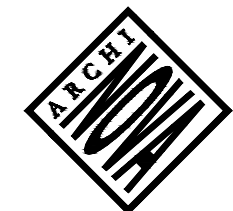




STATYTOJAS: UAB "JUOZAPAVIČIAUS 6"
PROJEKTO PAVADINIMAS: ADMINISTRACINIŲ PASTATŲ (7.2) A. JUOZAPAVIČIAUS G. 6, VILNIUS, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
PROJEKTO ETAPAS: PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
BYLOS ŽYMUO: AN.KSP.22 02 09-01-PP

DIREKTORIUS: AL. GVILDYS
PROJEKTO VADOVAS, PDV: AL. GVILDYS (atest. Nr. A 1869)
ARCHITEKTAI: AL. GVILDYS, A. SINIUS, A. MAŽEIKA
PROJEKTO AUTORIAI: T. BUSSE, A. FIRTH



● KSP ENGEL

Vilnius
2022

BYLOS DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

DOKUMENTO ŽYMUO	LAPŲ SKAIČIUS	LAIDA	DOKUMENTO PAVADINIMAS
TEKSTINIAI DOKUMENTAI			
2022-01-26 Nr. A659-21/22(3.3.2.26E-MPA)	8		Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis
AN.KSP.22 02 09-01-PP -AR	48	0	Aiškinamasis raštas
AN.KSP.22 02 09-01-PP-BSR	2	0	Bendrieji statinio rodikliai
SCHEMOS/ BRĖŽINIAI			
AN.KSP.22 02 09-01-PP-SCH1	1	0	Situacijos schema M 1:1500
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-01	1	0	Sklypo sutvarkymo planas M 1:500
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-02	1	0	-2 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-03	1	0	-1 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-04	1	0	0 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-05	1	0	1 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-06	1	0	2 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-07	1	0	3 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-08	1	0	4 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-09	1	0	5 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-10	1	0	6 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-11	1	0	7 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-12	1	0	8 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-13	1	0	9 aukšto planas M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-14	1	0	Fasadas tarp ašių A1-A10' M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-15	1	0	Fasadas tarp ašių BA-AL' M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-16	1	0	Fasadas tarp ašių B8-B1 M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-17	1	0	Fasadas tarp ašių AL'-BA M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-18	1	0	Šeimyniškių g. išklotinė M 1:300
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-19	1	0	Slucko g. išklotinė M 1:300
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-20	1	0	A. Juozapavičiaus g. išklotinė M 1:300
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-21	1	0	Vakarų pusės išklotinė M 1:300
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-22	1	0	Pjūvis A-A M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-23	1	0	Pjūvis B-B M 1:200
AN.KSP.22 02 09-01-PP-AS-24	1	0	Pjūvis C-C M 1:200
	1	0	Medžių šalinimo planas M 1:500
	1	0	Sklypo apželdinimo planas. Konceptija M1:500
	1	0	Lauko sienų apželdinimo koncepcij. Schema
VIZUALIZACIJOS			
Objekto Nr.2076	3	0	Virtualios 3D panoramos
	4	0	Vizualizacijos
PRIDEDAMI DOKUMENTAI			
2022-05-04 Nr.22/246	2		Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos
	4		Žemės sklypo nuosavybės dokumentai
	2		Žemės sklypo planas
	2		Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartis
	4		Susitarimas dėl Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties pakeitimo
	1		Topografinis planas

	11		Pastatų NTR duomanų bazės išrašai
	23		Nekilnojamo turto kadastrinių matavimų byla A.Juozapavičiaus g. 6 (14B4/p)
	29		Nekilnojamo turto kadastrinių matavimų byla Šeimyniškių g. 3
Nr.2092	1		Duomenys geoportalui "Vilniaus 3D planas"
	1		Detalaus plano pagrindinis brėžinys
	1		Detaliojo plano koregavimas
	29		Teritorijų planavimo komisijos protokolas Nr.29 su sprendimu detaliojo plano koregavimą derinti
	2		VMS administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus raštas dėl pastatų A.Juozapavičiaus g.6, Šeimyniškių g. 3A Vilniuje kultūrinės vertės
	23		Esamų medžių A.Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, inventorizacija
	33		Sklypo ir pastatų A.Juozapavičiaus g.6, Šeimyniškių g. 3,3A Vilniuje istorinės raidos archyvinių šaltinių tyrimai ir duomenų apibendrinimas
	22		Archeologinių tyrimų metu aptiktų mūro struktūrų architektūrinis vertinimas
	83		Architektūros natūros tyrimai ir vizualinis vertinimas
	12		Žvalgomieji archeologiniai tyrimai
	14		Triukšmo vertinimo ataskaita
	2		Kaimyninio sklypo sutikimas
	2		Rekonstruojamų pastatų projekto autoriaus sutikimas
	1		Projekto vadovo ir projekto dalies vadovo kvalifikaciją patvirtinantys dokumentai
	4		Projekto konkursinė medžiaga

Forma patvirtinta
 Vilniaus miesto
 savivaldybės
 administracijos direktoriaus
 2019 m. d. Lapkričio 27d.
 įsakymu Nr. 30-3052/19



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
 Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
 20__m._____d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.
 Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastatų Juozapavičiaus g. 6, Vilniuje, rekonstravimo projektas

2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549 patvirtintu „Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/Šeimyniškių g. 3, 3A detaliuoju planu, TPDR Reg. Nr. T00054336.
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	Vadovautis 2007-12-21 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Reg. Nr. T00086338) tekstinio reglamento 39* reikalavimais.
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus

		<p>schemos tvirtinimo“.</p> <p>Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10-čiai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.</p>
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Aiškinamajame rašte apibūdinti situaciją apie sklype esamus medžius. Jeigu medžių yra – pateikti inventorizaciją su arboristiniu būklės bei medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadomis apie vertingąsias esamų želdinių savybes.</p> <p>Pateikiama želdinių taksacija, inventorizacijos kortelė, ir esamų želdinių planas. Brėžinyje turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventorizacijos kortelės duomenis. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis priedu „Grafinis/ informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“). Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas.</p> <p>Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametro kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies).</p> <p>Pagrįsti medžių kirtimų būtinumą, jei medžiai kertami, ir ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti.</p>

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Pastatas savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau kartu turi būti šiuolaikiški savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais, papildyti ir praturtinti miestovaizdžio charakterį. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti</p>
------	--	---

		<p>susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius.</p> <p>Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, perimetriniam užstatymui diegiami principai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; • pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramos neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas; • kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Rekomenduojama, kad šiuos sprendinius rengtų Aplinkos ministerijos atestuotas želdinių projektų rengimo vadovas. Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką vietos kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologiškai būklei; susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis. Tai iliustruoti schemomis.</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Taip pat parenkamos aplinkai būdingos, vietinės šalies augalų rūšys. Žemiausią ekosistemine vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose.</p> <p>Nurodyti projektuojamų želdinių ir medžių rūšis lietuvių ir lotynų kalbomis, sodinamų medžių skersmens, matuojamo 1,3 m aukštyje, apimtį (cm) ir diametrą (cm), komponavimo būdus ir jų parinkimo motyvus. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui (netankinto grunto storis ant perdangos turi būti ne mažesnis kaip 0,8 m, medžiui ir ne mažesnis kaip 0,4 m krūmui. Medžiams dangoje numatyti ne mažiau nei 6 m³ nesutankinto grunto šaknims (tam užtikrinti privaloma naudoti dirvožemio struktūrą ir aeraciją užtikrinančias technologijas).</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus.</p> <p>Projektuojant viešas erdves didinti pralaidžių dangų,</p>

		<p>mažinti ištisinių nepralaidžių dangų plotus. Apželdintas sklypo plotas turi sugerti ir sulaikyti bei išgarinti visą ant jo paviršiaus iškrentantį lietaus vandenį, todėl pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietųjų dangų ir stogų infiltravimo, sulaikymo, išgarinimo sprendinius panaudojant sklypo teritorijoje esančius želdinių plotus. Projektuoti ekologiškus lietaus surinkimo sprendinius, pavyzdžiui, kai lietaus vanduo nepajungiamas į miesto tinklus, o įrengiamos filtruojamos lietaus surinkimo talpos iš kurių vėliau vanduo naudojamas želdinių laistymui. Siekti, kad visas sklypo teritorijai tenkantis lietaus ir sniego tirpsmo vanduo būtų infiltruotas ir panaudotas sklype.</p> <p>Apželdintas sklypo plotas turi sugerti ir/ar sulaikyti bei išgarinti visą ant jo paviršiaus iškrentantį lietaus vandenį, todėl pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietųjų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius panaudojant sklypo teritorijoje esančius želdinių plotus.</p> <p>Projektuojant antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę numatyti želdynų tarpus tarp stovėjimo vietų.</p> <p>Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: užstatymo; pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų); požeminių garažų antžeminės dalies, jei joje natūraliame grunte neauga medžiai ir krūmai; sporto aikštynų ir sporto aikštelių; ažūrinių, korio tipo dangų plotai.</p> <p>Rekomenduojamas sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype 50 %.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Projektinių pasiūlymų sprendiniai turi atitikti paveldosauginius reikalavimus.</p> <p>Projektinius pasiūlymus derinti su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriumi.</p> <p>Vadovautis 2020-10-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2419/20 patvirtintomis „Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkybos gairėmis“.</p> <p>Projektuoti vadovaujantis sklypui galiojančio detaliojo plano (TPDR Reg. Nr. T00054336) sprendiniais. Pastatus projektuoti detaliojo planu užstatyti leidžiamoje zonoje, vertinti skirtingų reglamentų zonų ribas ir jose leidžiamus užstatymo reglamentus. Projektinius pasiūlymus pildyti plano schema, pagrindžiančia, kaip laikomasi skirtingų reglamentų zonų užstatymo reikalavimų (nurodyti pastato ar jo dalies aukštų skaičių, aukštį nuo žemės paviršiaus bei absoliutinę altitudę). Prireikus atlikti detaliojo plano koregavimą iki visuomenės informavimo apie numatomą statinių projektavimą procedūrą pradžios.</p> <p>Projektiniuose pasiūlymuose įvertinti kitoje Šeimyniškių gatvės pusėje esantį istorinį kvartalą – papildoma grafine medžiaga (teritorijos pjūviu per projektuojamą sklypą, Šeimyniškių gatvę ir istorinį</p>

		<p>kvartala; ar kita) pagrįsti, ar projektuojami pastatai savo tūriais ir aukštingumu šio kvartalo neužgoš. Grafiškai pagrįsti projektuojamų pastatų ir lauko erdvių proporcingumą projektuojamo kvartalo viduje bei su aplinkine teritorija – aplinkinėmis gatvėmis, kitoje Šeimyniškių gatvės pusėje esančiu istoriniu kvartalu.</p> <p>Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti intensyvų automobilių eismą vakarinėje sklypo dalyje ir įvažiavimo į požeminę stovėjimo aikštelę vietą viduryje sklypo.</p> <p>Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.</p> <p>Užtikrinti visuomeninės paskirties patalpoms keliamus reikalavimus pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.</p> <p>Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, sklypas patenka į Funkcinę zoną CEN-15-1, kuriai galioja tekstiniai reglamentai 01;02;03;04;05;09;18;32;39.</p> <p>Vadovaujantis BP tekstiniu reglamentu 39, žemės sklypui privalomųjų želdynų norma (plotas) didinamas 10 %.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu. Projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis. Neišlaikant norminių atstumų iki sklypo ribų, gauti tų sklypų savininkų sutikimus iki visuomenės informavimo apie numatomą statinių projektavimą procedūrų pradžios.</p>
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (TPDR Reg. Nr. T00086338), Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (TPDR Reg. Nr. T00053354), Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR Reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros	Įvertinti esamą pėsčiųjų takų sistemą, jos poreikius ir plėtrą. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių

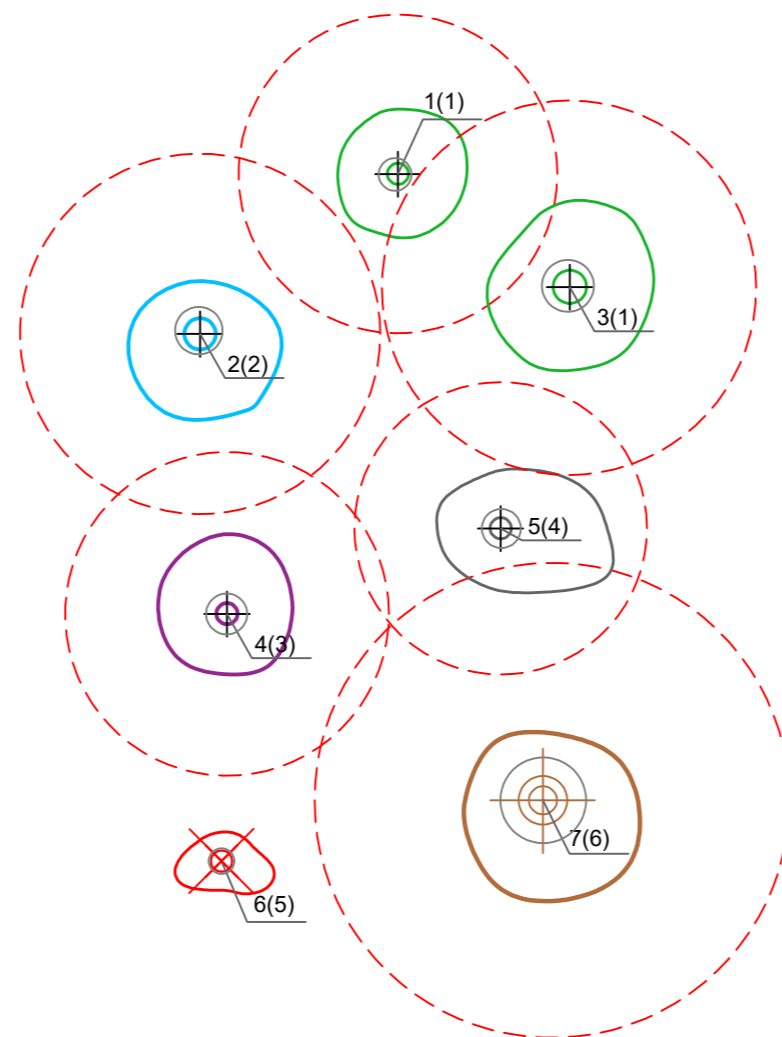
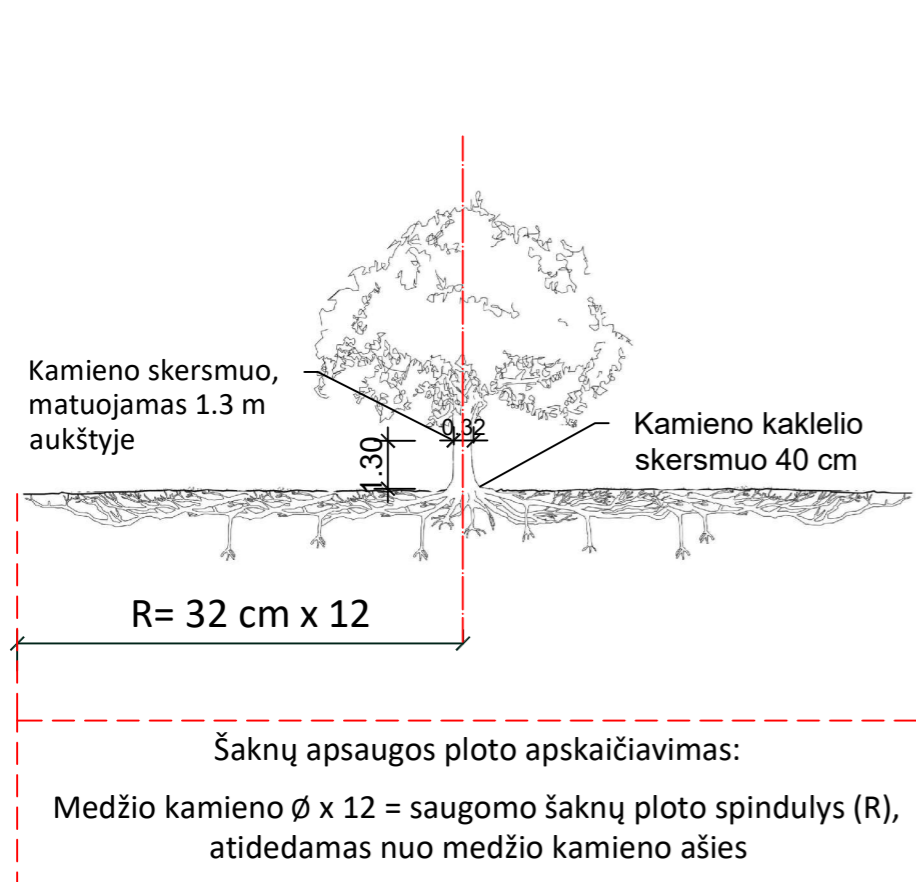
	plėtra	hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovautis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtinto „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus. Užtikrinti visuomenės informavimą pagal STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatytą tvarką; informacinis stendas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija. Patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis turi būti teikiama kaip projektinių pasiūlymų bylos sudėtinė dalis.

Milda Sutkaitytė, tel. 8 607 76149 el. paštas milda.sutkaityte@vilnius.lt

Kristina Kiseliauskienė kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnis: Asmuo turi teisę apskūsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą arba veiksą (neveikimą), taip pat viešojo administravimo subjekto vilkinimą atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus šio įstatymo nustatyta tvarka tam pačiam viešojo administravimo subjektui arba aukštesniam pagal pavaldumą viešojo administravimo subjektui, arba kitų įstatymų, reglamentuojančių ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimą, nustatyta tvarka išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucijai, arba administraciniam teismui.

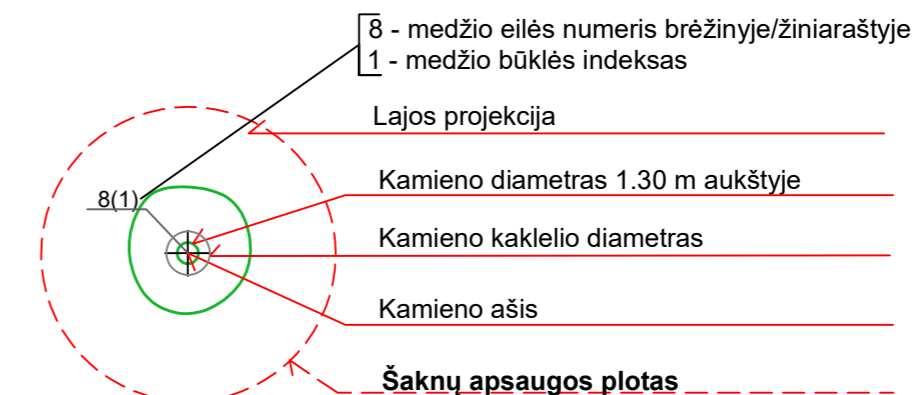
MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE



Medžio būklės indeksas

- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 23,181,44
- 2 - PATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 0,191,255
- 3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 147,39,143
- 4 - BLOGOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 99,100,102
- 5 - ŠALINAMAS MEDIS
žymens spalva RGB - 205,32,39
- 6 - SAUGOMO GAMTOS OBJEKTO STATUSĄ TURINTIS MEDIS
žymens spalva RGB - 176,108,59

Šaknų apsaugos ploto spindulys senoliams medžiams (R) apskaičiuojamas kamieno \varnothing dauginant iš 15



Reikalavimai saugomam šaknų plotui:

1. Saugomo šaknų ploto koregavimas galimas tik su arboristo leidimu, kiekviena situacija vertinama individualiai.
2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai judinant gruntą galimi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
3. Saugomame šaknų plote draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 10 cm.
4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
5. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
6. Saugomas šaknų plotas aptveriamas apsaugine, ne žemesne kaip 2 m. aukščio tvora su įspėjamaisiais ženklais. Tvorą privalo likti visų darbų metu, net jei dalis darbų patenka į šią zoną.

Pastaba 1: Jei medžių šalinimas yra numatytas DP, pažymimas šių medžių šaknų saugojimo plotas plane bei kamieno kaklelio diametras.

Pastaba 2: Rengiant topo nuotrauką, atliekama medžių taksacija su tikslia medžio kamieno ašies vieta.

Pastaba 3: Numatant medžių (išskyrus uosialapius klevus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

Pastaba 4: Saugomo gamtos objekto statusą turinčiam medžiui, šaknų apsaugos ploto spindulys (R) apskaičiuojamas kamieno \varnothing dauginant iš 12.

ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1.30 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu (cm)	Saugomo šaknų ploto spindulys (R) (m)	Saugomas šaknų plotas (m ²)	Lajos projekcija nuo ašies Š,R,P,V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Siūlomos/būtiniosios arboristinės/tvarkymo priemonės
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	Paprastasis klevas	Acer platanoides	32	40	3,84	11,57	3; 4,3; 5; 3,4	1	Formuojamasis genėjimas

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ UŽDUOTIES TVIRTINIMO, A. JUOSAPAVIČIAUS G. 6
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-01-26 Nr. A659-21/22(3.3.2.26E-MPA)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	MINDAUGAS PAKALNIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-01-25 20:08:45 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-01-25 20:08:59 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.56
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-01-26 08:59:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-01-26 08:59:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. Pagrindiniai duomenys
2. Išėities duomenys
3. Bendra esama sklypo charakteristika
4. Teritorijos planavimo (Vilniaus m. Bendrojo plano ir Detalaus plano) dokumentų apžvalga
5. Žvalgomieji archeologiniai tyrimai
6. Archeologinių tyrimų metu aptiktų mūro struktūrų architektūrinis vertinimas
7. Architektūros natūros tyrimai ir vizualinis vertinimas
8. Projektiniai sprendiniai
 - 8.1. Vietinis kontekstas
 - 8.2. Sklypas
 - 8.3. Kraštovaizdžio ir nekilnojamo kultūros vertybių apsauga
 - 8.4. Urbanistinė koncepcija
 - 8.5. Architektūrinė koncepcija
 - 8.6. Dizaino kokybė ir medžiagos
 - 8.7. Fasadų projektavimo sprendimai
 - 8.8. Aplinkos erdvių ir kraštovaizdžio formavimo strategija
 - 8.9. Žmonių / srautų judėjimo strategija
 - 8.10. Statinių pritaikymas žmonėms su negalia
 - 8.11. Statybos darbų organizavimas
 - 8.12. Triukšmo vertinimo analizė
9. Sprendinius pagrindžiantys skaičiavimai



1. PAGRINDINIAI DUOMENYS

Statytojas

UAB "Juozapavičiaus 6", kodas 305371884, adresas: Jogailos g. 4, Vilnius.

Projekto pavadinimas

Administracinių pastatų Juozapavičiaus g. 6, Vilnius, rekonstravimo projektas.

Statinio statybos vieta

A. Juozapavičiaus g. 6, Vilnius.

Statinio paskirtis

Negyvenamieji pastatai; administracinės paskirties pastatai (7.2).

Statybos rūšis

Rekonstravimas.

Statinio kategorija

Ypatingieji statiniai.

Žemės sklypas

Žemės sklypo kadastrinis Nr. 0101/0032:251 Vilniaus m. k.v.; unikalus Nr. 0101-0032-0251; pagrindinė naudojimo paskirtis - kita; žemės sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos; žemės sklypo plotas - 12534 m².

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos;
- Elektros tinklų apsaugos zonos;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Kultūros paveldo objektų duomenys

Projekto sprendiniai patenka į nekilnojamojo kultūros vertybių teritoriją- Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę (u.k. 25504).

Sklypas A. Juozapavičiaus 6/3, 3AŠeimyniškių patenka į Vilniaus senamiesčio kultūros paminklo 16073 (KVR) apsaugos zoną, kuriai nustatyti paveldo apsaugos reikalavimai.

Jis taip pat yra Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje 25504.

2. IŠEITIES DUOMENYS

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis šiais dokumentais:

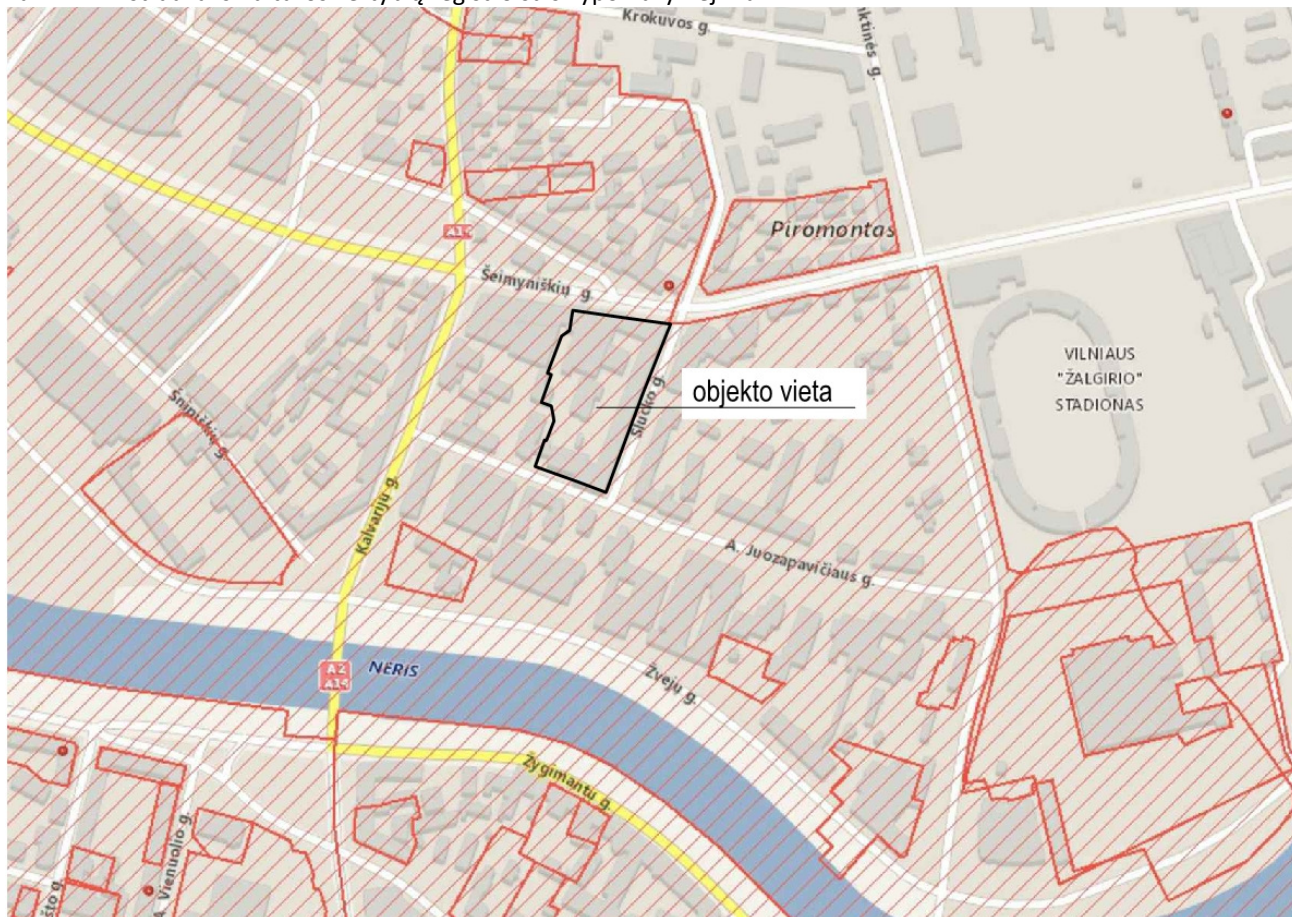
- NT Registro centrinio duomenų banko sklypo ir esamų pastatų išrašais;
- Kadastriniu žemės sklypo planu;
- Esamų statinių kadastriniais duomenimis;
- Vilniaus m. savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi Reg. Nr. A659-21/22(3.3.2.26E-MPA), 2022-01-26;
- Vilniaus m. savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR Reg. Nr. T00086338, 2021 m.);
- Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios Kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu (TPDR Reg.Nr. T00053354);
- Vilniaus m. dviračių takų specialiojo plano (TPDR Reg. Nr. T00072197) sprendiniais;
- Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus m. savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patvirtintomis Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD-2);
- Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/ Šeimyniškių g. 3, 3A detaliuoju planu (TPDR Reg. Nr. T00054336), patvirtintu Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2008-06-18 sprendimu Nr. 1-549;
- Kultūros vertybių registru;
- Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2021-07-14 patvirtintu sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo“;
- Topografinė nuotrauka (2020-11).

3. BENDRA ESAMA SKLYPO CHARAKTERISTIKA

Sklypas

Sklypas Juozapavičiaus g. 6 (buvęs Juozapavičiaus g. 6/ Šeimyniškių g. 3, 3A) yra Vilniaus senamiesčio kultūros paminklo 16073 (KVR) apsaugos zonoje ir Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje (u.k. 25504). Sklypas priklauso valstybei, kuriam esamu momentu sudaryta nuomos sutartis su UAB "Juozapavičiaus 6".

Pav. Nr. 1. Ištrauka iš Kultūros vertybių registro su sklypo nužymėjimu :









Gretimybės

Gretimose teritorijose vyrauja administracinės, gyvenamosios ir viešbučių paskirties pastatų funkcijos. Sklypą iš šiaurinės pusės riboja Šeimyniškių gatvė, iš rytų- Slucko g., iš pietų- Juozapavičiaus g., iš vakarų– 5 aukštų gyvenamasis daugiabutis pastatas (A. Juozapavičiaus g. 6A), 6 aukštų administracinės paskirties pastatas (Šeimyniškių g. 1A) ir 2 gyvenamasis daugiabutis pastatas (Kalvarijų g. 11A).

Pav. Nr. 2. Funkcinė analizė



	Ofisai		Komercija		Gyvenamoji/ Komercija
	Viešbučiai		Automobilių stovėjimo aikštelės		Gyvenamoji

Rekonstruojami/ griaunami esami pastatai

Sklype šiuo metu stovi statiniai:

- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0002-4044), adresas A. Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 4B2/p (**griaunamas**);
- Garažų paskirties pastatas- Automobilių parkingas (Unik.Nr. 1094-0002-4088), adresas A. Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 9G2/p (**griaunamas**);
- Sandėlis (Unik.Nr. 1094-0002-4099), adresas Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 10F1/b (**griaunamas**);
- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0002-4100), adresas A. Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 11B3/p (**griaunamas**);
- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0002-4111), adresas A. Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 12B2/p (**griaunamas**);
- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0002-4144), adresas A. Juozapavičiaus g. 6, žymėjimas plane 14B4/p (**rekonstruojamas į administracinės paskirties pastatą, žymėjimas sklypo sutvarkymo brėžinyje (2)**);
- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0002-4177), adresas Šeimyniškių g. 3A, žymėjimas plane 16B3/p (**griaunamas**);
- Transformatorinė (Unik.Nr. 1094-0002-4166), žymėjimas plane 15I1/g (**griaunama**);
- Administracinis pastatas (Unik.Nr. 1094-0458-3035), adresas Šeimyniškių g. 3, žymėjimas plane 2B5/b (**rekonstruojamas į administracinės paskirties pastatą, žymėjimas sklypo sutvarkymo brėžinyje (1)**).

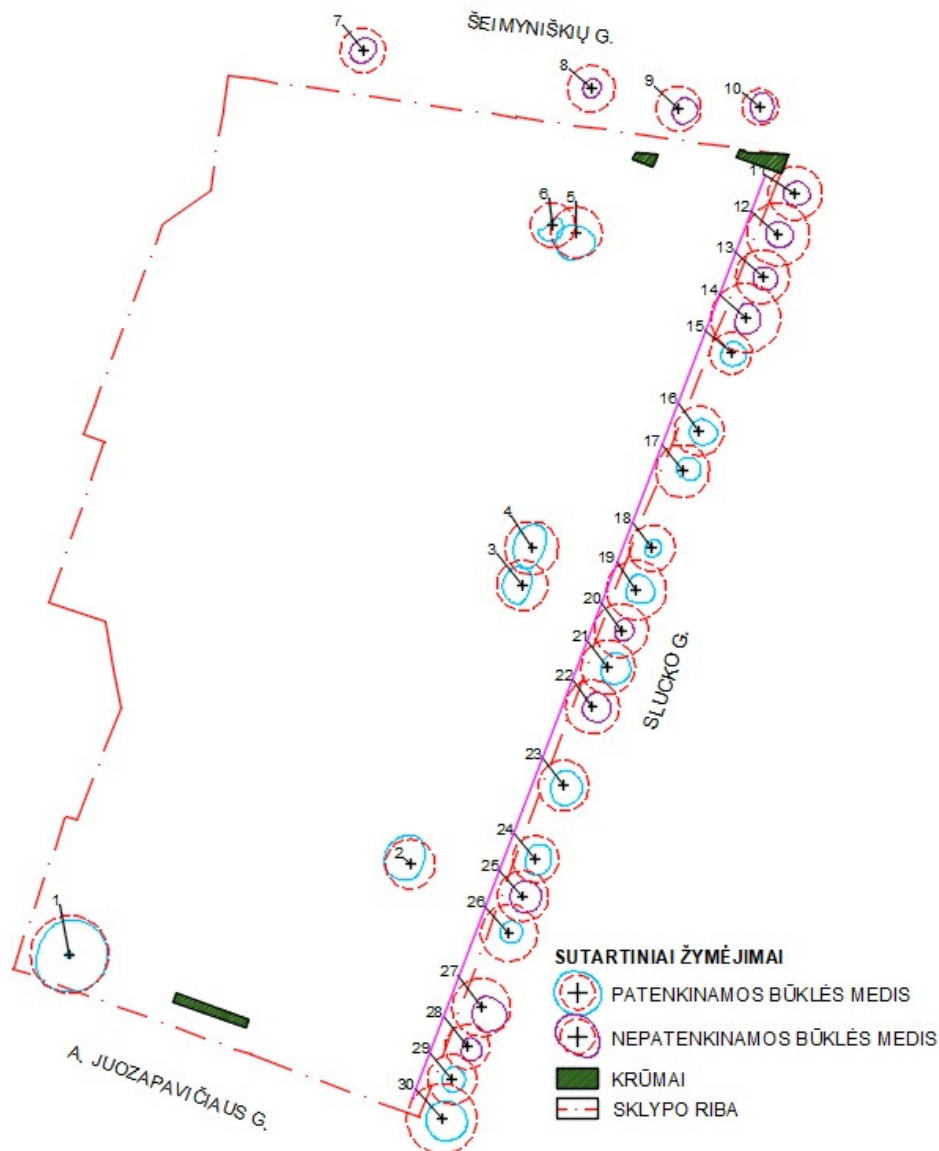
Pav. Nr. 3. Pastatų rekonstravimo schema



Pastatai nėra ir pagal VMS administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriaus raštą Nr. A651-32/22 (2.3.3.8E-KPA) dėl pastatų Juozapavičiaus g. 6, Šeimyniškių g. 3A, Vilniuje kultūrinės vertės, nebus siūdomi registruoti Kultūros vertybių registre.

Esami želdiniai

Pagal atliktą esamų medžių inventorizaciją (UAB „TerraformaLT“, PV L. Ūsas, proj. Nr.1135), bendra želdynų būklė patenkinama. Didžiąją sklypo dalį (99%) užima pastatai ir kietosios dangos. Sklypo viduje auga vienas paprastasis klevas ir penki paprastieji kaštonai. Jų būklė patenkinama. Greta sklypo palei Šeimyniškių g. ir Slucko g. auga 1 karpotasis beržas ir 25 mažalapės liepos, iš kurių pusė nepatenkinamos būklės. Greta jėgimų į pastatus nuo Juozapavičiaus ir Šeimyniškių g. auga tujų ir kadagių masyvai. Medžių polajuose atviras gruntas arba veja.



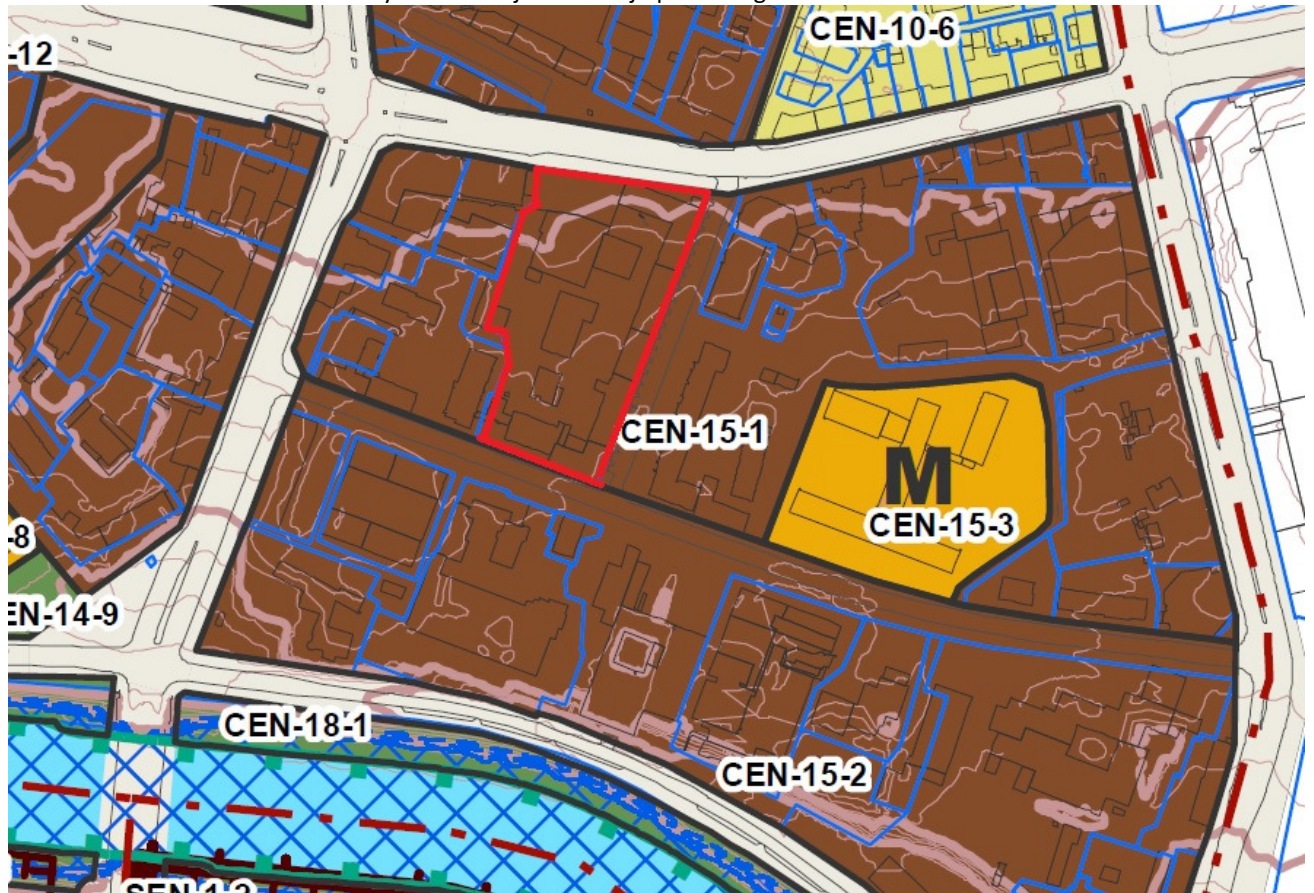
4. TERITORIJOS PLANAVIMO (VILNIAUS MIESTO BENDROJO PLANO IR DETALAUŠ PLANO) DOKUMENTŲ APŽVALGA

Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais projektuojamas žemės sklypas patenka į tamsiai ruda spalva pažymėtą teritoriją - pagrindinio centro zoną Nr. CEN-15-1.

Pagal bendrąjį planą šioje zonoje teritorijos naudojimo tipas- mišri centro teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija ir socialinės infrastruktūros teritorija.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties. Galimi žemės naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; *komercinės paskirties objektų teritorijos*; visuomeninės paskirties teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; atskirųjų želdynų teritorijos (žr. pridedamą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentų lentelę, kvartalo Nr. CEN-15-1) .

