

Projektavimo stadija	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
Objektas, adresas	DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO TRIMITŲ G. 11, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS
Kompleksas	DNA2022-06/4-PP
Statybos rūšis	NAUJA STATYBA
Statinio kategorija	YPATINGAS STATINYS
Statytojas	VILMSTATA, UAB
Projektuotojas	DNA STUDIJA, MB
Projekto vadovas	ANTANAS DOMINAS (kval. atest. Nr. A 2028; NKPAS 1052)
Architektai	ANTANAS DOMINAS (kval. atest. Nr. A 2028; NKPAS 1052) ALGIRDAS RASIMAVIČIUS MONIKA MICKUTĖ ANTANAS NAVIDAUSKAS

1. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS:

- 2 - Bendrųjų rodiklių lentelė;
- 3 - Aiškinamasis raštas;
- 4 - Priedai;
- 5 - Brėžinių žiniaraštis;
- 6 - Vizualizacijos.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	1	32	0

2. BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI:

Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
SKLYPAS:			
Sklypo plotas	m ²	1 777	
Užstatymo intensyvumas	%	240	
Užstatymo tankis	%	57	
DAUGIABUTIS GYVENAMASIS NAMAS			
Bendras plotas*	m ²	5 508,21	
Naudingas plotas*	m ²	5 508,21	
Pastato tūris*	m ³	25 800	21 300 m ³ antžeminis + 4 500 m ³ požeminis
Aukštų skaičius*	vnt.	7	
Pastato aukštis*	m	24,8	
Butų skaičius	vnt.	56	
Komercinių patalpų plotas*	m ²	432,74	
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	50	46 vietos pastato rūsyje; 4 vietos gatvėje, greta sklypo
Energinio naudingumo klasė	-	A++	
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	C	
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	I	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų (pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“).

Proj. vad.

Antanas Dominas (kval. atest. Nr. A 2028; NKPAS 1052), 2023-07-14

Statytojas

UAB „Vilmstata“
Direktorius Vilmantas Guobys

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	2	32	0

3. AIŠKINAMASIS RAŠTAS:

3.1. Projekto rengimo pagrindas:

Normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis parengta ši projekto dalis:

1. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
2. STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
3. STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“;
4. STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“;
5. STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“;
6. STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“;
7. STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
8. STR 2.01.01(4):2008 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga“;
9. STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
10. STR 2.01.01(6):2008 „Energinis taupymas ir šilumos išsaugojimas“;
11. STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“;
12. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“;
13. STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
14. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“;
15. STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“;
16. STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“;
17. STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys“;
18. STR 2.05.13:2004 „Statinių konstrukcijos. Grindys“;
19. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
20. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“;
21. HN 42:2009 „Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas“;
22. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“;
23. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) „Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės“;
24. Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės;
25. LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
26. LR Statybos įstatymas;
27. LR Teritorijų planavimo įstatymas;
28. LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
29. LR Saugomų teritorijų įstatymas;
30. LR Architektūros įstatymas;
31. Kiti galiojantys teisės aktai.

Projektas rengiamas vadovaujantis Statytojo projektavimo užduotimi; 2018-11-29 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2740/18 patvirtinto „Sklypo Rinktinės g. 54/9 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Trimitų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:155) inicijavimo pagrindu“ (TPDR reg. Nr. T00082756) sprendiniais ir rengiamo „Sklypo Rinktinės g. 54/9 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Trimitų g. 11 (kadastro Nr. 0101/0032:155) inicijavimo sutarties pagrindu“ sprendiniais; VMSA patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi 2023-05-25 Nr. A659-226/23(2.15.2.59E-MPA); Vilniaus miesto bendrojo planu, patvirtintu VMS tarybos 2021-06-02 sprendimu Nr. 1-972.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	32	0

3.2. Pagrindiniai objekto duomenys:

Rengiamas daugiabučio gyvenamojo namo statybos projektas Trimitų g. 11, Vilniuje. Sklype buvo parengti daugiabučio gyvenamojo namo projektiniai pasiūlymai (projektuotojas – UAB „Forma“), kurie patvirtinti VMSA 2019-04-05. Sklypas nuosavybės teise valdomas juridinio asmens – UAB Vilmstata. Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabičių teritorijos.

Statinio kategorija – ypatingas statinys. Statybos rūšis – nauja statyba.

3.3. Teritorijos apžvalga:

Esama situacija sklype

Sklypas yra rytinėje Šnipiškių seniūnijos dalyje, prie ribos su Žirmūnų sen. 2004 m. balandžio 21 d. sprendimu Nr. 1-341 (TPD reg. Nr. T00055801) Vilniaus miesto savivaldybės tarybos buvo patvirtintas Sklypo Rinktinės g. 54/9 nedelių veiklos mastų detalusis planas, kurio apimtyje įtrauktas ir sklypas Trimitų g. 11. 2018 m. lapkričio 29 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2740/18 patvirtintas detaliojo plano sprendinių koregavimas, sklypui Trimitų g. 11 nustatyti šie reglamentai:

teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	Privilegijai teritorijos naudojimo reglamentai								Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai					
			teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdas	leisnias pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis, %	pastatų aukštį skaičius (nuo-iki)	statinių paskirtys	kiti reglamentai
						nuo žemės paviršiaus, m	altitudė, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²				
---	1	1777	Mišri gyvenamoji teritorija (GM)	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabičių teritorijos (G2)	21	130,00	39	1,60	Laisvo planavimo užstatymas (LPU)	---	---	40	1-6	Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau būtų daugiabučiai, įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai ir priklausiniai	Sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (LR Vyriausybės nutarimas Nr. 343, 1992-05-12, ir nauja redakcija) skyrių reikalavimais: V. Aerodromo apsaugos zonos, 1777 m ² ; VI. Elektros linijų apsaugos zonos, 40 m ² ; XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, 1777 m ² . Gamtinio karkaso teritorijos.

2022 m. gegužės 27 d. VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymu leista inicijavimo sutarties pagrindu koreguoti detalųjį planą. Detalusis planas koreguojamas vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo planu, patvirtintu VMS tarybos 2021-06-2 sprendimu Nr. 1-972.

2023 m. gegužės 5 d. VMSA pritarė detaliojo plano koregavimo sprendiniams prieš viešinimą.

Detaliojo plano koregavimu, sklypui Trimitų g. 11 nustatomi reglamentai:

- Užstatymo intensyvumas ≤ 250 %;
- Užstatymo tankis ≤ 59 %;
- Aukštingumas ≤ 8 a.;
- Aukštis ≤ 32 m;
- Priklausomų želdynų ir želdinių teritorijų dalis ≥ 40 %;
- Užstatymo tipas – perimetrisinis arba laisvo planavimo;
- Teritorijos naudojimo būdas – mišri gyvenamoji;
- Kiti reglamentai – Pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų ir pan. paskirties patalpos.

Projektiniai pasiūlymai rengiami lygiagrečiai su detaliojo plano koregavimu.

Sklype nėra pastatų, auga medžiai, krūmai, šiaurės rytiniame sklypo kampe paklotas ryšių kabelis. Nusistovėjusi sklype žemės paviršiaus altitudė 109,2-109,9 m virš jūros lygio. Aplinkinis užstatymas – 1-9 a. (iki 12 a.) įvairių paskirčių pastatai (gyvenamieji, administraciniai, prekybiniai pastatai, religinės paskirties, garažai ir t.t.).

Vilniaus senamiesčio apsaugos zona

Sklypas yra Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) apsaugos zonoje, kuriai taikomas Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, patvirtintas kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu 2005 m.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	32	0

balandžio 19 d. Nr. Į-167. Reglamente nurodoma: 5. Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštingumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

5.1. savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;

5.2. trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;

5.3. ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;

5.4. keistų senamiesčio siluetą;

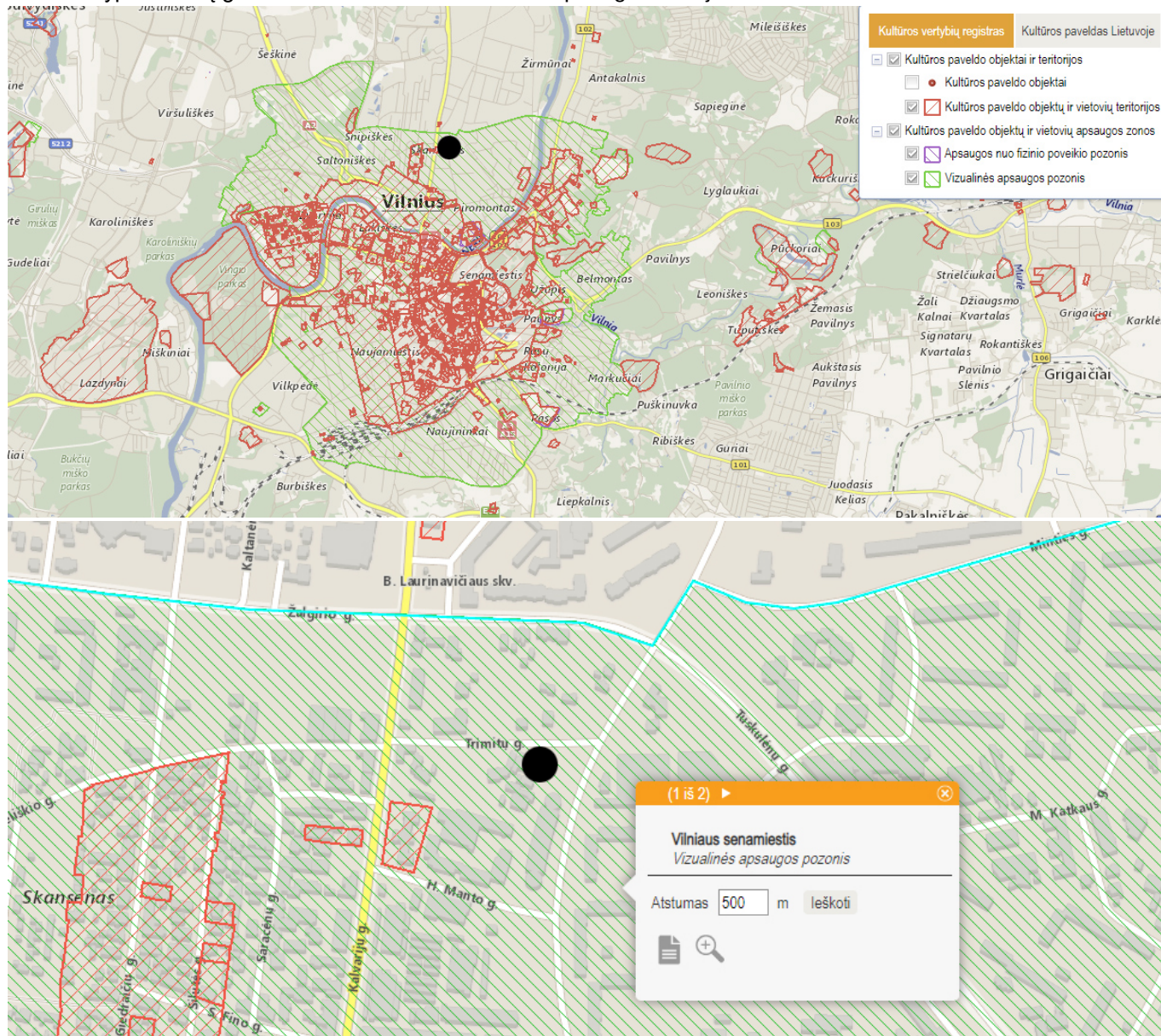
5.5. būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).

6. Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:

6.1. bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;

6.2. bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

Sklypo Trimitų g. 11 vieta Vilniaus senamiesčio apsaugos zonoje:



Kvartalo raida

Situacijoje urbanizacija pradėta nuo XIX a. II p. Iki to laiko plotas, apimantis šių dienų kvartalą, atribotą Trimitų, Kalvarijų, Herkaus Manto ir Rinktinės gatvių, buvo neužstatytas, jį sudarė daržai ir nederbamos žemės, kvartalo šiaurės vakarinį kampą kirtो kelias. Tačiau formavosi kvartalo užuomazgos: kvartalo vakarinę dalį ribojo Kalvarijų gatvė, šiaurinę – keliukas (dabartinė Trimitų g.), rytinę – keliukas ar takas, tada skyręs daržų plotus nuo nederbamos žemės (dab. Rinktinės g.). O iki XX a. II p. kvartale susiformavo sodybinis užstatymas, aplinkui atsirado gatvių tinklas.

1938 m. ir 1845 m. topografinių planų palyginimas su dabartine sklypo Trimitų g. 11 riba:

