

Sodų g. 23




OBJEKTAS	Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 23, Vilniuje rekonstravimo projektas
ADRESAS	Sodų g. 23, Vilnius
KULTŪROS PAVELDO TERITORIJOS	Nuomojamasis namas (u.o.k. 48097) teritorija Vilniaus senamiestis (u.o.k. 16073) teritorija Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (u.o.k. 25504) teritorija
PROJEKTO NR.	A135
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai
STATYTOJAS	Statpromas, UAB į.k. 302426813; Adresas: Jankiškių g. 16, LT-02300 Vilnius
PROJEKTUOTOJAS	Aketuri Architektai, UAB į.k. 300126888; Adresas: Raugyklos g. 3-1, LT-01140 Vilnius
STATINIO KATEGORIJA	Ypatingasis
STATYBOS RŪŠIS	Rekonstravimas
DATA	2023 10
PROJEKTO VADOVAS	Rimantė Vaitekonytė-Mačiulienė, A1789, 0518 el.paštas: rimante@aketuri.lt
PROJEKTO AUTORAI	Milda Rekevičienė, A1463 Kazimieras Kasteckas Jefte Samuel Mora Morales

aketuri

Turinys

1. Privalomųjų rengimo dokumentų sąrašas	2
2. Bendrieji duomenys	3
3. Teisinis pagrindas	4
4. Istorija	21
5. Esamos situacijos analizė	22
6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai	27
7. Bendrieji statinio rodikliai	46
8. Brėžiniai	48
9. Priedai	66

Kval. patv. dok. nr.	 UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112			Statinio projekto pavadinimas: Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 23, Vilniuje rekonstravimo projektas		
A1789	PV	Rimantė Vaitekonytė-Mačiulienė		Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas	Laida	
A1463	PDV	Milda Rekevičienė			0	
	Arch.	Jeftė Samuel Mora Morales				
	Arch.	Kazimieras Kasteckas				
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB „Statpromas“			Dokumento žymuo: A135-PP-AR	Lapas 1	Lapų 66

Architektūros dalies aiškinamasis raštas**1. Privalomųjų rengimo dokumentų bei pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas projektas, sąrašas:****1.1. Rengimo dokumentai**

- 1.1.1. NT Registro centrinio duomenų banko išrašai;
- 1.1.2. Kadastrinis žemės sklypo planas;
- 1.1.3. Vilniaus miesto Bendrasis planas 2020 m.;
- 1.1.4. Vilniaus senamiesčio regeneravimo projektas (1996 m.) - specialusis planas Nr. T00054564;
- 1.1.5. Vilniaus senamiesčio (U1P) specialusis planas;
- 1.1.6. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas;
- 1.1.7. Vilniaus senamiestis (u.o.k. 10673) teritorijų ribų planas;
- 1.1.8. Kultūros paveldo vietovė Vilniaus senamiestis (u.o.k. 16073);
- 1.1.9. Žemės sklypo Sodų g. 23 formavimo ir pertvarkymo projektas;
- 1.1.10. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema;
- 1.1.11. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi (2022-09-21 Nr. A659-371/22(2.15.2.59E-MPA));
- 1.1.1. Topografinė nuotrauka, 2021 11;
- 1.1.2. Dendrologinis medžių būklės vertinimas 2022 05. Želdynų ir želdinių ekspertė dr. Lina Straigytė;
- 1.1.3. Pastato Sodų g. 23 architektūriniai fotogrametriniai apmatavimai 2021 11.
- 1.1.4. Pastato ir sklypo Sodų g. 23, Vilniuje istorinės raidos ir istorinių duomenų apibendrinimas. Istorikė Laima Vileikienė;
- 1.1.5. Pastatas - administracinis pastatas Vilniaus m., Sodų g. 23, Interjero ir eksterjero polichromijos tyrimas 2021-2022. TYRĖJAI: Vytautas Raila ir Aistė Kulevičiūtė
- 1.1.6. Administracinio pastato, Sodų g. 23, Vilniuje, konstrukcijų būklės įvertinimas 2022. Tyrimų vadovė - Rasa Survilaitė-Stanulienė
- 1.1.7. Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, 2021 m detalieji archeologiniai tyrimai. Archeologas Mindaugas Mačiulis
- 1.1.8. Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, Vilnius 2022 m žvalgomieji archeologiniai tyrimai
- 1.1.9. Sodų g. 23, Vilnius Architektūros tyrimai, 2022. Tyrėjai: Lukas Rekevičius, Rimantė Vaitekonytė Mačiulienė
- 1.1.10. Projektavimo užduotimi ir kitais statytojo, projektavimo eigoje, pateiktais dokumentais;

1.2. Normatyviniai dokumentai

- 1.2.1. LR Statybos įstatymas Nr. I-1240
- 1.2.2. LR Žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr.I-446
- 1.2.3. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, statinio ekspertizė
- 1.2.4. STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas;
- 1.2.5. STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
- 1.2.6. STR 1.07.01:2010 Statybą leidžiantys dokumentai
- 1.2.7. STR 1.06.01:2016 Statybos darbai. Statinio priežiūra
- 1.2.8. STR 2.01.01(1): 2005 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas;
- 1.2.9. STR 2.01.01(2): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga;
- 1.2.10. STR 2.01.01(3): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga;
- 1.2.11. STR 2.01.01(4): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga;
- 1.2.12. STR 2.01.01(5): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo;
- 1.2.13. STR 2.01.01(6):2008 Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
- 1.2.14. STR 2.01.02:2016 Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
- 1.2.15. STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai
- 1.2.16. STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai
- 1.2.17. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
- 1.2.18. STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas
- 1.2.19. STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
- 1.2.20. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.21. STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
- 1.2.22. STR 2.03.01:2019 Statinių prieinamumas
- 1.2.23. STR 2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
- 1.2.24. STR 2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai

- 1.2.25. STR 2.01.06:2009 Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.
- 1.2.26. STR 2.05.02:2008 Statinių konstrukcijos. Stogai
- 1.2.27. STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys
- 1.2.28. STR 2.05.20:2006 Langai ir išorinės įėjimo durys
- 1.2.29. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.30. STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
- 1.2.31. RSN 156- 94 Statybinė klimatologija (Keitimas 2002-09-23, Nr. 488); (Žin., 2002, Nr. 96-4230)
- 1.2.32. Lietuvos standartai ir statybos taisyklės:
- 1.2.33. LST 1516: 2015 statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
- 1.2.34. LST ISO 4067 / 1: 1994 Technikos brėžiniai. Pastatų įranga. Pirmoji dalis. Grafiniai ženklai vandentiekui, kanalizacijai, šildymui ir vėdinimui vaizduoti;
- 1.2.35. LST ISO 4067 / 2: 1994 Pastatų ir inžinerinių statinių brėžiniai. Pastatų įranga. Antroji dalis. Supaprastintas sanitarinių prietaisų vaizdavimas;
- 1.2.36. Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai
- 1.2.37. Pagrindiniai gaisrinės saugos reikalavimai;
- 1.2.38. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
- 1.2.39. HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.
- 1.2.40. HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.
- 1.2.41. Rekomendacijos:
- 1.2.42. R 16 – 00 Statinio projekto sudėtis (Žin., 2000, Nr. 55-1616);
- 1.2.43. R 25 – 00 Statinio techninis projektas. Bendrieji reikalavimai ir sudėtis.
- 1.2.44. R 14 – 99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpos projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99 – 2868);