Pav. Nr. 5. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas:



Pav. Nr. 6. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano reglamentai:

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)
CEN-15	17,2	CEN-15-1	Pagrindinio centro zona	GC;GM;PA;SI	KT	G2;K;V;R;B;l2;E	7,5	6	-	35
Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m ²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m ²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
pr_u;pr_a	3	80	-	-	50	20000	01;02;03;04;05;09;18;32;39	1	2	1

Teritorijos pavadinimas – CEN-15-1;

Funkcinės zonos pavadinimas – Pagrindinio centro zona;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – KT;



Galimi žemės naudojimo būdai – G2; K; V; R; B; I2; E;

Igyvendinimo prioritetas – Prioritetinė plėtros teritorija;

Užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus, perimetrinis posesijinis;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - 3;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - 80;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 35;

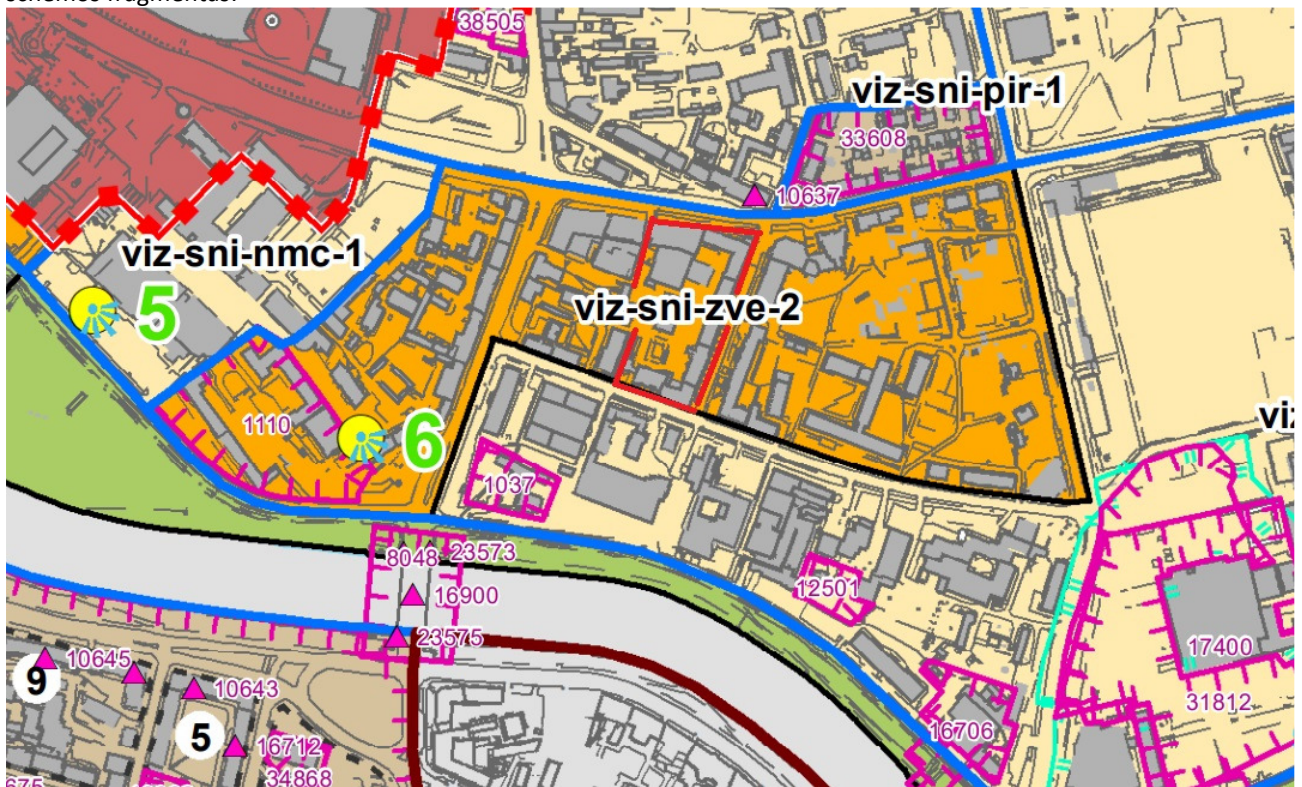
Užstatymo aukštis (vyraujantis aukštų skaičius) – 6.

Tekstiniai reglamentai, priskirti nagrinėjamo sklypo funkcinei zonai:

Eil. Nr.	Tekstinis reglamentas
01	UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtina tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo
02	UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės
03	Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
04	Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą
05	Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos
09	Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.
18	Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)
32	Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus.
39	Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonį (priemiesčių teritorijos):

Pav. Nr. 7. Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schemos fragmentas:



Pav. Nr. 8. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto Nekilnojamojo kultūros paveldo sprendinių:

ŠNIPIŠKIŲ PRIEMIESTIS (VIZ-SNI)									
viz-sni	Šnipiškių priemiestis susideda iš: Šnipiškių dalies, vad. Skansenu (kodas 12599); Šnipiškių dalies, vad. Pironontu (kodas 33608); Vilniaus senojo miesto vietovės su priemiesčiais (kodas 25504); Vilniaus žydų Šnipiškių senųjų kapinių vietos (kodas 31812). Priemiesčio dalys: Senvagė, Šnipiškės, Šiaudinė(Skansenas), Urbanistinė kalva, Naujasis miesto centras, Pironontas, Žvejai, Kareviškės.								
REGLAMENTAI									
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			Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre	Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas
(Kodas)	(Pavadinimas)	(Tvarkymo prioritetai)	(Morfortipas)	(UI)	Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D)	Esamos vertikalės/ Istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/ Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastai) (metrais) (EV/ID/PV)	(VT)	(Tyrimai/kaita)
viz-sni-zve-2	Žvejai	maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritentinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešiejį urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai	perimetrisinis užstatymas, atskirai stovinčių pastatų, galimas laisvo planavimo laisvo planavimo, galimas perimetrisinis užstatymas, atskirai stovinčių pastatų	≤ 1,6 ≤ 3	21 25	30 35	ID- Vilniaus Šv. Arkangelo Rapolo bažnyčios ir jėzuitų vienuolyno statinių ansamblis(kodas 1110) – 30/40 EV-bendrabutis- 38	25504	privalomi archeologiniai tyrimai/ Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Teritorijos dalies kodas – viz-sni-zve-2;

Priemiesčio pavadinimas – Žvejai;

Teritorijos tvarkymo prioritetai – Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritentinė viešoji erdvė - Neries upės pakrantė. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešiejį urbanistiniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, statybai.

Užstatymo tipas/ morfologinis tipas – laisvo planavimo, galimas perimetrinis užstatymas, atskirai stovinčių pastatų;

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) - 3;

Vyraujantis (“foninis”) pastatų aukštis (m) -25;

Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) – 35;

Esamos vertikalės – bendrabutis - 38m;

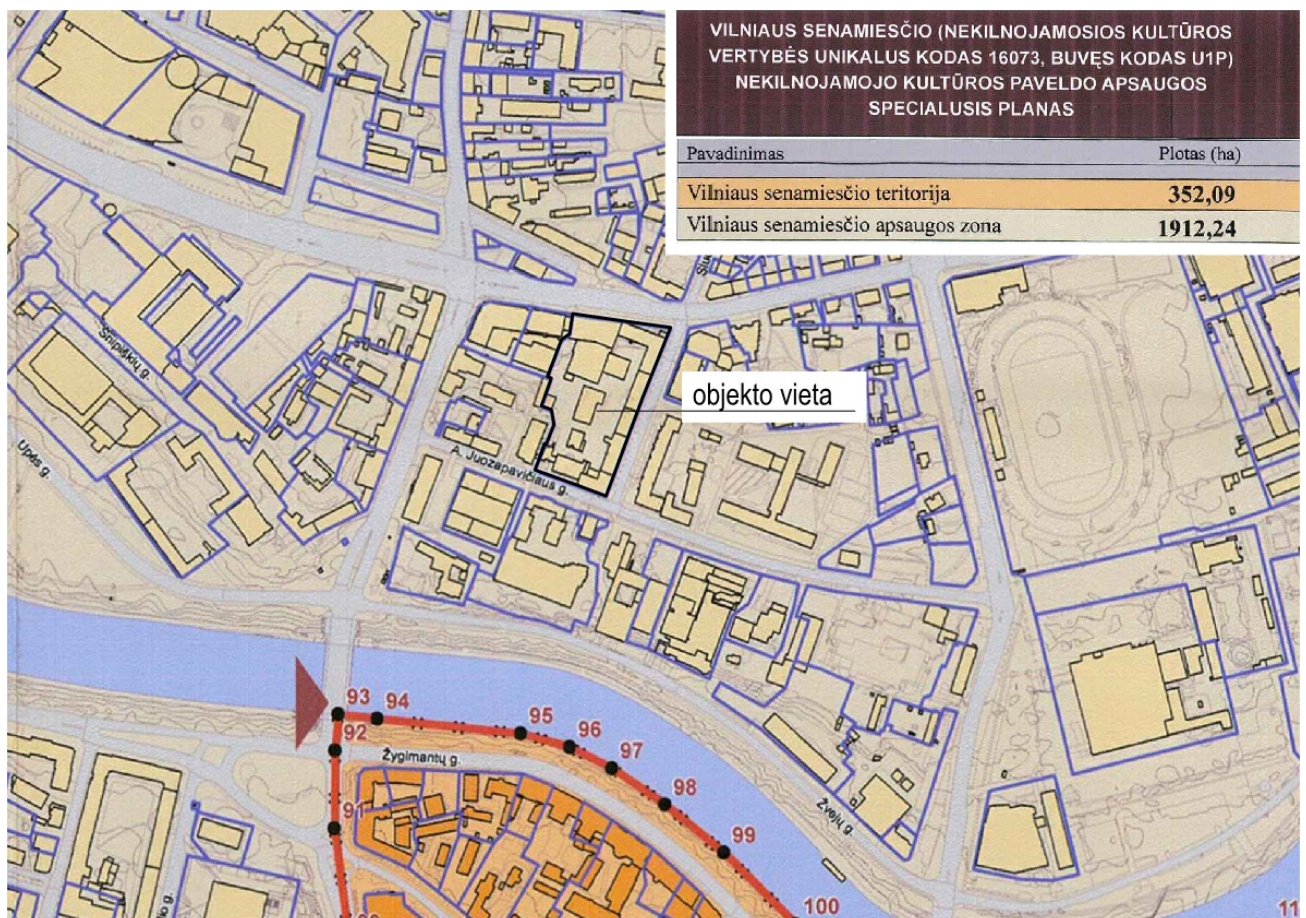
Istorinės dominantės – Vilniaus Šv. Arkangelo Rapolo bažnyčios ir Jėzuitų vienuolyno statinių ansamblis (kodas 1110) – 30/40m;

Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre – 25504;

Tyrimų privalomumas/ kaitos pagrindimas – privalomi archeologiniai tyrimai/ Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio (16073) apsaugos zoną:

Pav. Nr. 9. Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano fragmentas:



Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (NKV unikalus kodas - 16073) apsaugos zonos, vizualinio apsaugos pozonio, teritoriją. Šios teritorijos naudojimą ir apsaugą reglamentuoja KVAD prie LR KM direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr.Į-167 „Dėl Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“ patvirtinto reglamento nuostatos.

1. 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:

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

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

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

-keistų senamiesčio siluetą;

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

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

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

-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.

3. Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.

4. Atvejais, nenurodytais 1 punkte, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.

Pav. Nr. 10. Vilniaus centrinės dalies zonavimas paminklosaugos požiūriu (1994 m.)

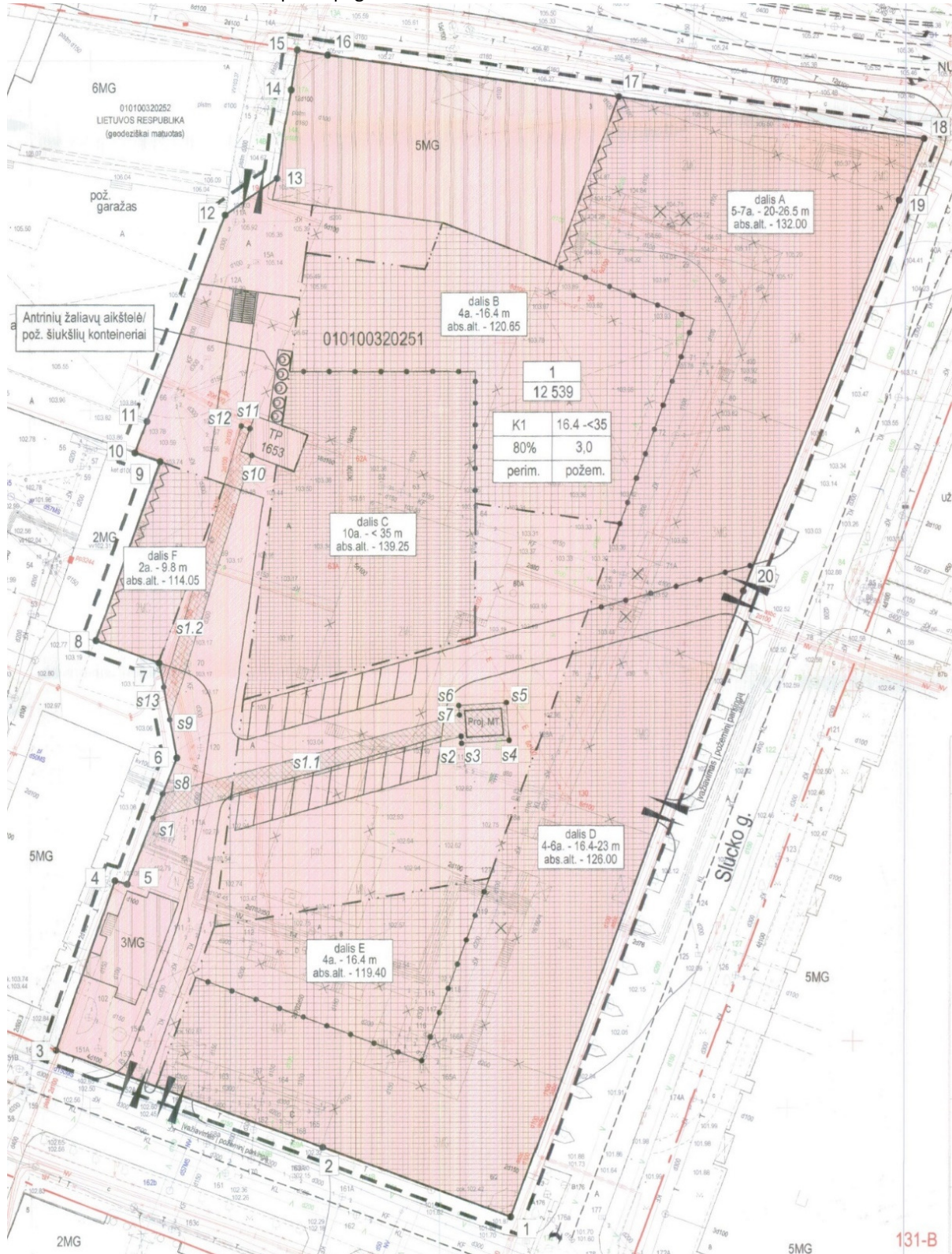


Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 nustatyta, kad Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zona apima 2, 3A, 3B, 4 teritorijas. Planuojama teritorija patenka į zoną 3A – reguliuojamą statybų zoną.

Detalaus plano apžvalga

Sklypo A. Juozapavičiaus g. 6/ Šeimyniškių g. 3, 3A Detalaus plano (parengta UAB „Senajo miesto architektai“, PV I.Kliobavičiūtė) sprendiniai patvirtinti 2008-06-18, Nr.1-549.

Pav. Nr. 11. Ištrauka iš Detalaus plano pagrindinio brėžinio:

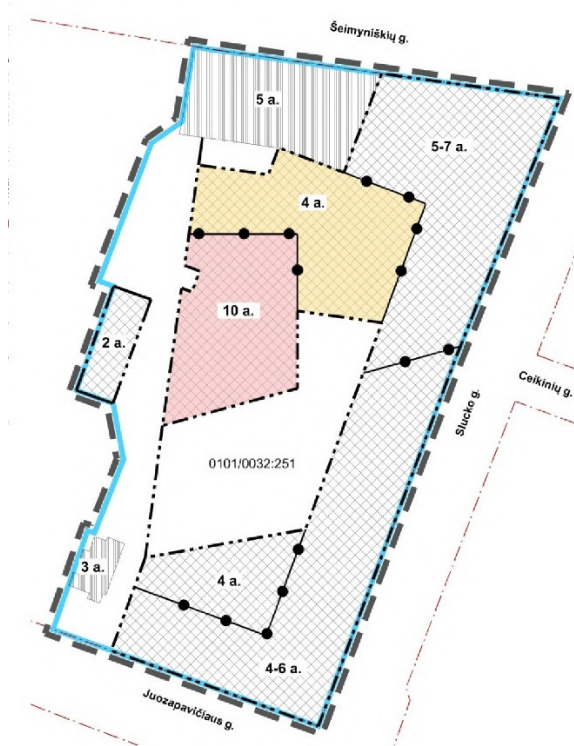


Detalaus plano reglamentų lentelė:

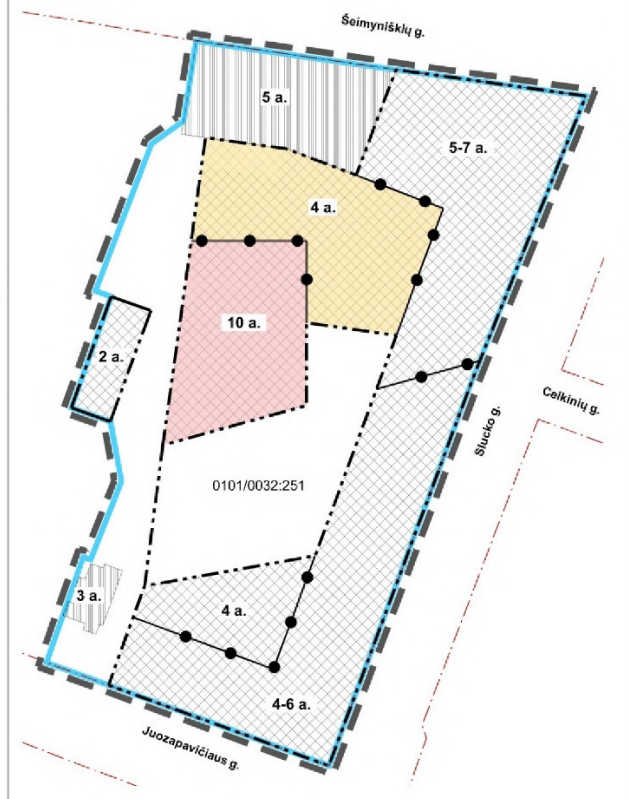
Sklypo Nr.	Sklypo karrp. sąvymėjimas plans	Stilypo (jo dalies) kampi koordinatės		Stilypo (jo dalies) plotas kv.m.	Privalomieji reikalavimai			Kiti reikalavimai			Papildomos sąikos apribojimų aprašymas			
		X	Y		Statinių aukštis skaičius	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Automobilų statymo lūžtas	Salinio aukšto o altitudi		Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus		
1	1	306264.50	562704.23	12539	K1-sklypai, kuriuose numatomi statyti prekybos įmonės bei kitos paslaugų įmonės šaliniai	dalis A - 5-7 aukštai	0,80 (anteminis)	3,0	Perimetrinis	Arteminis, polemėnis	dalis A - 125,20 (ab. alt.) (5a. korpuso)	dalis A - 20 m (5a. korpuso)	LV7C reguliuojami statyb/ zona "A"	
	2	306264.43	562733.26								dalis B - 4 aukštai	dalis B - 120,65 (ab. alt.) (4a. korpuso)		dalis B - 16,4 m (4a. korpuso)
	3	3062618.28	562729.11								dalis C - 10 aukštai	dalis C - 139,25 (ab. alt.) (10a. korpuso)		dalis C - < 35 m (10a. korpuso)
	4	3062652.33	562703.54								dalis D - 4-6 aukštai	dalis D - 19,40 (ab. alt.) (4a. korpuso)		dalis D - 16,4 m (4a. korpuso)
	5	3062652.04	562705.30								dalis E - 4 aukštai	dalis E - 126,00 (ab. alt.) (5a. korpuso)		dalis E - 23 m (5a. korpuso)
	6	3062681.05	562712.49								dalis F - 2 aukštai	dalis F - 14,05 (ab. alt.) (2a. korpuso)		dalis F - 5,0 m (2a. korpuso)
	7	3062693.30	562709.05											
	8	3062667.32	562700.81											
	9	3062652.52	562709.97											
	10	3062653.30	562704.40											
	11	3062658.37	562708.00											
	12	3062717.53	562719.28											
	13	3062723.30	562726.72											
	14	3062745.37	562728.72											
	15	3062741.27	562729.61											
	16	3062750.32	562733.53											
	17	3062744.31	562735.75											
	18	3062738.33	562734.10											
	19	3062729.39	562735.94											
	20	3062674.13	562733.61											
s1.1	s1	3062641.10	562708.98	172	Servitutas el. tinklams									
	s2	3062653.10	562753.10											
	s3	3062657.09	562751.16											
	s4	3062652.52	562766.01											
	s5	3062657.34	562759.67											
	s6	3062657.51	562752.82											
	s7	3062656.15	562754.91											
	s8	3062644.35	562710.35											
s1.2	s9	3062655.44	562711.40	98	Servitutas el. tinklams									
	s10	3062663.19	562723.09											
	s11	3062657.32	562722.94											
	s12	3062659.10	562721.90											
	s13	3062660.22	562710.52											

2022 m. atlikta Detaliojo plano korektūra- pakoreguotas antžeminės dalies užstatymo fragmentas. Vilniaus m. savivaldybė sprendiniams pritarė 2022-09-21 d. Nr.A16-1396/22(2.15.2.1E-TPP) Teritorijų planavimo komisijos protokolas Nr.28 .