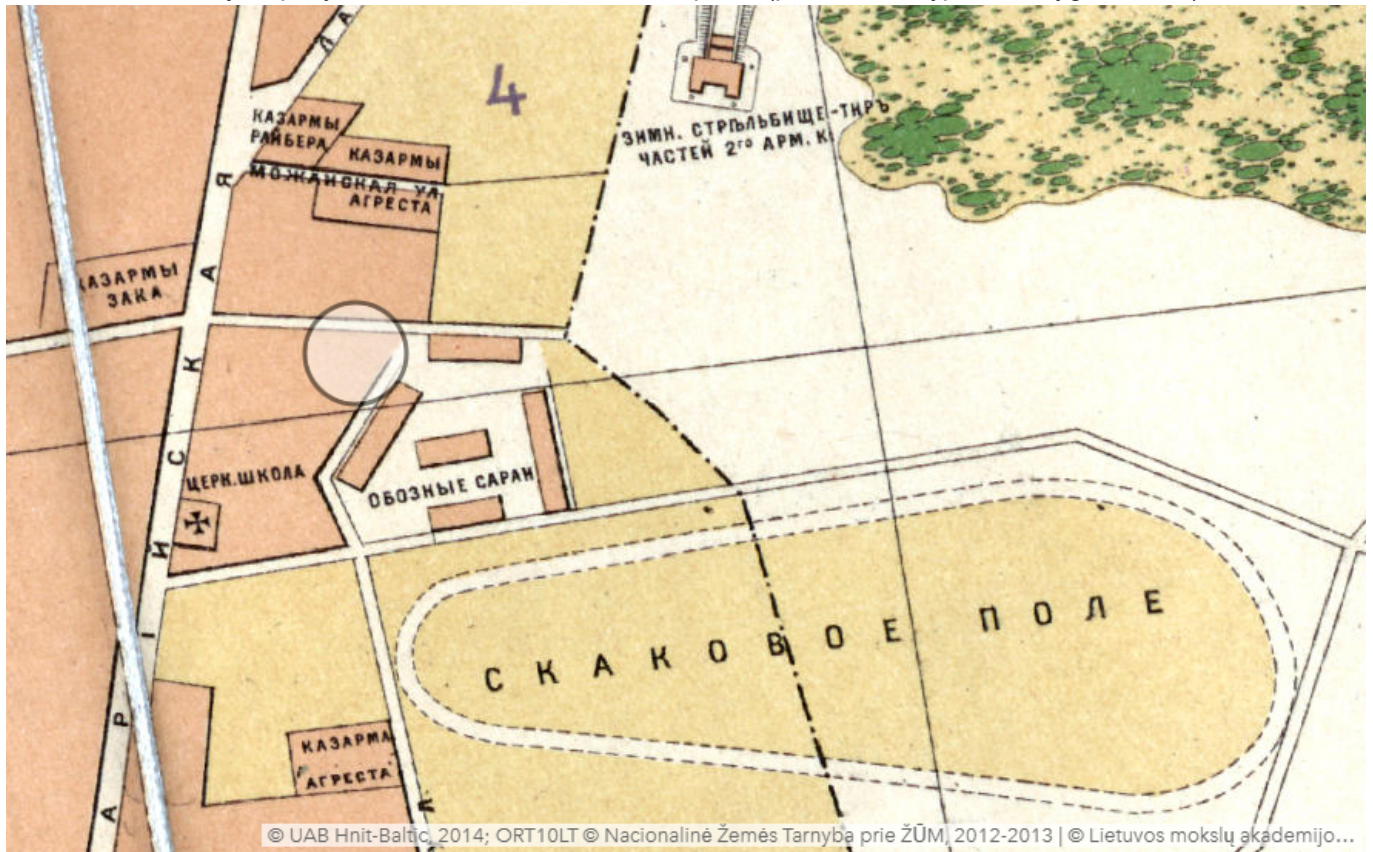


1892-1895 m. pietvakarinėje kvartalo dalyje pastatytas Vilniaus Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksas. Kompleksą sudaro cerkvė (kodas kultūros vertybių registre – 47104) ir du pastatai (kodai 47105, 47106). Flygeliai, sukomponuoti simetriškai centrinei cerkvės ašiai. Tai buvo pirmoji cerkvė Vilniuje, suprojektuota ir pastatyta kaip šventykla-mokykla. Pastatyta išskirtinai už stačiatikių privačias savanoriškas aukas. Cerkvės flygeluose buvo įrengtos auditorijos, skirtos 104-iems berniukams ir 60-iai mergaičių bei mokytojų butai. XX a. pirmoje pusėje, Vilnių užėmus lenkams, čia įkurta pradinė mokykla lenkų kalba. 1941 m. sausio 29 d. pastatai nacionalizuoti. Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės flygeluose, pavertus juos gyvenamosiomis patalpomis, buvo apgyvendinti kriminalinių polinkių turintys žmonės. Dėl šios priežasties abiejų flygelių patalpos buvo nusiaubtos. Nepriklausomybės laikais cerkvė su flygeliais grąžinti Lietuvos stačiatikių arkivyskupijai.

Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksas iš šiaurės vakarų pusės (Rasos Putrimienės nuotr.):



Cerkvė-mokykla pažymėta 1898 m. Vilniaus miesto plane (planas su sklypo Trimitų g. 11 vieta):

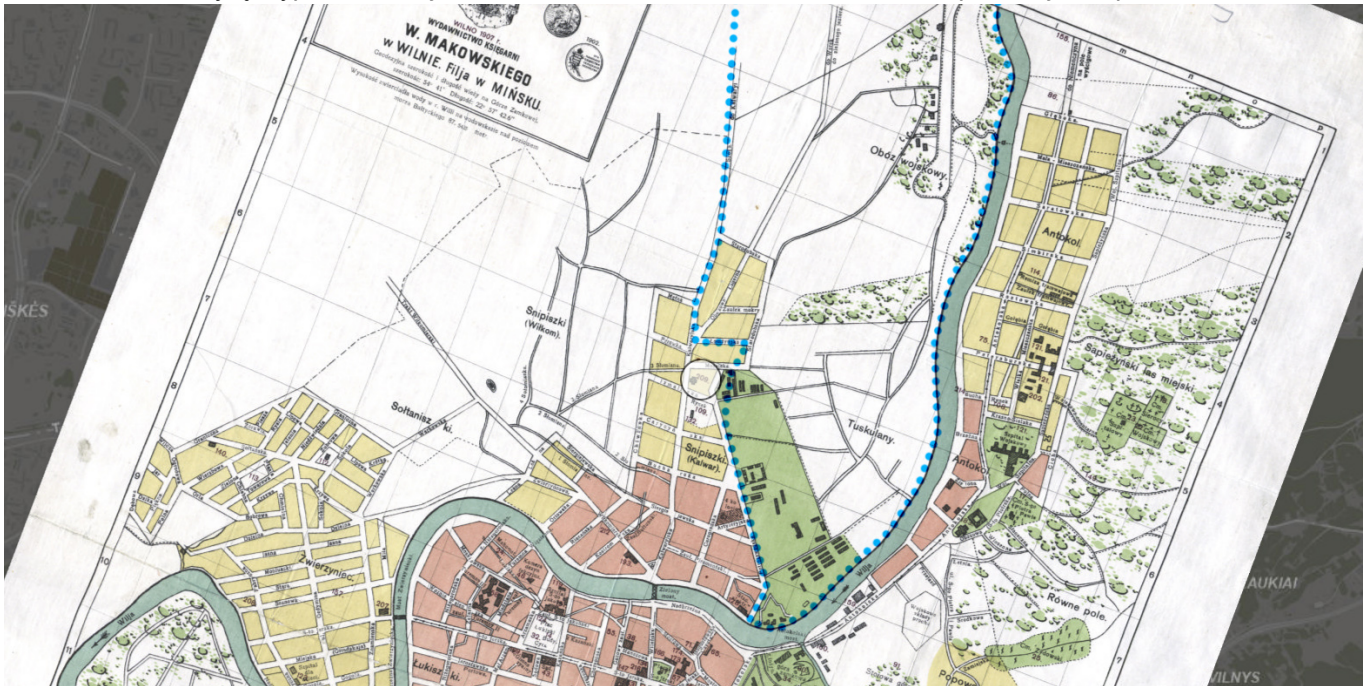


Greta dabartinio sklypo Trimitų g. 11 vietos tuo metu buvo sandėlių kompleksas maždaug dabartinėje keturių aukštų saugyklos vietoje, adresu Rinktinės g. 48B, ir į rytus nuo jos. Aplinkiniuose kvartaluose stovėję kareivinių kompleksai. Kvartalo forma ir dydis išliko labai panašus iki šių dienų, o dabartinės Trimitų g. trasa ties projektuojamu sklypu išliko nepakitusi.

1907 m. A. Rudzianskio nuotraukoje užfiksuotoje procesijoje Kavarijų gatvėje matomas gamtinis kraštovaizdis su tuo metu dar matomu miškingu horizontu šiaurės / šiaurės rytų kryptimi (Žirmūnų kryptimi nuo Kalvarijų gatvės):



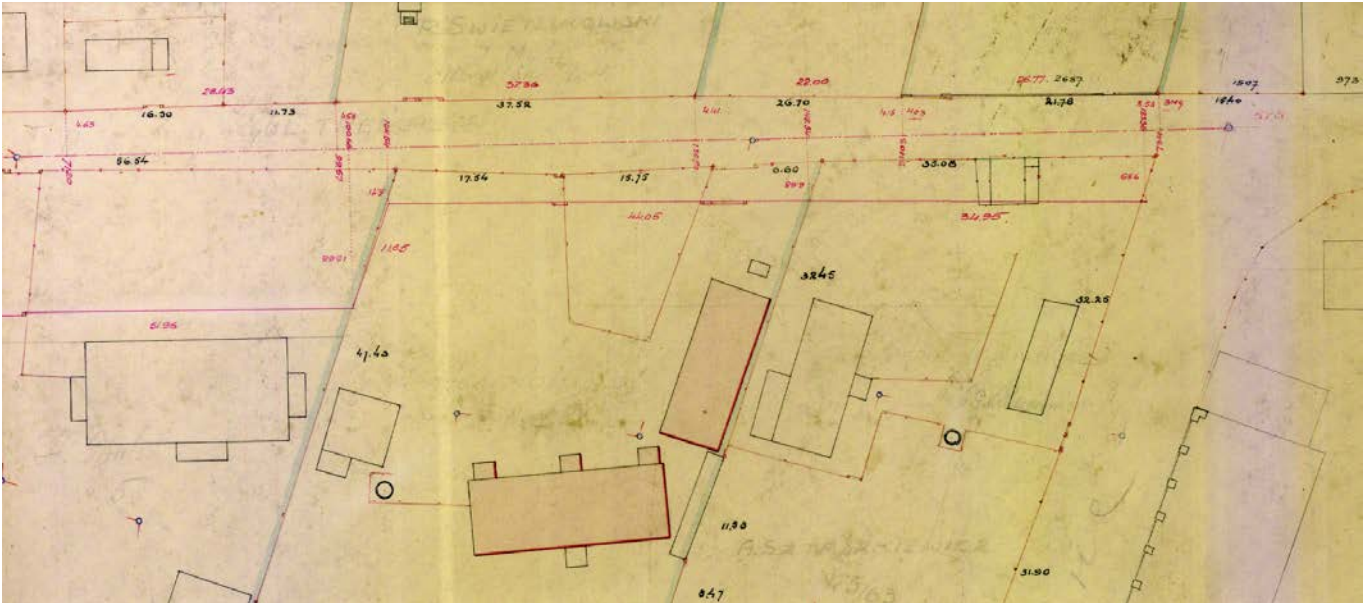
1907 m. Vilniaus miesto plane (su pažymėta dabartine Žirmūnų riba) matoma, jog nuo nagrinėjamo kvartalo šiaurės / šiaurės rytų kryptimi teritorija buvo menkai urbanizuota, tai buvo miesto pakraštys su priemiesčiu:



1911 m. Vilniaus miesto topografiniame plane dabartinėje sklypo Trimitų g. 11 vietoje užfiksuotas užstatymas lygiagretus Rinktinės gatvei. Dabartinio sklypo Trimitų 11 ribos maždaug atitinka plotą sujungtų tuo metu buvusių dviejų gretimų sklypų palei Rinktinės gatvę:



Plane matomas šiaurinių kvartalo sklypų ribų performavimas platinant Trimitų gatvę. Dėl tos priežasties nedidelis sklype Trimitų g. 11 buvęs pastatas palei šiaurinę sklypo ribą plane žymimas kaip griauinamas:



Esama situacija-kontekstas

Buvusį sodybinį / sodybinį-perimetrinį teritorijos užstatymą palaipsniui keičia stambesnio mastelio pastatai. Nagrinėjamo kvartalo šiaurinėje dalyje šiuo metu yra keli inžinerinės infrastruktūros sklypai be pastatų, dviejuose sklypuose išlikęs sodybinis užstatymas su gyvenamaisiais vienaaukščiais pastatais. Neseniai pastatytas 5 aukštų daugiabutis gyvenamasis namas adresu Trimitų g. 3. Tikėtina, kad ši kvartalo dalis ateityje vystysis, atsiras naujas intensyvesnis užstatymas.

1944 m. ortofotografinis žemėlapis su sklypo Trimitų g. 11 vieta:

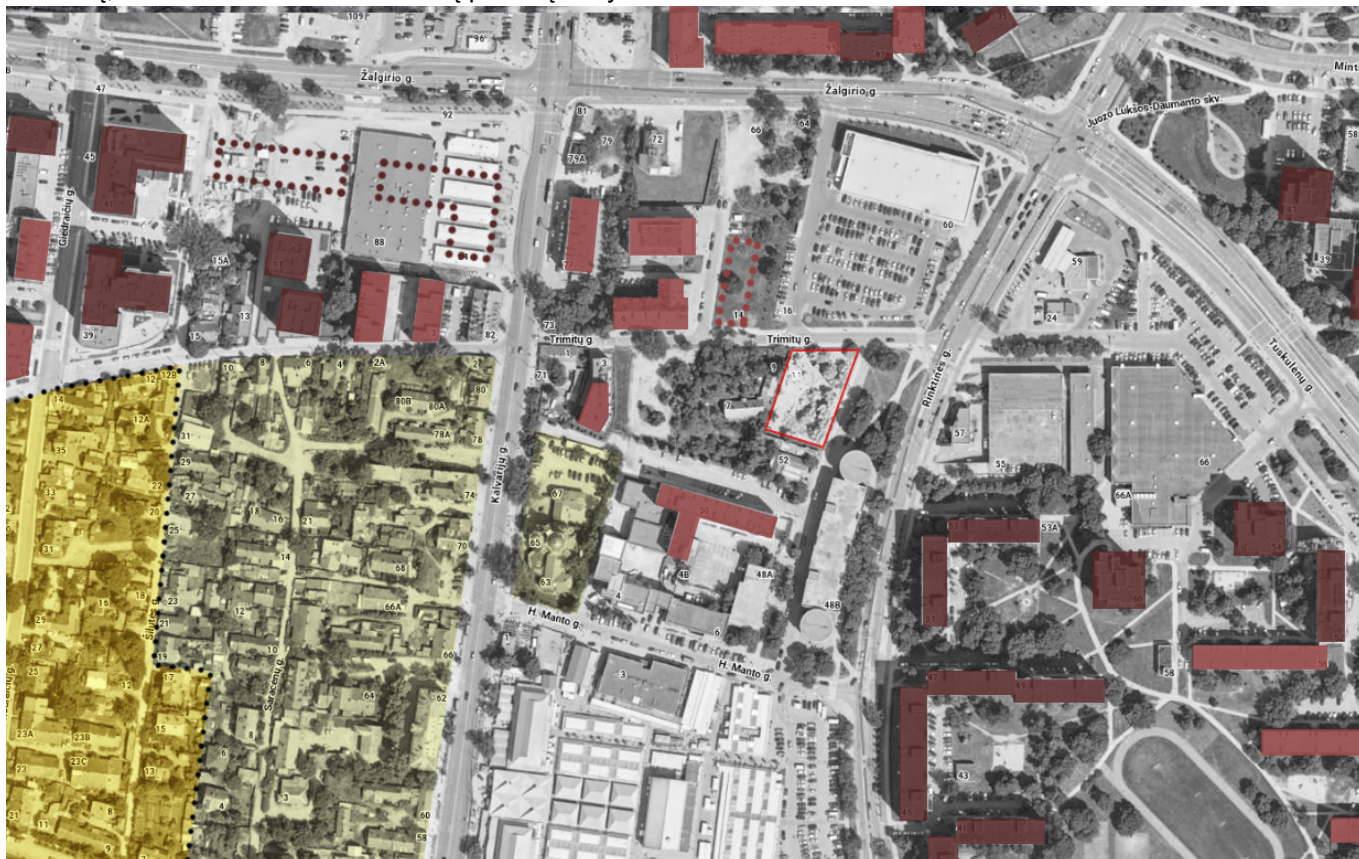


DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	32	0

2022 m. ortofotografinis žemėlapis su sklypo Trimitų g. 11 vieta:



Ypač sparti užstatymo kaita teritorijoje prasidėjo nuo XX a. II p. Išsivysčius statybos technologijoms pradėta 5 aukštų, o nuo 1965 m. ir 9-12 aukštų pastatų statyba:



- Šnipiškiu dalis, vadinama Skansenu (kodas kultūros vertybių registre – 12599)
- Skanseno prieigos kvartale - mažai pakitusi užstatymo dalis nuo XIX a. pab. – XX a. pr.
- 5-6 aukštų užstatymas nuo XX a. II p.
- 9-12 aukštų užstatymas nuo XX a. II p.
- 5-6 aukštų užstatymas (planuojamas – rengiami projektiniai pasiūlymai)
- 9-12 aukštų užstatymas (planuojamas – rengiami projektiniai pasiūlymai)

Urbanistinis audinys teritorijoje stipriai pakitęs į rytus nuo Kalvarijų g. ir į šiaurę nuo Daugėlišio g. Tačiau Skanseno rytinės prieigos iki Kalvarijų g. pakitusios minimaliai, išlikęs 1-2 (vietomis 3) aukštų smulkus užstatymas – vyrauja sodybinis ir neuždaras perimetris užstatymo tipas, neblokuojant pastatų ant sklypų ribų. Pastatai daugiausia medinių fasadų, šlaitiniais stogais. Dalis ten esančių pastatų mūriniai tinkuotais ar apdailinių geltonų plytų eklektikos stiliaus fasadais.

