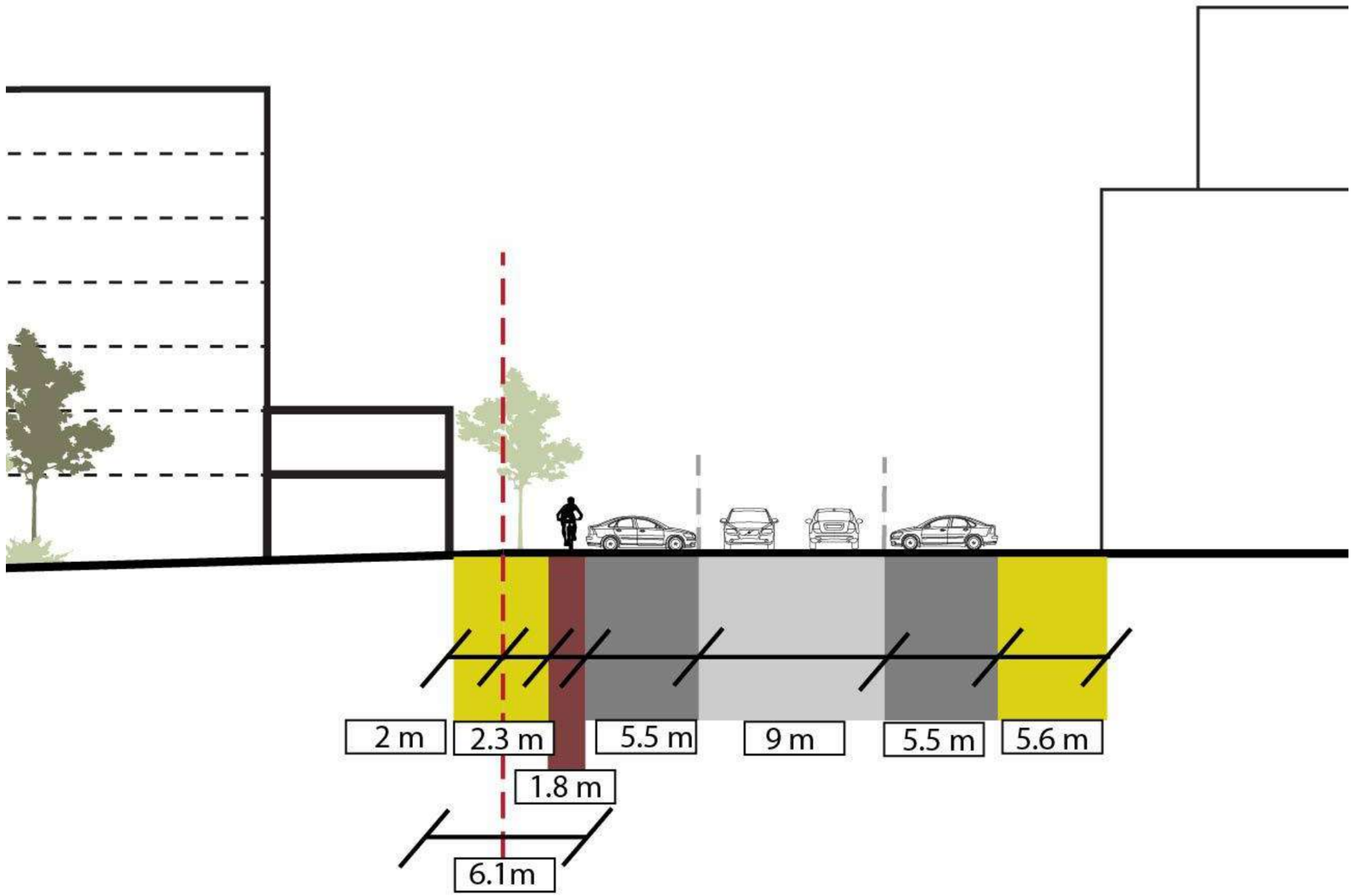
Pjūvis 2-2





Skersinis teritorijos pjūvis per projektuojamus kvartalus

Pjūvis 2-2



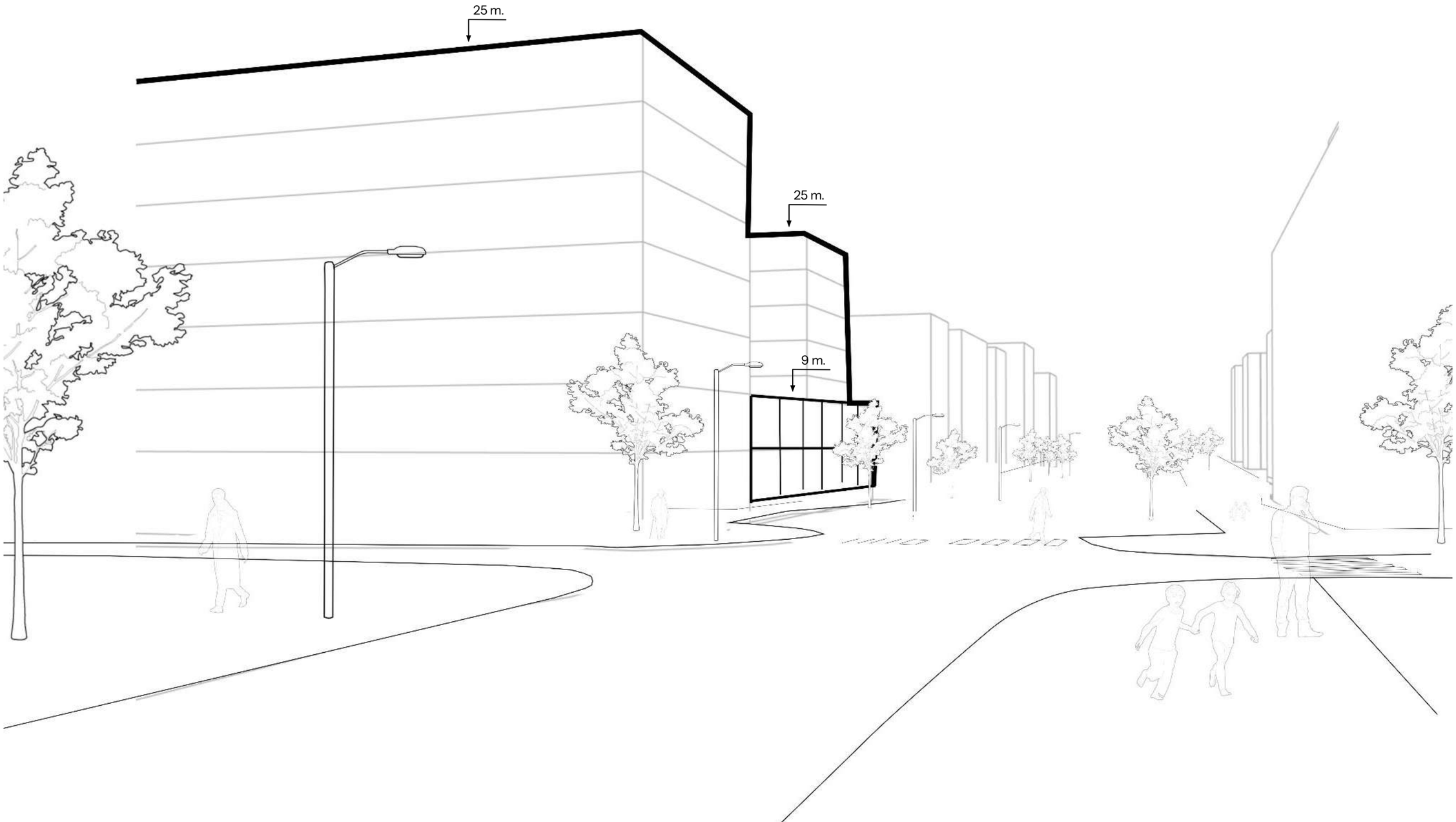
Perspektyva

Vaizdas iš
M. Mažvydo g.

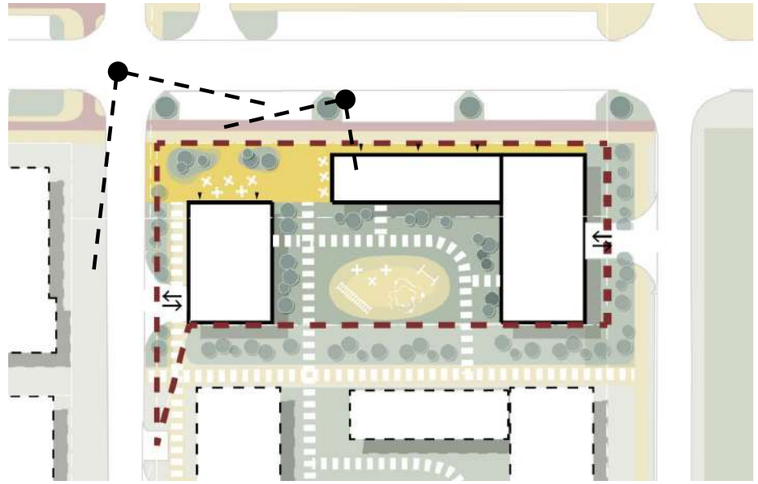


Perspektyva

Vaizdas iš
M. Mažvydo g.



Inspiracinės vizualizacijos – skveras su viešąja erdve







hello@bauland.lt, +370 672 56744

Jasinskio g. 7-19, Vilnius. 2025

Urbanism and Landscape
Architecture

bauland