

<b>PROJEKTO PAVADINIMAS:</b>	<b>ŠEŠKINĖS KVARTALO FRAGMENTO TARP UKMERGĖS, ŠEŠKINĖS IR PABERŽĖS GATVIŲ ATNAUJINIMO (REVITALIZACIJOS) PROJEKTAS</b>
<b>PROJEKTO NUMERIS:</b>	GP20-514-RE
<b>PROJEKTO STADIJA:</b>	ATNAUJINIMO (REVITALIZACIJOS) PROJEKTAS



<b>STATYTOJAS (UŽSAKOVAS):</b>	<b>UAB "Grand House LT" j.k. 303016354,</b> Ozo g. 25, LT-07150, Vilnius Tel.: +370 698 23985
--------------------------------	---



 <b>GLOBALUS</b> <b>PROJEKTAVIMAS</b>	<b>UAB „GLOBALUS PROJEKTAVIMAS“</b> Antežerių k., Žirgų g. 19, Vilnius		
	<b>Direktorius</b>	Voitech Aškelovič	
Atestato Nr. 39287	<b>Projekto vadovė</b>	Aleksandra Ivanova	
	<b>Architektė</b>	Aleksandra Ivanova	

**VILNIUS, 2020**

**PRITARIU PROJEKTUI:** statytojas (užsakovas) **UAB "Grand House LT" j.k. 303016354**

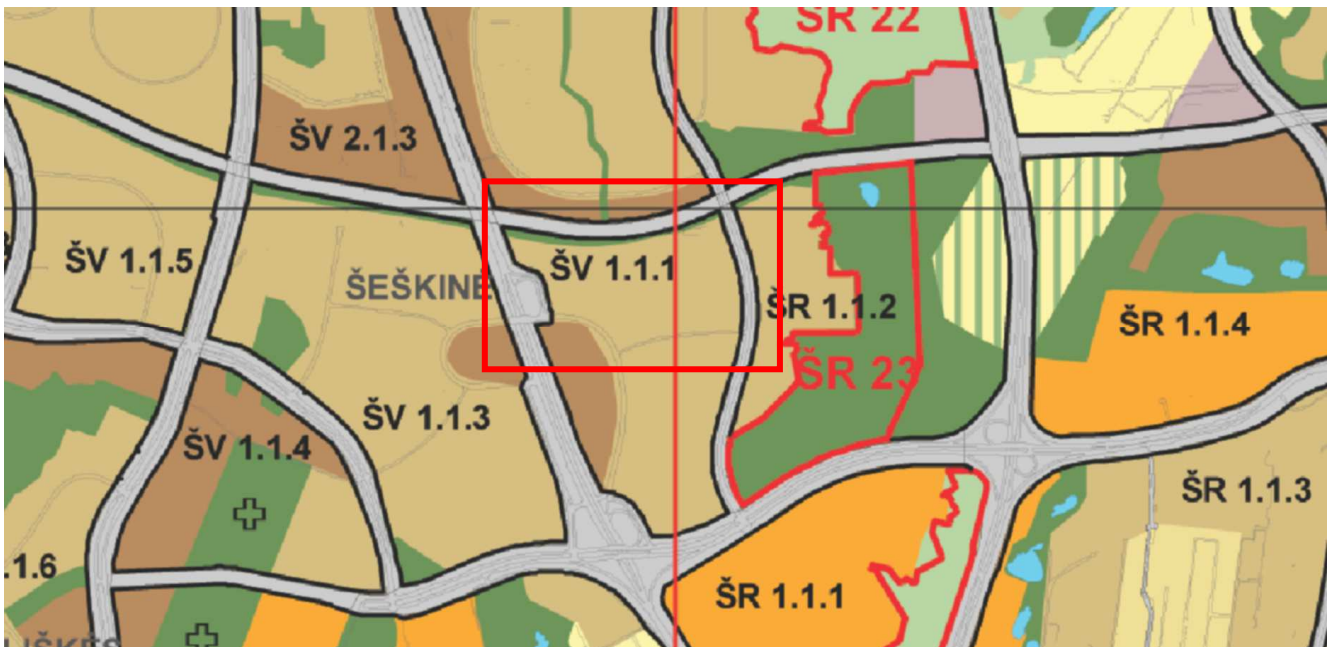






1 pav. Teritorijos reglamentas

Bendrojo Plano pagrindiniame brėžinyje sklypo teritorija patenka į zoną: “Intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos”, kuriose gyvenamosios paskirties sklypams maksimalus užstatymo. Intensyvumas (UI)  $\leq 1,2$  (kai aukštingumas  $\leq 9a.$ , UI  $\leq 1,6$ ); leidžiama iki 20% gyvenamosios teritorijos aukštingumo numatyti nuo 6 iki 9 aukštų.



2 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano (iki 2015)

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		LT	GP20-514-RE-AR	2

Intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos	Miesto teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miškų ūkio paskirties;</li> <li>• Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gyvenamosios teritorijos;</li> <li>- visuomeninės paskirties teritorijos;</li> <li>- komercinės paskirties objektų teritorijos;</li> <li>- inžinerinės infrastruktūros teritorijos;</li> <li>- rekreacinės teritorijos;</li> <li>- bendro naudojimo teritorijos.</li> </ul> </li> </ul>	>60	>15	>8	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤1,2 (kai aukštumas ≤9 a, U≤1,6) (negyvenamosios paskirties ≤2,5)	≤5 a. (leidžiama iki 20% gyvenamosios teritorijos aukštumo numatyti nuo 6 iki 9 aukštų)
--	---	---	-----	-----	----	--	---

Centrinėje nagrinėjamos teritorijos dalyje rengiamas daugiabučių gyvenamųjų namų projektiniai pasiūlymai (adresas: Gelvonų g. 64, Vilniuje (kad. Nr. 0101/0020:241)). Į nagrinėjamą sklypą patenkama iš Šeškinės gatvės per nuovažą į/iš Ukmergės plento/ą arba užstatytų teritorijų vidiniais pravažiavimais į Gelvonų gatvės. Nagrinėjama vieta – neužstatyta, tarp Šeškinės, Gelvonų ir Ukmergės gatvių, nuo Ukmergės ir Gelvonų gatvės yra nutolusi ~0,5 km. Nagrinėjamas sklypas ribojasi su kitais gyvenamosios paskirties kaimyniniais žemės sklypais, valstybine žeme.