Kvartale, atribotame Kalvarijų, Trimitų, Rinktinės ir Herkaus Manto gatvių, XIX a. pab. – XX a. pr. užstatymas išlikęs tik sklype Kalvarijų g. 63, 65, 67 (Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksas), sklype Kalvarijų g. 71 / Trimitų g. 1 bei sklype su statiniais adresu Trimitų g. 7, 9:



Šiame kvartale bei didelėje teritorijoje šiaurės, rytų ir pietų kryptimis užstatymas pakitęs iš esmės, lyginant su XX a. I p. situacija: nutiestas naujas gatvių tinklas, suformuoti nauji kvartalai, vyrauja žymiai didesnis pastatų aukštingumas bei stambesni pastatų tūriai. Situacijoje susikūrė naujas, atitolęs nuo istorinio, kontekstas, kuriam būdingas užstatymas iki 12 aukštų pastatais. Į šiaurę nuo Skanseno, palei Žalgirio g., besiformuojantis 9 aukštų užstatymas.

Aplinkinių sklypų reglamentai

Kitoje Trimitų g. pusėje, sklypui, esančiam priešais projektuojamą sklypą Trimitų g. 11, *Teritorijos tarp Rinktinės, Trimitų gatvių ir pravažiavimo kelio prie Trimitų g. 8 detaliuoju planu*, VMS tarybos patvirtintu sprendimu 2008 m. gruodžio 3 d. Nr. 1-739, nustatyti reglamentai (sklypui Nr. 1):

- Užstatymo intensyvumas ≤ 300 %;
- Užstatymo tankis ≤ 70 %;
- Aukštingumas ≤ 10 a.;
- Aukštis – 25-35 m;
- Naudojimo būdas – komercinių objektų teritorijos.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	11	32	0

2018 m. vasario 20 d. VMS administracijos direktoriaus pav. įsakymu Nr. A30-380 patvirtintas *Teritorijos tarp Rinktinės, Trimitų gatvių ir pravažiavimo kelio prie Trimitų g. 8 detaliojo plano sklypo Nr. 1 (Trimitų g. 16, kad. Nr. 0101/0032:349) statinių statybos zonos ir ribų, įvažiuojamųjų kelių ir servituto koregavimas*, kurio apimtyje sklypui nustatyti reglamentai nebuvo keičiami, paliekami galioti pagal anksčiau patvirtintą detalųjį planą.

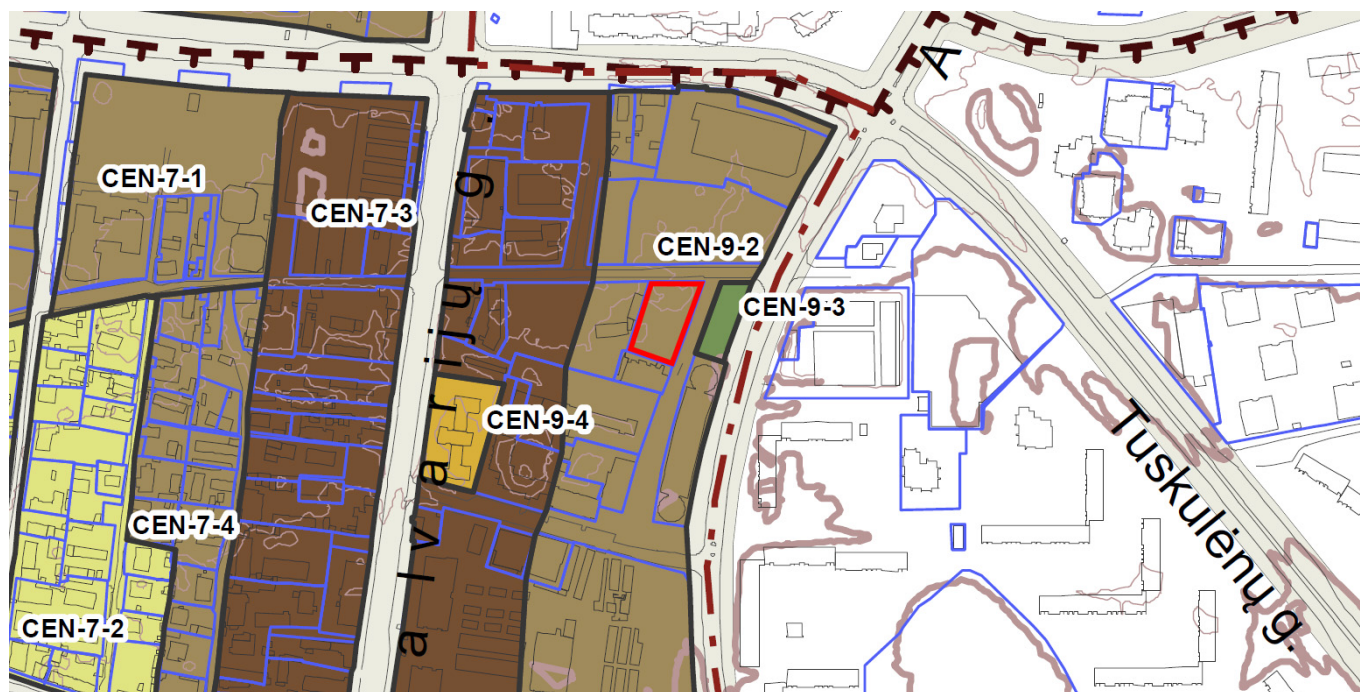
Sklypui Nr. 2 (adresu Trimitų g. 14) šiuo metu atliekamas DP sprendinių koregavimas. Taip pat šiam sklypui 2023 m. gegužės mėn. parengti daugiabučio gyvenamojo namo statybos projektiniai pasiūlymai.

Teritorijos vystymo tendencijos

Sklypas Trimitų g. 11 yra miesto dalies centro zonoje (CEN-9-2) pagal Vilniaus bendrąjį planą, kurioje matoma tendencija vystytis ir tankėti užstatymu, todėl labai tikėtina, jog palei Trimitų gatvę (kur užstatymas nėra pilnai suformuotas) esančiuose sklypuose ateityje bus vystomos naujos statybos, didinamas užstatymo intensyvumas ir tankis, vadovaujantis aktualiais teritorijų planavimo dokumentais. Ryšium su tuo Vilniaus miesto bendrajame plane yra numatytas vidinės plėtros skatinimas esamose užstatytose teritorijose (46.3. *Intensyvinti užstatymą šalia pagrindinių transporto koridorių su viešuoju transportu (Savanorių pr., Laisvės pr.-Ateities g., Pilatės pr.-T. Narbuto g.-Konstitucijos pr., Ukmergės g., Kalvarijų g., Dariaus ir Girėno g., Pramonės g.)*).

Vilniaus miesto bendrajame plane zonai CEN-9-2 nustatytas vyraujantis aukštingumas – 7 a., didžiausias pastatų aukštis – 35 m, didžiausias sklypo intensyvumas – 250 %, didžiausias sklypo tankis – 80 %:

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis
CEN-9	9,2	CEN-9-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;I2;E	3,7	5	-	35	pr_u;pr_a	3	80
		CEN-9-2	Miesto dalies centro zona	GC,GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;I2;E	5,0	7	-	35	pr_u;pr_a	2.5	80
		CEN-9-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ;AI;SI	KT	B;E;V;R;I2	0,1	-	-	-	-	-	-
		CEN-9-4	Specializuotų kompleksų zona	SK;SI	KT	V;B;I2	0,3	-	-	25	pr_u;pr_a	0.8	40



Kadangi sklypas yra Vilniaus senamiesčio apsaugos zonoje, jam taikomi bendrojo plano Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniuose pateikti reglamentai Šnipiškių teritorijai (viz-sni-sni-1). Šiuose sprendiniuose patikslinamas / nurodomas vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis – 25 m ir užstatymo tipas – perimetrinis (galimas sodybinis, sodybinis-perimetrinis, perimetrinis-miesto vilų, atskirai stovinčių pastatų):

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	12	32	0

Teritorijos dalies žymėjimai	istorinio priemiesčio pavadinimas	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas / morfologinis tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo Intensyvumas	Leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus	
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	(F)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)
viz-sni-sni-1	Šnipiškės Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599) apsaugos zonų teritorijos	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrisinis teritorijos šiaurės vakaruose	≤ 1,2	12	15
			perimetrisinis, miesto vilų, atskirai stovinčių pastatų	≤ 2,5	12	Teritorijos pietvakariuose - 27, rytuose - 21
	Šnipiškės	urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose	perimetrisinis užstatymas, galimi sodybinis, sodybinis perimetrisinis, perimetrisinis miesto vilų, atskirai stovinčių pastatų	≤ 2,5	25	35

Nagrinėjamo kvartalo urbanizuotose pietinėje ir centrinėje dalyse yra administracinės paskirties pastatai, Vilniaus rajono savivaldybės administracijos pastatas. Pietvakarinėje dalyje (priešingame kvartalo kampe, nei sklypas Trimitų 11), ties Herkaus Manto ir Kalvarijų gatvių sankryža yra Vilniaus Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksas – kultūros paveldo objekto teritorija (kodas 47103), kurioje užstatymas tikrai nesikeis.

2019 m. įstrižinė aerofoto šiaurės kryptimi. Kvartalo vaizdas su sklypo Trimitų g. 11 vieta:



Rytinėje kvartalo dalyje, ties H. Manto ir Rinktinės gatvių sankryža – kitas unikalus statinys – keturių aukštų automobilių saugykla (šiuo metu paskirtis kita), formuojanti Rinktinės gatvės išsklotinę bei iš dalies užduodanti toną projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo Trimitų g. 11 architektūriniais sprendiniais.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	13	32	0

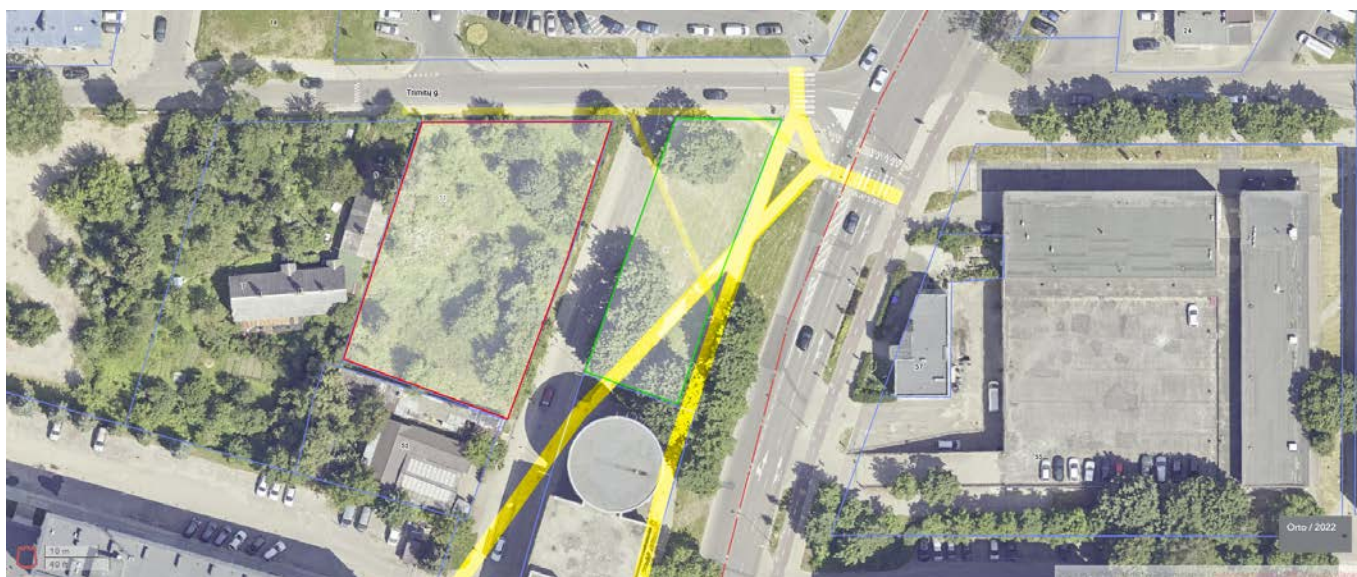
2019 m. įstrižinė aerofoto vakarų kryptimi. Automobilių saugyklos pastatas su sklypo Trimitų g. 11 vieta:



Automobilių saugyklos pastatas yra 1998 m. statybos. Architektas Artūras Asauskas, konstruktorė Audronė Dominaitė. Tai pirmas Lietuvoje tokio gabarito pastatas, kurio gelžbetoninės monolitinės perdangos buvo liejamos vietoje, iškart projektiniame lygyje. Iki tol didesnio gabarito pastatų perdangos būdavo liejamos ant žemės paskui jas domkratais pakeliant į projektinį lygį ir atremiant ant sienų ar kolonų gembių. Fasadai pilko mūro ir monolitinio gelžbetonio, atviros medžiagų tekstūros. Tūrio fasadai, atsižvelgiant į kontekstą, vizualiai suskaidyti į smulkesnes sekcijas, plane pastatas suformuotas lanko formos – pagal Rinktinės gatvės linkį. Nors objektas yra dar praeito amžiaus statybos, jo fasadai, architektūriniai sprendiniai visiškai atitinka šiuolaikinės architektūros tendencijas. 2022 m. pastatui atlikti remonto darbai, po kurių pastate teikiama daiktų saugojimo paslauga.