1.3. Kompiuterinės programos

- 1.3.1. Archicad 23 (3 licencijos; Nr.3-3692450, 3-3692451, 3-3692452)
- 1.3.2. Adobe CS suite paketas (Photoshop, InDesign, Acrobat, Illustrator, prenumeruojama, 2 licencijos)
- 1.3.3. MS Office paketas (Word, Excel, Powerpoint, kt., 2 licencijos, įsigytos)
- 1.3.4. Dassault Systems DRAFT SIGHT (dwg redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.5. Sketchup MAKE (3D eskizavimo programa, nemokama programa)
- 1.3.6. Open Office (teksto redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.7. PDF Elements (PDF redaktorius, atviro kodo programa)
- 1.3.8. Wondershare (PDF redaktorius, atviro kodo programa)

2. Bendrieji duomenys

- 2.1. Statinio adresas: Sodų g. 23, Vilnius
- 2.2. Objektas: Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 35, Vilniuje rekonstravimo projektas.
- 2.3. Statytojas: UAB „Statpromas“
- 2.4. Statybos rūšis: rekonstravimas
- 2.5. Statinio paskirtis: esama – administracinės paskirties kuri projektu keičiama į viešbučių paskirties, esama – garažų, kuri projektu keičiama į gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.
- 2.6. Statinio kategorija: ypatingasis
- 2.7. Projektavimo etapas: projektiniai pasiūlymai
- 2.8. Projektuojamo statinio geografinė vieta: Lietuvos Respublikos žemės sklypas Kad. Nr. 0101/0057:253, Sodų g. 23, Vilniaus miestas. Sklypas yra centrinėje Vilniaus dalyje, Senamiesčio seniūnijoje.

3. Teisinis pagrindas

3.1. Bendrasis planas 2020 m. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Aiškinamasis raštas. Priedas 1. Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelės.

Funkcinės zonos Nr. – SEN-83-1;

Teritorijos funkcinė zona – Pagrindinio centro zona;

Teritorijos naudojimo tipas – **GC** (Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės); **GM** (Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis); **PA** (Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba); **SI** (Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams);

Galimi žemės naudojimo būdai – **G2** (Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vie-nuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.); **K** (Žemės sklypai, skirti viešbučių pas-kirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savival-dybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams); **V** (Žemės sklypai, skirti valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.); **R** (Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.); **B** (Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms.); **I2** (Žemės sklypai, skirti susisiekimui komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms.); **E** (Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams į-rengti.);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė

Užstatymo aukštis (vyraujanti) (aukštų skaičius) – nėra

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius) – nėra

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais – 23

Užstatymo tipas – kita

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 4

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 80

Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomas kompensacinės priemonės (%) – 100

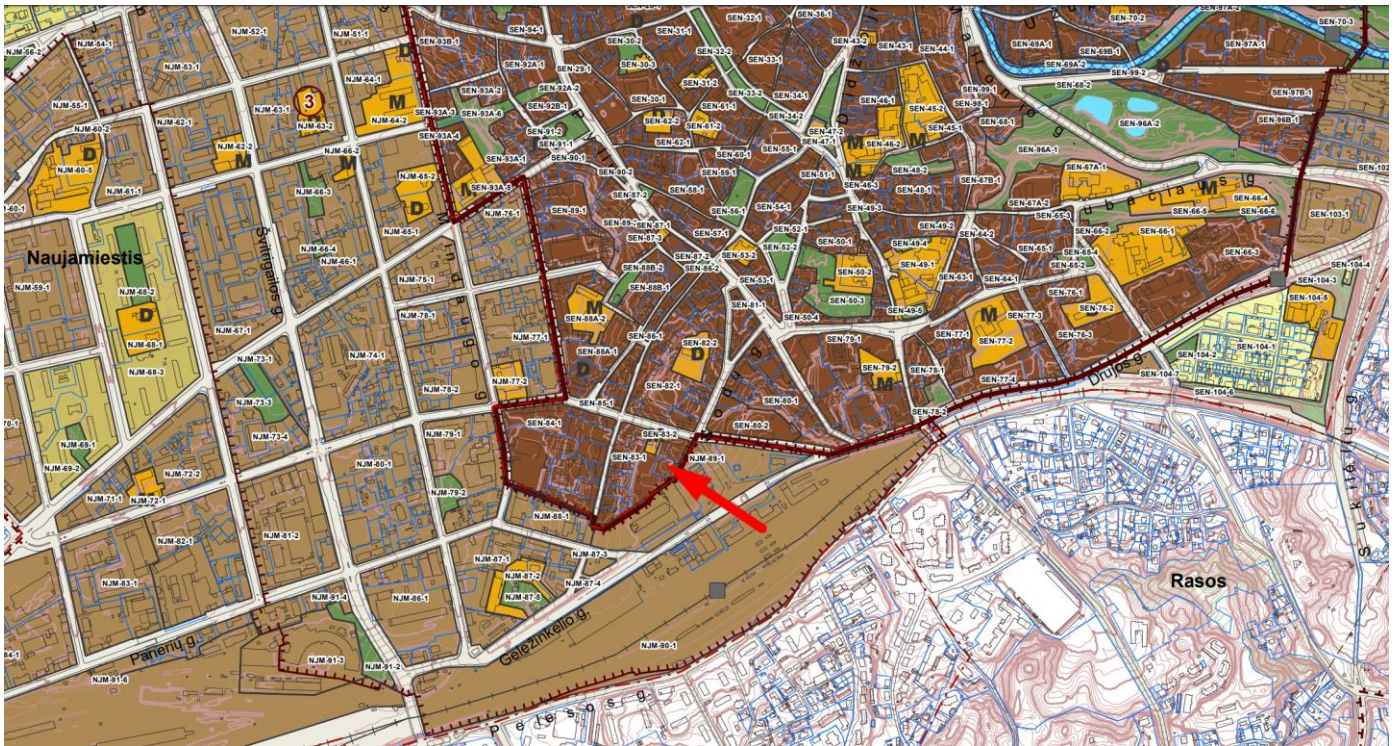
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²) - 1500

Tekstinio reglamento nr. – **04** (Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, priva-lomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų ser-tifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą); **05** (Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldy-bės 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 iš-dėstymas); **10** (Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus); **18** (Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); **39** (Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasie-kiamumo 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, patvirtin-tas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų)

Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – 1

Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 2

Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 1



Rajono dalies Nr.	Rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos pavadinimas	Funkcinės zonos kodas	Territorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Maksimalus sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias bičių skaičius sklype	Didžiausia reikalingų dangų (ND) plotas dalis sklype, kuriai reikalingas kompensacinis plotas (%)	Didžiausias galimas vieno prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Territorijos gyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros įtakos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifų zona
SEN-79	4,7	SEN-79-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	4,2	-	-	21	kt	3	80	-	-	80	1500	04,05,09,10; 18,39	1	1	1
		SEN-79-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,5	-	-	21	kt	2	60	-	-	60	-	04,05,09,10; 18,22	1	1	1
SEN-80	3,8	SEN-80-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	2,5	-	-	17	kt	3	80	-	-	80	1500	04,05,09,10; 18,39	1	1	1
		SEN-80-2	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	1,3	-	-	25	kt	3	80	-	-	80	1500	04,05,09,10; 18,39	1	1	1
SEN-81	0,6	SEN-81-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	0,6	-	-	22	kt	2	80	-	-	80	1500	04,05,09,10; 18,39	1	1	1
SEN-82	4,9	SEN-82-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	4,2	-	-	23	kt	3	80	-	-	80	1500	04,05,09,10; 18,32,33,39	1	1	1
		SEN-82-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,6	-	-	12	kt	0,8	60	-	-	60	-	04,05,09,10; 18,22,32,33	1	1	1
SEN-83	2,6	SEN-83-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	2,5	-	-	23	kt	4	80	-	-	100	1500	04,05,09,10; 18,39	1	2	1
		SEN-83-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,1	-	-	21	kt	3	80	-	-	80	-	04,05,09,10; 18,22	1	1	1

3.2. Bendrasis planas 2020 m. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Sprendiniai. Aiškinamasis raštas. Priedas 2. Nekilnojamas kultūros paveldas

Territorijos pavadinimas – sen-3-C;

Kvartalo Nr. – 79, 82, 83, 85;

Territorijoje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai – Rūdininkų Aštriojo galo priemiesčio kvartalų dalys;

Territorijos tvarkymo prioritetai. – urbanistinių struktūrų restauravimas, vertingų prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų bei nevertingų struktūrų vystymas/rekonstravimas laikantis nustatyto morfologinio tipo parametru.

Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai;

Užstatymo tipas apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPDRM2014/15 su vėlesniais pakeitimais – mišrus: perimetrinis posesijinis ir perimetrinis reguliarus XIX-XX a. I p. užstatymas su XVXVIII a. reliktais, atskiromis XV-XVIII a. Užstatymo struktūromis prie K. Vanagėlio, Šv. Stepono, Pylimo gatvių bei XX a. II p. intarpais;

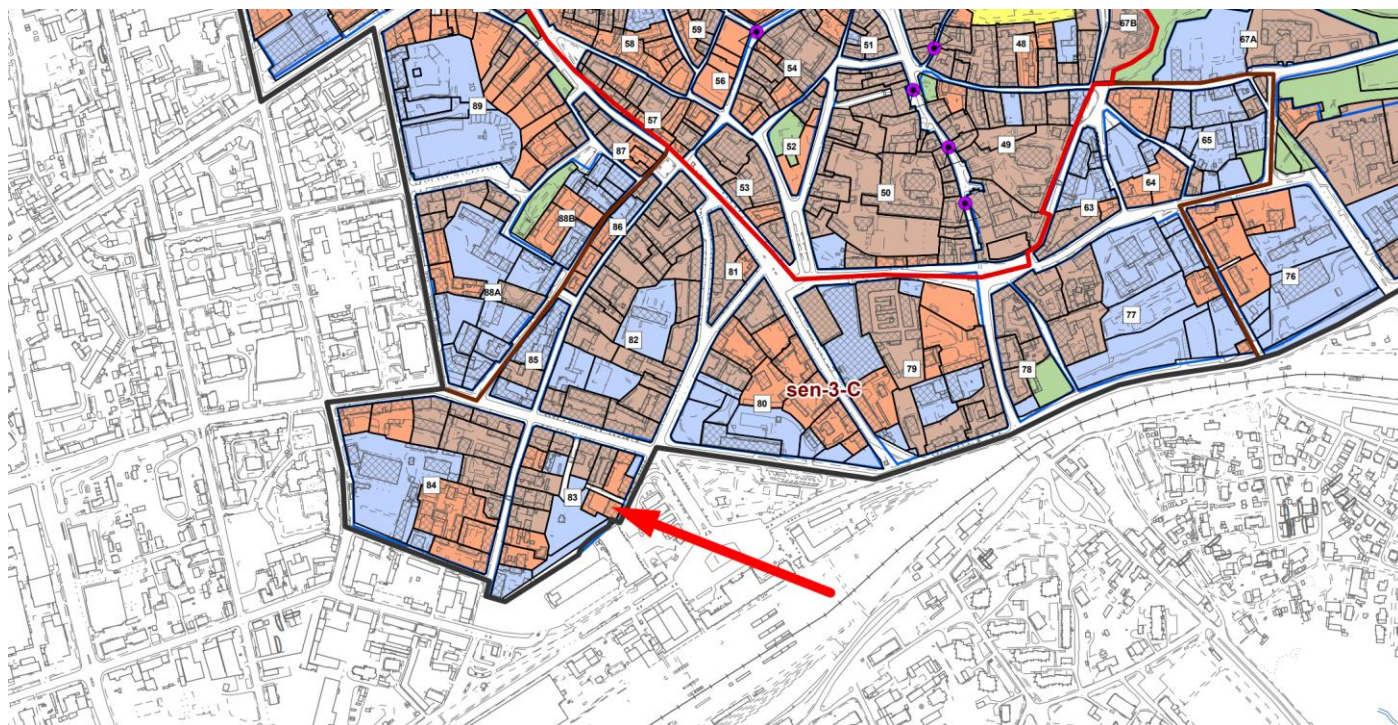
Kultūros paveldo statinių aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPDRM2014/15 su vėlesniais pakeitimais – 1-4 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose: Nr. 79, 82, 83, 85, iš jų pavieniu 5 aukštų su pastoge pastatu kvartale Nr. 82 (1-4 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 15,3 m, iki kraigo - nuo 5,0 m iki 19,3 m, 5 a. su pastoge pastato aukštis iki karnizo 16,0 m, iki kraigo - 18,0 m;

Kvartalo Nr. – 83;

Teritorijos užstatymo tipų kodai – PP (Perimetrinis posesijinis), PR (perimetrinis reguliarus);

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais pagal teritorijos užstatymo tipą– 12, 23;

Didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją – 60, 80.