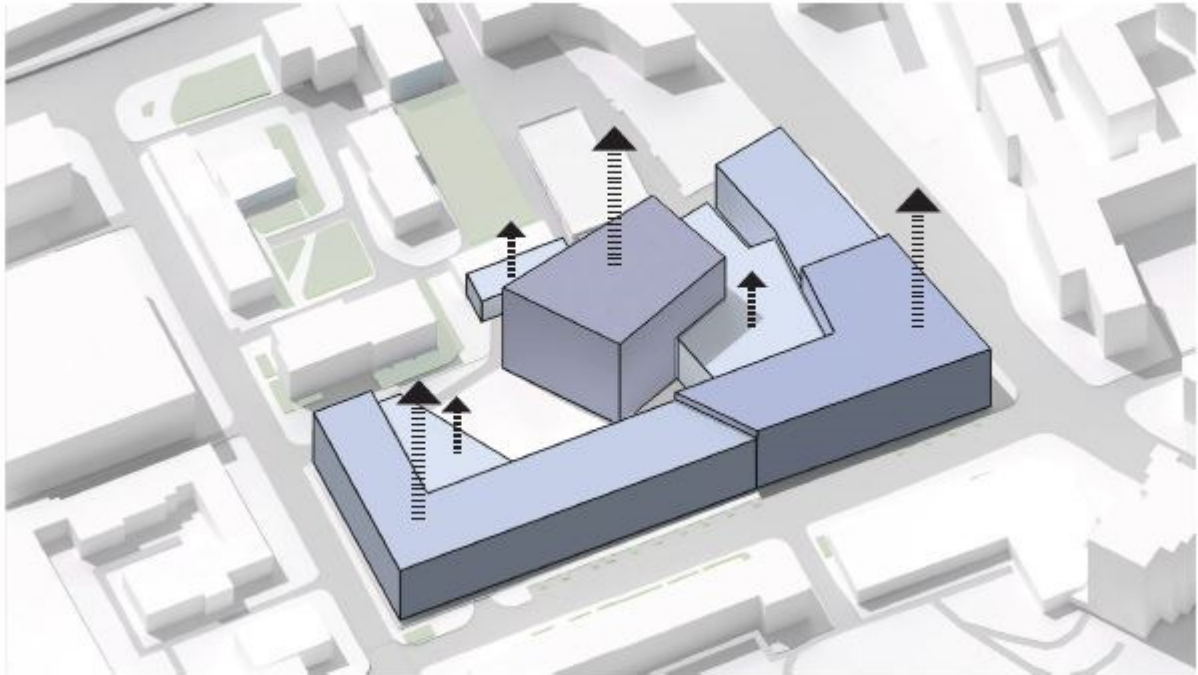
2008-06-18 SPRENDIMU NR. 1-549 PATVIRTINTO SKLYPO A.JUOZAPAVIČIAUS G. 6/ ŠEIMYNIŠKIŲ G. 3, 3A DETALIOJO PLANO (REG. NR. T00054336) ESAMO IR SUPLANUOTO ANTŽEMINIO UŽSTATYMO FRAGMENTAS



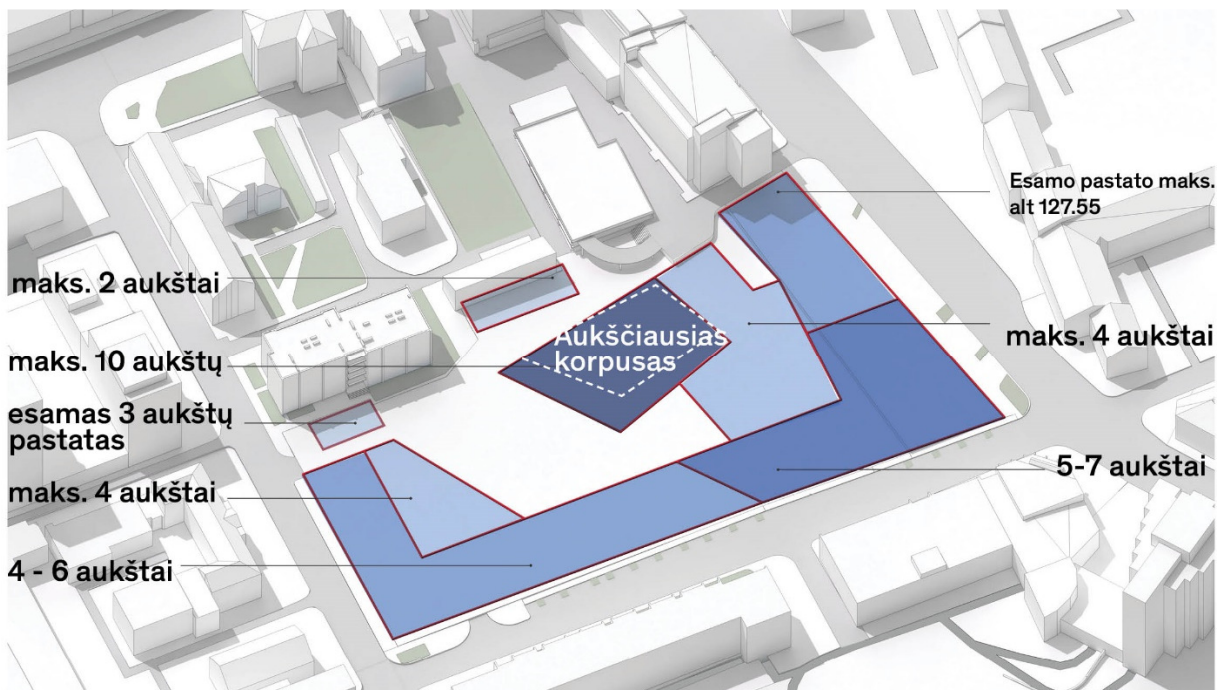
ESAMO, GALIOJANČIU DETALIUOJU PLANU (REG. NR. T00054336) SUPLANUOTO IR PAKOREGUOTO ANTŽEMINIO UŽSTATYMO FRAGMENTAS



Pav. Nr. 12. Maksimalus užstatymo tūris pagal Detaliojo plano reglamentus:



Pav. Nr. 13. Maksimalus užstatymo tūris pagal Detaliojo plano reglamentus:



5. ŽVALGOMIEJI ARCHEOLOGINIAI TYRIMAI

Pagal atlikto „Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (25504) teritorijos, Vilniaus m. sav., Vilniaus m., A.Juozapavičiaus g. 6/ Šeimyniškių g. 3, Šeimyniškių g. 1A, Kalvarijų g. 11A žvalgomųjų archeologinių tyrimų projekto“ (tyrėjas M. Daubaras, 2022 m.) ataskaitą, tirtuose šurfuose archeologiškai vertingų sluoksnių ar struktūrų nerasta. Aptikta pavienių XVIII(?)-XIX a. archeologinių radinių bei XIX-XX a. statinių bei inžinerinių struktūrų dalių, kurios gali turėti vertingųjų savybių pobūdį. Rekomenduojama sklype atlikti archeologinius žvalgymus žemės kasimo darbų metu.

6. ARCHEOLOGINIŲ TYRIMŲ METU APTIKTŲ MŪRO STRUKTŪRŲ ARCHITEKTŪRINIS VERTINIMAS

Vertinimo išvadose (aut. V.Veževičienė, D.Saulytienė, I.Liaudanskaitė; 2022 m.) teigiama, jog archeologinių tyrimų metu atidengtos struktūros priklausė gamybinio/ ūkinio pobūdžio statiniams, funkcionavusiems teritorijoje laikotarpiu XIX a. pab. Iki XX a. II p. Iš istorinių duomenų yra žinoma, kad šią valdą nuo XIX a. 10 deš. įsigijo Chvolesų šeima, o mūrinė lentpjūvė pradėta statyti 1896 m. Iki tol vietovė buvo neurbanizuota.

Anksčiausiai datuojama mūro liekana- lentpjūvės išorinės rytinės sienos plytų mūro pamato fragmentas- priskiriama XIX a. pabaigai, lentpjūvės pirmojo statybos etapo laikotarpiui. Ši rytinė pastato dalis iki šių dienų neišliko.

Akmenų grindinio fragmentas suformuotas jau pokaryje- XX a. vid.-XX a II p. Ši buvusi kiemo dangos grindinio liekana siejama su baldų gamybos įmonių funkcionavimo laikotarpiu.

7. ARCHITEKTŪROS NATŪROS TYRIMAI IR VIZUALINIS VERTINIMAS

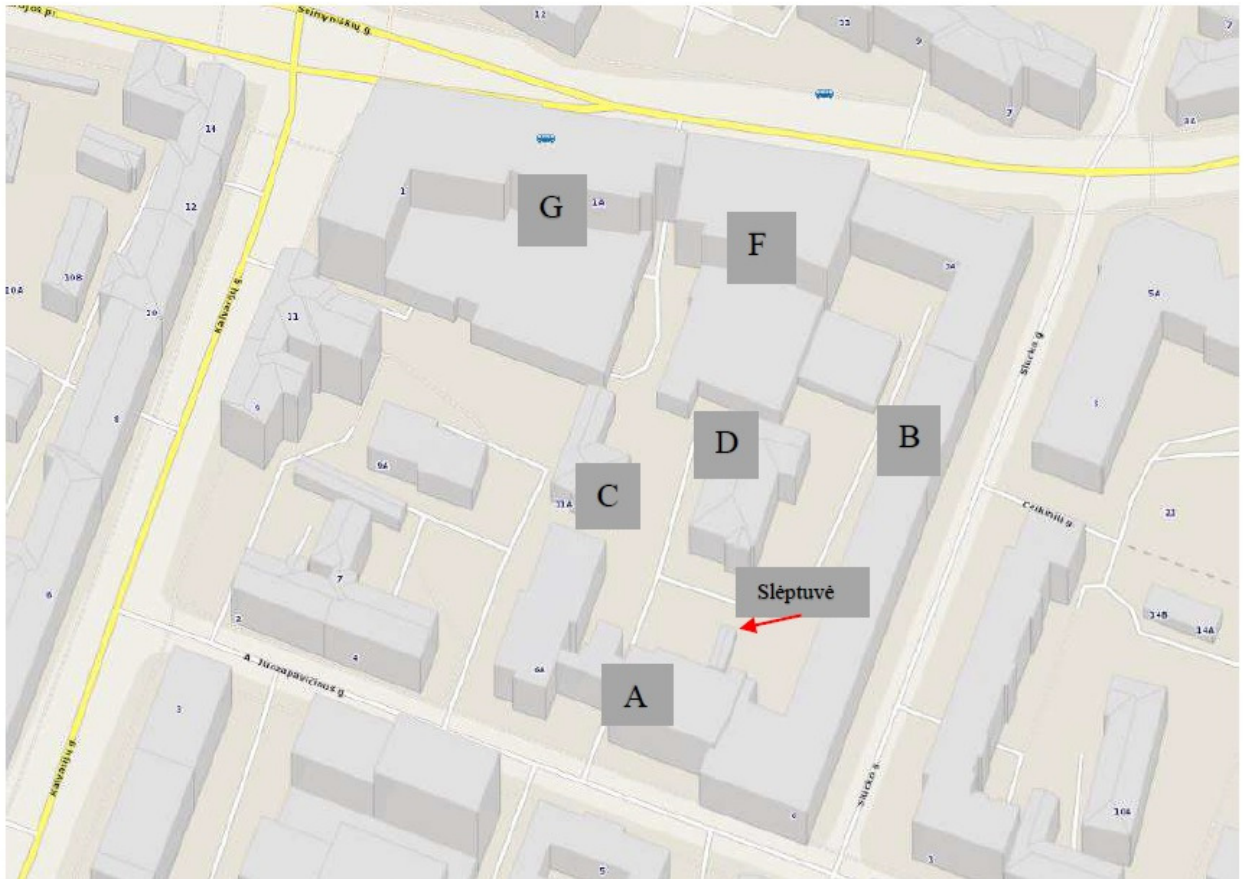
Vertinimą parengė V.A.Spudas, V.Veževičienė, D.Saulytienė, I.Liaudanskaitė, M.Adamonytė 2022 m. Išvadose teigiama, kad vertinimo rezultatai patvirtina bei papildo turimus istorinius duomenis apie tiriamos teritorijos ir joje esančių pastatų architektūrinę istorinę raidą. Nustatyta, kad urbanizacijos procesai sklypuose Juozapavičiaus g. 6/2, Šeimyniškių g. 3, 3A prasidėjo sąlyginai vėlai. Išskirti du pagrindiniai teritorijos istorinės architektūrinės raidos etapai:

- Pirmasis etapas gali būti apibrėžiamas laikotarpyje nuo XIX a.pab. iki 1940 m. Šiame laikotarpyje įsikūrė lentpjūvė, jai funkcionuoti išvystyta infrastruktūra. Šio etapo pirminio teritorijos užstatymo charakterio ar aiškių vizualinių požymių, ženklinančių pirmąjį teritorijos užstatymo etapą, nėra išlikę.
- Kvartalo vaizdą smarkiai pakeitė po II pasaulinio karo vietoje prasidėję intensyvūs urbanizaciniai procesai, siejami su XX a. II pusėje čia veikusių baldų įmonių „Beržas“ ir „Ąžuolas“ pramonine veikla. Gamyklų poreikiams suformuoti nauji įvairios paskirties statiniai.

Architektūrinio vertinimo metu nustatyta, kad pirmojo užstatymo etapo fragmentiškų liekanų tiriamoje teritorijoje išlikę tik pastate „Korpusas D“ Analizuojant išlikusius šio pastato (buv. lentpjūvės) statybos projektų vaizdus, tapo akivaizdu, kad pastato pirminė architektūrinė išraiška šiuo metu yra smarkiai pakitusi. Tyrimų rezultatai aprodė, kad dalis buvusio lentpjūvės pastato buvo integruota į vėlesnį užstatymą- „Korpuso D“ tūrį. Šis administracinis pastatas visu tūriu ir planine struktūra galutinai suformuotas XX a. pabaigoje (apie 1998 m.).

Pramoninis antrojo etapo teritorijos raidos vystymosi etapo (XX a. II pusė) charakteris aiškiai atpažįstamas išlikusiuose tuo laiku statytų pastatų tūriuose. Šį etapą ženkliną pastatai „Korpusas B“, „Slėptuvė“, „Korpusas C“ ir „Korpusas A“. Pastatas „Korpusas B“ savo planine struktūra ir tūriu suformuotas palaipsniui, dviejų dešimtmečių bėgyje (XX a. 6-8 deš.). Daugmaž išlaikant perimetrą,

šis korpusas XX a. pab. ir XXI a. per. Rekonstruotas pritaikant jį naujai funkcijai. Pastatas „Slėptuvė“ įrengtas po II pasaulinio karo, minimaliai tvarkytas XX a. Pastatas „Korpusas A“ savo planine struktūra ir tūriu suformuotas XXa. II pusėje, tačiau rekonstruotas ir dabartinį pavidalą įgavo XXI a. pabaigoje. Vėliausi teritorijoje iškilę pastatai „Korpusas F“ ir „Korpusas G“ visu tūriu ir planine struktūra suformuoti XXI a. pradžioje. Vizualinio įvertinimo metu jokių ankstyvesnės statybos ženklų neaptikta.



Tiriamų pastatų (korpusai A, B, C, D, F, G, slėptuvė) situacijos planas

8. PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

2021 metų pradžioje, UAB „Juozapavičiaus 6“, bendradarbiaujant su Vilniaus m. savivaldybe, surengė architektūrinį konkursą teritorijos, esančios tarp Šeimyniškių g., A. Juozapavičiaus g. ir Slucko g., pertvarkymui. Laimėtojai buvo išrinkti KSP-Engel architektūros studijos iš Frankfurto (Vokietija) parengti pasiūlymai.

Projektavimo tikslas - sukurti aktyvų miesto kvartalą, kuriame tarp pastatų numatomos poilsiui skirtos atviros erdvės, pėsčiųjų jungtys, kavinės, restoranai ir parduotuvės pirmuose pastatų aukštuose. Būsimas atviras kvartalas praplės miesto viešųjų erdvių sistemą, didins miesto nagrinėjamos dalies gyvybingumą. Stipri tvarumo tema išreiškiama apželdintais fasadais, projektuojamomis kiemo erdvių bei viršutinių aukštų terasomis. Siekiama suskurti įkvepiančią erdvę naujovėms ir verslumui.

Tolimesniame aprašyme išdėstyti pagrindiniai architektūrinės koncepcijos elementai, jų integracija į istorinį Vilniaus kontekstą.

8.1. Kontekstas

Architektūrinis kontekstas daugialypis. Šalia, iš vakarinės pusės – naujas verslo rajonas (Konstitucijos pr. aplinka), iš šiaurinės pusės – istorinis užstatymas, iš rytų ir pietų - mišrios paskirties kvartalai įskaitant ir modernius šiuolaikinius pastatus. Naujųjų pasiūlymų tikslas buvo sukurti darnų urbanistinį sprendimą, kuris pateiktų kažką naujo, bet kartu gerbtų istorinį užstatymą ir apjungtų esamą urbanistinę struktūrą.

Šiuo metu sklypas užstatytas įvairiais pastatais, kurie išdėstyti palei gatvių perimetrą. Antrinė pastatų struktūra – sklypo viduje.

Pastato Šeimyniškių g. 3A aukštingumas svyruoja nuo 3 iki 5 aukštų. Sudėtinga pastato kofiguracija per laiką išsivystė chaotiškai. Pastatas administracinės paskirties: naudojamas biurams su mažmenine prekyba ir kitomis paslaugomis.

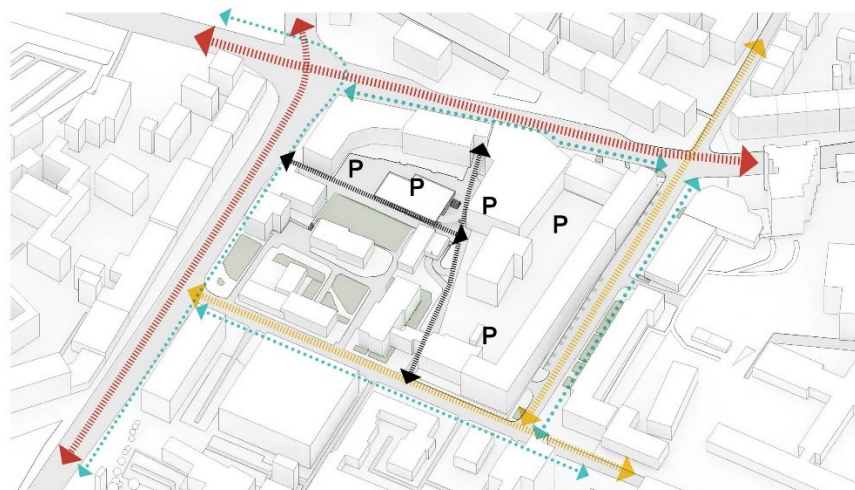
Slucko g. turi ištisinę trijų aukštų fasadų liniją per visa gatvės ilgį. Šie pastatai daugiausiai naudojami kaip biurai su mažmenine prekyba ar kitomis paslaugomis pirmame pastatų aukšte. Gatvės išklotinę papildo linija medžių pasodinta tarp parkavimosi vietų esančių palei gatvę.

Slucko g. išklotinę formuojantis pastatas pasisuka už kampo į A. Juozapavičiaus g. ir ten susijungia su renovuotu keturių aukštų pastatu, kuris jau yra nutolęs nuo gatvės ir tiltu sujungtas su gretimomis 6A numeriu pažymėtu gyvenamuoju pastatu.

8.2. Sklypas

Projektuojamas sklypas sudaro reikšmingą dalį kvartalo, kuris ribojamas Šeimyniškių g. iš šiaurinės pusės, A. Juozapavičiaus g. iš pietinės pusės, Kalvarijų g. iš vakarinės pusės ir Slucko g. iš rytinės pusės, yra aiškiai apibrėžtas elementas Vilniaus centre esančio Šnipiškių mikrorajono urbanistinėje struktūroje. Jį sudaro įvairaus amžiaus, formų ir mastelių pastatų derinys, kuris formuoja perimetrinį užstatymą.

Pav. Nr. 14. Susisiekimo schema:



← C kategorijos gatvės

← D kategorijos gatvės

← Esami/planuojami dviračių takai

← Esami įvažiavimai į sklypą

P Automobilių stovėjimo aikštelės

Nemažai esamų pastatų buvo atnaujinti ir išplėsti, sukuriant sudėtingas ir nepatrauklias kvartalo vidaus erdves. Pastatų fasadai palei Slucko g. vienodo stiliaus, tačiau stokoja architektūrinės raiškos. Pastato išorė suremontuota, pakeisti langai, perdažyti fasadai.

Pastatai A. Juozapavičiaus g. 6 yra sujungti tiltu su kaimyniniu daugiabučiu, esančiu A. Juozapavičiaus g. 6A. Taip pat yra tilto jungtis tarp pastatų Šeimyniškių g.3 ir kaimyninio Šeimyniškių g. 1A. Todėl jungtis buvo sprendžiama atsižvelgiant ir į būsimus gretimo pastato pasikeitimus.

Sklype didžioji dalis ploto naudojama automobilių stovėjimo aikštelėms ir transporto priemonių privažiavimui, nėra žaliųjų zonų. Pertvarkant sklypą automobilių stovėjimo vietas sklype planuojama panaikinti.

8.3. Kraštovaizdžio ir nekilnojamųjų kultūros vertybių apsauga

Pagal atliktus žvalgomouosius archeologinius tyrimus, aptiktų mūro struktūrų architektūrinį vertinimą, architektūros natūros tyrimus ir vizualinį vertinimą vertingų saugotinių struktūrų nenustatyta.