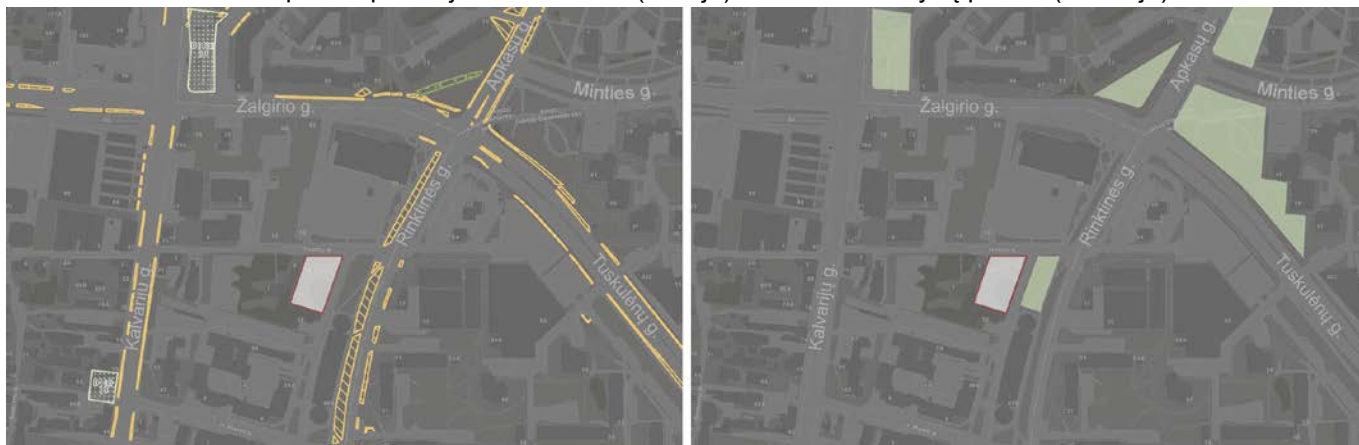
Gamtinė aplinka

Sklypas Trimitų g. 11 iš rytų pusės (per gatvę) ribojasi su želdynų plotu (CEN-9-3 Intensyviai naudojamų želdynų zona), kuriame nenumatomas joks užstatymas. Tai yra apie 10 a. plotas su veja, augančiais klevais bei įstrižai kertančiu šaligatviu, trasoje tarp Trimitų-Rinktinės gatvių sankryžos ir Kalvarijų turgaus bei Vilniaus rajono savivaldybės. Šiame plote nėra jokių traukos objektų, poilsio aikštelių, suoliukų ar pan. – jis atlieka tik praeinamąją funkciją, potencialas pilnai neišnaudojamas, todėl perspektyvoje šioje vietoje galėtų atsirasti atviras visuomenei skveras su mažosios architektūros elementais. Tuo pačiu tai galėtų būti labai geros projektuojamo pastato prieigos, kurios, komplekse su planuojamomis komercinėmis patalpomis pirmame aukšte, sudarytų lokalų traukos tašką.



Aplinkinėje teritorijoje iki 300 m atstumu bendruoju planu yra numatytos 5 intensyviai naudojamų želdynų zonos – tai, be esančios greta sklypo, kunigo Broniaus Laurinavičiaus skveras (Kalvarijų-Žalgirio gatvių sankryža) ir Lietuvos rezistentų Juozo Lukšos Daumanto skveras su per gatves besiribojančiais žaliais plotais (Tuskulėnų-Apkasų-Minties-Žalgirio gatvių sankryžos). Vilniaus miesto savivaldybės GIS duomenimis aplinkinėje teritorijoje yra planuojamas želdinimas daugiausia krūmais palei pagrindines ir aptarnaujančias gatves (B ir C kategorijų) – tai Kalvarijų, Žalgirio, Rinktinės, Tuskulėnų, Apkasų gatvės.

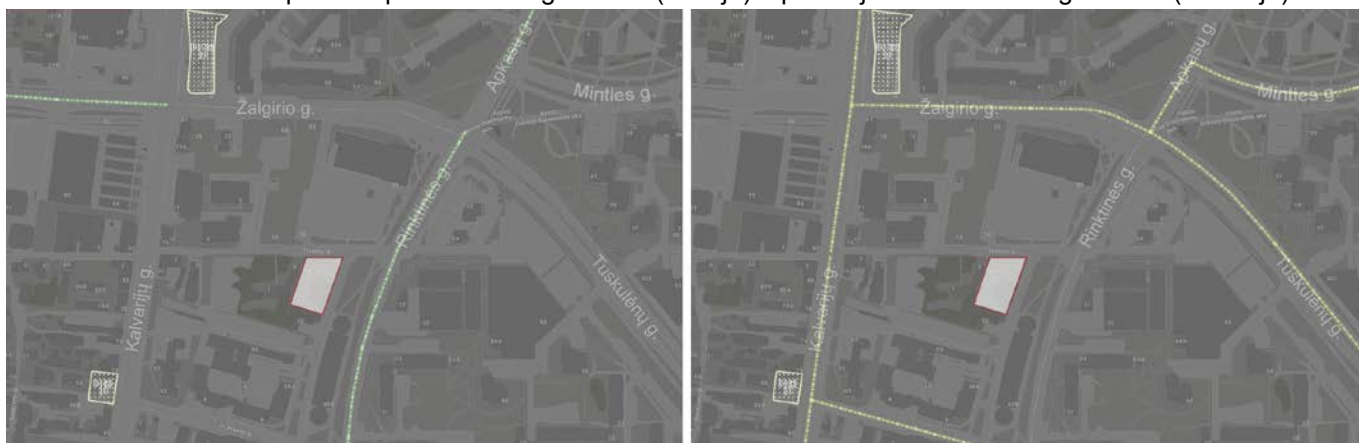
VMS GIS žemėlapiai su planuojamais krūmais (kairėje) ir esamais želdynų plotais (dešinėje):



Pagal Vilniaus gatvių želdinimo strategiją Žalgirio g. (į vakarus nuo sankryžos su Kalvarijų g.), Rinktinės g. (į pietus nuo sankryžos su Žalgirio-Tuskulėnų gatvėmis) bei Apkasų g. (į šiaurę nuo sankryžos su Minties g.) atkarpos yra apželdintos.

Planuojamos želdinti Kalvarijų g., Žalgirio ir Tuskulėnų g. atkarpa rytų kryptimi nuo sankryžos su Kalvarijų g., Apkasų g. atkarpa nuo Rinktinės g., užsisukanti į Minties g. bei Herkaus-Manto g. – jungtis tarp Kalvarijų ir Rinktinės gatvių.

VMS GIS žemėlapiai su apželdintomis gatvėmis (kairėje) ir planuojamomis želdinti gatvėmis (dešinėje):

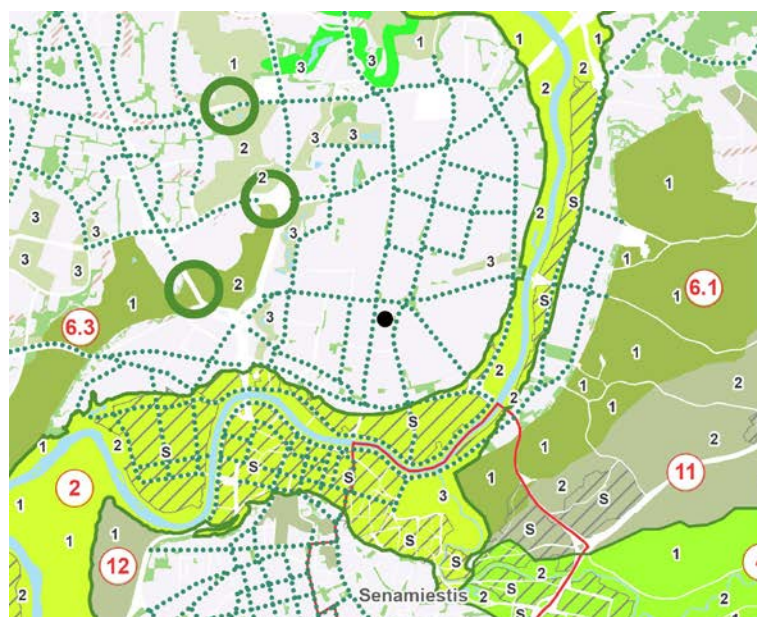


Gatvių želdinimas palei sklypą Trimitų g. 11 kol kas nėra numatytas savivaldybės planuose. Pagal koreguojamą detalų planą nustatomas ne mažesnis nei 40% želdinimas sklype Trimitų g. 11.

Gamtinis karkasas

Pagal Vilniaus bendrąjį planą sklypas ir aplinkinė nagrinėjama teritorija nėra gamtinio karkaso dalis. Teritorijoje taip pat nėra jokių gamtinio karkaso geomorfologinių elementų. Tačiau pagrindinėmis ir aptarnaujančiomis gatvėmis kuriamos gamtinio karkaso stiprinimo priemonės – struktūrinės žaliosios jungtys gamtinių karkasų jungtys, suformuojančios jungiamąjį tinklą.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	15	32	0



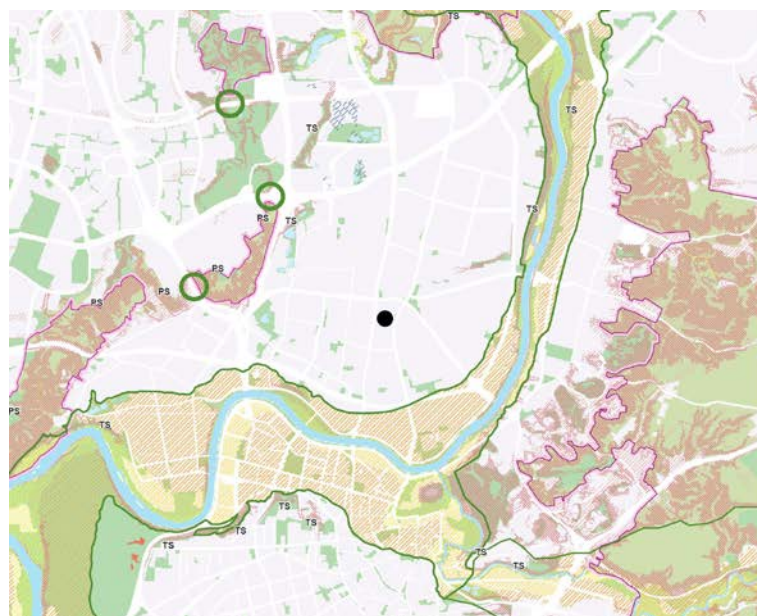
Gamtinio karkaso sudedamosios dalys

- Tarptautinės svarbos geoekologinė takoskyra (Už miesto ribų)
- Vidinio stabilizavimo arealai
 - Regioniniai
 - Mikroregioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Migracijos koridoriai
 - Nacionaliniai
 - Regioniniai
 - Rajoniniai
 - Vietiniai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Gamtinio karkaso dalys už miesto ribų

Pastaba. Šioje schemoje pažymėti vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, kuriuos sudaro mažosios BP želdynų, miškų ir miškingų teritorijų funkcinės zonos ir geomorfologiniai elementai: šlaitai, pelkinės lygumos, glaciokarstinės dūbės. Minėti geomorfologiniai elementai – labai smulkūs objektai, todėl jiems tiksliau lokalizuoti skiriamas dvigubai stambesnio mastelio brėžinys: *Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai (M 1:25 000)*

Gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas

0 Patikimas
1 Ribotas
2 Silpnas
3 Pažeistas
S Stipriai pažeistas



Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai

- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėni nei 10°
- Salpinės terasos
- I viršsalpinės terasos
- II ir III viršsalpinės terasos
- Sausastėniai
- Įvairių tipų pelkinės lygumos
- Glaciokarstinės dūbės
- PS Paslėnio šlaitai
- TS Tarpterasiniai šlaitai
- Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statėni nei 10°, už miesto ribų

Gamtinio karkaso sudedamosios dalys – Migracijos koridoriai

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriaus riba
- Regioninio lygmens migracijos koridorių ribos

Bendrojo plano funkcinės zonos

- Želdynai
- Mišakai ir miškingos teritorijos
- Žemės ūkio teritorijos
- Vandens

Išvados

• **Istorinė aplinka, kultūros paveldas:**

Užstatymo situacija teritorijoje nuo sovietmečio stipriai pakitusi. Artimiausia saugoma vietovė – Skansenas – didesniu nei 300 m atstumu nuo sklypo Trimitų g. 11. Tame tarpe atsiradęs naujas, stambesnio mastelio užstatymas iki 11 aukštų pastatais. Taip pat teritorijoje bendroju planu nustatytas 25 m aukščio „foninis“ užstatymas.

Nagrinėjamame kvartale, atribotame Kalvarijų, Trimitų, Rinktinės ir Herkaus Manto gatvių, išlikęs saugomas kultūros paveldo kompleksas – Šv. Arkangelo Mikalojaus cerkvės pastatų kompleksas (kodas kultūros vertybių registre – 47103). Sklypas Trimitų g. 11 yra priešingame kvartalo kampe, todėl projektuojamas pastatas iš visų kvartale esančių ir busimų pastatų darys mažiausią įtaką saugomam kultūros paveldo objektui.

Projektuojamo pastato tūris suskaidomas reaguojant į tolimesnėje gretimybėje esantį smulkesnį užstatymą. Naudojamos istoriniam kontekstui būdingos fasadų apdailos ir spalvos.

- Gamtinė aplinka:

Kvartalą ribojančios Kalvarijų, Herkaus-Manto ir Rinktinės gatvės Vilniaus savivaldybės administracijos planuojamos želdinti arba jau dalinai apželdintos. Vadovaujantis šios dienos Vilniaus gatvių želdinimo strategija, gatvės, besiribojančios su sklypu Trimitų g. 11, kol kas želdinti neplanuojamos.

Mažesniu nei 300 m atstumu nuo sklypo yra 5 intensyviai naudojamų želdynų zonos. Viena iš jų (zona CEN-9-3) yra prie pat sklypo Trimitų g. 11 ir atriboja projektuojamą pastatą nuo Rinktinės g. Kol kas šis žalias plotas nėra pritaikytas visuomenės rekreacijai, tačiau perspektyvoje čia galėtų atsirasti skveras su suoliukais, sporto, vaikų žaidimų aikštele ar aikštele šunims vedžioti – priklausomai nuo vietinių gyventojų poreikių. Skveras kartu su komercinėmis patalpomis projektuojamo pastato pirmame aukšte sudarytų žmonių traukos centrą.

Kuriamas projektuojamo pastato ryšys su skveru: didžioji dalis įėjimų į komercines patalpas pirmame aukšte, taip pat įėjimas į gyvenamąją zoną, orientuoti į skvero pusę; pastatas projektuojamas palei Rinktinės g. taip sukuriant skverams būdingą uždaresnę erdvę ir užuovėją; reaguojant į skverą, sklype, palei Rinktinės g., numatoma dekoratyvinių želdinių juosta.