## SPRENDINIAI

Pagal Vilniaus miesto Bendrojo plano iki 2015 m. aiškinamojo rašto 3.6.2 skyrių **‘Modernizavimas’**, Šeškinė patenka į numatomų modernizuoti rajonų sąrašą. Kompaktiškai užstatytoje miesto teritorijoje, esančioje centrinėje ir vidurinėje zonose bei esamuose periferinės teritorijos centruose, numatomas kompleksinis aplinkos, užstatymo ir infrastruktūros atnaujinimas ir modernizavimas. Remiamas kompleksinis sovietmečio statybos rajonų būsto renovavimas, teritorijos ir infrastruktūros atnaujinimas.

Sovietmečio statybos gyvenamieji rajonai modernizuojami parengus kompleksinius rajono ar jo dalies renovacijos projektus, numatančius pastatų modernizavimo, aplinkos atnaujinimo principus, lokalių kvartalo želdynų sistemą, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo principus. Nauja statyba, tankinanti šių rajonų gyvenamųjų teritorijų užstatymą, galima tik tuo atveju, jei tai numatyta kompleksiniuose jų renovacijos projektuose ir yra tiesiogiai susieta su teritorijos revitalizacija (atgaivinimu).

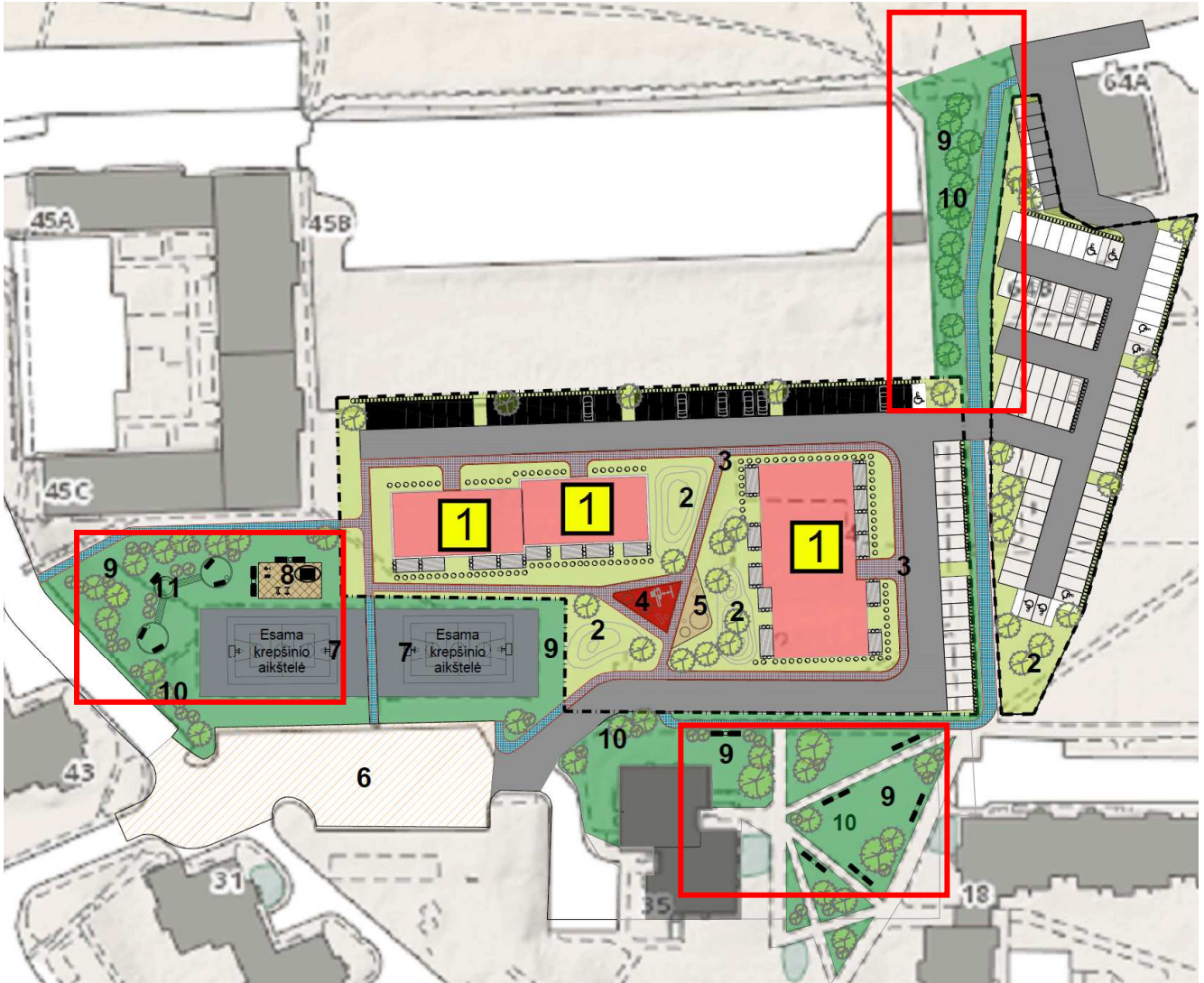
Modernizuojant esamas urbanizuotas teritorijas nauja statyba numatoma:

- pagal susiklosčiusius principus baigiant formuoti nebaigtas užstatymo struktūras, ypač miesto centruose (pagrindiniame ir rajoniniuose);
- specializuotuose centruose;
- gyvenamųjų rajonų specializuotuose centruose, plėtojant socialinę, paslaugų ir kitą infrastruktūrą, sukuriant naujas darbo vietas;
- naujai kuriamuose miesto centruose, tobulinant jų daugiavfunkcinę struktūrą ir formuojant jų reikšmę mieste atitinkančius užstatymo principus;
- rekonstruojant esamus pastatus pagal susiklosčiusius teritorijai būdingus urbanistinius požymius.