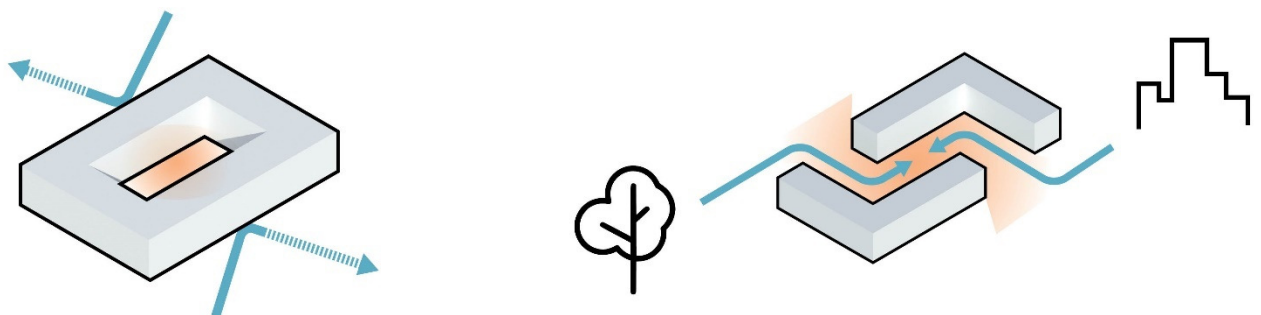
8.4. Urbanistinė koncepcija

Projektiniai pasiūlymai parengti remiantis urbanistine koncepcija, įgyvendinančia šiuos principus:

- Vadovautis detaliojo plano reglamentais bei gairėmis;
- Vadovautis architektūrinį konkursą laimėjusia koncepcija, ją toliau tobulinant;
- Reaguoti į aplinkinės teritorijos urbanistinį kontekstą, jo mastelį bei tūrinę-erdvinę kompoziciją;
- Kurti darnų santykį tarp miesto ir komplekso vidaus erdvių, išlaikant užstatymą ties gatvių raudonosiomis linijomis;
- Atverti miesto kvartalą sukuriant naujas pėsčiųjų jungtis ir erdves žmonėms;
- Išnaudoti atsiradusias galimybes sudaryti naujas jungtis ir maršrutus per miestą;
- Reaguoti į aplinkos veiksnius ir sukurti itin tvarius sprendimus;
- Sukurti adaptyvią struktūrą naujiems pastatams, įėjimams ir miesto erdvėms;
- Gatvės lygio aplinkos aktyvinimas ir pagyvinimas;
- Įgyvendinti integruotą trimatę ekologiškumo strategiją.

Norint pasiekti šiuos tikslus buvo sukurta "atviro kvartalo" koncepcija, pagal kurią praėjimai ir erdvės išdėstytos taip, kad būtų pasiektas platesnis urbanistinės struktūros vientisumas - integralumas.

Pav. Nr. 15. Atviro kvartalo koncepcija:



Šie praėjimai veikia kaip filtras, leidžiantis į vidų patekti teigiamiems miesto elementams - žmonių srautui, apželdinimas ir smulkiajai komercijai, kartu apsaugant ir nuo neigiamų veiksnių, kaip didelis triukšmo lygis ir tarša. Vidinės erdvės išdėstytos taip, kad jose formuotųsi malonus mikroklimatas, šiaurės – pietų orientacija užtikrina saulės apšvietą ir palankias sąlygas želdynams vešėti, erdvės apsaugotos nuo vėjo.

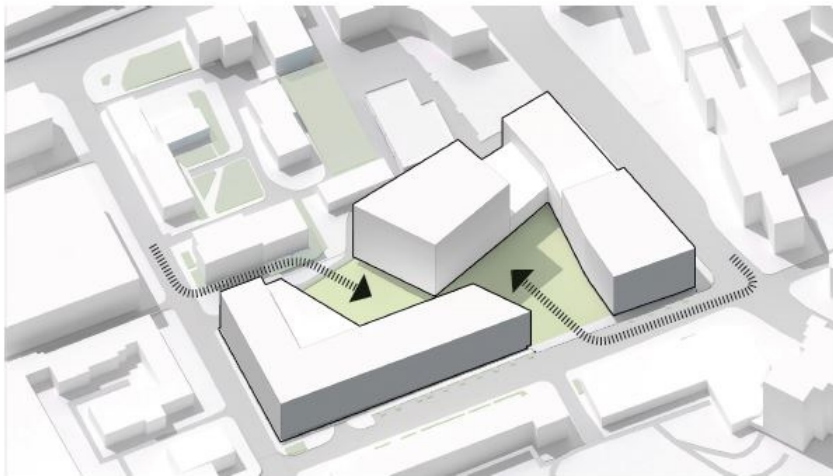
Praėjimų konfiguracija ir lokacija susiformavo atsižvelgiant į detaliojo plano reglamentus. Siekiant pabrėžti svarbias pirmo aukšto jungtis ir kurti vizualinius ryšius bei kryptį pagrindinių pastatų ir jų įėjimų link. Pavyzdžiui, pro praėjimus atsiveria vaizdas į centrinės kvartalo erdves, sutelkiant dėmesį į dominuojantį dešimties aukštų pastatą sklypo centre. Todėl šis pastatas tampa reikšmingu gretimoje urbanistinėje struktūroje. nepaisant to, kad yra sklypo viduryje.

Viešai prieinami įėjimai iš kiekvienos sklypo pusės užtikrina pakankamą pralaidumo lygį ir sąveiką su aplinkinėmis gatvelėmis. Laikui bėgant, pastato naudotojai, lankytojai ir vietiniai gyventojai atras šiuos ryšius per kvartalą, kurių kiekvienas turi skirtingus charakterius ir atmosferą priklausomai nuo paros meto ir sezoniškumo.

Šis pirmo aukšto erdvių ir praėjimų tinklas savo ruožtu bus pagyventas įvairios paskirties verslų įsikūrusių itin skaidriame pastato pirmame aukšte. Parduotuvės, kavinės, restoranai ir viešosios erdvės taps naujais traukos centrais, kviečiančiais apsilankyti šiame naujame ir patraukliame kvartale.

Tokia koncepcija siekia rasti pusiausvyrą tarp uždarumo – užtikrinančio vidinių erdvių ramybę ir tylą – ir atvirumo – kuriančio stipraus ir neabejotino buvimo miesto erdvėje pojūtį.

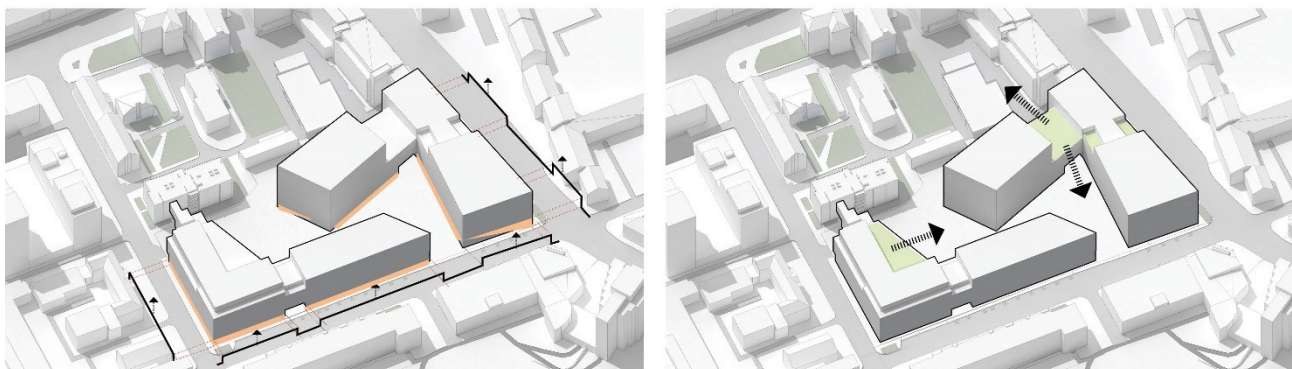
Pav. Nr. 16. Kvartalo vidinių erdvių koncepcija:



8.5. Architektūrinė koncepcija

Pirmu žingsniu kuriant tūrinę-erdvinę kvartalo kompoziciją tūrių masės buvo nustatytos pagal detaliojo plano užduotus, maksimalius parametrus (žr. Pav. Nr. 12). Tačiau kadangi konkursiniu projektu buvo siekiama aukščiau išsikeltų urbanistinių tikslų, todėl maksimalaus užstatymo buvo atsisakyta. Rezultato siekta kūrybiškai plėtojant detaliojo plano parametrus, kad būtų pasiektas jautrus, bet drąsus šiuolaikiškas sprendimas. Komplexo tūrinė kompozicija sumodeliuota taip, kad savo masteliu bei siluetais darniai įsilietų į supantį urbanistinio audinio kontekstą (žr. Pav. Nr. 16). Kontekstą atitinkanti tūrių mastelio skaidymo koncepcija toliau plėtojama ir fasaduose, siekiant sukurti darnią ir nuoseklią architektūrinę kompoziciją.

Pav. Nr. 17. Komplexo tūrių kompozicija:



Detalusis planas jau suponuoja kontekstui jautrų požiūrį, atsižvelgiant į aplinkinių gatvių mastelį ir ryšį su esamais pastatais. Sukurtuose sprendiniuose šis požiūris tęsimas, siekiant suteikti įvairovę masteliu ir formomis, atitinkančiomis aplinkos charakterį. Tai matyti iš sumodeliuotų fasadų palei Slucko g. ir Juozapavičiaus g., bei praėjimų sukurtų įvairiuose gatvės lygiuose.

Tūrių ir fasadų modeliavimo pasekoje sukurtas sąvitas pastatų ir pagrindinių jėgimų identitetas. Architektūriniai sprendimai skatina praeivį užėti į pagrindinį kiemą kuriame ras įvairių parduotuvėlių, salonų, kur galės paklaidžioti ramioje erdvėje ir rasti savo mėgstamas vietas.

Pastatų vestibuliai yra projektuojami erdvūs, šviesūs ir permatomi, kai kur su dvigubo aukščio erdve. Pirmuose aukštuose numatomos papildomos pastato funkcijos: poilsio erdvės, verslo centro vestibuliai, pasitarimų erdvės ir įvairios prekybos bei paslaugų funkcijos. Šis integruotas lankstumas leis pastatams laikui bėgant vystytis, kad atitiktų skirtingus naudotojų poreikius ir besikeičiančius darbo modelius, užtikrinant ilgalaikį tvarų sprendimą.

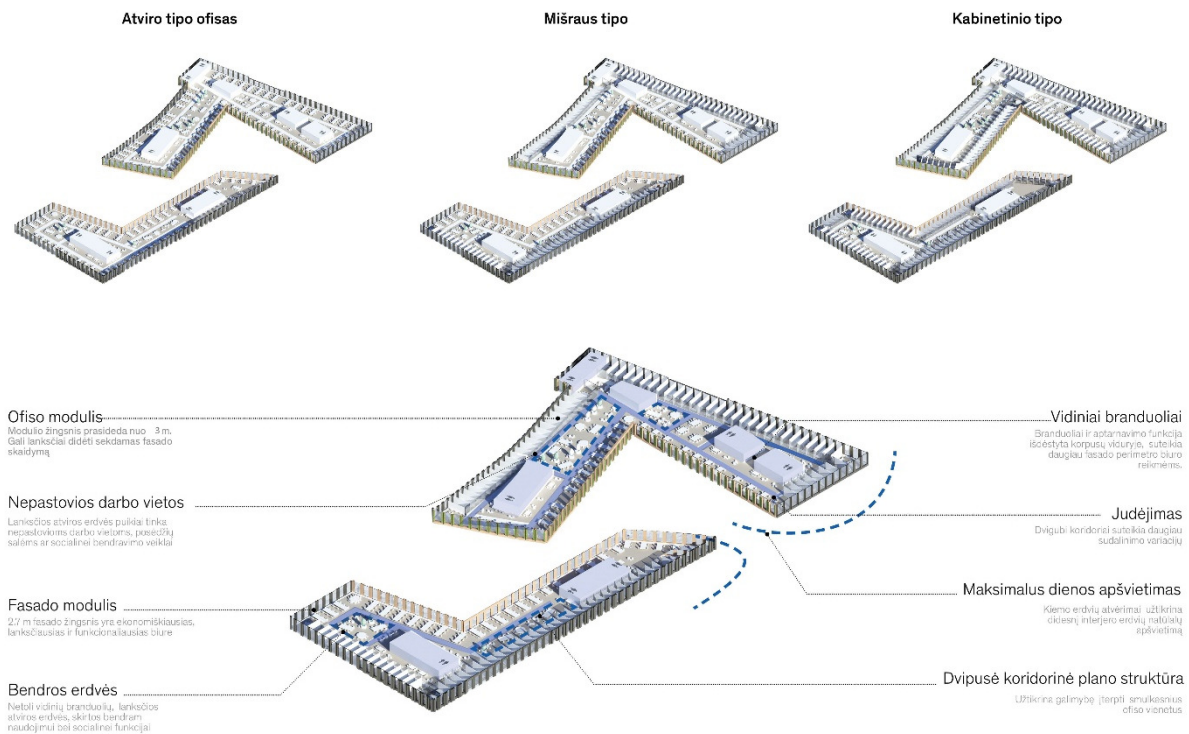
Naujasis kvartalas visų pirma bus darbo erdvė, biurų darbuotojams, sukurta atliepti šiuolaikinės darbo aplinkos poreikiams.

Abiejų administracinių pastatų planinės struktūros projektuojamos atsižvelgiant į galimą kelių nuomininkų įsikūrimą viename aukšte. Vidaus funkcinės zonos planuojamos taip, kad atitiktų kiekvieno atskiro nuomininko poreikius. Čia įsikursiančios kompanijos galės priimti individualius sprendimus kūrybiškai ir savitai darbo atmosferai sukurti. Tai taip pat leis pastatams reaguoti į nuomininkų poreikius, nes jie laikui bėgant kinta. Jungtys su lauko terasomis suteikia papildomą patrauklumą ir rekreacinius išteklius.

Pagrindinis projektuojamų biuro patalpų dizaino tikslas yra sukurti aukštos kokybės darbo aplinką su šiomis savybėmis:

- Užtikrinti dienos šviesos patekimą palei visus fasadus
- Aukštų planai sudalinti įvairiais būdais – atviro plano erdvės, kabinetinė sistema arba abiejų tipų derinys
- Išplanavimai projektuojami laisvam ir lengvam komunikavimui
- Didelės vidinės erdvės su aukštomis lubomis
- Patogios erdvės susitikimams ir bendravimui
- Aukštos kokybės inžinerinės sistemos
- Sklandžiai integruotos šiuolaikinės skaitmeninės sistemos
- Integruotas lankstumas, bėgant laikui leidžiantis atnaujinti ir perkonfigūruoti erdves ir paslaugas

Pav. Nr. 18. Biuro patalpų išplanavimo galimybės:



Kad ir koks būtų pastato vidaus erdvių išplanavimas, išorinė fasadų ir bendrų erdvių dizaino vientisumas bus išlaikytas ir pastatai atitiks jiems numatas aukštų standartų technines savybes ir išskirtinę kokybę.

Kvartale bus teikiami papildomi patogumai, kurie padės vartotojams ir lankytojams plėtoti savo tvarų gyvenimo būdą ir sveiką darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyrą. Bus planuojama:

- Įvairios svetingumo paslaugos, įskaitant restoraną ir kavines su lauko terasomis vasaros metu
- Vietinė saugykla įvairioms transporto / mobilumo rūšims, įskaitant dviračius, elektrinius paspirtukus, motorolerius, taip pat automobilius ir motociklus
- Erdvios vidinės bendro naudojimo patalpos, suteikiančios erdvės renginiams ir įvairiai veiklai
- Patalpos darbuotojų valgykloms ir virtuvėlėms
- Saugi bei aukštos kokybės išorinė aplinka sukurta sąveikauti su pačiais pastatais bei pirmų aukštų funkcijomis.

Pasiūlymuose numatyta dviejų-trijų aukštų požeminė dalis, kurioje bus techninės patalpos, transporto priemonių parkavimas ir saugojimas, taip sumažinant neigiamą tokių funkcijų poveikį parterio lygyje.

Rekonstruojama 3 aukštų pastato dalis su 2 korpuso pastatų susijungtų per požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Antžeminio ryšio virš pravažiavimo kaip yra dabartinėje situacijoje neliktų. Jungtis su kaimyniniu pastatu A. Juozapavičiaus g. 6A nekeičiamas.

Pav. Nr. 19. Rekonstruojamo pastato vaizdas nuo A.Juozapavičiaus g. ir iš kiemo:



8.6. Dizaino kokybė ir medžiagos

Siūloma sukurti išskirtinę, kokybišką erdvę kuri veiks kaip katalizatorius komercijai ir fiziniam šios centrinės Vilniaus dalies įvaidžio stiprinimui. Siekiant tai įgyvendinti, svarbu, kad naujasis kvartalas būtų pastatytas pagal aukščiausius standartus, naudojant aukštos kokybės medžiagas ir komponentus kurie yra aukštos estetinės kokybės bei ilgaamžiai.

Fasadai:

Kvartalas projektuojamas taip, kad būtų modernus ir traukiantis akį, kartu atitinkantis ir tradicinį Vilniaus miesto mastelį ir proporcijas. Tuo pačiu pastatai turi užtikrinti aukštą techninio našumo lygį dėl šiluminių, apšvietimo ir akustinių reikalavimų šioje tankiai užstatytoje miesto zonoje.

Siūloma panaudoti modernią fasadinę sistemą su didele stiklinio ploto dalimi sukurta siekiant maksimaliai padidinti dieninio natūralaus apšvietimo lygį viduje ir užtikrinti vizualinę sąveiką tarp vidaus ir lauko. Tipiniams aukštams projektuojama stiklo-aliuminio fasadinė sistema, piliastrai bei parapetai su dažyto arba anoduoto metalo plokščių apdaila, t.y. aukštos kokybės gaminiai paruošti gamyklinėmis sąlygomis ir sumontuoti vietoje kaip baigtinis elementas. Šis metodas sumažina defektų riziką dėl prasto darbuotojų meistriškumo būdingo labiau tradicinėms statybvietėms.

Elementai numatyti dvigubo arba viengubo fasado priklausomai nuo konkretaus pastato orientacijos, su juo susijusių akustinių charakteristikų, bei saulės kontrolės reikalavimų. Žaliuzės nuo saulės integruotos į fasadų gaminius, išoriniai elementai apdorojami sukuriant tvarų paviršių pavyzdžiui anoduotas aliuminis. Visi papildomi apdailos elementai įskaitant parapetus, plokštes ir hidroizoliaciją numatyti pagaminti iš tų pačių medžiagų kaip ir pagrindiniai fasado elementai, užtikrinant vientisą ir elegantišką sandūrą ir jungtis.

Pirmuose aukštuose siūloma įrengti maksimalaus skaidrumo fasadus, naudojant stiklo ir medžio apdailos fasadinę sistemą.

Komercinių patalpų bei reprezentacinių administracinių pastatų vestibuliuose numatoma panaudoti medžio apdailas, kurios suteiks komplekso parterinei zonai šilumos, jaukumo bei prabangos charakterį. Medienos elementai fasade kurs darnų santykį su apželdintomis fasadų dalimis, virš jų.

Medžio elementų panaudojimu pastatų architektūroje siekta priminti/atspindėti projektuojamo sklypo istoriją- čia veikusių lentpjūvę.

Pav. Nr. 20. Vidinio kiemo vizualizacija:



Svarbiausias pastatų atitvarų elementas - žalieji fasadai. Jie bus integruoti į pagrindinio fasado dizainą, naudojant tas pačias medžiagas ir apdailą, taip sukuriant vientisumą visame kvartale. Kokybė bus užtikrinta renkantis tvarius produktus ir sistemas.

Interjero erdvės:

Kvartalo pirmame aukšte numatytos bendros ir viešai prieinamos erdvės. Jos projektuojamos taip, kad būtų modernios ir erdvios, naudojant aukštos kokybės apdailą. daugiausia dėmesio skiriama tvarių medžiagų, tokių kaip kietmedis ir medžio fanera, akmens ar teraco grindys, LED apšvietimas ir gausi augmenija, naudojimui.

Visuose pastatuose didelis dėmesys skiriamas medžiagų kokybei bendruomeninėse ir susitikimų erdvėse, kad visame kvartale būtų sukurta nuosekli, vientisa atmosfera.

Pastato koncepcija buvo sukurta siekiant maksimaliai padidinti vizualinį ryšį tarp vidaus ir išorės, o langų dydis ir vienodas jų išdėstymas suteiks pagrindinį dėmesį viršutinių aukštų erdvėms. Interjero paviršiai bus padengti šviesiomis spalvomis, kad būtų maksimaliai išnaudotas natūralus apšvietimas.

Pav. Nr. 21. Interjero medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo eskizas



Nuomojamos patalpos:

Nuomininkai galės įtakoti vidaus erdvių išplanavimą / įrengimą pagal savo poreikius. Tačiau tai bus atliekama laikantis „vidaus taisyklių“, kad būtų užtikrinti pastatų kokybės standartai bei didelis dėmesys skiriamas tvarių medžiagų naudojimui.

8.7. Fasadų projektavimo sprendiniai

Kvartalo išdėstymo dizainas buvo sukurtas išsamiai išanalizavus supantį miesto kontekstą. Tai atsispindi ir fasadų dizaine, kuris modernia ir dinamiška interpretacija atliepia turtingą Vilniaus miesto fizinį ir kultūrinį paveldą.

Gatvės išklotinėse atsispindi istorinės miesto raidos suformuoti tipiška horizontali ritmika. Nors to neįmanoma tiksliai atkartoti, pagrindiniai ritmai ir fasado tekstūrų įvairovė gali įkvėpti sukurti fasadus, kurie yra reaguojantys į kontekstą, žmogiško mastelio bei modernūs. Be to, fasado variacijos reaguoja ir sąveikauja su pastatų tūriais, kad būtų užtikrinta darni bendra kompozicija. Šis procesas parodytas toliau pateiktose schemose Pav. Nr.22.