- Užstatymas:

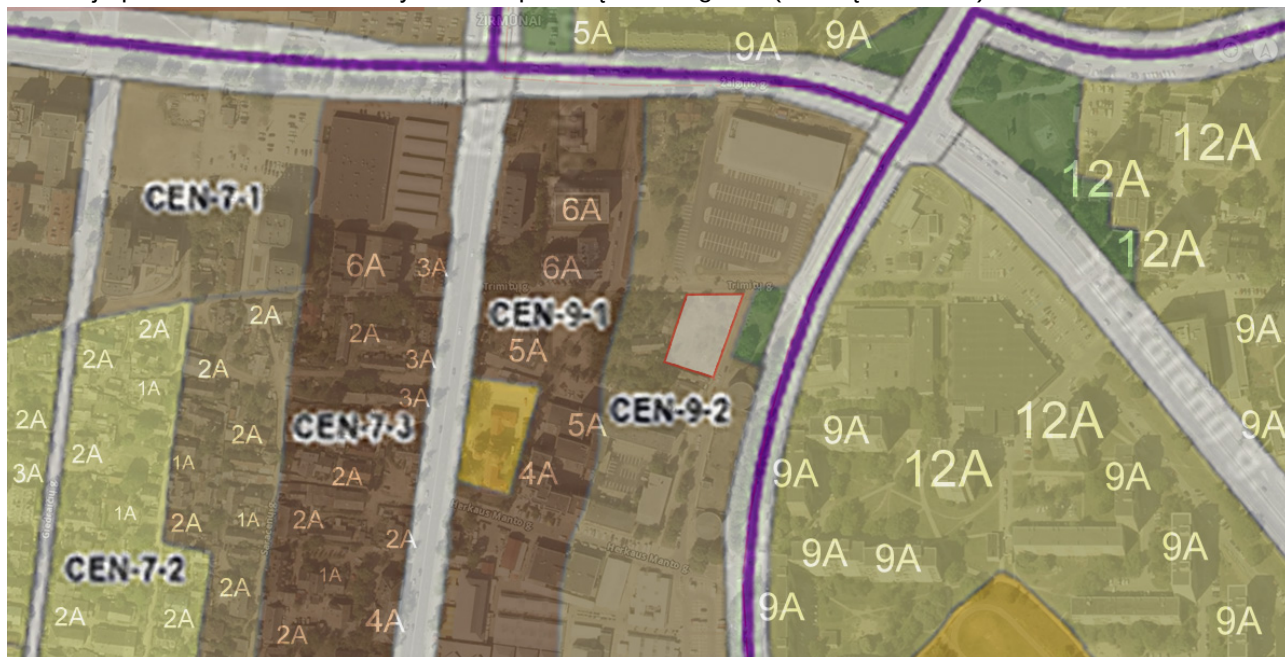
Iki XIX a. vid. nagrinėjamame kvartale ir didžiojoje aplinkinės teritorijos dalyje užstatymo nebuvo – teritoriją sudarė daugiausia nederbamos žemės, pievų ir daržų plotai. Iki XX a. vid. (per vieną amžių) kvartale ir aplinkinėje teritorijoje atsirado pilnai užbaigtas sodybinis, mažaaukštis sodybinis-perimetrinis užstatymas, su kvartalo akcentu – Šv. Arkangelo Mykolo cerkve-mokykla. XX a. pab. (per pusę amžiaus) kvartale jau atsirado iki 5 a. pastatų (Vilniaus rajono savivaldybės administracijos kompleksas, daugiabutis Trimitų g. 3), aplinkiniuose kvartaluose – iki 12 a. daugiabučių pastatų.

Teritorijoje matoma aiški užstatymo intensyvėjimo tendencija. Į rytus nuo Kalvarijų g. sodybinis užstatymas jau nebekontekstualus ir dar išlikęs sodybinis užstatymas perspektyvoje vystant šiuos sklypus bus transformuojamas į tankesnį ir intensyvesnį perimetrinį užstatymą, kaip tai numatyta bendrajame plane.

Užstatymas palei Trimitų g. nagrinėjamame kvartale (ir kvartale į šiaurę nuo Trimitų g.) yra besiformuojantis, todėl svarbu įvertinti galimus užstatymo scenarijus (žr. perspektyvinio užstatymo schemą).

Susiformavęs pastatų aukštingumas situacijoje palaipsniui žemėja nuo Tuskulėnų (9-12 a.) vakarų kryptimi iki Kalvarijų g. (4-6 a.) (ir toliau iki Skanseno (1-3 a.)). Tuo vadovaujantis, sklype Trimitų g. 11 aukštingumas turėtų būti tarpinis tarp Kalvarijų g. 4-6 a. ir Tuskulėnų 9-12 a. – turėtų atitikti miesto bendrajame plane CEN-9-2 zonai nustatytą vyraujančią 7 a. užstatymą bei Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) sprendiniuose Šnipiškių teritorijai numatytą vyraujančią foninį 25 m pastatų aukštį.

Bendrojo plano ištrauka su nurodytu dalies pastatų aukštingumu (aukštų skaičiumi):



DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	17	32	0

Daugėlišio g. pietų pusės išklotinė link Kalvarijų g. yra sodybinio-perimetrinio užstatymo. Čia išlikusi mažaaukštė statyba. Šiaurės pusės išklotinė – reguliaraus perimetrinio užstatymo neblokuojant pastatų ant sklypų ribų. Analogiškas užstatymo tipas pereina į Trimitų g. (Trimitų g. Nr. 1, 3, 6 ir planuojamas Nr. 14) tiek šiaurinėje, tiek pietinėje išklotinėse. Siekiant vientiso užstatymo tipo Trimitų gatvėje, likusiuose sklypuose taip pat turėtų atsirasti reguliarius perimetrinis užstatymas neblokuojant pastatų ant sklypų ribų.

- Kuriama įtaka aplinkai (srautai, ryšiai, paveldas, kontekstas, kvartalo užstatymo užbaigtumas):

Sklypas Trimitų g. 11 šiuo metu nenaudojamas, aptvertas tinkline tvora, savaime apžėlęs, nesutvarkytas – sudaro apleistos teritorijos įvaizdį, nepriimtina miesto centrinei daliai. Šiuo metu tai nėra visuomenei aktualus traukos taškas, per sklypą nėra susiformavę pėsčiųjų judėjimo srautai. Įvertinus tai, kad planuojamas pastatas bus greta ateityje, ko gero, tvarkomo skvero bei greta žmonių srauto ašies Kalvarijų turgus-Žirmūnai – planuojamos komercinės patalpos pirmame aukšte bus gerai matomos, sukurs trauką, o sutvarkyta teritorija ir pastatas teigiamai paveiks vietos įvaizdį.

Pastatas formuos kvartalo kampo užstatymą, pradės formuoti Trimitų gatvės pietų pusės išklotinę, o Rinktinės g. vakarų pusės išklotinėje turės atsitraukimą per želdynų sklypą, taip pat bus priešingame tolimiausiame kvartalo kampe nuo Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės – todėl tai yra urbanistiniu požiūriu situacijai reikšminga vieta, kurioje galėtų atsirasti kvartalo kampą pabrėžiantis tūris.

- Projektinių sprendinių santykis su teritorijų planavimo dokumentų reglamentais:

Įvertinus esamą aplinkinį ir kvartale besiformuojantį urbanistinį kontekstą, projektiniais sprendimais **nesiekama maksimalių** reglamentų, nustatytų teritorijų planavimo dokumentais:

- Maksimalaus užstatymo tankio: 80 % (pagal Vilniaus BP zonai CEN-9-2);
- Maksimalaus užstatymo intensyvumo: 250 % (pagal DP koregavimą ir Vilniaus BP zonai CEN-9-2);
- Maksimalaus pastato aukščio: 32 m (pagal DP koregavimą), 35 m (pagal Vilniaus BP zonai CEN-9-2);
- Maksimalaus aukštumo: 8 a. (pagal DP koregavimą).

Įvertinus istorinį, esamą bei besiformuojantį užstatymo tipą, taip pat situacijoje vyraujančią aukštumą ir pastatų aukštį, **siekama nustatyti vyraujančių** reglamentų, nustatytų teritorijų planavimo dokumentais:

- Užstatymo tipo: perimetrinio (pagal DP koregavimą ir Vilniaus BP zonai CEN-9-2);
- Vyraujančio aukštų skaičius: 7 a. (pagal Vilniaus BP zonai CEN-9-2);
- Vyraujančio („foninio“) pastatų aukščio: 25 m (pagal Vilniaus BP senamiesčio APZ viz-sni-sni-1).

3.4. Projektuojamų statinių sąrašas, vystymo etapiškumas:

Sklype projektuojamas gyvenamosios paskirties (daugiabučių) pastatas su požemine automobilių stovėjimo aikšte ir administracinės paskirties patalpomis pirmame aukšte. Sutvarkoma pastato aplinka, įrengiamos kietos dangos, pėsčiųjų takai, sodinami želdiniai, įrengiama vaikų žaidimų aikštelė, poilsio aikštelė sklype.

Pastato funkcionavimui projektuojami vandentiekio ir nuotekų, šilumos, elektros bei ryšių lauko inžineriniai tinklai nuo prisijungimo vietų iki įvadų patalpų. Numatomas projekto vystymas vienu etapu.

3.5. Esami želdiniai:

Dėl projektuojamų statinių sklype šalinami medžiai. Vadovaujantis LR Vyriausybės nutarimu Nr. 521, medžiai (iki 20 cm skersmens) augantys privačiame sklype nėra saugotini, todėl gali būti tvarkomi sklypo savininko nuožiūra, leidimas tokių medžių tvarkymui nereikalingas. Privačioje žemėje prie saugotinų medžių priskirti: ąžuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys – didesnio kaip 20 cm skersmens. Atliekant medžių kirtimus vadovautis Saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, šių darbų vykdymo ir leidimų šioms darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. D1-87 ir Želdinių atkuriamosios vertės įkainių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-343 „Dėl Želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo“ nuostatomis. Visais atvejais vykdant

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	18	32	0

statybos darbus, taip pat jei statybos laikotarpiu (ar po statybos) bus priimtas sprendimas genėti esamus medžius, pakelti, praretinti ar kitaip formuoti jų lajas – vadovautis VMSA direktoriaus įsakymu Nr. 30-2517/21, 2021-09-16 patvirtintomis Medžių priežiūros rekomendacijomis.

2023 m. liepos 6 d. buvo atliktas sklype esančių medžių būklės įvertinimas. Inventorizuoti 27 medžiai, bendras kamienų skaičius – 39. Iš jų 19 medžių geros būklės, 2 – blogos, 18 – siūloma šalinti. Daugiausia sklype auga invazinių uosialapių klevų – 16 vnt. Auga 17 vaismedžių (naminės slyvos, paprastosios kriaušės, obelys). Sklype yra vienas saugotinas medis – 22 cm skersmens (1,3 m aukštyje) paprastasis klevas.

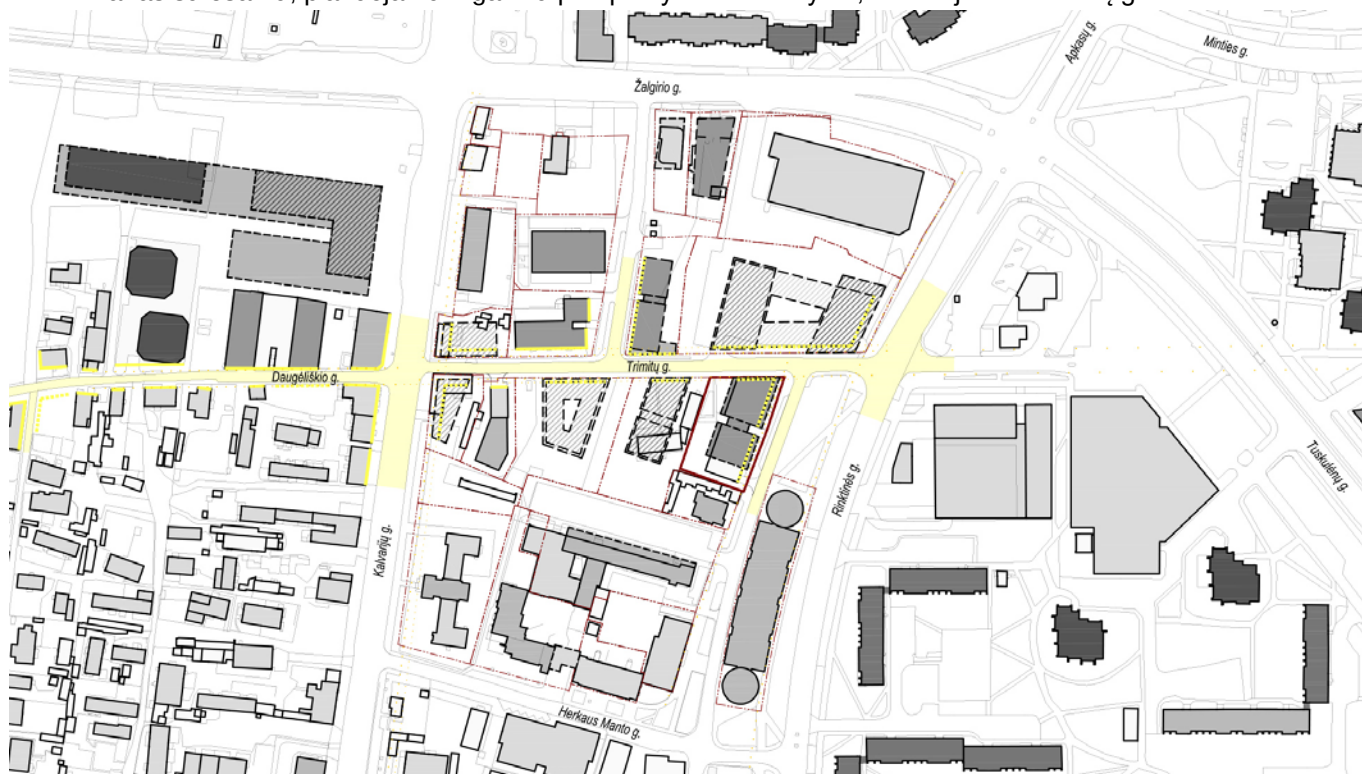
3.6. Projektiniai sprendiniai:

Urbanistinė struktūra

Įvertinus Trimitų g. užstatymo scenarijų bei Rinktinės g. išklotinę, pastatas projektuojamas ilgąja kraštine palei Rinktinės g. ir trumpąja kraštine palei Trimitų g., formuojant gatvių išklotines. Projektuojamas teritorijai būdingas perimetrisinis reguliarus užstatymo tipas, kai pastatas neblokuojamas ant kaimyninių sklypų ribų palei gatvę, bet formuoja gatvių išklotines.

Projektuojamo pastato tūrio užstatymas atitinka susiformavusį aplinkinį užstatymą ir nedisonuoja kontekste. Pastatas užpildo šiaurės rytinį kvartalo kampą. Pastato aukštingumas – 7 a. (vyraujantis CEN-9-2 zonoje pagal Vilniaus bendrąjį planą) – užpildo tarpinę nišą tarp Tuskulėnų ir Kalvarijų g. aukštingumo. Siūlomas perspektyvoje planuojamų pastatų aukštingumo žemėjimas Kalvarijų g. kryptimi nuo sklypo Trimitų g. 11.