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP20-514-RE-AR	Lapas 3	Lapų 11	Laida 0
--------------	-----------------------------------	------------	------------	------------

## ATNAUJINIMO (REVITALIZACIJOS) SPRENDINIAI

Revitalizacijos projekto metu siūloma sutvarkyti aplinkui esančią teritoriją, kurią galima padarinti į tris zonas:



2 pav. Teritorijos revitalizacijos planas

1. **Teritorija prie Šeškinės g. 45A ir 45C daugiabučio gyvenamojo namo.** Šioje teritorijoje yra žalias plotas su krepšinio žaidimo aikštelėmis. Teritorija atrodo nepatraukliai – yra išmindžiotų takų, nusitrynęs krepšinio aikštelės žymėjimas, nesutvarkyti suoliukai.

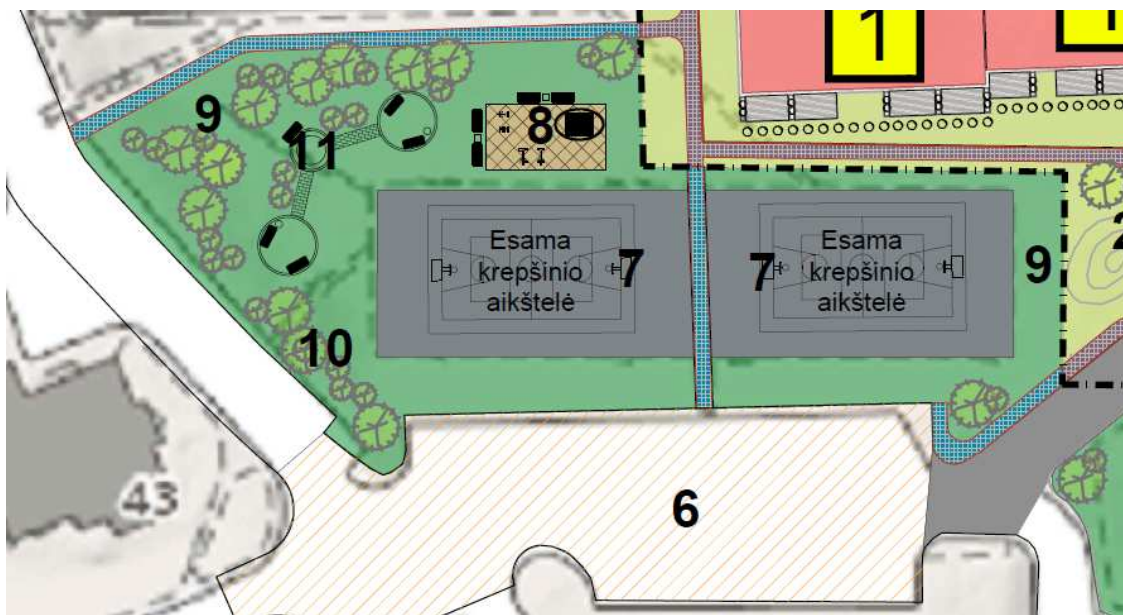
Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		LT	GP20-514-RE-AR	4





**3 pav.** Teritorijos fotofiksacija

Siūloma šioje teritorijoje padaryti patrauklią paaugliams vietą su nedidele sporto aikštele, kurioje numatyti lauko treniruoklius, suoliukus, taip pat vietą susitikimams. Numatoma pasodinti daugiau medžių bei kitų augalų. Taip pat tikslinga atnaujinti šalia esančią automobilių parkavimo aikštelę (pažymėta 6 numeriu), kadangi per ją vyks susisiekimas tarp projektuojamo sklypo ir kaimyninių pravažiavimų. 11 numeriu pažymėtu numeriu teritorijoje planuojama numatyti susitikimų vietą, kuri gali būti pritaikyta ir vyresnio amžiaus žmonėms, taip pat vaikams ir paaugliams. Šioje vietoje numatomi takeliai, suoliukai, šiuokšliadėžės bei apželdinimo elementai.



**4 pav.** Teritorijos prie Šeškinės g. 45A ir 45C daugiabučio gyvenamojo namo revitalizacijos planas

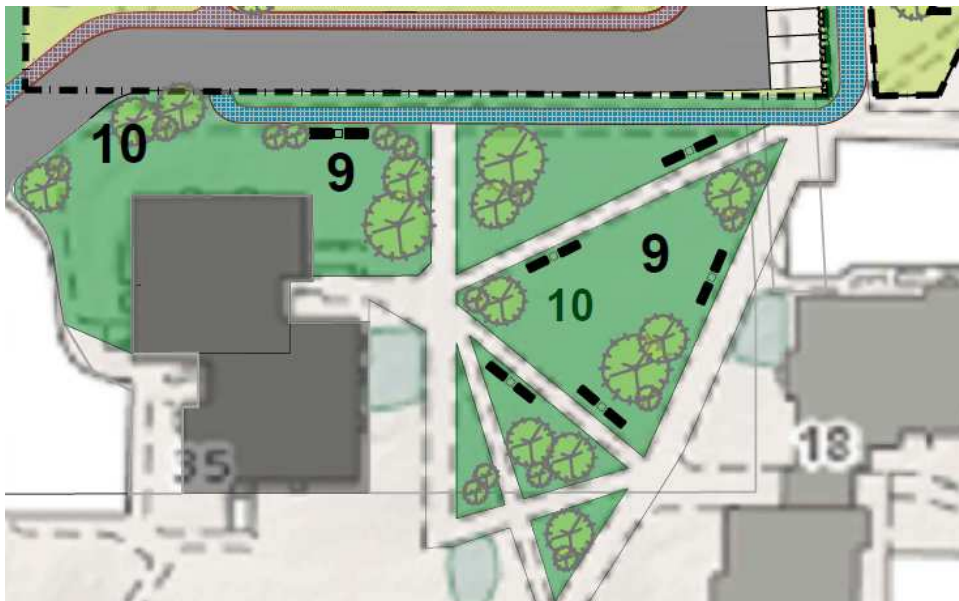
Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		LT	GP20-514-RE-AR	5

2. **Teritorija prie Šeškinės g. 35 daugiabučio gyvenamojo namo.** Teritorija apaugusi žole, yra pora medžių, tačiau vieta atrodo kiek apleista ir nejauki.



5 pav. Teritorijos fotofiksacija

Šioje vietoje tikslinga numatyti suoliukus kaimyninių daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojams, poilsio vietas vyresnio amžiaus žmonėms. Planuojama atnaujinti trinkelį takelius ir šaligatvius bei pasodinti medžius ir krūmus.