Fasadų išraiškos pagrindas – racionalus modulinis langų struktūrinis tinklas, suteikiantis fasadams vizualų ir techninį nuoseklumą. Fasado variacijų sistema, leidžianti sukurti ekonomišką, efektyvų sprendimą, naudojant naujausias fasadų technologijas. Fasado modulio plotis parinktas pagal pastato konstrukcinę sistemą, kuri savo ruožtu atitinka erdvinius automobilių stovėjimo aikštelės rūsyje reikalavimus.

Fasadų artikuliacija pagrįsta variacijomis, gautomis naudojant įvairaus pločio ir gylio rėmus, suteikiančius vizualinį įdomumą, tekstūrą ir šešėlį, kuris keičiasi judant saulei. Atskiri moduliai sujungiami į piliastrus, o piliastrių kartojimas suformuoja didesnius fasado elementus, atitinkančius originalių miesto pastatų mastelį ir formą. Fasado elementai taip pat derinami su pastatų aukščio, angų ir krypčių pasikeitimais, kad būtų sukurta vientisa ir vizualiai įdomi kompozicija. Taip pat, vidinio kiemelio zonose bus naudojami šviesesnių atspalvių fasadai, kad maksimaliai padidėtų šviesos lygis kieme ir būtų sukurtas kontrastas tarp gatvės ir kiemo fasadų.

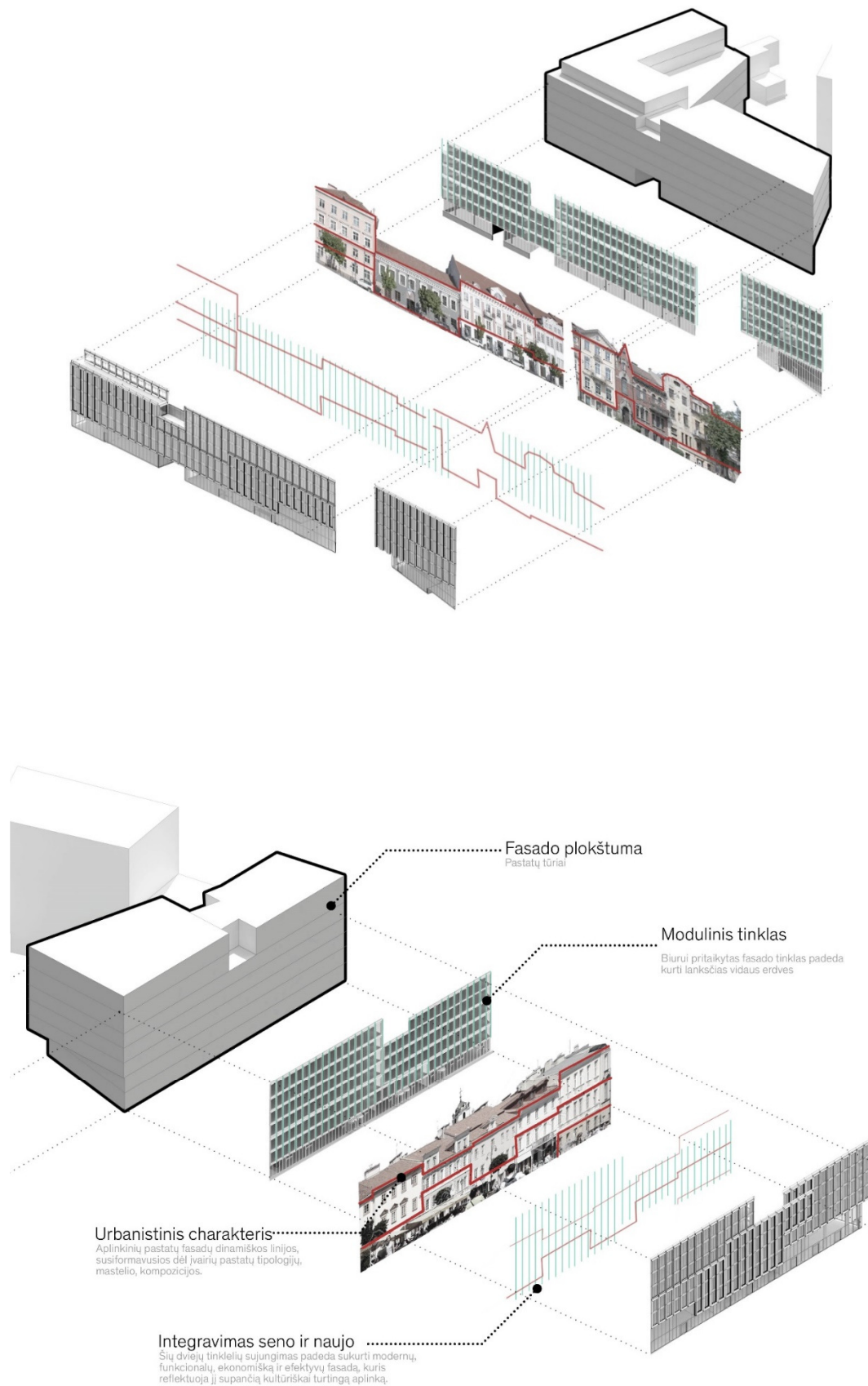
Gatvėje ir kieme stipriai akcentuojamas pastato skaidrumas, kur per pilnai įstiklintą fasadą atsiveria vaizdas ne tik į vidines erdves, parduotuves ir atrijus, bet ir kiaurai persimato vidinis kiemas. Ši savybė vienija ir galinį, ir priekinį perimetrinį užstatymą, aiškiai nusako dizaino koncepciją, taip pat kviečia praeivius užėiti.

Patrauklios, tvarios išorinės aplinkos kūrimas yra vienas pagrindinių koncepcijos uždavinių. Įgyvendinant šį tikslą, nemažai plokštumų kiemo fasaduose bus apželdinti gyvais fasadais. Šis aukšto lygio dizaino koncepcijos elementas sukurtas tam, kad suteiktų tokius svarbius privalumus:

- Ypatinga kiemo, kaip miesto oazės, erdvinė ir vizualinė kokybė;
- Pagerina kiemo akustines savybes sugeriant miesto triukšmą;
- Švaresnis oras - sulaiko ir sugeria taršą;
- Biologinės įvairovės gerinimas, kaip bendros kvartalo kraštovaizdžio strategijos dalis;
- Želdinti fasadai suteiks unikalumo šiam projektui miesto kontekste – kurs savitą identitetą projektui.

Žaliojo fasado elementai bus sklandžiai integruoti į fasado dizainą, naudojant sistemą su integruota laistymo sistema.

Pav. Nr. 22. Fasadų dizaino koncepcija:



8.8. Aplinkos erdvių ir kraštovaizdžio formavimo strategija

Projektuojamo žemės sklypo naudojimo būdas K1-sklypai, kuriuose numatomi statyti prekybos įmonių bei kitų paslaugų įmonių statiniai. Dalis sklypo patenka Nacionalinį gamtinio karkaso koridorių, Urbanizuotą ir urbanizuojamą gamtinio karkaso dalį. Vadovautis 2007-12-21 LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtinto „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ reikalavimais į gamtinio karkaso teritoriją patenkančiai sklypo daliai skaičiuojama 20% priklausomųjų želdynų norma, nepatenkančiai sklypo daliai - 10%. ($4200 \cdot 10\% + 8334 \cdot 20\% = 1666.8\text{m}^2$) Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą nedidelė sklypo dalis nepatenka į Žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Šiai zonai skaičiuojamas papildomas 10% priklausomųjų želdynų poreikis. ($3300 \cdot 10\% = 330,0\text{m}^2$). Bendras priklausomųjų želdynų poreikis sklype - $2416,8\text{m}^2$ (**19,28%**).

Pav. Nr. 23. Gamtinio karkaso schema:



Pav. Nr. 24. Želdinių pasiekiamumo schema:



18% priklausomųjų želdynų projektuojama ant požeminių statinio dalių stogų (dirvožemio sluoksnis apie 1m storio). 2% priklausomųjų želdynų kompensuojami vertikaliu apželdinimu ant pastatų fasadų ir vertikalių elementų. Remiantis „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir

priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ 9 punktu vertikaliai apželdinamas tris kartus didesnis plotas, nei yra kompensuojamas, t. y. 6% sklypo ploto dalies.

Pav. Nr. 25. Vertikalios apželdinimo ant fasadų schema:



Taip pat apželdinama dalis antžeminių pastato stogų, kurie prisideda prie bendros ekosistemos, padidina aplinkos bio įvairovę (į priklausomųjų želdynų skaičiavimą stogų plotai neįtraukiami).

Bendras projektuojamas žaliųjų plotų kiekis 20% (skaičiuojant nuo sklypo ploto).

Kiemo erdvių kokybė vaidins esminį vaidmenį įgyvendinant šį projektą, todėl siūloma kvartalo centre sukurti sutvarkytą žalią oazę, atitinkančią bendrą 20 % žaliojo ploto sklype.

Kraštovaizdžio koncepcija sukurta pagal pėsčiųjų ryšius ir judėjimo maršrutus. Gautos geometrijos skirtos nesąmoningai sulėtinti žmones, sudaryti galimybes sustoti ir veikti kaip atsvara tvarkingiems naujų pastatų fasadams.

Pav. Nr. 26. Vidinių kiemų su vertikaliu apželdinimu ant fasadų vaizdai:



Sklypas švelniai žemėja iš šiaurės į pietus. Sklypo vertikalinis planas sprendžiamas vengiant laiptelių ir nuolydžių, statesnių nei 5 % (tinkamas pėstiesiems ar neįgaliųjų vežimėliams).

Projektuojant kiemo erdves reikia subalansuoti judėjimo per jas ir laiko leidimo jose poreikį. Šie reikalavimai ir požiūris į kraštovaizdžio strategiją pateikiami toliau.

Erdvės naudojimas:

Skverai kvartalo centre yra numatyti šiems naudotojams:

- Kvartale dirbantiems žmonėms, lankytojams ar praeiviams, kaip neformali poilsio ir susitikimų vieta;
- Vieta restoranams ir barams, prisėsti šiltuoju metų laiku;
- Vieta, kurią galima patirti kaip kelionės per miestą dalį;
- Vaikams ir jų globėjams iš vietoje esančio lopšelio ir vaikų priežiūros įstaigos;
- Retkarčiais atliekamai techninei priežiūrai ir priežiūrai ne darbo valandomis, aptarnavimui.

Siekiant prisitaikyti prie šių skirtingų naudotojų, buvo sukurta kiemų ir pėsčiųjų ryšių kraštovaizdžio planavimo strategija, apimanti bendrų maršrutų ir zonų tinklą. Kiekvienoje erdvėje bus derinamos kietos ir minkštos dangos, siekiant suderinti funkcionalumą su ekologine ir estetine nauda. Šio požiūrio apžvalga pateikiama toliau.

1. Kietų dangų zonos

Asfaltuotose ir kietos dangos zonose subalansuojami skirtingi erdvių naudotojų: pėsčiųjų, negalią turinčių lankytojų, įskaitant su neįgaliųjų vežimėliais, dviratinkų, retkarčiais važinėjančių automobilių (pvz., „drop-off“ vietose) ir aptarnavimo transporto priemonių, poreikius. Todėl šių zonų medžiagos ir laikančiosios konstrukcijos bus tvirtos ir atitiks visus numatomus apkrovų reikalavimus.

Kieto paviršiaus zonos:

- Viešosios erdvės
- Bendro naudojimo maršrutai žmonėms ir transporto priemonėms
- Pastato įėjimo zonos
- Terasos restoranams ir kavinėms
- Bendrosios sėdėjimo ir poilsio zonos
- Funkcinės aptarnavimo zonos

Siūloma naudoti nesudėtingą kokybiškų medžiagų paletę, kuri padėtų atpažinti erdvių funkcijas, judėjimo maršrutus bei sulėtintų transporto priemonių eismą visoje teritorijoje. Kietosioms dangoms numatoma naudoti kokybiškas medžiagas (natūralus akmuo, betonas, klinkeris). Nors konkrečių medžiagų naudojimas bus sprendžiamas Techninio projekto metu, tačiau konceptualiai teikiama pirmenybė klinkerio dangoms – plytos charakteriui. Šios medžiagos naudojimas semantiškai reprezentuotų šioje miesto zonoje veikusias plytines ir molio klodus.

2. Minkštųjų dangų zonos

Esminis dizaino koncepcijos aspektas – želdinių integravimas visame komplekse tiek horizontaliai, tiek vertikalioje plokštumoje. Pirmajame aukšte numatytas gausus apželdinimas bei nauji medžiai, kurie bus papildyti žaliais fasadais ir sutvarkytomis stogo terasomis. Įgyvendinami šie sprendimai:

- Tam tikrose zonose, pavyzdžiui, prie darželio, bus įrengtos apželdintos rekreacinės erdvės.
- Žemo aukščio krūmų sodinimas susideda iš visžalių augalų derinio kartu su daugiamečiais žydinčiais ir kvapniais augalais, kad būtų užtikrintos sezoninės spalvos ir tekstūros. Tai apims ir teritorijos prie Juozapavičiaus g. sutvarkymą.

- Planuojama pasodinti 18 medžių, siekiant sukurti sezoninę kraštovaizdžio kaitą bei formuoti vietinį mikroklimatą bei apsaugą nuo saulės ir garso/triukšmo slopinimo barjerą. Didesni medžiai bus ribojami centrinėje dalyje dėl augalo šviesos poreikio, ir pastatų insoliacijos reikalavimų, periferinėse zonose augs žemesni, suvešėję krūmamedžiai ir aukštesni krūmai.
- Vertikalūs želdiniai bus integruoti į fasadus, naudojant laistymo sistemą. Augalų rūšys bus nurodytos pagal jų augimo charakteristikas, tinkamas projektuojamai teritorijai, ištisis metus teikiančias vizualinį įdomumą. Taip pat numatyta apželdinti mūrinę tvorą ties vakarine sklypo riba ir Kalvarijų g. 11 pastato sieną.
- Apželdintas stogas virš pagrindinės rampos įėjimo į rūšį, kuris suteiks papildomos akustinės ir vizualinės naudos.

Vertikalaus sienų želdinimo analogai:



Malmö, Švedija, Prekybos galerija. Įrengta 2020



Švedija, Stokholmas, Vasakronan Drottningatan gatvė, Prekybos centras. Įrengta 2016



Augalų sodinimo strategija:

Žvelgiant iš kraštovaizdžio planavimo perspektyvos, kvartalo teritoriją galima padalyti į dvi atskiras zonas: kvartalą supanti gatvės aplinka ir vidinio kiemo aplinka. Kiekviena iš šių zonų turi savo charakteristikas ir reikalavimus augalų sodinimo strategijai. Sprendiniai už žemės sklypo ribų bus detalizuojami vėlesniame etape, gavus Vilniaus m. savivaldybės projektavimo sąlygas.

Gatvės aplinka:

Kvartalą supančioms gatvėms būdinga linijinė medžių struktūra. Šį bruožą siūloma stiprinti, užpildant tuščius tarpus bei, įvertinus esamų medžių būklę, pakeičiant sergančius medžius naujais.

Yra didelis potencialas gerinti aplinką pietinėje Šeimyniškių g. pusėje pertvarkant gatvės automobilių stovėjimo vietas ir papildant gatvę medžiais. Kad pėsčiųjų takas būtų geriau

apsaugotas nuo judrios važiuojamosios dalies įvedami ir žemi krūmai. Visos augalų rūšys bus parenkamos atsižvelgiant į toleranciją įvairioms gatvių keliamos taršos formoms pvz. angliavandeniliai ir druskos.

Taip pat tikimasi, kad Savivaldybės vykdomas gatvių pertvarkymo projektas įvedant daugiau žalumos palei Konstitucijos pr. ateityje bus pratęstas iki Šeimyniškių g.

Pietvakariniame kvartalo kampe palei A. Juozapavičiaus g. bus išlaikytas esamas medis. Dėl pėsčiųjų tako siaurumo, papildomų medžių sodinimas į šiaurinę gatvės pusę neįmanomas. Žemų krūmų sodinimas gali būti svarstomas kartu su galimu gatvės automobilių stovėjimo aikštelių konfigūravimu.

Kiemo aplinka:

Kiemo erdvėse aplinka bus žymiai labiau apsaugota, palyginti su gatvėmis. Tai leis šiose vietose turėti didesnę medžių ir žemų krūmų pasirinkimą. Sodinimo strategija siekiama šių tikslų:

- Sukurti vizualiai patrauklią ir raminančią atmosferą;
- Numatyti skirtingų funkcinių zonų atskyrimą;
- Kontroliuoti ir gerinti kiemo erdvių mikroklimatą;
- Suteikti ekologinę vertę, skatinančią vabzdžius ir paukščius užsibūti centrinėje miesto dalyje.

Medžiai bus parenkami atsižvelgiant į jų vizualinį poveikį ir tinkamumą skvero mikroklimatui. Tai bus lapuočiai medžiai, suteiksiantys pavėsį vasarą ir vizualinį skirtingumą keičiantis sezonams – pavasarį žydės, o rudenį nuspalvins lapus skirtingomis spalvomis.

Augalų rūšys bus parinktos taip, kad atitiktų aukščiau nurodytus tikslus ir užtikrintų kokybę ištisus metus. Juos galima suskirstyti į dvi skirtingas kategorijas, kurių kiekviena apims ir ištisus metus žaliuojančius, ir daugiamečius žydinčius augalus.

Struktūrinis apželdinimas – naudojant didesnius krūmus ir augalus, parinktus siekiant išlaikyti vizualinę ir ekologinę vertę visais sezonais.

Akcentiniai augalai – parinkti dėl ypatingų sezoninių savybių, ypač žydintys krūmai ir žolės, tarp kurių yra vienamečių žydinčių rūšių, kurios kiekvienais metais gali būti įvairios.

Augalų rūšys formuojančios „žalius fasadus“ bus parinktos techninio projekto stadijoje, bendradarbiaujant su atestuotu kraštovaizdžio specialistu.

Renkant asortimentą, tiek žolinių, tiek sumedėjusių augalų, pirmenybė teikiama vietinės kilmės augalams:

		
Purpurinis karklas, h-1 m	Paprastasis putinas, h-2-3 m	Paprastasis šaltekšnis, h-1-5 m
		
Europinis ožekšnis, h-1,5-3 m	Gebenė lipikė, h-1-4 m	Miškinė gudobelė, h-2-8 m
		
Vaistinė plautė, h-0,25 m	Raudonoji sedula, h-1-3 m	Karpotasis ožekšnis, h-2 m
		
Paprastasis sausmedis, h-	Paprastasis erškėtis, h-1,5-3 m	Vaistinė baltašaknė, h-0,5 m

PRELIMINARUS SODINAMŲ AUGALŲ SĄRAŠAS. DYDŽIAI. SODINIMO TANKUMAS. KIEKIAI

Eil. Nr.	Augalo pavadinimas	Sodmens dydis	Sodinimo tankumas vnt./ m ²	Kiekis
	Medžiai			
	Paprastoji pušis	SG 20-25		3
	Baltasis gluosnis / Salix alba	SG 20-25		1
	Baltasis gluosnis / Salix alba 'Chrysocoma'	SG 20-25		1
	Baltasis gluosnis / Salix alba 'Sericea' multistem	SG 300-400		2
	Baltasis gluosnis / Salix alba 'Chermesina' multistem	SG 300-400		2
	Baltasis gluosnis / Salix alba 'Vitellina' multistem	SG 300-400		2
	Juodalksnis / Alnus glutinosa	SG 20-25		1
	Baltalksnis / Alnus glutinosa 'Imperialis'	SG 20-25		1
	Sidabrinis klevas / Acer saccharinum	SG 20-25		1
	Raudonasis klevas / Acer rubrum	SG 20-25		2
	Paprastoji ieva / Prunus padus	SG 16-18		2
	Viso			18
	Krūmai			
	Purpurinis karklas / Salix purpurea 'Gracilis nana'	C3 (0,5-0,7)	2	540
	Pelkinis karklas / Salix rosmarinifolia	C3 (0,5-0,7)	2	
	Gulščiasis karklas / Salix repens 'Nitida'	C3 (0,5-0,7)	3	
	Laibapurkis karklas / Salix gracilistyla 'Melanostachys'	C3 (0,5-0,7)	1	
	Šalteškis paprastasis / Frangula alnus 'Fine Line'	C7,5 (1-1,2)	2	
	Miškinė gudobelė / Crataegus rhipidophylla	C7,5 (1-1,2)	1	
	Erškėtis / Rosa spp.	C3 (0,4-0,6)	2	
	Pūkuotoji alyva / Syringa patula 'Miss Kim'	C5 (0,5-0,7)	1	
	Mejerio alyva / Syringa meyeri	C5 (0,5-0,7)	1	
	Kvapūsis sausmedis / Lonicera fragrantissima	C5 (0,5-0,7)	2	
	Europinis ožekšnis / Euonymus elatus	C5 (1,25-1,5)	1	
	Karpotasis ožekšnis / Euonymus verrucosus	C5 (1,25-1,5)	1	
	Fortūno ožekšnis / Euonymus fortunei	C2(0,2-0,4)		
	Raudonoji sedula / Cornus sanguinea	C5 (0,5-0,7)	2	
	Dorenoso meškutė / Symphoricarpos x doorenbosii			
	Prožirnis / Genista lydia	C5(0,3-0,4)	4	
	Kvapnioji gervuogė / Rubus odoratus	C2	3	
	Avietė / Rubus 'Betty Ashburner'	C2	3	
	Kalninė pušis / Pinus mugo	C5	1,5	
	Kryžmiškoji microbiota / Microbiota decusata	C3(0,3-0,4)	2	
	Paprastasis kadagys / Juniperus communis	C3(0,3-0,4)	2	
	Šluotelinė hortenzija / Hydrangea paniculata	C5 (0,4-0,6)	1	
	Vijokliai	C2 (0,8-1)	2	
	Daugiamečiai žoliniai augalai			
	Daugiamečiai varpiniai augalai/žolynai	C1,5-C3	3-5	4575
	Daugiamečių gėlės	P9-C2	5-9	6400
	Svogūninės gėlės	Extra kl.	7-10	6100