Teritorijos pavadinimas	Kvartalo Nr.	Teritorijoje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai,	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPDRM2014/15 su vėlesniais pakeitimais	Kultūros paveldo statinių aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPDRM2014/15 su vėlesniais pakeitimais	Kvartalo Nr.	Teritorijos užstatymo tipų kodai	Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais pagal teritorijos užstatymo tipą/	Didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją
sen-3-C	79, 82, 83, 85	Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio kvartalų dalys	urbanistinių struktūrų restauravimas, vertingų prarastų struktūrų restauravimas atkuriant istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų	mišrus: perimetrinis-posesijinis ir perimetrinis-reguliarus XIX-XX a. I p. užstatymas su XV-XVIII a. reliktais, atskiriamis XV-XVIII a. užstatymo struktūromis prie K. Vanagėlio, Šv. Stepono, Pylimo gatvių bei XX a. II p. intarpais	1-4 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose: Nr. 79, 82, 83, 85, iš jų pavieniu 5 aukštų su pastoge pastatu kvartale Nr. 82 (1-4 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 15,3 m, iki kraigo - nuo 5,0 m iki 19,3 m, 5 a. su pastoge pastato aukštis iki karnizo 16,0 m, iki kraigo - 18,0 m;	79	PR PC AS MV	21 18 18 12	80 100 100 40
						82	PR1 (prie V. Sopeno g.) PR2 (prie Gėlių g.) LP A	23 18 12	80 80 60
						83	PP PR	12 23	60 80

Teritorijų planavimo projekto žymuo	Lapas	Lapų	Laida
VP16-23	23	56	0

3.3. Kultūros paveldas

Rekonstruojamas Administracinės paskirties pastatas yra kultūros paveldo objektas - Nuomojamasis namas (u.o.k. 48097). Šis pastatas taip pat yra Vilniaus senamiesčio (u.o.k. 16073) teritorijos ribų plane nurodytas kaip patenkantis į gatvės išklotinę. Rekonstruojami pastatai nepatenka į Sodų g. išklotinę, nes Vilniaus senamiesčio nekilnojamos kultūros paveldo vertinimo akte yra nurodyta, kad vietovės vertingoji savybė 7.2.2.8. išklotinės - **gatvių užstatymo išklotinės**: „Šv. Stepono g. ŠV, V pusės atkarpų nuo pastato Pylimo g. Nr. 43 iki pastato Šv. Stepono g. Nr. 9 ir nuo pastato Šv. Stepono g. Nr. 17 iki pastato Nr. 27A, Kauno g. PV pusės atkarpos nuo pastato Kauno g. Nr. 2 iki pastato Nr. 6, V. Šopeno g. PV ir ŠR pusių, Sodų g. ŠV pusės, Sodų g. PR pusės atkarpos nuo pastato Pylimo g. Nr. 53 iki pastato Sodų g. Nr. 8, Gėlių g. V ir R pusių, Vingrių g. PV pusės atkarpos iš pastatų Vingrių g. Nr. 1, Nr. 1A, atkarpų nuo pastato Vingrių g. Nr. 11 iki pastato Nr. 17 ir nuo pastato Vingrių g. Nr. 19 iki pastato Nr. 25 (išskyrus pastatus Šv. Stepono g. Nr. 3, Vingrių g. Nr. 21, Sodų g. Nr. 6, priestatą Sodų g. Nr. 21, pastato Šv. Stepono g. Nr. 5 užstatytą III a., pastato Kauno g. Nr. 4 užstatytą V a., pastatų Pylimo g. Nr. 53, Šv. Stepono g. Nr. 7 iškeltus stogus su tūriniais, plokštuminiais stoglangiais, pastatų Vingrių g. Nr. 17, Nr. 25 asbocementinių lakštų stogų dangas, pastato Vingrių g. Nr. 13 plokštuminius, tūrinius stoglangius, pastatų Vingrių g. Nr. 11, Nr. 15, Nr. 19, Nr. 23, Šv. Stepono g. Nr. 9, Nr. 25, plokštuminius stoglangius, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 23, Sodų g. Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 21, Kauno g. Nr. 4, Nr. 6, V. Šopeno g. Nr. 5, Nr. 10, Vingrių g. Nr. 1, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 17 cokolinio, I a. angos neištirtos, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9 įvažiavimų į vidaus kiemus angos užtaisytos, jose įrengtos durys; išklotinės iš dalies pakitusios; TRP; IKONOGR Nr. 53; FF Nr. 80.1, 11, 12, 81.7-10, 82.16-23, 83.1, 6-9, 10. 84.3, 4, 10, 11, 85.2, 86.8-11, 89.7, 8, 93A.1-3; 2013, 2018 m.). Sodų g. 23 sklype šalia gatvės esantis 1 aukšto nevertingas garažas Vilniaus senamiesčio teritorijos ribų plane yra priskiriamas prie 21 namo kaip priestatas.

Teritorija yra Vilniaus senamiestyje (u.o.k. 16073) bei Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje (u.o.k. 25504).

Teritorijai taikoma:

Vilniaus senamiesčio regeneravimo projektas (1996 m.) - specialusis planas Nr. T00054564:

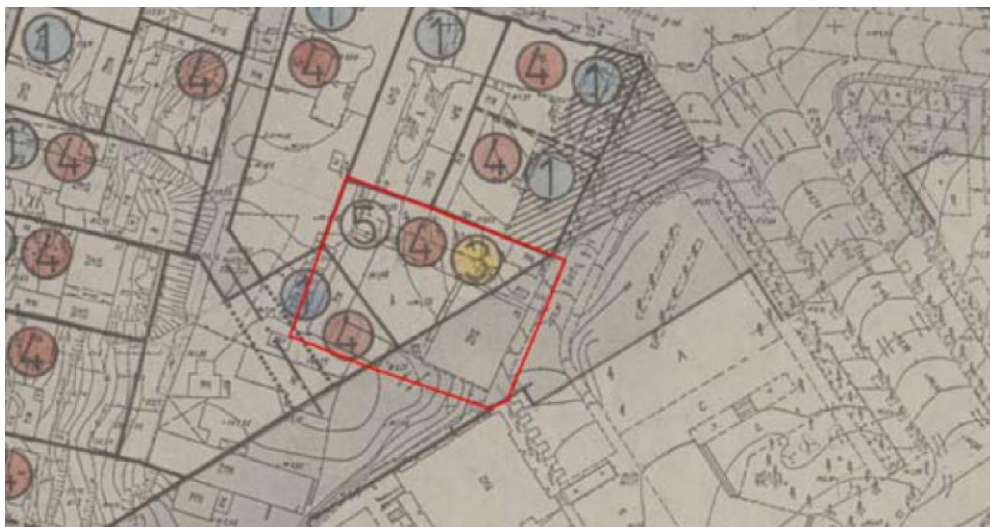
Vilniaus senamiesčio specialusis planas (2003 m.) - Nr. T00055785:

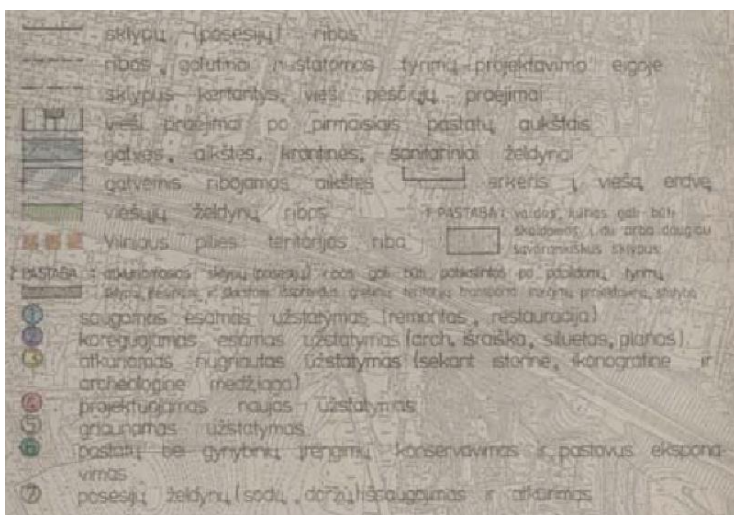
Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (toliau - VSAR) nuostatos:

Projektavimo darbai neturi pažeisti: Kultūros paveldo vietovės Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vertingųjų savybių Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (u.k. 25504) vertingųjų savybių

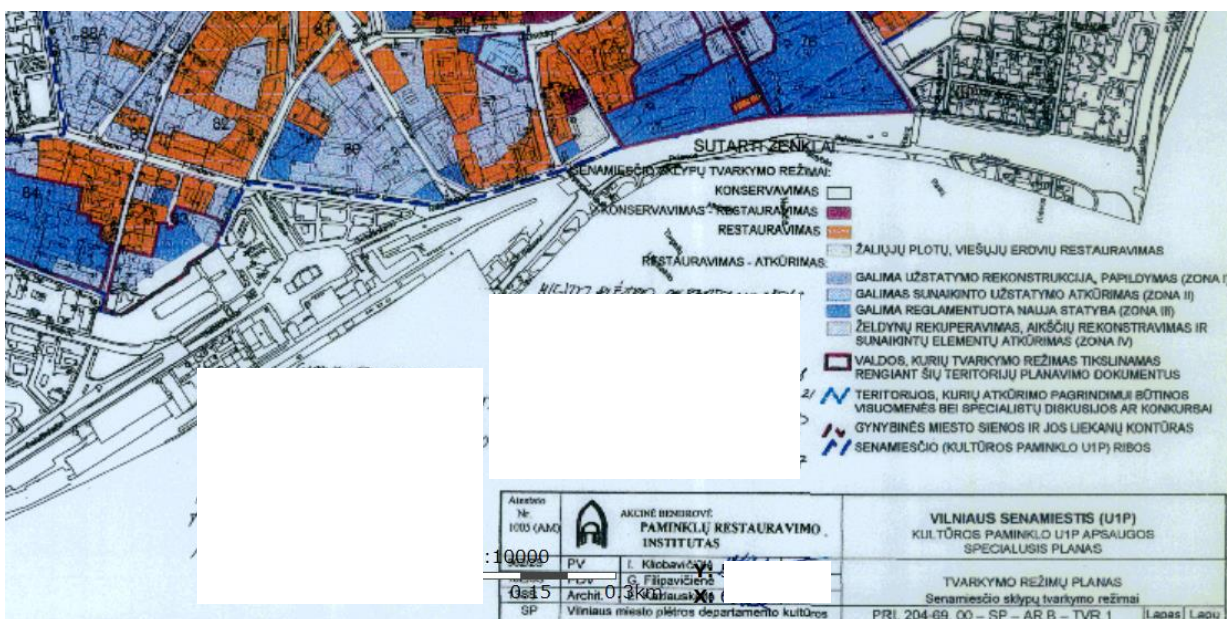
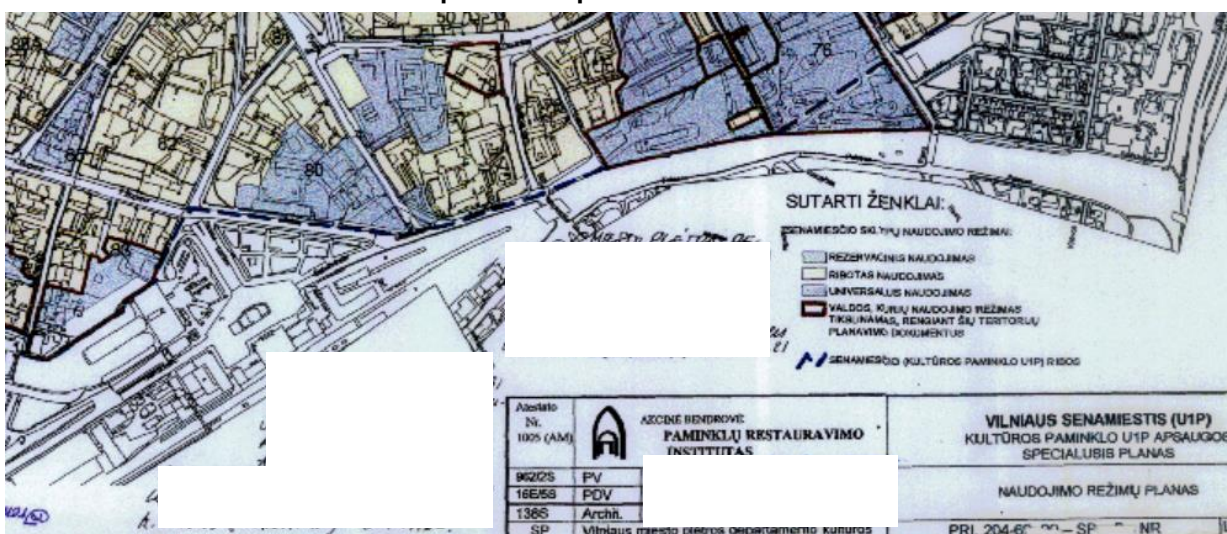
3.3.1. Vilniaus senamiesčio regeneravimo projektas (1996 m.) - specialusis planas Nr. T00054564:

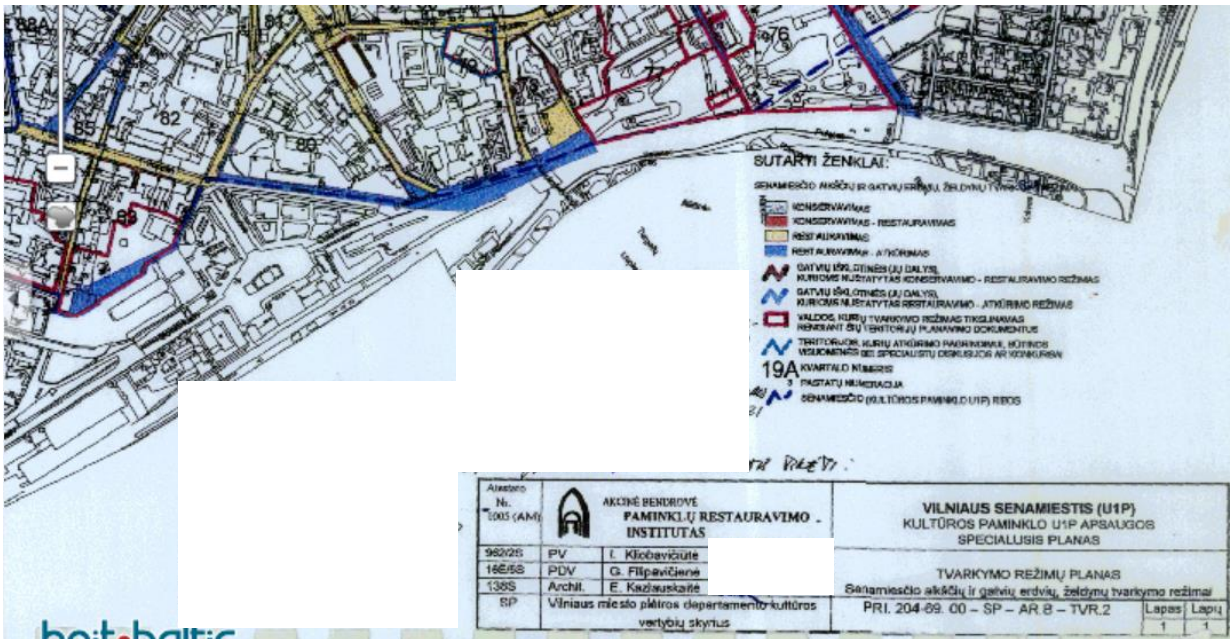
Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sprendiniai žemės sklypui nėra taikomi, kadangi Vilniaus senamiesčio regeneravimo projektas neatitinka faktinės sklypo ir gretimos teritorijos situacijos. Šis klausimas buvo sprendžiamas derinant su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos rengiant sklypo formavimo projektą (priedamas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos raštas).





3.3.2. Vilniaus senamiesčio specialusis planas





3.3.3. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas

Bendrieji reikalavimai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 83 kvartale:








1. Užstatymo morfologinis tipas – perimetrinis – reguliarus ir perimetrinis posesijinis (tipai PP ir PR - žr. VSAR priedą “Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologiją”);
2. Maksimalus rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų aukštingumas – 3 aukštai su mansarda sklypuose pietrytinėje kvartalo dalyje ir Šv. Stepono g. Nr. 30, 32, 34, 36, Sodų ir Šopeno gatvės sklypuose – 5 aukštai su mansarda.;
3. Karnyzo ir kraigo lygis - Saugomų pastatų sklypuose rekonstruojami ir naujai statomi pastatai dengiami šlaitiniais stogais, karnyzo ir stogo kraigo lygis neturi viršyti aplinkinių pastatų karnyzo ir stogo kraigo lygio.
4. Rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo.
5. Prieš pradėdant pastatų remonto ir rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus. Jei numatomi griovimo darbai, būtinos NKVA ekspertų išvados dėl statinio kultūrinės vertės.
6. Prieš pradėdant žemės kasimo darbus būtina atlikti žvalgybinius archeologinius tyrimus.
7. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.
8. Statiniai, siūlomi saugoti, kaip nekilnojamosios kultūros vertybės LR NKV registre, jų neįrašius į šį registrą turi būti saugomi kaip Vilniaus nekilnojamosios kultūros vertybės.

Adresas. pavadinimas	Objektai sklype	Tvarkymo režimas, galimi tvarkymo darbai	Naudojimo režimas, galimos paskirtys	Pastabos
1	2	3	4	5
Sodų 23 -	Statiniai - kultūros paveldo objektai, siūlomi į Vilniaus nekilnojamojo kultūros vertybių registrą Vn - S92	Restauravimas - fasadai, vertingi elementai; Restauravimas - atkūrimas - galimi visų rūšių tyrimai, priešavariniai, konservavimo, restauravimo, atkūrimo, pritaikymo darbai, paprastasis remontas; - kapitalinis remontas ir rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo, galimi nevertin-gose dalyse ir elemntuose.	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	Vertingos saugomos statinio dalys ir elementai nurodyti statinio apskaitos lape, tikslinami tyrimų metu.
- garažai	Kiti statiniai	- galimi remonto, rekonstravimo, griovimo darbai, reglamentuota naujų statinių statyba.	Universalus naudojimas - naudojimo paskirtys neribojamos	1. Sklypo ir pastatų tvarkymo reglamentai tikslinami regiant šios teritorijos planavimo dokumentus. 2. Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams pateikiami lape 4.
	Teritorijos elementai	Atkūrimo, remonto, rekonstravimo darbai		
	Želdynai	Rekonstravimas - atkūrimas		






SUTARTI ŽENKLAI
VILNIAUS SENAMIESČIO STATINIŲ TVARKYMO REŽIMAI:

SAUGOMI STATINIAI

-  KONSERVAVIMAS - RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS - ATKŪRIMAS
-  Konservuojami - restauruojami fasadai
-  Restauruojami fasadai
-  Konservuojami - restauruojami pastatų fasadai, elementai, rūšiai
-  Restauruojami pastatų fasadai, elementai, rūšiai





KITI STATINIAI

-  Statiniai, turintys kultūrinės vertės požymių
-  Kiti statiniai
-  Griaunami statiniai

VILNIAUS SENAMIESČIO STATINIŲ TVARKYMO REŽIMAI:
KONSERVAVIMAS - RESTAURAVIMAS

-  KONSERVAVIMAS - RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS - ATKŪRIMAS

SENAMIESČIO ŽELDYNŲ TVARKYMO REŽIMAI:

-  KONSERVAVIMAS - RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS - ATKŪRIMAS
-  Restauruojami - regeneruojami gatvių želdynai

rekonstruoti, išmontuoti ir dailios parkavimo, t.y., p. Nr. 82.0, 10.10, 88.0, 4, 8, 88.0, 8, 8, 87.0, 8, 12.17, 88A.4, 7, 89.3, 11; 2013 m.); **Sv. Stepono g. ŠV, V pusės atkarpa nuo pastato Pylimo g. Nr. 43 iki pastato Sv. Stepono g. Nr. 9 ir nuo pastato Sv. Stepono g. Nr. 17 iki pastato Nr. 27A, Kauno g. PV pusės atkarpa nuo pastato Kauno g. Nr. 2 iki pastato Nr. 6, V. Sopeno g. PV ir SR pusių, Sodų g. SV pusės, Sodų g. PR pusės atkarpa nuo pastato Pylimo g. Nr. 53 iki pastato Sodų g. Nr. 8, Gėlių g. V ir R pusių, Vingrių g. PV pusės atkarpa iš pastatų Vingrių g. Nr. 1, Nr. 1A, atkarpa nuo pastato Vingrių g. Nr. 11 iki pastato Nr. 17 ir nuo pastato Vingrių g. Nr. 19 iki pastato Nr. 25 (išskyrus pastatus Sv. Stepono g. Nr. 3, Vingrių g. Nr. 21, Sodų g. Nr. 6, priestata Sodų g. Nr. 21, pastato Sv. Stepono g. Nr. 5 užstatytą III a., pastato Kauno g. Nr. 4 užstatytą V a., pastatų Pylimo g. Nr. 53, Sv. Stepono g. Nr. 7 iškeltus stogus su tūriniais, plėkštiniais, stoglangiais, pastatų**

Nekilnojamojo kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų apraše pateikta išsklotinės sąvoka:

3.5. Išsklotinė – vertingų savybių turinčių statinių, formuojančių gatvės (-ių) ar (ir) aikštės užstatymą, fasadų su stogais ir jų elementais (stogo danga, ugniasienėmis, kaminais, stoglangiais ir pan.) frontalinė projekcija.