6 pav. Teritorijos prie Šeškinės g. 35 daugiabučio gyvenamojo namo revitalizacijos planas

3. **Teritorija tarp Gelvonų g. 64 ir 64B sklypų.** Teritorija yra šalia apleistos automobilių saugojimo aikštelės, kurioje yra ir senų automobilių liekanos bei metalo laužas. Taip pat šioje vietoje yra senos surūdijusios supynės bei futbolo aikštė su vartais. Įrengta ir nauja vaikų žaidimo aikštelė, tačiau ji yra visai šalia transformatorinės. Taigi, teritorija yra nejauki, dažnai naudojama kaip susisiekimo komunikacija (jungiamasis takas) tarp Šeškinės ir Fabijoniškių rajonų.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
		LT	GP20-514-RE-AR	6

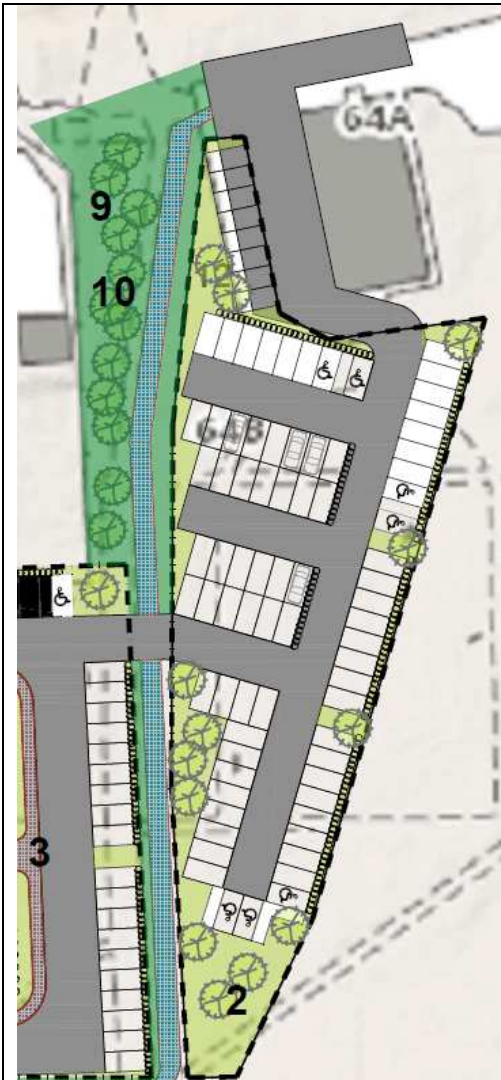




**7 pav. Teritorijos fotofiksacija**

Kalba: LT	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	GP20-514-RE-AR	7	11	0





Nagrinėjamoje teritorijoje suformuotas sklypas, kuriame šalia projektuojamų daugiabučių gyvenamųjų namų numatoma automobilių stovėjimo aikštelė (Parkavimas yra numatytas antžeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse abiejuose sklypuose, kurie nuosavybės teise priklauso UAB „Grand House LT“. Už sklypų ribų stovėjimo aikštelės neprojektuojamos. Vienam butui projektuojama viena parkavimo vieta).

Tarp Gelvonų g. 64 ir 64B planuojama įrengti trinkelį takelį, kuris turėtų susijungti su Gelvonų g. 62 pastatais. Numatoma šią teritoriją apsodinti augalais, kad dingtų jie užstotų vaizdą į sklypa su automobilių parkavimo aikštele.

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP20-514-RE-AR	Lapas	Lapų	Laida
		8	11	0

## PASTATŲ KONTEKSTAS REVITALIZACIJOS PLANE.

Projektiniai pasiūlymai daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams rengiami adresu Gelvonų g. sklypo kad Nr. 0101/0020:241, Šeškinės seniūnijoje, Vilniaus mieste. Tvarkomas 6183 m<sup>2</sup> sklypas. Šiuo metu sklype pastatų nėra.

**Ryšys su gretimu užstatymu.** Žemės sklypas ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų namų užstatymu:

- rytinėje dalyje su penkių/devynių aukštų daugiabučiais gyvenamaisiais namais;
- pietrytinėje dalyje su penkių aukštų daugiabučiu gyvenamuoju namu;
- pietinėje dalyje su trylikos aukštų daugiabučiu gyvenamuoju namu;

Vakarinėje dalyje su penkų/šešių aukštų daugiabučiu gyvenamuoju namu.

**Kultūros paveldo ir gamtinio karkaso apsauga.** Sklype nėra saugomų ir įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių statinių ar statinių kompleksų. Sklypas nepatenka į jokias Kultūros paveldo teritorijas ar jų apsaugos zonas. Sklypas yra nutolęs per 0,6 km į šiaurės-rytus nuo kultūros paveldo objekto „Baltijos kelio vilniečių pirmojo ženklų vieta“ (kodas 33246), per 0,7 km į šiaurės-rytus nuo kultūros paveldo objekto „Gyv.rajono visuomeninis-prekyvos centras“ (kodas 15950).

## PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

**Architektūra.** Gelvonų g., Paberžės g., ir Šeškinės g. tankiai apgyvendintoje teritorijoje dominuoja nuo 5-ių iki 13-os aukštų pastatai, kuriems yra būdingas tarpusavyje prasislinkusių, skirtingo aukščio korpusų konfigūracijos architektūra. Teritorijoje yra siūlomas laisvo planavimo, nuo 5-ių iki 9-ių aukštų užstatymas, urbanistiškai išlaikant gyvenvietės vientisumą. Pratęsiant ir, tuo pat metu, papildant urbanistinę aplinkinės teritorijos išraišką, pastatai yra projektuojami dviejų korpusų. Pastatų tūrinėje išraiškoje atsispindi kvartalo audiniui būdinga architektūrinė kompozicija:

- Pastato tūris yra skaidomas į smulkesnio gabarito vizualinius korpusus, juos prastumiant vienas kito atžvilgiu;
- Korpusai yra atskiriami medžiagiškai arba spalviškai.

**Privažiavimas.** Lengviesiems automobiliams ir aptarnaujančiam transportui patekimas į sklypą iš Šeškinės g. numatomas pietvakarinėje sklypo dalyje pratęsiant esamus privažiavimus prie esamų pastatų.