PAVĖSINGŲ VIETŲ POMEDŽIO APŽELDINIMO ASORTIMENTAS

Vaistinė plautė, h-0,25 m	Vilnotoji alūnė, h-0,4 m	Dorenso meškytė, h-0,8 m
Paprastasis arunkas, h-1,2 m	Kryžmiškoji mikrobiota, h-0,4 m	Viksva 'Oehme', h-0,3 m
	Snaputis, h-0,3 m	Vilnotoji alūnė h- 0,5 m
Vilnotoji alūnė, h-0,5 m	Paprastoji pakalnutė, h-0,2 m	Didžioji astrancija, h-0,6m

		
Fortūno ožekšnis, h-0,6 m	Plačialapis katilėlis, h-0,5 m	Paprastasis rūtenis, h-0,2 m

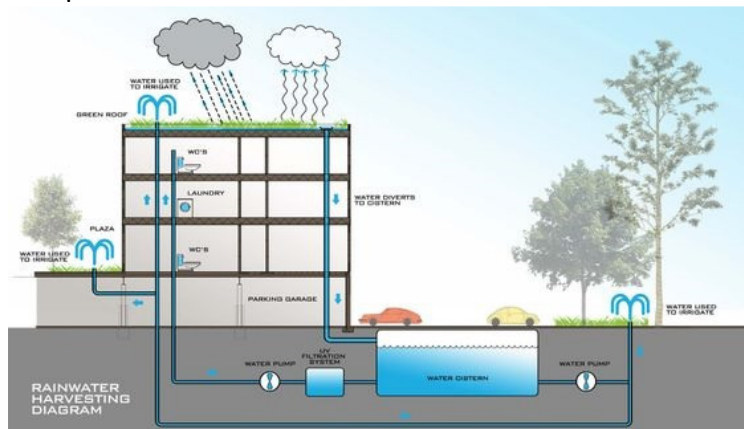
SAULĖTŲ VIETŲ APŽELDINIMO ASORTIMENTAS

		
Šluotelinė hortenzija, h-1 m	Sora, h-1,3m	Pūkuotoji alyva, h-1,5
		
Posmilgė, h-0,4	Kemerai, h-1,2 m	Virblė, h-1 m

		
Mejerio alyva, h-1 m	Korėjinis leandrūnas, h-1 m	Šilokas, h-0,4 m
		
Viksva, h-0.3 m	Penkialapis vinvytis, h-15-20 m	Plačialapė veronika, h-0,5 m

Lietaus vandens antrinis panaudojimas

Ekologinis projektavimas – vienas šio projekto leitmotyvų, kuriuo siekiama parodyti, kad miesto plėtros /konversijos technologijos gali būti jautrios aplinkai. Kaip viena iš sudedamųjų šio projekto ekologinio projektavimo dalių - lietaus vandens antrinis panaudojimas. Vandens valdymo schema skirta sukaupti ir išvalyti vandenį, nutekantį nuo kietų paviršių ir surenkamą nuo stogų, kuris patenka į požemines cisternas. Cisternos veikia kaip vandens sėsdintuvai. Vandens kokybei palaikyti numatoma nenaudoti jokių cheminių medžiagų, vanduo filtruojamas ir išvalomas natūraliai, naudojant filtruojančius substratus, drenažinius sluoksnius. Surinktas vanduo pakartotinai panaudojamas želdiniams laistyti, hidrantams, gaisro gesinimo sistemoms, grindiniui plauti. Lietaus vandens antrinio panaudojimo sprendiniai bus tikslinami ir detalizuojami TP metu kompleksiskai su inžinerinėmis sistemomis.



Medžiagos:

Siūloma sukurti kokybišką išorinę aplinką, kuri laikui bėgant išlaikytų savo išvaizdą, nereikalaujant per daug priežiūros. Siekiant užtikrinti ilgaamžiškumą, bus specifikuotos patvarios ir kokybiškos medžiagos.

- Grindinio medžiagos – klinkerio, natūralaus akmens arba aukštos kokybės betono gaminiai, kurių storis bus pakankamas, kad atlaikytų visas numatomas transporto priemonių apkrovas;
- Klijuotos žvyro apdaila, bus naudojama siekiant atskirti zonas aplink žaliuosius augalus, poilsio zonas ir zonas, kuriose reikalingas eismo slopinimas.
- Vazonai, kurie bus neatsiejama kraštovaizdžio struktūros dalis, pagaminti iš betoninių konstrukcijų, apkaltų medžiagomis, kurios derės prie grindinio;
- Visi atskirai stovintys metaliniai elementai, kaip tvorelės, turėklai ir apšvietimas, bus pagaminti iš korozijai atsparių metalų, tokių kaip nerūdijantis plienas arba anoduotas aliuminis;
- Bus vengiama naudoti medžiagas, kurios laikui bėgant gali suirti, pvz. medinės terasos arba tvorelės;
- Drenažo latakai, medžių šaknų apsaugos, šulinių dangčiai ir kt. bus sklandžiai integruoti į kietas dangas ir naudojant aukštos kokybės, korozijai atsparias medžiagas.

Medžiagos bus derinamos su aplinkiniais pastatais, kad būtų sukurta vieninga ir patraukli aplinka.

Apšvietimas:

Lauko erdvių apšvietimo strategija bus parengta siekiant pateikti elegantiškus, integruotus sprendimus, atliepiančius konkretų vietos funkcinį poreikį, atitinkantį šiuos išsikeltus tikslus:

- Bus stengiamasi išvengti šviesos taršos į aplinkines teritorijas ir kaimynus;
- Visame apšvietime bus naudojami LED šviesos šaltiniai, siekiant sumažinti elektros energijos suvartojimą;
- Pėsčiųjų zonose bus naudojami žemo aukščio apšvietimo sprendimai, dekoratyviniai šviestuvai, į žemę integruotas apšvietimas ir turėklų apšvietimas, siekiant pažymėti maršrutus ir sukurti saugią ir įtraukiančią aplinką;
- Vidutinio aukščio apšvietimas bus įrengtas prie kelių kuriais naudojasi transporto priemonės;
- Įėjimų apšvietimas bus iš dalies integruotas į pačius pastatus;
- Siekiant užtikrinti saugumą, visos zonos po pastatais bus gerai apšviestos;
- Neplanuojama naudojamas plataus šviesos srauto apšvietimas.

Stogo terasos:

Be įvairių pirmo aukšto erdvių, pastato naudotojams siūloma įrengti stogo terasas – vieną šiauriniame ir pietiniame korpuse. Iš terasų atsivers vaizdai į kiemo erdves ir į miesto panoramas, jose bus įrengtos žalios ir sėdimos zonos pagal tuos pačius principus kaip ir kiemo sutvarkymo sprendiniuose. Terasos sukurs patrauklią aplinką ypatingiems renginiams, poilsiui ar susitikimams.

8.9. Žmonių/ srautų judėjimo strategija

Rengiant projektinius pasiūlymus, siekta sukurti aplinką, kurioje susiburtų daug naujų įdomių darbdavių ir darbuotojų, kad tai būtų naujas ryškus objektas miesto kontekste. Pasiūlymų koncepcija, akcentuojant gatvės ir pirmo aukšto aplinkos kokybę, buvo sukurta siekiant kasdienį žmonių srautą paversti teigiama savybe. Kiemai ir pirmo aukšto erdvės bus visada aktyvios, įnešdamos gyvybingumo ir pažangos jausmą į aplinkinį rajoną. Siekiant šios vizijos, buvo kruopščiai apgalvotas judėjimas link kvartalo įvairiomis transporto rūšimis.

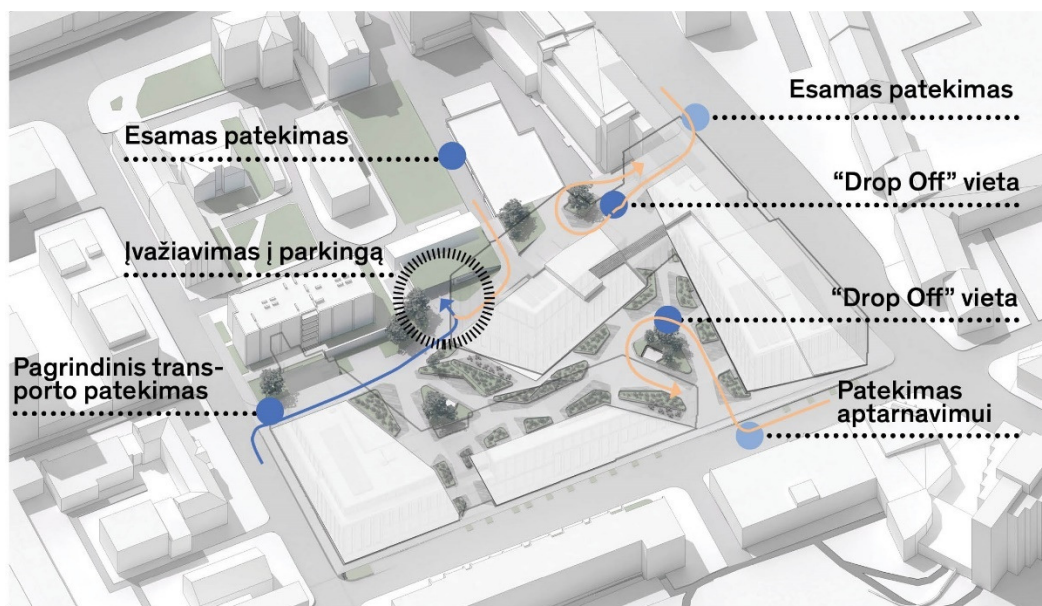
Atvykstantys pėsčiomis:

Dėl kvartalo lokacijos tikimasi, kad daug žmonių jį pasieks pėsčiomis iš miesto centro, kuris yra tik už dešimties minučių kelio arba pasinaudoję viešuoju transportu. Todėl pasiūlymai suteikia galimybę stiprinti ir plėtoti aplinką pėstiesiems taikant šias priemones:

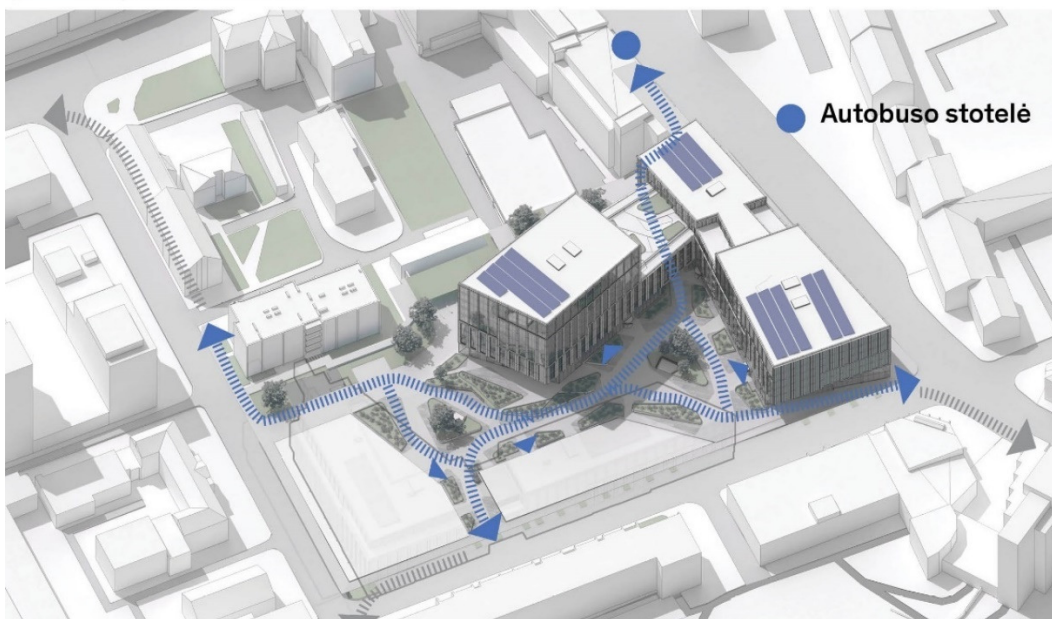
- Pėsčiųjų zonos, esančios aplink kvartalą, pagerinimas, naudojant naujas dangas ir ženklus
- Žaliosios infrastruktūros kokybės akcentavimas sodinant naujus medžius ir sutvarkant apželdinimą
- Naujų pėsčiųjų jungčių per miestą suprojektavimas
- Dėmesys neįgaliųjų ir silpnaregių lankytojų poreikiams

Sukuriant pavyzdinę schemą, tikimasi, kad aplinkinių teritorijų atsinaujinimas paspartės ir tai lems geresnes sąlygas bei kokybišką pėsčiųjų aplinką.

Pav. Nr. 28. Pasiekiamumo/ judėjimo teritorijoje schemas:



← Pagrindiniai transporto maršrutai
← Aptarnavimo maršrutai



Atvykimas viešuoju transportu:

Dėl kvartalo padėties miesto centre yra labai geras susisiekimas viešuoju transportu.

„Lvivo“ viešojo transporto stotelė (maršrutai 4, 6, 27, 37, 89, 9, 12, 14, 19) yra prieš pat kvartalą iš Šeimyniškių g. pusės. Tolimesnė stotelė „Žalioji tiltas“ (maršrutai 1, 3, 6, 10, 27, 30, 37, 6, 10, 12, 14) yra Kalvarijų g., apie 5min kelio pėsčiomis nuo kvartalo. Ateities investicijos į vietinio viešojo transporto infrastruktūrą padidins šių transporto rūšių patrauklumą, leidžiant naujai plėtojamui kvartalui išnaudoti pranašumus dėl savo lengvai pasiekiamos ir tvarios lokacijos.

Atvykimas dviračiais, motoroleriais, motociklais:

Visoje Europoje skatinamos alternatyvos naudojimuisi automobiliu, ieškoma lanksčių ir tvarių transporto sprendimų. Šios priemonės yra svarbios siekiant sumažinti miesto gyventojų taršos, triukšmo ir streso lygį, taip pat sumažinti energijos naudojimą ir spręsti erdvės trūkumo problemą. Alternatyvūs susisiekimo būdai, įskaitant naudojimąsi dviračiais, paspirtukais ir jų elektrinėmis versijomis, ypač aktualūs miesto centre, kur kelionės atstumai yra trumpesni. Ilgesniais atstumais motociklai ir motoroleriai taip pat yra lankstesnė ir kompaktiškesnė alternatyva labiau teršiančiam ir brangesniam automobiliui. Visos šios priemonės puikiai veikia, kai didesnis dėmesys skiriamas viešojo transporto kokybei ir draugiškos pėsčiųjų aplinkos kūrimui.

Tokios priemonės buvo integruotos į projektinius pasiūlymus, siekiant paskatinti šias transporto rūšis:

- Kvartalas yra palei strateginę dviračių trasą, turintis puikų privažiavimą gatvės lygyje, ypač iš Slucko g;
- Sklypo sutvarkymo dalyje, gatvės lygyje, projektuojamos dviračių ir paspirtukų stovėjimo vietos skirtos lankytojams;
- Ties įvažiavimu nuo Juozapavičiaus gatvės rekonstruojamame pastate suplanuotas mobilumo centras kur bus galima pasikrauti ar išsinuomoti alternatyvę/ekologišką transporto priemonę;
- Dviračiams ir motoroleriams skirta rampa iš Slucko g. suteikia galimybę patekti į parkavimosi aikštelę rūsyje;
- Rūsio -1 aukšte įrengta dviračių ir paspirtukų saugykla;
- Numatoma elektrinių dviračių ir paspirtukų įkrovimo infrastruktūra;
- Šalia rūsio dviračių saugyklos įrengtos persirengimo patalpos su dušais ir rakinamomis spintelėmis;
- Papildoma patalpa skirta didelių gabaritų daiktams su ratukais laikyti, pvz. dviračių priekabos / vaikų priekabos, vaikiški vežimėliai ir kt. yra lengvai pasiekiamoje vietoje šalia A. Juozapavičiaus g.

Požeminis parkingas projektuojamas taip, kad būtų pakankamai lankstus prisitaikyti prie būsimų skirtingų transporto rūšių naudojimo pokyčių, pavyzdžiui, kad būtų galima dažniau naudoti dviračius ir elektromobilius.

Atvykimas automobiliu:

Naudojimas automobiliu keliaujant į darbą šiuo metu yra populiariausias susisiekimo būdas Vilniuje. Nors išaugusios automobilių išlaikymo išlaidos, didesnis aplinkosauginis sąmoningumas ir investicijos į viešąjį transportą neišvengiamai sumažins automobilių naudojimą ateityje mieste, šiuo metu kvartale yra numatyta pakankamai automobilių stovėjimo vietų, siekiant patenkinti naujo kvartalo poreikius.

Siūloma numatyti keturis transporto priemonių privažiavimo taškus į kvartalą:

1. Esamas transporto priemonių įvažiavimas nuo Juozapavičiaus gatvės bus išsaugotas. Privažiavimas veda link kvartalo viduje, esančios rampos į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę. Maršrutas bus ribojamas, kad transporto priemonių greitis būtų kuo mažesnis, o apželdinimas užtikrins papildomą akustinę kontrolę. Įvažiavimas bus naudojamas ir sklypo aptarnavimui.
2. Privažiavimas iš Šeimyniškių g. Gretimame Šeimyniškių 1A sklype esamam automobilių privažiavimui nauji pasiūlymai įtakos neturės. Be to, dabartiniai pasiūlymai užtikrina galimybę šį įvažiavimą integruoti į kvartalo kiemų infrastruktūros sistemą. Įvažiavimas galės užtikrinti gretimai vystomų sklypų „drop off“ funkciją. Gretimame sklype (Šeimyniškių g. 1A), šiuo metu stovinčią, antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę su rampa planuojama demontuoti. Gautas Šeimyniškių g. 1A pastato savininko sutikimas dėl rampos (patekimas į parkingo viršutinį aukštą) griovimo.
3. Privažiavimas iš Slucko g. Siūloma numatyti vieną transporto priemonių privažiavimą nuo Slucko g. aptarnaujančiam transportui, taip pat kontroliuojamą taksi „drop off“ funkciją.

Aptarnavimo ir šiukšlių išvežimo strategija:

Aptarnavimą ir šiukšlių išvežimą siūloma atlikti „ne darbo valandomis“. Požeminiai šiukšlių konteineriai planuojami prie įvažiavimo į požeminį parkingą.

8.10. Statinių pritaikymas žmonėms su negalia

Pasiūlymai šiam kvartalui buvo parengti siekiant užtikrinti aukštą neįgaliųjų prieinamumo lygį. Numatoma sukurti saugią ir prieinamą aplinką neįgaliųjų vežimėliams, regos negalią turintiems žmonėms ir lankytojams su mažais vaikais. Buvo apsvarstyti keli prieigų scenarijai:

Atvykimas iš gatvės (savarankiškas):

Neįgaliųjų vežimėlių ir elektrinių paspirtukų naudotojai į kiemus galės patekti be apribojimų. Siūloma įrengti specialią patalpą, kurioje būtų galima laikyti didesnes transporto priemones, naudotojams perėjus į kitas kompaktiškesnes judėjimo priemones. Taip pat daugelis naudotojų galės laisvai patekti į pastatus per atitinkamo dydžio duris, į kurias nėra numatytų laiptelių.

Atvykimas iš gatvės (viešuoju transportu arba taksi):

Patogiai galima patekti iš taksi sustojimo vietos, esančios prie pagrindinio įėjimo Slucko g. šiaurinėje pusėje. Viešojo transporto naudotojai į aikštelę gali patekti tiesiai iš autobusų stotelių, esančių Šeimyniškių g. naudojantis šiauriniu patekimu į kiemą. Potencialūs gatvių sankryžų ir pėsčiųjų takų kokybės patobulinimai dar labiau palengvins prieigą į kvartalą.

Atvykimas automobiliu (iš požeminio parkingo):

Neįgaliesiems, kurių judėjimas priklauso nuo asmeninio automobilio, bus priskirtos patogiai išdėstytos ir atitinkamo dydžio vietos požeminiame parkinge. Kiekvienas pastato branduolys bus tiesiogiai pasiekiamas liftu, turinčiu būtiną saugų priėjimą. Požeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje numatomos 3 A tipo ir 14 B tipo automobilių vietos skirtos neįgaliesiems.