3.3.5. Vilniaus senamiestis (u.o.k. 10673)

Statusas

Vertybė pagal sandarą

Vertingųjų savybių pobūdis

Paminklas

Vietovė

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Kraštovaizdžio;
- Memorialinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės:

7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - **Paupio, Aukštaičių g. R atkarpa iki sankryžos su Paupio g., Baltojo skersgatvio, Vingrių, Šaltinių g. V atkarpa, Naugarduko, Mindaugo, K. Kalinausko, J. Basanavičiaus, Teatro, Plačiosios, Kruopų, Šv. Stepono, Gėlių, Sodų, V. Sopeno, Raugyklos, Aguonų, Kauno, Punsko, A. Strazdelio, K. Vanagėlio, Rasų, Lapų g. ŠV atkarpa, Geležinkelio g., skersgatvio tarp Vingrių ir Pylimo gatvių, P įvažiavimo į kvartalą Nr. 9, kvartalo Nr. 98 vidaus gatvelės, P įsijungiančios į Kūdrų g., trasos (Rasų g. Š atkarpa atkirta Žiupronių gatvės, Senamiestio apibrėžta teritorija; -; **metaliniai, dalis inkrustuoti tašytais lauko akmenimis, inžinerinių tinklų šulinių dangčiai: B. Radvilaitės g. - 2 vnt., Šiltadaržio g. - 3 vnt., Maironio g. - 2 vnt., Bernardinų g. - 8 vnt., Šv. Mykolo g. - 5 vnt., Pilies g. - 3 vnt., Literatų g. - 2 vnt., Skapo g. - 4 vnt., Šv. Universiteto g. - 2 vnt., Jono g. - 3 vnt., Švarco g. - 2 vnt., Dominikonų g. - 2 vnt., Šv. Ignoto g. - 1 vnt., M. Antokolskio g. - 3 vnt., Vokiečių g. - 2 vnt. Trakų g. - 3 vnt., Kėdainių g. - 4 vnt., Lydos g. - 2 vnt., Pranciškonų g. - 5 vnt., Šv. Mikalojaus g. - 2 vnt., Mėsinių g. - 2 vnt., Rūdininkų g. - 2 vnt., Šv. Kazimiero g. - 4 vnt., Augustijonų g. - 3 vnt., Bokšto g. - 1 vnt., Strazdelio g. - 2 vnt., Šv. Dvasios g. - 1 vnt., Aušros Vartų g. - 1 vnt., Baziljonų g. - 3 vnt., Pylimo g. - 10 vnt., Klaipėdos g. - 1 vnt., Vilniaus g. - 6 vnt., Liejyklos g. - 4 vnt., Totorių g. - 5 vnt., Palangos g. - 2 vnt., Islandijos g. - 1 vnt., Jogailos g. - 1 vnt., Odminių g. - 1 vnt., Ž. Liauksmo g. - 2 vnt., Vingrių g. - 5 vnt., Plačioji g. - 3 vnt., Kruopų g. - 3 vnt., Šv. Stepono g. - 4 vnt., **Sodų g. - 4 vnt., Lapų g. - 2 vnt., M. Daukšos g. - 4 vnt., Vanagėlio g. - 1 vnt., Subačiaus g. - 1 vnt., Aukštaičių g. - 1 vnt., Paupio g. - 11 vnt., Užupio g. - 1 vnt., Polocko g. - 1 vnt., Baltajame skg. - 2 vnt., Kosciuškos g. - 1 vnt., (žr. Priedą Nr. 8; būklė patenkinama; -; 2016-2017 m.); Kiaulių skersgatvio V atkarpa vieta kvartalo Nr. 1 V dalyje; **XVIII a. lauko akmenų grindinio su lietaus nuotekų lataku, orientuotu ŠV-PR kryptimi, fragmentai sklypo Sodų g. 12, 14 V dalyje (-; grindinys praardytas XX a. pr., įrengiant toje vietoje iki XX a. 9 deš. pab. stovėjusio pastato Š priestato pamatus; žr. 15.94, 95, 100, priedus Nr. 14, 15, 19; TRP 95-97; 2019, 2021 m.);********

7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos – „- „**1829-1835 m. laikotarpio pastato sklype Sodų g. 12, 14 mūrų liekanos: lauko akmenų-keraminių plytų mūro arkiniai pamatai su keraminių plytų-pavienių lauko akmenų mūro rūsio sienomis, jų liekanomis, išorinėje Š pusėje sutvirtintomis kontraforsu, rūsio durų angos, švieslangių angos, jų liekanos, švieslangio rūsio P sienoje prieduobės, formuotos iš pusės plytos storio mūro, fragmentas, stačiakampės pleištinų sąramų nišos su buvusių lentynų žymėmis, keraminių plytų skliautų su liunetėmis, gurtais ir be jų liekanos, arkados, prilaikiusios rūsio skliautus bei laiptinės, vedusios iš rūsio P patalpos į I a., liekanos, I a. sienų liekanos su langų angų žymėmis, durų angos fragmentu, išlikę fasadinio ir interjero tinko bei šildymo sistemos fragmentai (pastatas statytas dviem etapais, kuriuos skiria nedidelis laiko tarpas: pirmame etape sumūryta P, lygiagrečiai gatvei stovėjusi, dalis, antrame etape pastatas išplėstas į Š pusę, įgavo „L“ raidės formos planą, manoma, kad sklypas buvo susijęs su vienos ryškiausių XIX a. asmenybių, garsaus sodininko, gėlininko, bitininko, mokslinės sodininkystės pradininko Lietuvoje Juozapo Strumilos, 1774-1847, sodu, įsteigtu 1811**

m., greičiausiai šalia pastato yra buvusios šiltlysvės, kurias primena dvejios stačiakampės struktūros, sumūrytos iš XIX a. pr. pusės plytos storio mūro; pastato P galas neišlikęs; žr. 15.94, 95, 100, priedus Nr. 14, 15, 19; TRP 94; TRP 20A, 38 lapai; FF Nr. 80.14-16; 2019, 2021 m.);

7.2.2.3. atviros erdvės – „-“, **gatvių želdiniai: Arsenalo, Gedimino pr., M. Daukšos, T. Kosciuškos, Rasų, Sodų, Šaltinių, V. Šopeno gatvių, K. Vanagėlio g. PR dalies perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis** (-; -; IKONOGR Nr. 43; FF Nr. 0.1, 5.7-9, 7.2, 19A.5, 63.1, 9, 64.3, 65.8, 66.2, 73B.2-6, 76.1-3, 5, 6, 77.1, 80.7-13, 82.18, 19, 21-23, 83.6-9, 88A.1-3; 2013 m.);