**Laisvalaikio erdvės.** Sklypo dalyje yra projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės, aktyvių užsiėmimų erdvės paaugliams bei poilsio zonos vyresnio amžiaus žmonėms. Vaikų žaidimų aikštelių ploto poreikis pagal  $1 \times 143 = 143 \text{ m}^2$  Vaikų žaidimų ir jaunimo laisvalaikio erdvėms yra numatyta  $145 \text{ m}^2$ . Papildomos laisvalaikio erdvės numatomos sklypo bendro naudojimo želdinių erdvėse.

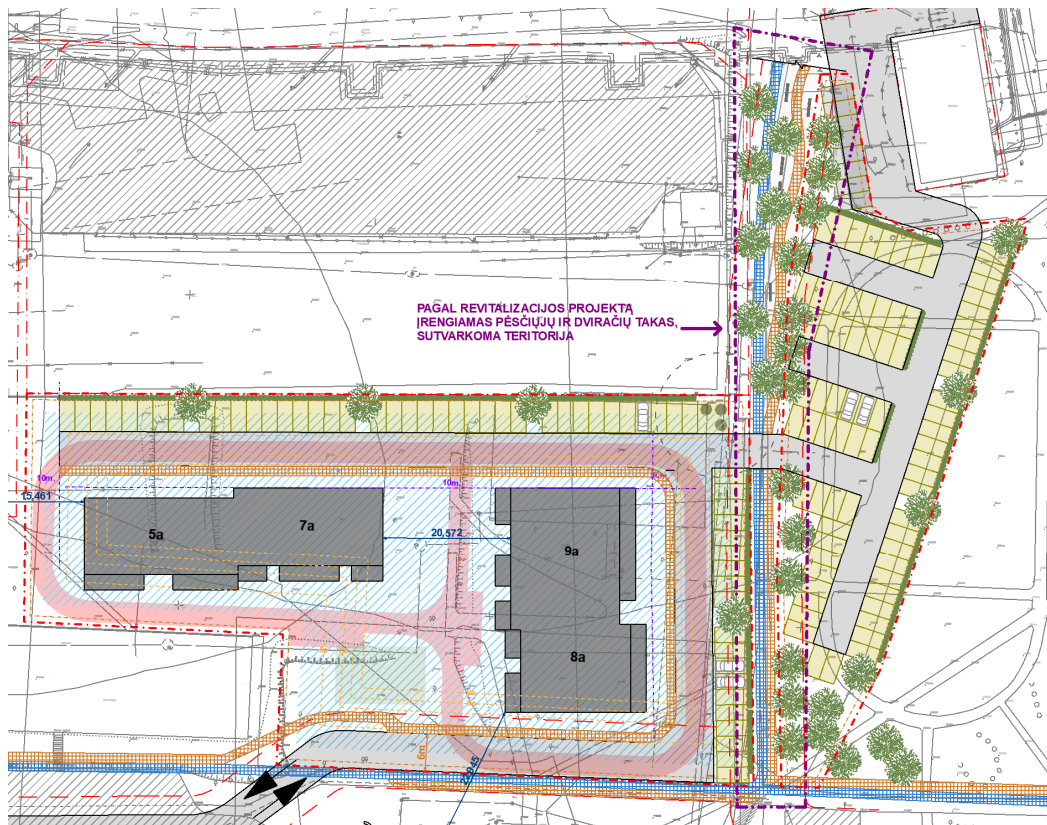
**Aplinkos tvarkymas, apželdinimas.** Projekte numatomas žalių teritorijų plotas ne mažesnis negu 30% sklypo ploto. Sklype (pagal galiojančias projektavimo normas, įstatymus ir statybos techninius reglamentus) privaloma numatyti vaikų žaidimo aikštelę, sporto aikštelę ir ramaus poilsio zoną.

**Pastato aukštingumas.** Numatomas statinio aukštis nuo esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės  $\leq 30 \text{ m}$ . N1 korpusas projektuojamas 5-7 antžeminių aukštų, N2 korpusas – 8-9 aukštų. Pastatų atsitraukimas nuo sklypo ribos, užtikrinantis trečiųjų asmenų interesus, yra apskaičiuojamas įvertinus projektuojamų pastatų aukštį nuo parapeto viršaus iki esamo žemės paviršiaus užstatymo zonos vidutinės altitudės.

**Apdaila.** Pastato apdailai numatomos prie aplinkos derančios natūralių spalvų medžiagos.

Kalba:	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
LT	GP20-514-RE-AR	9	11	0