Judėjimas kvartalo teritorijoje:

Siūloma kvartale sukurti aplinką, leidžiančią saugiai judėti visiems lankytojams. Todėl bus pritaikytos šios priemonės:

- Medžiagos, užtikrinančios lygų ir neslidų žemės paviršių;
- Nuožulnios rampos atitinkančios reglamentų reikalavimus;
- Papildomi platforminiai keltuvai tose vietose, kuriose atsiranda didesni lygių pasikeitimai;
- Neregijų vedimo sistemos grindiniuose, padedančios silpnaregiams;
- Aiškiai atpažįstami ženklai, padedantys rasti kelią, įskaitant ženklus žemesniame aukštyje, skirtus silpnaregiams;
- Patogios vietos sėdėjimui ir poilsiui;
- Aiškiai atpažįstami įėjimai į pastatus su tinkamo dydžio durimis, kad būtų galima patekti neįgaliojo vežimėliui

Judėjimas pastatų viduje:

Pastatai projektuojami pagal Lietuvoje galiojančius reikalavimus žmonių su negalia reikmėms:

- Visi pagrindiniai aukštai bus pasiekiami liftu;
- Jei aukšte atsiranda lygio pasikeitimai, bus įrengtas platforminis keltuvas;
- Koridoriai ir durys projektuojami tokio pločio, kad būtų patogų pravažiuoti ir neįgaliojo vežimėliams;
- Projektuoti neįgaliesiems pritaikyti tualetai, virtuvės erdvės;
- Ženklų sistemos prieš lifthus ir įėjimus į pastatus numatomi ir brailio raštu;
- Neregijų vedimo sistemos ir kontrastinga laiptų apdaila padės žmonėms su regėjimo negalia;
- Indukcinių kilpų sistemų, skirtų klausos sutrikimų turintiems žmonėms, įrengimas.

Pastatai projektuojami taip, kad sudarytų lanksčią ir pritaikomą erdvę, leidžiančią ateityje keisti išplanavimus atliepiant visų vartotojų, taip pat ir lankytojų su negalia, poreikius.

8.11. Statybos darbų organizavimas

Projekto plėtra reprezentuoja reikšmingą statybos procesą, kurį reikės kruopščiai koordinuoti. Pastatus planuojama statyti vienu etapu, bet yra galimybė išskaidyti į du – šiaurinį ir pietinį. Pastatai projektuojami taip, kad būtų autonomiški.

Pav. Nr. 29. Galimų statybos etapų schema



Toliau pateikiama kiekvieno etapo statybos proceso apžvalga:

- Sklypo perimetro apsauga ir laikinas privažiavimas;
- Griovimo darbai ir sklypo paruošimas statybos darbams;
- Sklypo paruošimas ir kasimo darbai;
- Požeminės automobilių stovėjimo aikštelės ir sklypo infrastruktūros statyba;
- Antžeminiai statybos darbai (gelžbetoninis karkasas);
- Antžeminis išorinis apvalkalas/fasadai, stogas ir kt.;
- Inžinerinės sistemos ir vidaus įrengimas;
- Išorės apželdinimas, įskaitant atitinkamas gatvių zonas;
- Nuomininkų erdvių įrengimas;
- Užbaigimas.

Detalų statybos darbų planą su darbų eiliškumu parengs generalinis rangovas konsultacijai prieš pradėdant statybas.

Statinių konstrukcijų sprendiniai:

Antžemines ir požemines konstrukcijas siūloma statyti iš gelžbetonio. Pamatai gręžtiniai poliniai. Laikančių kolonų žingsnis parinktas taip, kad būtų ekonomiškai pagrįstas, o taip pat užtikrinant pastatų architektūrinę kokybę ir automobilių stovėjimo aikštelių funkcionalumą. Ašių tinklas skirsis priklausomai nuo individualių pastato reikalavimų, tačiau bus iš trijų metrų modulio aplink pastatų perimetrus, kad būtų suvienodintas su pastatų išorės fasadais. Antžeminėje dalyje planuojamos įtempto gelžbetonio perdangų konstrukcijos, tikslinamos ir skaičiuojamos TP metu.

Fasadai:

Projektuojami tūriai bus dengti naudojant modernią, aukštųjų technologijų fasadų sistemą, kuri užtikrins aukštą aplinkosaugos lygį. Fasado elementai arba moduliai bus iš anksto pagaminti, kad būtų užtikrinta puiki konstrukcijos kokybė, prieš transportuojant į vietą montuoti.

Fasado moduliai bus metalinių konstrukcijų, naudojant aliuminio profilius ir apdailines plokštes kartu su plieninėmis tvirtinimo detalėmis ir konstrukciniais elementais. Siūloma naudoti fasadų sprendinius, užtikrinančius geresnes šilumines ir akustines savybes.

Aliuminio išorės apdaila bus anoduota dviem spalvomis – tamsesniu tonu – prie apatinių gatvių fasadų, o šviesesniu – kiemuose ir viršutiniuose aukštuose. Šis subtilus sprendinys bus subalansuotas su kitais pagrindiniais fasado elementais.

Stogai

Pastatų stogai sutapdinti, įrengiama izoliacija bei hidroizoliacija. Stogo terasų grindinys ir apželdinimas sujungiami su stogo konstrukcija. Perimetro parapetai kartu su apsauginiais turėklais užtikrins reikiamą apsaugą nuo kritimo.

8.12. Triukšmo vertinimo analizė

Buvo atlikti Triukšmo sklaidos skaičiavimai („UAB DGE Baltic Soil and Environment“ PV L. Šaučiūnas, 2022m.), kad nustatyti atstumus nuo planuojamo įvažiavimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę iki esamų aplinkinių pastatų, ir ar atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ normas.

Pagal 32 lentelę ir 123.3 punktą, kai planuojamas stovėjimo vietų skaičius daugiau kaip 300, atstumas nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį LR teisės aktuose nustatytą ribinių verčių pagal HN 33:2011.

Vertinant planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeltą triukšmą vadovaujamosi HN 33:2011 1 lentelėje nustatytais leidžiamais didžiausiais ribiniais dydžiais :

1 lentelė. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje

Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA
Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionarinių asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos (1-as punktas)	Diena	45
	Vakaras	40
	Naktis	35
Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje, veikiamoje ūkinės komercinės veiklos (4-as punktas)	Diena	55
	Vakaras	50
	Naktis	45

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Požeminėje automobilių saugykloje iš viso numatoma iki 550 stovėjimo vietų. Skaičiavimuose vartinama, kad į planuojamoje teritorijoje numatomą komercinės paskirties objekto skirtą požeminę automobilių saugyklą darbuotojų autotransportas atvyks ir iš jos išvyks darbo valandomis dienos (7-19 val) metu. Kadangi skaičiavimuose vertinama, kad į požeminę automobilių saugyklą autotransportas atvyks ir (ar) iš jos išvyks vieną kartą per parą, tuomet bendras pravažiuojančių autotransporto priemonių skaičius bus 1100 aut./parą dienos (7-19 val.) metu.

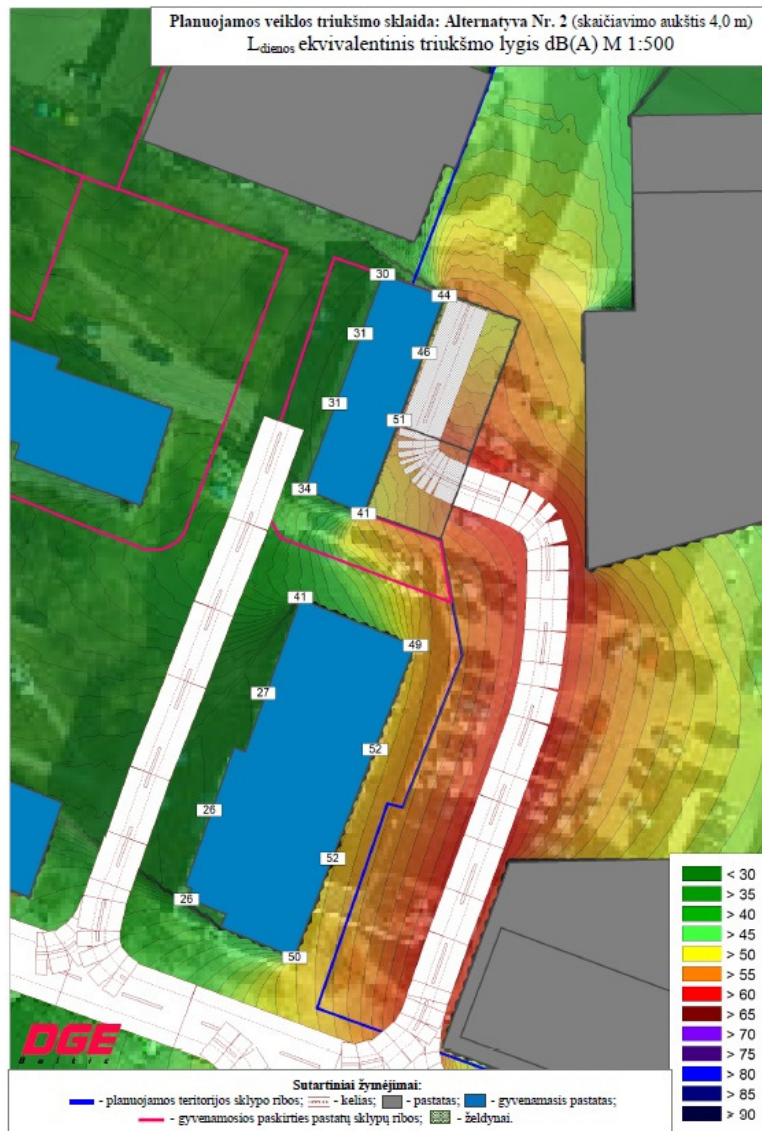
Skaičiuojant pagal pirmą alternatyvą, kai įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą per pilnai dengtą rampą yra palei Kalvarijų g. 11A žemės sklypą, triukšmo lygis ties gyvenamosios aplinkos Kalvarijų g. 11A žemės sklypo ribomis gali viršyti triukšmo ribinį dydį (dienos metu). Todėl skaičiavimai atlikti pagal antrą alternatyvą, įvažiavimą nuo minėtos sklypo ribos atitraukiant per 5m. Rezultatai parodė, kad triukšmo lygiai tiek ties gyvenamųjų pastatų žemės sklypų ribomis, tiek ties pastatų fasadais, neviršijami:

2 lentelė. Planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje esamoje gyvenamojoje aplinkoje pagal Alternatyvą Nr. 2

Gyvenamosios paskirties pastatai, adresas	Suskačiuotas triukšmo lygis, dB(A)		
	Diena LL 55 dB(A)	Vakaras LL 50 dB(A)	Naktis LL 45 dB(A)
Triukšmo lygis ties gyvenamosios aplinkos žemės sklypų ribomis			
A. Juozapavičiaus g. 6A	- ¹	-	-
Kalvarijų g. 11A	28-55	-	-
Triukšmo lygis ties gyvenamosios paskirties pastatų fasadais			
A. Juozapavičiaus g. 6A	26-52	-	-
Kalvarijų g. 11A	30-51	-	-

¹ Gyvenamosios paskirties pastatas adresu A. Juozapavičiaus g. 6A neturi suformuoto žemės sklypo, todėl triukšmo lygis vertinamas tik ties šio pastato fasadais

Pav. Nr. 30. Planuojamos veiklos triukšmo sklaida:



9. SPRENDINIUS PAGRINDŽIANTYS SKAIČIAVIMAI

Užstatymo plotas

Sklypo užstatymo plotas nustatytas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu: pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomas plotas, nustatomas pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių.

Žemės sklypo užstatymo plotas po rekonstrukcijos – 7375,64 m².

Užstatymo intensyvumas

Sklypo užstatymo intensyvumas nustatytas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu: visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

- Rekonstruojamų pastatų bendras antžem. plotas – 35 328,75 m²; žemės sklypo plotas – 12534 m²;

Žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 2,82 (didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas pagal detalųjį planą – 3).

Užstatymo tankis

Sklypo užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu: pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

- Žemės sklypo užstatymo plotas – 7375,64m²;

- Žemės sklypo plotas – 12534m²;

Žemės sklypo užstatymo tankis – 59 % (didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis pagal detalųjį planą – 80 %).

Automobilių stovėjimo vietos:

Pagal Vilniaus m. savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą, teritorija patenka į Miesto centro dešiniajame Neries krante zoną, kurioje taikomas 0,5 koeficientas.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Administracinės paskirties patalpoms skaičiuojama 1 vieta 25m² pagrindinio ploto. Komerčinėms patalpoms (ne maisto produktų parduotuvės) 1 vieta 30m² prekybos salės ploto. Administracinės paskirties patalpų pagrindinis plotas: 25246,45m². Prekybos salių plotas: 2372,44m². Automobilių stovėjimo vietų poreikio apskaičiavimas: 25246,45/25*0,5 koeficientas + 2372,44/30*0,5 koeficientas = 505+40

Minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis 545 automobiliai (toks automobilių stovėjimo vietų kiekis ir yra projektuojamas).

Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius:

Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų poreikis nustatomas pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus: 3 procentai nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus (545 vietos). Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų poreikis – 17. A tipo automobilių stovėjimo vietų skaičius sudaro 0,5% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus (3 vietos).

Neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų poreikis: A tipo – 3 vietos; B tipo – 14 vietų (toks automobilių stovėjimo vietų kiekis ir yra projektuojamas).

Elektromobilių įkrovimo vietų skaičius:

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20

procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Elektromobilių įkrovimo vietų skaičius: $545 \cdot 20\% = 109$ vietos.

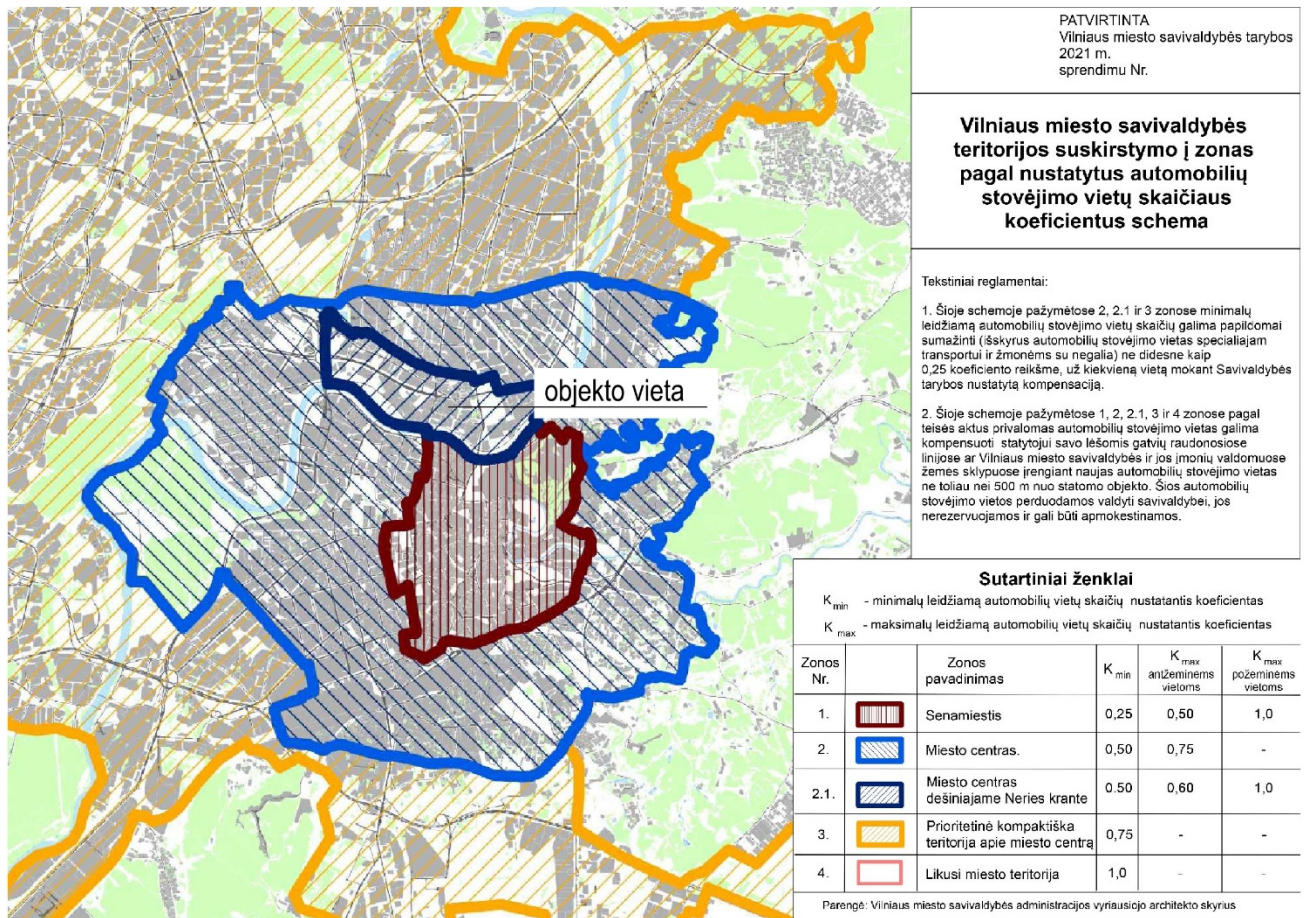
Projektuojamas elektromobilių įkrovimo vietų skaičius – 120. Minimalus poreikis 109 vietos.

Dviračių stovėjimo vietos:

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ administracinės paskirties pastatuose minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius: 1 vieta 250m^2 pagrindinio ploto. Pagrindinis plotas - $27\,618,89\text{m}^2$. Minimalus stovėjimo vietų skaičius: 111 vietų. Požeminėje saugykloje projektuojama 115 dviračių stovėjimo vietų, lauke (vidiniuose kiemeliuose) -15 vietų.

Bendras projektuojamų dviračių stovėjimo vietų skaičius – 130. Minimalus poreikis 111 vietų.

Pav. Nr. 31. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal automobilių stovėjimo vietų koeficientus schema



Projektuotojas	Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas
UAB „Archinova“	A 1869	Projekto vadovas	Aleksandras Gvildys	

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis prieš rekonstravimą	Kiekis po rekonstravimo	Pastabos
I. SKLYPAS				
1. sklypo plotas	m ²	12534		
2. sklypo užstatymo intensyvumas	-		2,82	Pagal Detalųjį planą – iki 3
3. sklypo užstatymo tankis	%	51,6	59	Požeminis- 90; Pagal Detalųjį planą: antžeminis iki 80; Požeminis- iki 90.
4. želdynų plotas	%		20	
5. automobilių stovėjimo vietos	vnt.		545	
6. dviračių stovėjimo vietos	vnt.		130	
II. ADMINISTRACINIAI PASTATAI				ypatingasis
2.1. Korpusas 1				
2.1.1. Paskirties rodikliai (darbuotojų skaičius)	vnt.	(Administracinis pastatas)	1798	Skaičiuojama 9 m ² /1 d.v.
2.1.2. Bendrasis plotas*	m ²	4487,88	33138,74	Antžeminis- 21238,68 m ² Požeminis- 11900,06 m ²
2.1.3. Pagrindinis plotas*	m ²	3039,94	17110,97	Pagrindinis biurų-16181.65 m ²
2.1.4. Pagalbinis plotas*	m ²		16027,77	
2.1.5.1. Antžeminės dalies tūris*	m ³		100154	
2.1.5.2. Požeminės dalies tūris*	m ³		56570	
2.1.5.3. Bendras pastato tūris*	m ³	18672	156724	
2.1.6. Aukštų skaičius	vnt.		4/6/7/9	
2.1.7. Pastato aukštis*	m		15,95/22,85/ 26,5/33,95	
	abs.alt.		120,4/127,55/ 131,20/138,4	
2.1.8. Energinio naudingumo klasė**	-		A++	
2.1.9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-		C	
2.1.10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-		I	
2.2. Korpusas 2				
2.1.1. Paskirties rodikliai (darbuotojų skaičius)	vnt.	(Administracinis pastatas)	1007	Skaičiuojama 9 m ² /1 d.v.
2.2.2. Bendrasis plotas*	m ²	2109,09	23509,58	Antžeminis- 14090,07 m ² Požeminis- 9419,51 m ²
2.2.3. Pagrindinis plotas*	m ²	1474,33	10507,93	Pagrindinis biurų-9064,81 m ²
2.2.4. Pagalbinis plotas*	m ²		13001,65	
2.2.5.1. Antžeminės dalies tūris*	m ³		64994	
2.2.5.2. Požeminės dalies tūris*	m ³		40977	

2.2.5.3. Bendras pastato tūris*	m ³	7345	105971	
2.2.6. Aukštų skaičius	vnt.		3/4/6	
2.2.7. Pastato aukštis*	m		11,25/16,1/ 22,95	
	abs.alt.		114,1/118,6/ 125,65	
2.2.8. Energinio naudingumo klasė**	-		A++	
2.2.9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-		C	
2.2.10. 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.

Projektuotojas	Kvalifikaciją patvirtinančio dokumento Nr.	Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas
UAB „Archinova“	A 1869	Projekto vadovas	Aleksandras Gvildys	