Planas su esamu, planuojamu ir galimu perspektyviniu užstatymu, formuojančiu Trimitų g. išklotines:



PASTATŲ AUKŠTINGUMAS

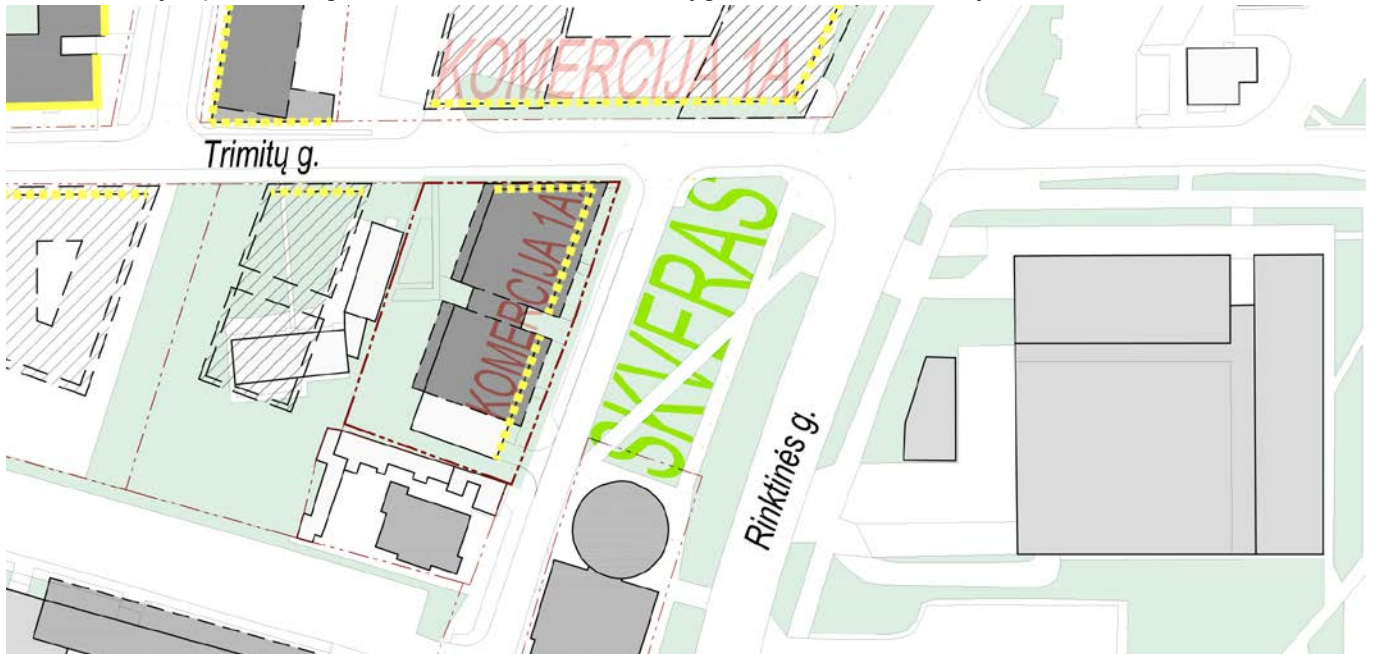
	1 AUKŠTAS		4-5 AUKŠTAI		9-11 AUKŠTŲ
	2-3 AUKŠTAI		6-8 AUKŠTAI		12 IR DAUGIAU AUKŠTŲ

Pagrindinis įėjimas į pastatą bei didžioji dalis įėjimų į pirmo aukšto komercines patalpas projektuojami nuo skvero pusės palei Rinktinės g., kur susiformavę pagrindiniai pėsčiųjų srautai. Todėl fasadas atitraukiamas per ~2 m nuo rytinės sklypo ribos ir papildomai pirmas aukštas įgilinamas dar apie 2 m įgilinamas (formuojama konsolė) sukuriant patogias prieigas, taip pat sukuriant erdvę dekoratyviniam apželdinimui palei pėsčiųjų trasą bei suformuojant patogius dangų nuolydžius judėjimo negalią turintiems žmonėms.

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	19	32	0

Naujas užstatymas įrėms greta esantį žalią plotą-skverą (intensyviai naudojamų želdynų zona), jį pabrėžiant, bei sukurs klasikiniam skverui būdingą aplinką su pirmuose aukštuose besiribojančiomis komercinėmis patalpomis. Galimas perspektyvinis Trimitų g. 16 kampo užstatymas su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte būtų naudingas šiam planui pasiekti.

Situacijos planas su galimu skvero Rinktinės/Trimitų g. suformavimo scenarijumi:



Sklypas Trimitų g. 11 yra kampinis kvartalo sklypas prie sankryžos – projektuojamas kvartalo kampą pabrėžiantis bei formuojantis gatvių išklotines pastatas. Sklypas kvartale yra didžiausiu atstumu nuo saugomo kultūros paveldo objekto, Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų komplekso, todėl kvartale turės mažesnę įtaką cerkvei, ypač atsiradus naujam perspektyviniam užstatymui kvartale palei Trimitų g.:



Pastato fasadų-tūrinis sprendimas

Projektuojamo pastato tūrio sprendimą įtakoja aplinkinė architektūra, kontekstas. Situacijoje vyrauja XX a. pab.-XXI a. pr. architektūra į šiaurę, rytus ir pietus nuo sklypo Trimitų g. 11.

Pastatas ilguoju fasadu projektuojamas lygiagrečiai Rinktinės gatvei, kaip ir 1998 m. statybos saugyklų pastatas, kuris suskaidytas 14-18 m pločio tūriniais segmentais su 3,5-4,5 m pločio įgilintais tarpais, ties laiptinėmis:



Panašus gretimybėje esančių XX a. 7 dešimtmečio daugiabučių fasadų komponavimo principas, kai struktūra atsispindi fasaduose laiptinių dalis akcentuojant fasaduose. Pastatų tūriai vizualiai sudalinami vertikaliai:



Susiformavęs kontekstas išliks dar ilgą laiką, todėl, siekiant vientisumo, į kontekstą reiktų atsižvelgti, nepaisant architektūrinės vertės ar pastatų būklės.

Šiek tiek tolimesnis kontekstas į vakarus nuo sklypo – tai istorinis XIX a. pab.-XX a. pr. mažaaukštis Kalvarijų gatvės ir Skanseno su prieigomis užstatymas, kur vyrauja medinių fasadų vienaukščiai šlaitiniais stogais pastatai. Vietomis 2-3 aukštų mūriniai tinkuoti ar apdailinio mūro fasadais pastatai, neregistriniai kultūros paveldo statiniai. Mūriniams pastatams būdingas dekoras aplink angas, ties karnizais, kai kur išryškintos angų spynos, sandriškai, įvestos tarpaukštinės karnizinės juostos. Tam tikslui naudotos formuotos gelsvos plytos:



Medinis 1 a. su mansarda pastatas Giedraičių g. 44 ir mūrinis tinkuotas 3 a. su mansarda Giedraičių g. 46:



Mūrinio apdailinių gelsvų plytų 2 a. pastato Giedraičių g. 48 fragmentas:



Pastato, nekilnojamojo kultūros paveldo objekto (kodas 47917), Kalvarijų g. 70 (architektas A. Komarovas) rytų fasadas ir mūrinės ugniasienės pastato Kalvarijų g. 74 fragmentas. Kalvarijų g. 70 saugomas rytų fasado gelsvų plytų mūro reljefinis dekoras ir mūro su rievėtomis siūlėmis apdaila:



1909 m. statybos (tų pačių metų kaip ir Kalvarijų g. 70) gelsvų apdailinių plytų fasadų pastatas ties Kalvarijų ir Daugėlišio gatvių sankryža. Tai neregistrinis kultūros paveldo statinys – vertingųjų savybių turintis pastatas:



Projektuojami fasadai objektyviai įvertinant vietos architektūrinį charakterį ir fasadų komponavimo principus. Sklypas Trimitų g. 11 yra po XX a. II p. laikotarpio architektūros įtakos zonoje, tačiau projektuojant pastatą taip pat atsižvelgiama į tolimesnį architektūrinių požiūriu vertingesnį kontekstą (nuo Kalvarijų g. į vakarus).

Pastato tūris (ilgieji pastato fasadai) sudalinamas vertikaliai formuojant įgilintus interpus ties pastato laiptine. Taip aiškiai atspindi pastato struktūrą pabrėžiant laiptinę ilguosiuose fasaduose. Tuo pačiu tūris suskaidomas atsižvelgiant tiek į Rinktinės g. išklotinę formuojančio saugyklų pastato Rinktinės g. 48B fasadų komponavimo principą, tiek į smulkesnį Skanseno kvartalo ir jo prieigų užstatymą. Pabrėžiant kvartalo kampo užstatymą, formuojamos konsolės iš visų pusių, taip vizualiai pakeliant tūrius nuo žemės. Struktūriškai aiškiai atskiriama gyvenamoji pastato dalis bei kuriamas pakelto nuo žemės 6 aukštų tūrio įspūdis.

Rinktinės gatvės kvartalo išklotinė su projektuojamu pastatu (maketo nuotrauka):



Pastato vakarinis fasadas projektuojamas reaguojant į kvartalo pietvakariniame kampe esantį Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksą, kurio flygeliai, sukomponuoti simetriškai centrinei cerkvės ašiai. Cerkvės prienavis, esantis arčiau Kalvarijų g., žemesnis už pagrindinį tūrį – sukurta žemėjančių tūrių link Kalvarijų g. kompozicija. Projektuojamo pastato tūrio dalinimas suformuoja centrinę ašį, dalinančią tūrį į du simetriškus fasadus, orientuotus į Kalvarijų g. Projektuojamas tūrio nužemėjimas vakariniame fasade taip užduodant toną perspektyviniam pastatų tūrių žemėjimui link Kalvarijų gatvės.

Projektuojamo pastato santykis su Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksu ir Kalvarijų g. vakarinės pusės užstatymu (maketo nuotrauka):



Atsiradus kvartalo šiaurinės dalies užstatymui palei Trimitų g., projektuojamo pastato įtaka Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų kompleksui sumažės (maketo nuotrauka):



Galimo perspektyvinio užstatymo kvartale scenarijus Trimitų g. išsklotinėje formuojant reguliarių perimetrinį užstatymą neblokuojant pastatų ant sklypų ribų (maketo nuotrauka):



Galimo perspektyvinio užstatymo kvartale scenarijus, formuojant pastatų tūrių žemėjimą link Kalvarijų gatvės (maketo nuotrauka nuo Minties-Apkasų g. sankryžos):



9A.

7A.

6A.

5A.

Trimitų 11

Projektuojamo pastato fasadų apdaila parenkama derinant prie gretimybėje esančiai istorinei aplinkai būdingos gelsvų apdailinių plytų apdailos. Aplinkinėje teritorijoje vyrauja šviesių, neutralių spalvinių tonų fasadai, taip pat neseniai restauruoti Šv. Arkangelo Mykolo cerkvės pastatų komplekso fasadai nudažyti šviesios ochros spalva. Planuojama naudoti šviesias pilkšvai gelsvas fasadines klinkerio plyteles. Taip pat fasaduose fragmentiškai panaudojamas reljefinis plytų dekoras, įvedamos dekoratyvinės siūlės (rustai) – užuomina į gretimybėje esančią istorinę aplinką.

Galimi naudojamo klinkerio ir siūlių spalviniai deriniai (6 variantai):



Fasado fragmentas su reljefiniu plytų dekoru (vizualizacija):



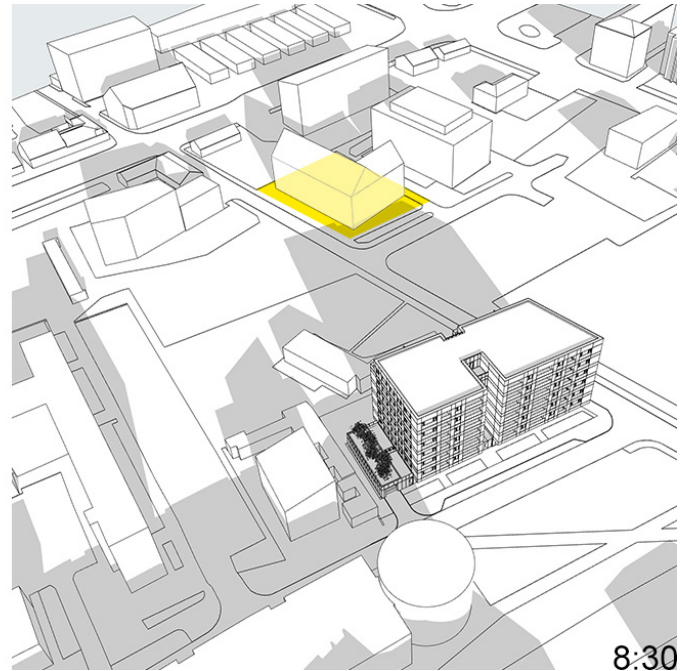
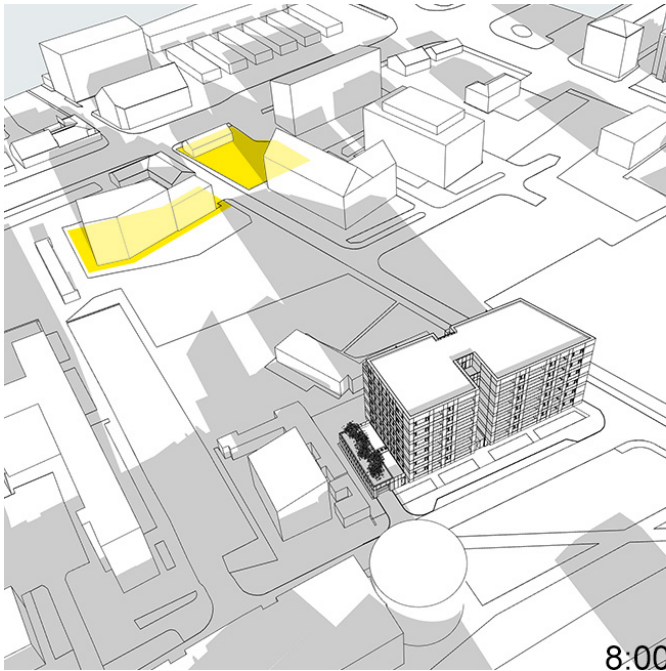
Plytelėmis dengiami pastato fasadai, atibojantys butus nuo išorės, stiklu – fasadai atibojantys bendro naudojimo ir komercines patalpas. Taip pastato funkcija atsispindi išorėje.

Insoliacija

Projektuojamas pastatas vakarinėje pusėje esantiems gyvenamosios paskirties pastatams mes šešėlį, tačiau neilgą laiko tarpą – įtaka nebus didelė ir insoliacijos normos nebus pažeidžiamos. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XI skirsnio 213. d. „Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Senamiesčiuose ir miestų centruose su perimetrinu užstatymu – ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.“ Projektuojamas pastatas orientuotas kryptimi beveik rytai-vakarai, butai atitinka keliamus insoliacijos reikalavimus.