9 pav. Sklypo planas



10 pav. Vizualizacija

Kalba: LT	Dokumento žymuo GP20-514-RE-AR	Lapas	Lapų	Laida
		10	11	0





11 pav. Vizualizacija

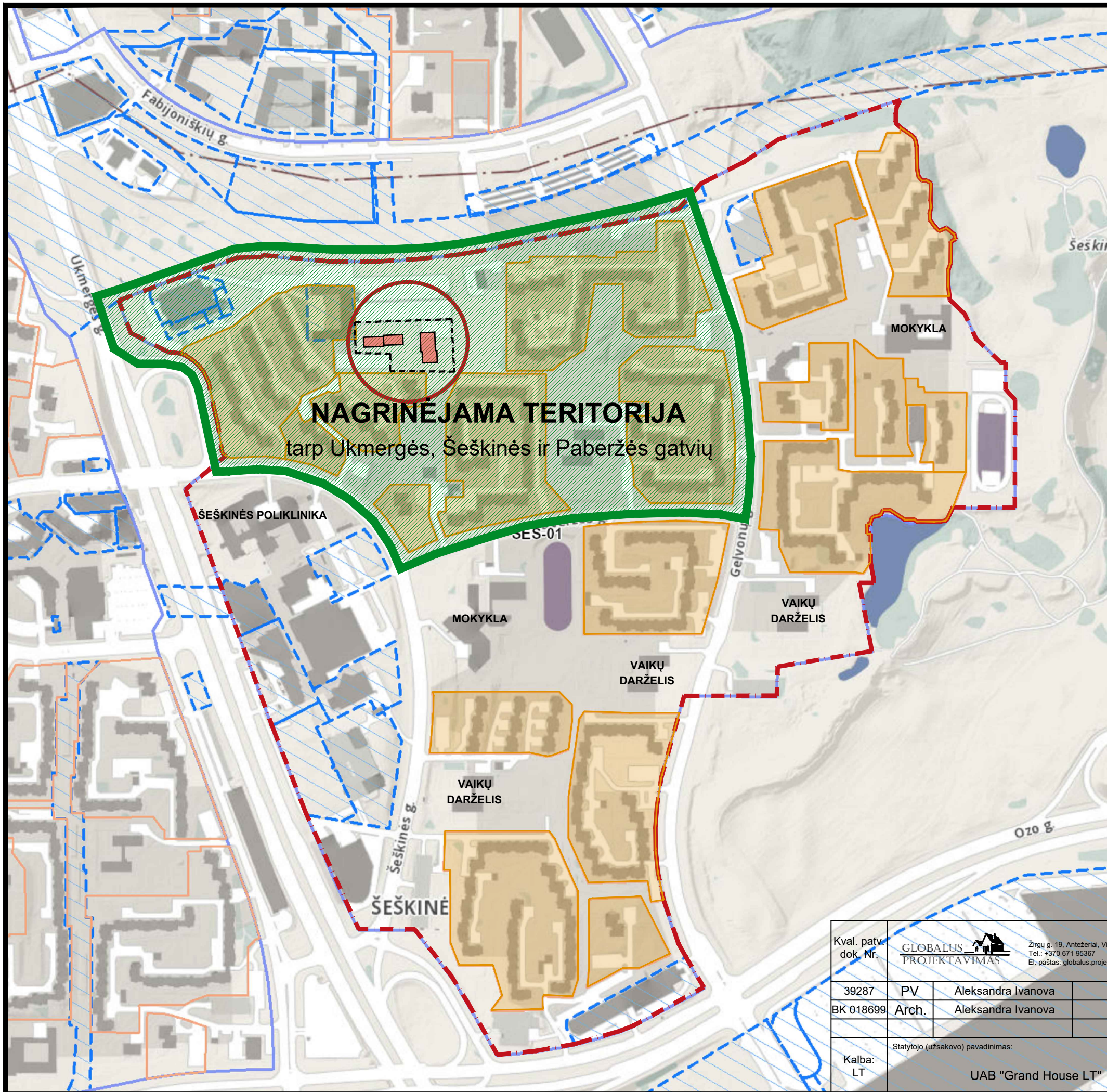
## BENDROSIOS PASTABOS

**Atnaujinimo (revitalizacijos) projekto atitiktis projekto rengimo dokumentams, teritorijų planavimo dokumentams, esminiams statinio ir statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimams.** Projektas parengtas ir jo sprendiniai atitinka projekto rengimo dokumentus, teritorijų planavimo dokumentus, esminius statinio ir statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimus.

*Projektą keisti leidžiama tik gavus autoriaus sutikimą.  
 Projekto pakeitimai turi būti suderinti nustatyta tvarka.*

Kalba: LT	Dokumento žymuo	Lapas	Lapų	Laida
	GP20-514-RE-AR	11	11	0





**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

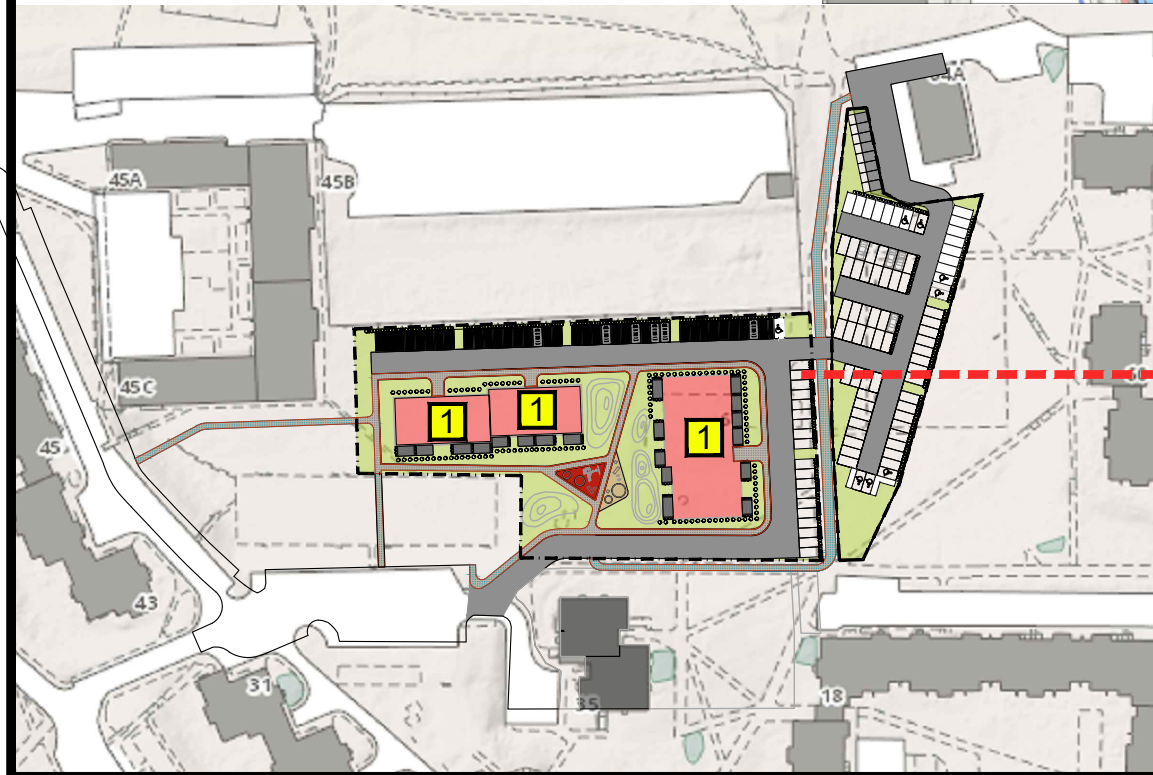
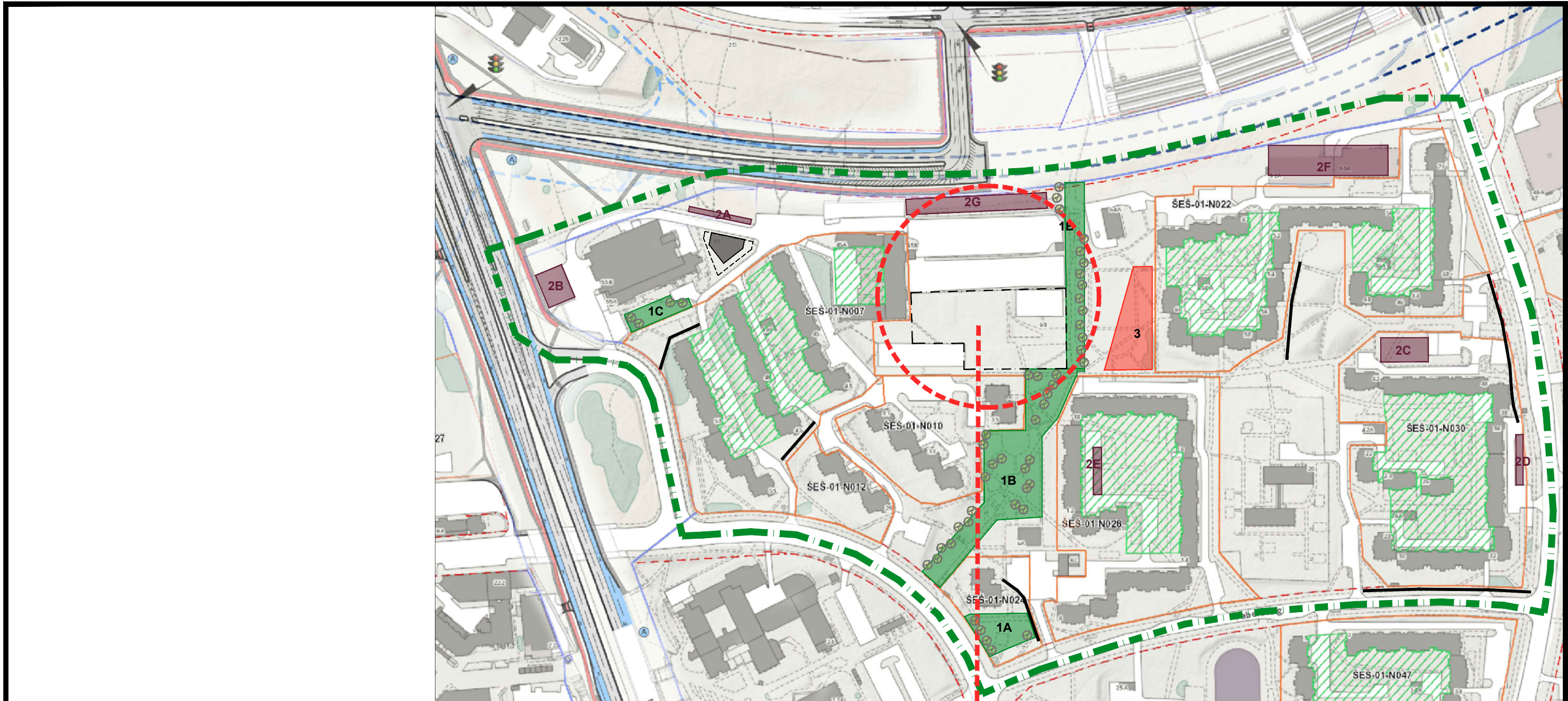
	ŠEŠKINĖS KVARTALO RIBOS
	KAIMYNIJOS
	SKLYPAI
	PROJEKTUOJAMAS SKLYPAS
	ESAMAS UŽSTATYMAS
	PROJEKTUOJAMAS UŽSTATYMAS
	NAGRINĖJAMA TERITORIJA tarp Ukmergės, Gelvonų ir Paberžės gatvių
	PROJEKTUOJAMAS UŽSTATYMAS SKLYPE

**NAGRINĖJAMA TERITORIJA**  
tarp Ukmergės, Šeškinės ir Paberžės gatvių

Kval. patv. dok. Nr.	Žirgų g. 19, Antezeriai, Vilniaus r. Tel.: +370 671 95367 El. paštas: globalus.projektavimas@gmail.com		
39287	PV	Aleksandra Ivanova	2020
BK 018699	Arch.	Aleksandra Ivanova	2020
Kalba:	Statytojo (užsakovo) pavadinimas: UAB "Grand House LT"		

Statinio pavadinimas: <b>Daugiabučių gyvenamųjų namų Gelvonų g. 64, Vilniuje, statybos projektas</b>		
Brėžinio pavadinimas: <b>ŠEŠKINĖS KVARTALO FRAGMENTO TARP UKMERGĖS, ŠEŠKINĖS IR PABERŽĖS GATVIŲ ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ (NAGRINĖJAMA TERITORIJA)</b>		Laida
Dokumento žymuo: GP20-514-RE-BR-SP- 01		Lapų
		Lapų
		1
		1