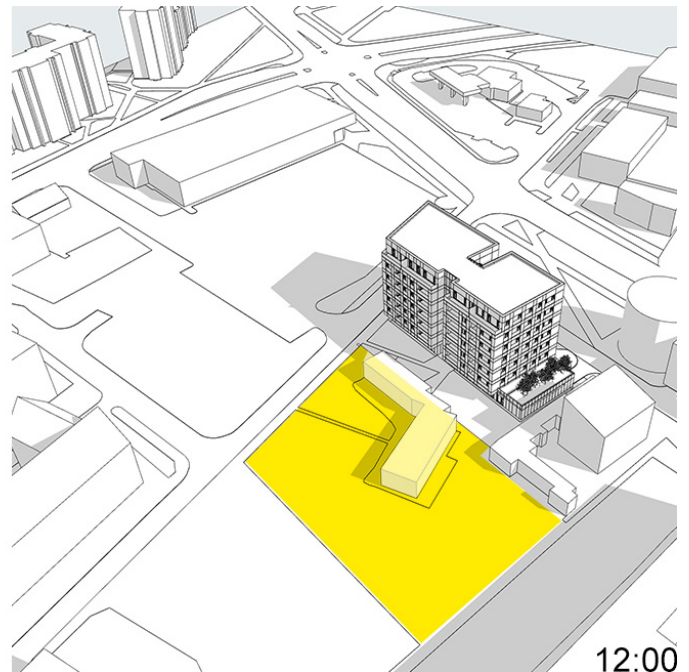
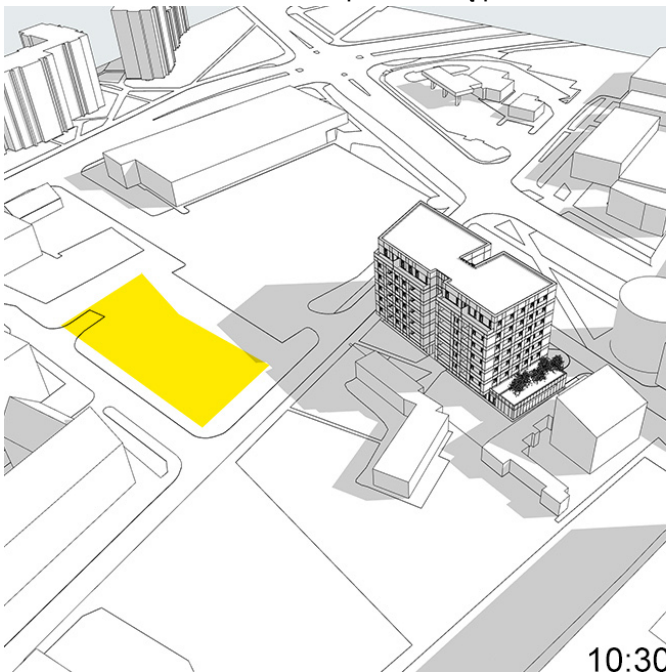
Projektuojamas pastatas per lygiadienį mes šešėlį ant gyvenamųjų namų sklypų Trimitų g. 3, Kalvarijų g. 73 iki 8:00 ryto ir ant gyvenamojo namo Trimitų g. 6 iki 8:30 ryto.

3D modelio vaizdas iš pietryčių pusės:



Projektuojamas pastatas per lygiadienį mes šešėlį ant sklypo Trimitų g. 14, kuriame šiuo metu projektuojamas daugiabutis gyvenamasis namas, iki 10:30 ryto ir ant gyvenamųjų namų adresu Trimitų g. 7, 9 sklypo iki 12:00 dienos.

3D modelio vaizdas iš pietvakarių pusės:



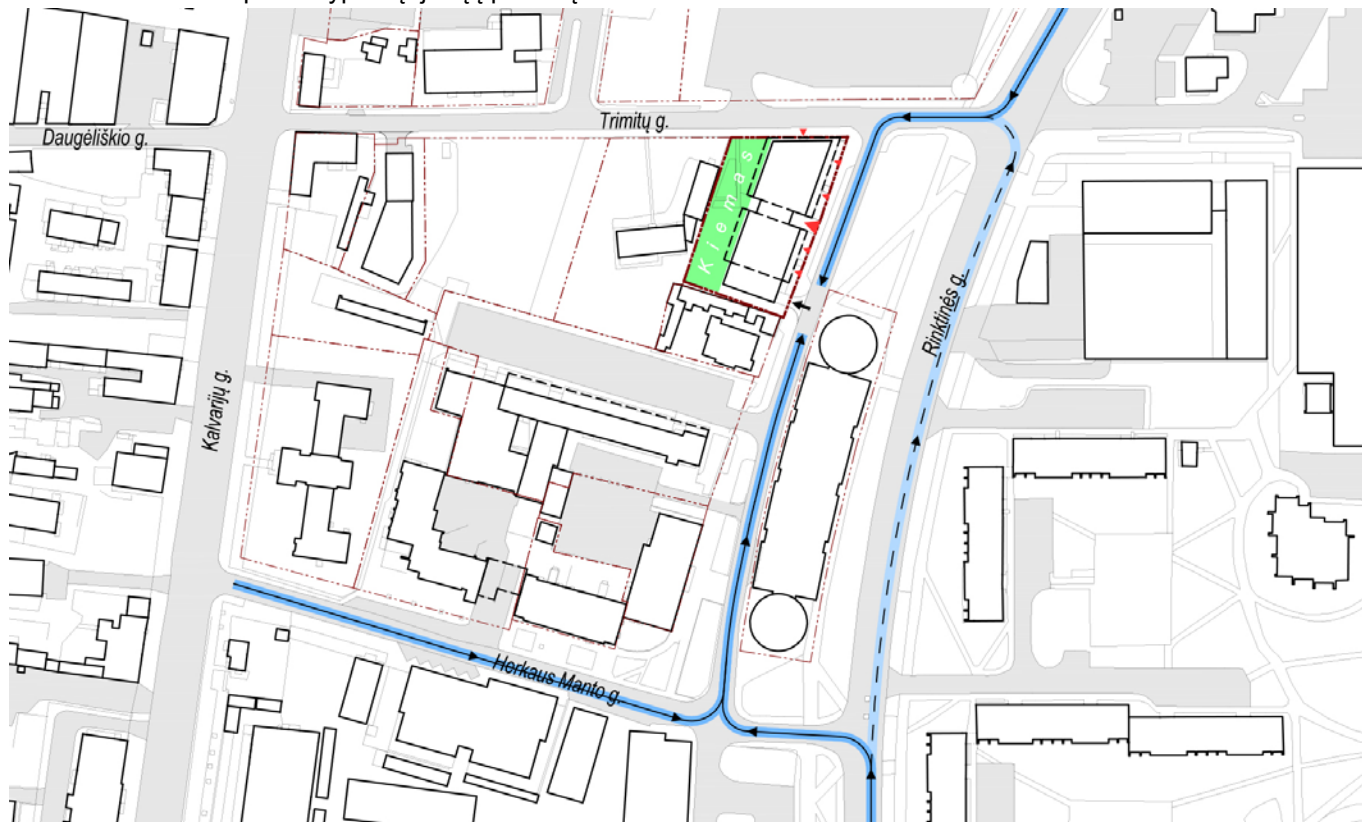
Sklypo ir pastato funkcinė schema

Pastate projektuojama požeminė automobilių saugykla. Įvažiavimas į saugyklą pietinėje sklypo dalyje, iš gatvės, jungiančios Trimitų ir Herkaus Manto gatves. Pagrindinis patekimas į daugiabučio laiptinę iš Rinktinės g. pusės, kitas patekimas – kiemo pusėje, kur projektuojama vaikų žaidimų aikštelė ir ramaus poilsio zona vyresnio

amžiaus gyventojams. Kiemą nuo Rinktinės gatvės atiboja projektuojamas pastatas, kiemas aptveriamas tvora. Pirmame aukšte projektuojami patekimai į komercines patalpas iš gatvės pusės.

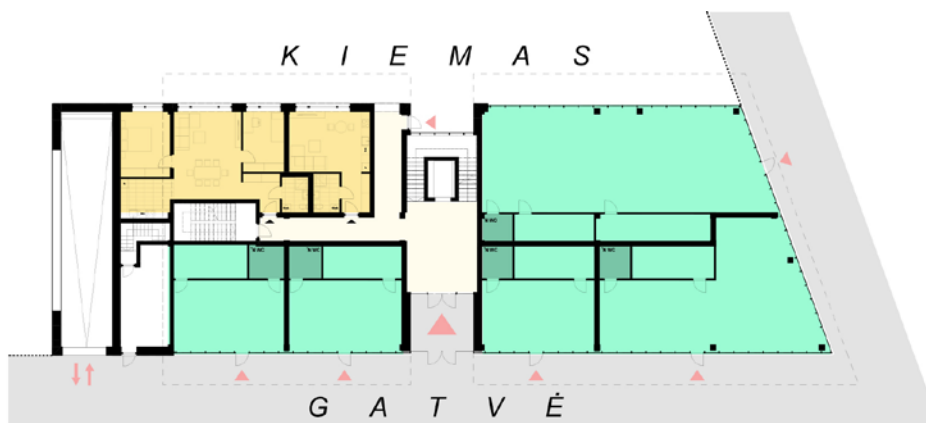
Judėjimas sklypo ribose, pastato prieigose, pastate projektuojamas nesukeliant kliūčių riboto judumo žmonių poreikiams, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei ISO 21542:2011.

Privažiavimo prie sklypo ir įėjimų į pastatą schema:



Atskiriami įėjimai į pastatą pagal patalpų paskirtis – komercinės patalpos neturi tiesioginio funkcinio ryšio su gyvenamojo korpuso bendro naudojimo patalpomis. Vertikaliam ryšiui projektuojamos laiptinės (dvi parkinge ir dvi antžeminėje dalyje) ir liftas. 2-7 aukštuose iš laiptinės patenkama į koridorius (šiauriniame arba pietiniame korpuse), iš kurių patenkame į butus. Visi butai projektuojami su balkonais rytinėje arba vakarinėje pastato pusėje, viršutiniame aukšte projektuojami butai su terasomis į vakarinę, Skanseno, pusę.

Pirmo aukšto plano funkcinė schema su spalvomis pagal naudojimo paskirtis atskirtomis patalpomis:



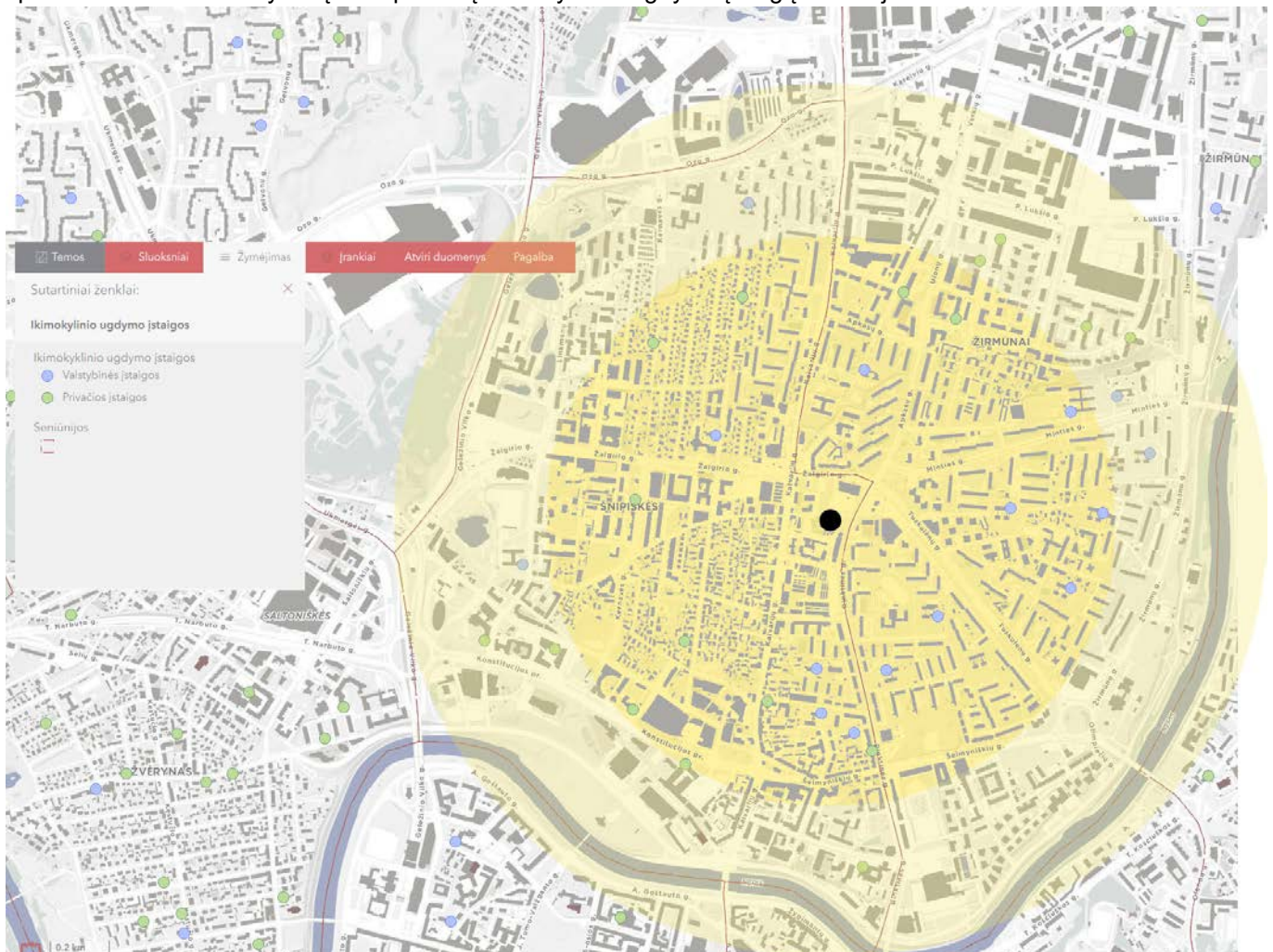
Tipinio aukšto plano funkcinė schema:



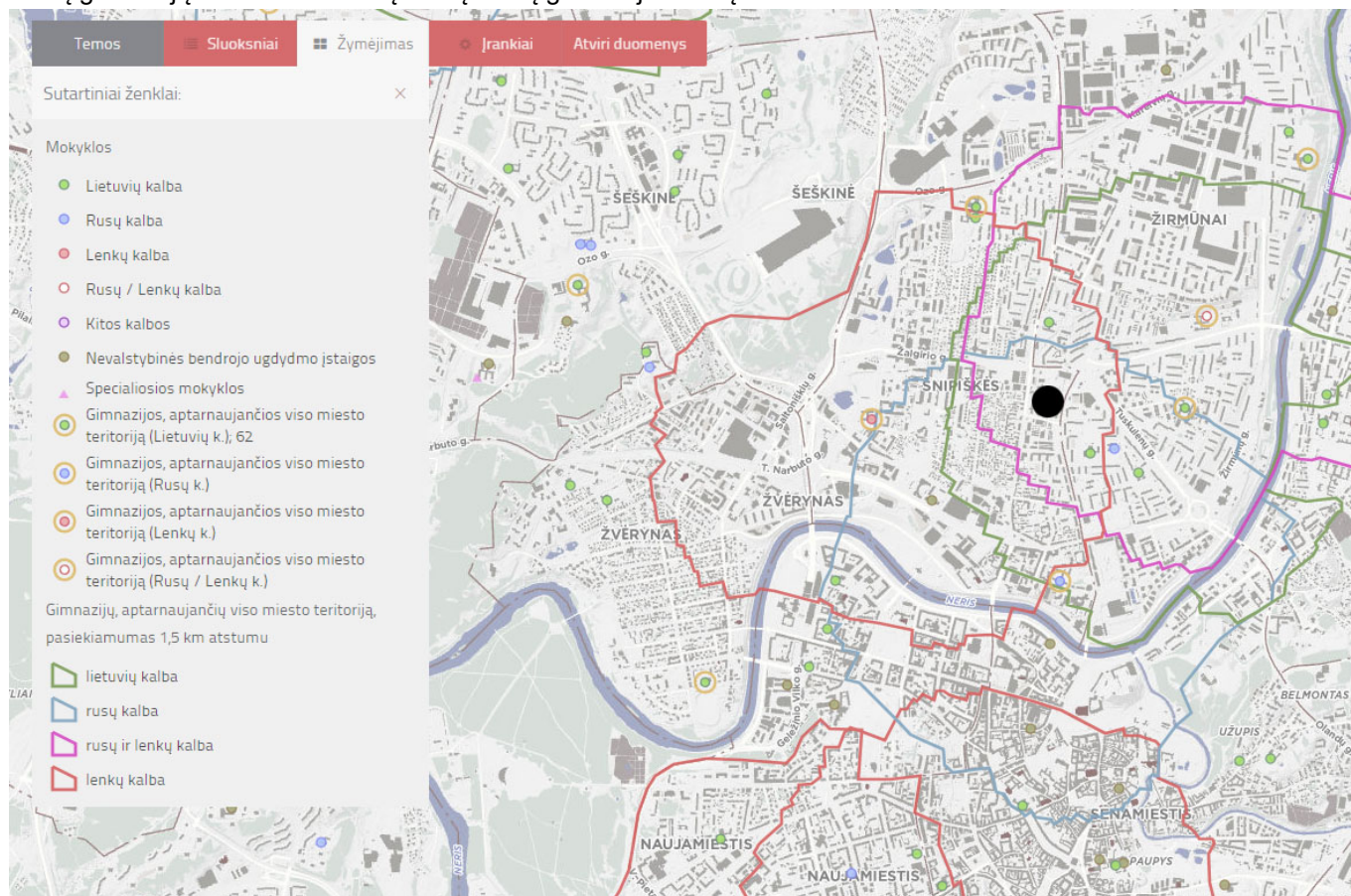
3.7. Viešoji infrastruktūra:

Sklypas Trimitų g. 11 yra miesto centre, todėl socialinė infrastruktūra nesunkiai pasiekama pėsčiomis, dviračiu, automobiliu ar viešuoju transportu.

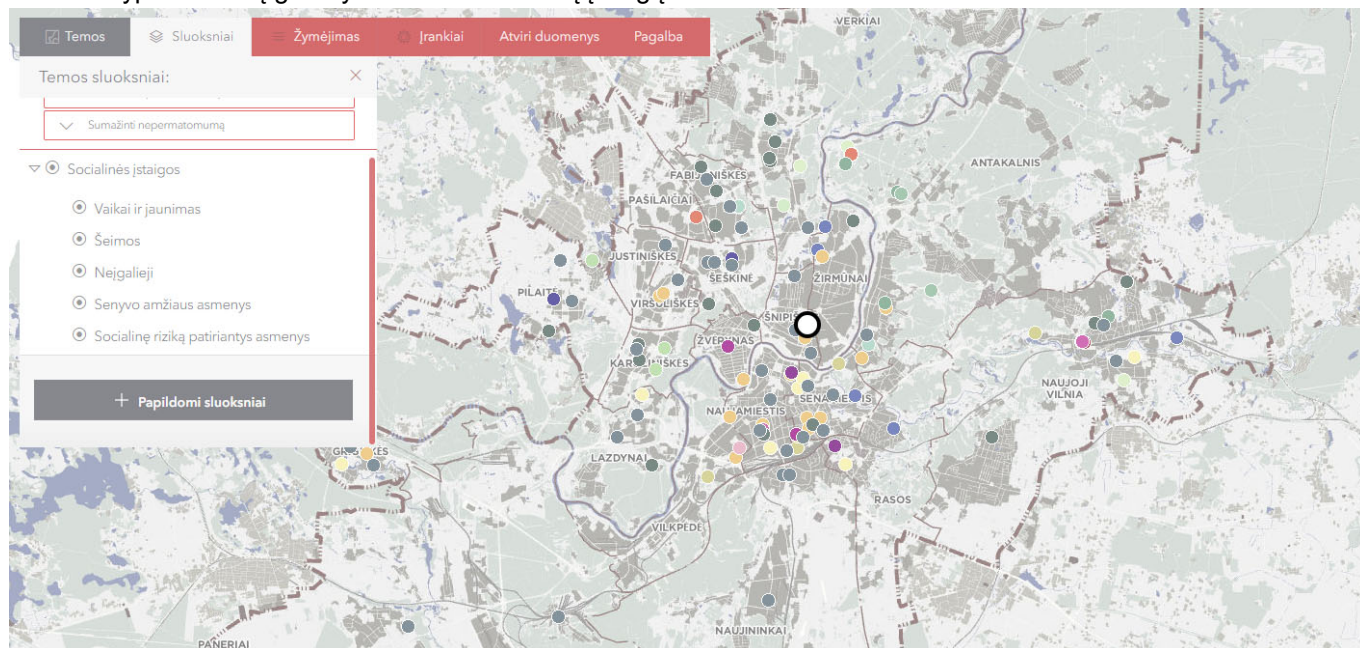
1 km spinduliu nuo projektuojamo pastato 11 valstybinių ir 10 privačių ikimokyklinio ugdymo įstaigų; 1,5 km spinduliu – viso 15 valstybinių ir 17 privačių ikimokyklinio ugdymo įstaigų dešiniajame Neries krante:



1,5 km spinduliu nuo projektuojamo sklypo yra 4 lietuvių kalbos, 1 rusų kalbos ir 1 nevalstybinė bendrojo ugdymo įstaiga. Taip pat sklypas patenka į 1,5 km pasiekiamumo 2 lietuvių kalbos gimnazijų, po vieną rusų ir lenkų kalbų gimnazijų ir 1 bendros rusų/lenkų kalbų gimnazijos zoną:



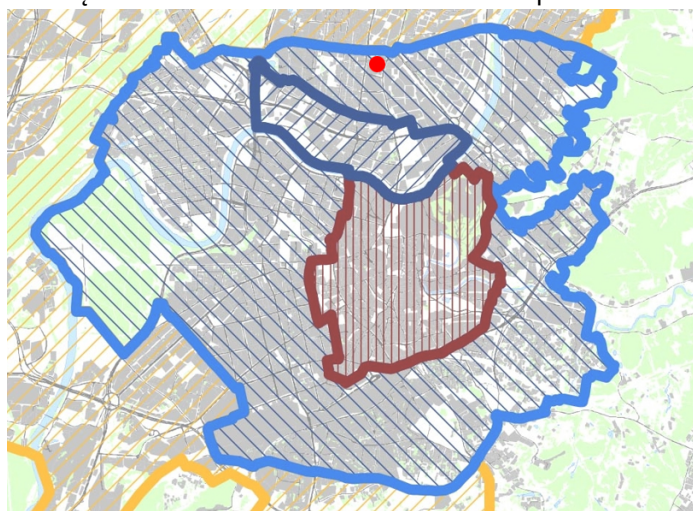
Sklypas Trimitų g. 11 yra miesto socialinių įstaigų centre:



3.8. Statybos sklypo, susisiekimo komunikacijų aprašymas:

Sklypas Trimitų g. 11 ribojasi su gyvenamųjų pastatų naudojimo būdo sklypu Trimitų g. 7 iš vakarų pusės. Iš pietų pusės tarp sklypo Trimitų g. 11 ir Rinktinės g. 52 yra įsiterpusi nedidelė dalis valstybinės žemės, kur nesuformuoti sklypai. Šiaurinė ir rytinė sklypo ribos taip pat ribojasi su valstybine žeme, kur nesuformuoti sklypai – Trimitų ir Rinktinės gatvėmis.

Automobilių parkavimas sprendžiamas pastato požeminėje stovėjimo aikštelėje, taip pat nedidelė dalis automobilių stovėjimo vietų planuojama įrengti gatvėje, ties pagrindinių įėjimų. Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus nuostatomis, daugiabučiams gyvenamiesiems pastatams privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype – 1 vieta vienam butui. Taip pat 1 vieta 25 m² administracinės paskirties patalpų pagrindinio ploto. Tačiau minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius savivaldybės tarybos sprendimu gali būti mažinamas arba didinamas pagal miesto zonas. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema, patvirtinta Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr. 1-1083, sklypas Trimitų g. 11 yra miesto centro zonoje (2 zona), kuriai taikomas 0,5 minimalų leidžiamą automobilių vietų skaičių nustatantis koeficientas. Maksimalus požeminėms vietoms koeficientas šiai zonai nėra taikomas:



Sutartiniai ženklai

K_{min} - minimalų leidžiamą automobilių vietų skaičių nustatantis koeficientas
 K_{max} - maksimalų leidžiamą automobilių vietų skaičių nustatantis koeficientas

Zonos Nr.	Zonos pavadinimas	K_{min}	K_{max} antžeminėms vietoms	K_{max} požeminėms vietoms
1.	Senamiestis	0,25	0,50	1,0
2.	Miesto centras.	0,50	0,75	-
2.1.	Miesto centras dešiniajame Nerio krante	0,50	0,60	1,0
3.	Prioritinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą	0,75	-	-
4.	Likusi miesto teritorija	1,0	-	-

Parengė: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto skyrius

Tekstiniai reglamentai:

1. Šioje schemoje pažymėtose 2, 2.1 ir 3 zonose minimalų leidžiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių galima papildomai sumažinti (išskyrus automobilių stovėjimo vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) ne didesne kaip 0,25 koeficiento reikšme, už kiekvieną vietą mokant Savivaldybės tarybos nustatytą kompensaciją.

2. Šioje schemoje pažymėtose 1, 2, 2.1, 3 ir 4 zonose pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas galima kompensuoti statytojui savo lėšomis gatvių raudonosiose linijose ar Vilniaus miesto savivaldybės ir jos įmonių valdomuose žemės sklypuose įrengiant naujas automobilių stovėjimo vietas ne toliau nei 500 m nuo statomo objekto. Šios automobilių stovėjimo vietos perduodamos valdyti savivaldybei, jos nerezervuojamos ir gali būti apmokestinamos.

Pastate projektuojami 56 butai ir ~340 m² administracinės paskirties patalpų pagrindinio ploto. Nevertinant parkavimo vietų mažinimo koeficiento, poreikis įrengiant parkavimo vietas sklype butams – 56 vietos (projektuojami 56 butai), administracinės paskirties patalpoms – 14 vietų (340 m² / 25).

Įvertinus vietai taikomą K_{min} koeficientą (0,50), privalomas automobilių parkavimo sklype poreikis:

- Butams – 28 vietos (56 butai * 0,50);
- Administracinės paskirties patalpoms – 7 vietos (340 m² / 25 * 0,50);
- Bendras automobilių stovėjimo vietų sklype poreikis – 35 vietos (28 + 7).

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	31	32	0

Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje projektuojamos 47 automobilių stovėjimo vietos – daugiau nei leidžiamas minimalus kiekis. Taip pat projektuojamos 4 automobilių stovėjimo vietos gatvėje greta pastate planuojamų komercinių patalpų. **Viso planuojama įrengti 51 automobilių stovėjimo vieta.** Artimiausios laikino sustojimo aikštelės („Kiss and Ride“) įrengtos Giedraičių, Verkių ir Minties gatvėse.

Vadovaujantis tuo pačiu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, turi būti numatyta 1 dviračių stovėjimo vieta 5 butams (konkrečiu atveju bent 11 vietų) bei 1 vieta 250 m² administracinės paskirties patalpų pagrindinio ploto (konkrečiu atveju bent 2 vietos), nutolusios ne daugiau kaip 50 m nuo įėjimo į pastatą. Tačiau vadovaujantis VMSA parengta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi, projektuojama 1 dviračių stovėjimo vieta 2-3 butams rūsyje. Taip pat numatomi dviračių stovai lauke 10 % darbuotojų. Viso butams numatomos 28 vietos dviračiams laikyti rūsyje ir palei komercines patalpas 6 vietos dviračiams laikyti lauke.

Palei sklypą Trimitų g. 11 nėra nutiestų ar planuojamų dviračių takų, tačiau dviračių takai įrengti aplinkinėje teritorijoje – Rinktinės, Žalgirio, Tuskulėnų, Apkasų, Minties gatvėse. Vilniaus miesto savivaldybės planuojama nauja dviračių trasa Rinktinės g. (arčiau Trimitų g. 11 sklypo). Arčiausiai sklypo, ties Trimitų-Rinktinės gatvių sankryža, įrengti vieši dviračių stovai.

VMS GIS žemėlapis su esamais ir planuojamais dviračių takais, „Kiss and Ride“ stotelėmis (KR) ir viešais dviračių stovais:



3.9. Laikančiųjų konstrukcijų, atitvarų parinkimo motyvai ir inžinerinių tinklų trumpas aprašymas:

Projektuojamas pastatas surenkamų gelžbetoninių ir laikančio mūro sienų arba g/b monolitinio karkaso. Rūsio dalies sienos – g/b monolitinės arba surenkamų betoninių pamatų blokų. Dalis rūsyje planuojamo parkingo stogo – eksploatuojamas kiemo stogas. Likusią parkingo dalį dengia pirmo aukšto perdangos. Pastato stogas sutapdintas, su parapetu, želdintas šilokais. Fasada šiltinami termoizoliacinėmis medžiagomis, klijuojamos klinkerio plytelės nuo antro aukšto bei montuojamos fasadinės apdailos plokštės pirmame aukšte ties įvažiavimu į požeminę automobilių saugyklą. Laiptinės bei pirmame aukšte planuojamų komercinių patalpų fasada stiklinti.

Inžineriniai tinklai projektuojami techninio projekto stadijoje pagal prisijungimo sąlygas. Planuojami sklype esančių (ir greta sklypo) kabelių iškėlimo darbai. Elektros ryšių, buitinio vandentiekio, nuotekų šalinimo, lietaus nuotekų šilumos, dujotiekio tinklai projektuojami pagal gautas prisijungimo sąlygas. Įvadai planuojami pastato rūsyje. Išorės gaisrų gesinimas numatomas nuo žiedinio vandentiekio tinklų.

Proj. vad.

Antanas Dominas (kval. atest. Nr. A 2028; NKPAS 1052)

DNA2022-06/4-PP-AR	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	32	32	0