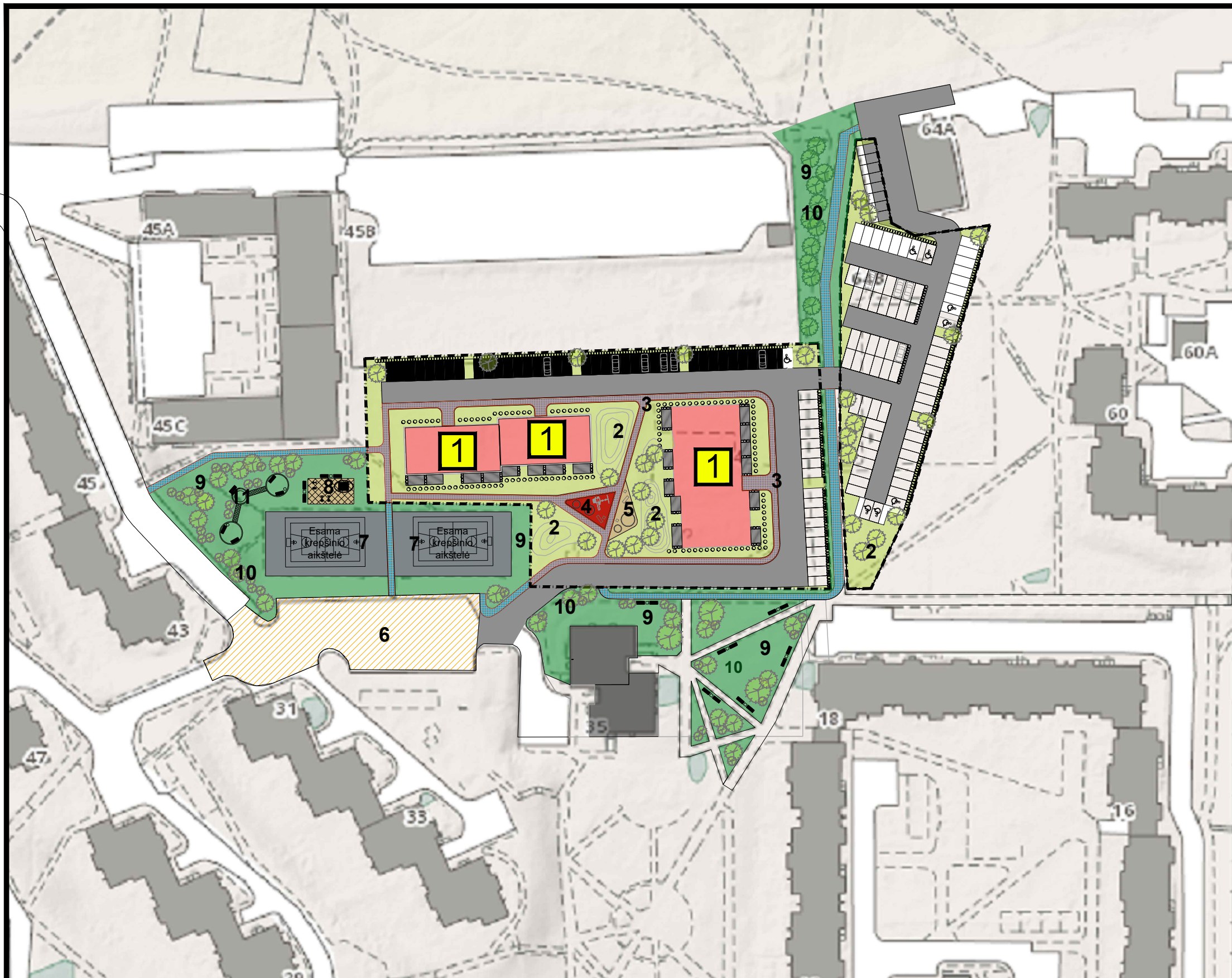




SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	NAGRINĖJAMA TERITORIJA tarp Ukmergės, Gelvonų ir Paberžės gatvių
	NUMATOMOS AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO VIETOS
	NUMATOMOS REKREACINĖS IR VISUOMENINĖS TERITORIJOS
	REMONTUOTINI ŠALIGATVIAI IR PĖSČIŲJŲ TAKAI
	PROJEKTUOJAMOS SPORTO IR VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖS
	KAIMYNIJŲ RIBOS

Kval. patv. dok. Nr.	Žirgų g. 19, Antezeriai, Vilniaus r. Tel.: +370 671 95367 El. paštas: globalus.projektavimas@gmail.com			Statinio pavadinimas: <b>Daugiabučių gyvenamųjų namų Gelvonų g. 64, Vilniuje, statybos projektas</b>	
39287	PV	Aleksandra Ivanova	2020	Brėžinio pavadinimas: <b>ŠEŠKINĖS KVARTALO FRAGMENTO TARP UKMERGĖS, ŠEŠKINĖS IR PABERŽĖS GATVIŲ PERSPEKTYVINIO ATNAUJINIMO (REVITALIZACIJOS) PLANAS</b>	Laida
BK 018699	Arch.	Aleksandra Ivanova	2020		0
Kalba: LT	Statytojo (užsakovo) pavadinimas: <b>UAB "Grand House LT"</b>			Dokumento žymuo: <b>GP20-514-RE-BR-SP- 02</b>	
				Lapas	Lapų
				1	1





SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	PROJEKTUOJAMAS SKLYPAS
	ESAMAS UŽSTATYMAS
	PROJEKTUOJAMAS UŽSTATYMAS
	Įrengiamas projektuojamos teritorijos skveras su apšvietimu, suoliukais, apželdinimu
	Naujai įrengiamas šaligatvis projektuojamo sklypo teritorijoje
	Įrengiama vaikų žaidimų aikštelė projektuojamo sklypo teritorijoje
	Įrengiama sporto aikštelė paaugliams projektuojamo sklypo teritorijoje
STATYTOJO INDĖLIS Į KVARTALO REVITALIZACIJĄ	
	Remontuojama asfalto dangos gatvė su šaligatviais ir automobilių stovėjimo aikšte
	Remontuojamos esamos krepšinio aikštelės
	Įrengiama papildoma sporto aikštelė gyventojams su treniruokliais ir kitais įrenginiais
	Įrengiama bendruomenės žalioji erdvė-skveras su suoliukais, šiuokšliadėžėmis ir poilsio vietomis
	Numatoma želdynų sodinimas / atnaujinimas
	Numatoma poilsio vieta vyresnio amžiaus žmonėms su suoliukais ir šiuokšliadėžėmis
	Naujai įrengiamas šaligatvis

**PASTABOS:**

1. Projektuojamo sklypo teritorija neaptveriamą, todėl sklypo teritorijoje esančia vaikų žaidimo aikšte ir sporto aikšte paaugliams galės naudotis aplinkini namų gyventojai.

Kval. patv. dok. Nr.	Žirgų g. 19, Antezeriai, Vilniaus r. Tel.: +370 671 95367 El. paštas: globalus.projektavimas@gmail.com			Statinio pavadinimas:	
39287	PV	Aleksandra Ivanova	2020	<b>Daugiabučių gyvenamųjų namų Gelvonų g. 64, Vilniuje, statybos projektas</b>	
BK 018699	Arch.	Aleksandra Ivanova	2020	Brėžinio pavadinimas:	Laida
				<b>ŠEŠKINĖS KVARTALO FRAGMENTO PRIE GELVONŲ G. 64 SKLYPO PERSPEKTYVINIO ATNAUJINIMO (REVITALIZACIJOS) PLANAS</b>	
Kalba:	Statytojo (užsakovo) pavadinimas:			Dokumento žymuo:	Lapas
LT	UAB "Grand House LT"			GP20-514-RE-BR-SP- 03	Lapų
					1
					1