7.2.2.8. išklotinės - **Šv. Stepono g. ŠV, V pusės atkarpų nuo pastato Pylimo g. Nr. 43 iki pastato Šv. Stepono g. Nr. 9 ir nuo pastato Šv. Stepono g. Nr. 17 iki pastato Nr. 27A, Kauno g. PV pusės atkarpos nuo pastato Kauno g. Nr. 2 iki pastato Nr. 6, V. Šopeno g. PV ir ŠR pusių, Sodų g. ŠV pusės, Sodų g. PR pusės atkarpos nuo pastato Pylimo g. Nr. 53 iki pastato Sodų g. Nr. 8, Gėlių g. V ir R pusių, Vingrių g. PV pusės atkarpos iš pastatų Vingrių g. Nr. 1, Nr. 1A, atkarpų nuo pastato Vingrių g. Nr. 11 iki pastato Nr. 17 ir nuo pastato Vingrių g. Nr. 19 iki pastato Nr. 25** (išskyrus pastatus Šv. Stepono g. Nr. 3, Vingrių g. Nr. 21, Sodų g. Nr. 6, priestatą Sodų g. Nr. 21, pastato Šv. Stepono g. Nr. 5 užstatytą III a., pastato Kauno g. Nr. 4 užstatytą V a., pastatų Pylimo g. Nr. 53, Šv. Stepono g. Nr. 7 iškeltus stogus su tūriniais, plokštuminiais stoglangiais, pastatų Vingrių g. Nr. 17, Nr. 25 asbocementinių lakštų stogų dangas, pastato Vingrių g. Nr. 13 plokštuminius, tūrinius stoglangius, pastatų Vingrių g. Nr. 11, Nr. 15, Nr. 19, Nr. 23, Šv. Stepono g. Nr. 9, Nr. 25, plokštuminius stoglangius, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 23, Sodų g. Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 21, Kauno g. Nr. 4, Nr. 6, V. Šopeno g. Nr. 5, Nr. 10, Vingrių g. Nr. 1, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 17 cokolinio, I a. angos neištirtos, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9 įvažiavimų į vidaus kiemus angos užtaisytos, jose įrengtos durys; išklotinės iš dalies pakitusios; TRP; IKONOGR Nr. 53; FF Nr. 80.1, 11, 12, 81.7-10, 82.16-23, 83.1, 6-9, 10, 84.3, 4, 10, 11, 85.2, 86.8-11, 89.7, 8, 93A.1-3; 2013 m., 2018 m.);

7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su vietovėmis – **1811 m. - garsus sodininkas, gėlininkas, bitininkas, advokatas, visuomenės veikėjas, mokslinės sodininkystės pradininkas Lietuvoje Juozapas Strumila (1774-1847) Vilniuje, maždaug ties dab. Sodų ir Šopeno g. sankryža, įveisia didelį nuosavą, moksliskai tvarkomą sodą. J. Strumila už patriotinę veiklą caro valdžios ne kartą buvo suimtas ir kalintas. Sugrįžęs į Vilnių, tęsė mokslinę tiriamąją veiklą, rašė knygas, iš kurių garsiausias veikalas, skirtas sodininkystei populiarinti "Šiaurės sodai";**

3.3.6. Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (n.o.k. 25504)

Statusas	Valstybės saugomas
Vertybė pagal sandarą	Vietovė
Vertingųjų savybių pobūdis	<ul style="list-style-type: none"> • Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); • Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); • Kraštovaizdžio; • Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); • Mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės:

7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo (statinių grupių, kompleksų, ansamblių ir pan.) ar atskirų jo dalių (atskirų statinių) vietos - **kultūrinis sluoksnis** (Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinėje vietovėje yra susiformavęs įvairaus sodrumo ir storio - kai kur virš 6 m, dažnai kelių horizontų, kultūrinis sluoksnis su medžio ir mūro statinių liekanomis, griuvenomis, grindiniais ir su archeologiniais radiniais; sluoksnis daugelyje vietų apardytas ar net sunaikintas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis iširta įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu; -; 2018 m.); **XVII-XVIII a. rūsio fragmentai Sodų g. 6 sklype** (fragmentai 5,7x3,5 m dydžio, rūsio šoninės sienos mūrytos iš raudonų plytų apačioje kartu su stambiais akmenimis, galinės sienos - plytų ir akmens mūro, rūsysis buvęs su švieslangiais į PV ir PR pusę; apgriuvęs; priedas 5; 2020 m.);

7.2.1.7. gamtiniai elementai - **reljefas** (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, U1P, UR 1, Vilniaus miesto istorinių dalių, vad. Antakalniū-16084, UV 70, Naujamiesčiu-33653, UV 70, Rasų kolonija-16077, UV 62, UV 70 ir Žvėrynu-33652, UV 70, vertingoji savybė; -; FF Nr. 1-20; TRP; 2018 m.);

7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinė vietovė patenka į Vilniaus Senamiesčio - 16073, U1P, UR 1 ir Vilniaus miesto istorinių dalių, vad. Naujamiesčiu - 33653, UV 70, Antakalniū - 16084, UV 70, Rasų kolonija - 16077, UV 62, UV 70 ir Žvėrynu - 33652, UV 70, teritorijas** (-; -; TRP; 2018 m.);

3.3.7. Nuomojamas namas (n.o.k. 48097)

Statusas
Vertybė pagal sandarą
Vertingųjų savybių pobūdis

Registrinis
Pavienis objektas

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas);
- Dailės (lemiantis reikšmingumą tipiškas);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

NUOMOJAMAS NAMAS ()
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS BEI APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANAS
Sodų g. 23, Vilniaus m., Vilniaus m. sav.

Situacijos schema M 1 : 10000 (vienaime cm - 100 m)



Vertybės teritorijos ribų taškų koordinatės

Koordinatų sistema LKS-94

Taško Nr.	Lapo nomenklatūra	X	Y
1	76/32	6060217.43	582639.17
2		6060212.57	582654.48
3		6060199.90	582685.97
4		6060191.66	582682.22
5		6060187.10	582680.14
6		6060163.87	582669.56
7		6060166.04	582664.22
8		6060175.83	582643.89
9		6060170.12	582641.27
10		6060179.20	582622.10
11		6060206.96	582634.50
12		6060211.53	582636.53
13		6060217.43	582639.17

- Sutartiniai ženklai:
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
 - Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas
 - Teritorijoje esantys kiti objektai (bendrasis žymėjimas)
 - Geodeziškai matuoti sklypų ribos
 - Greta esančios nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ribos
 - Vilniaus senamiestis (16073)
 - Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (25504)
 - Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiestis (33653)
 - Tvora
 - Eilės numeris
 - o 1(13) Teritorijos ribų koordinuotų taškų numeriai

0101/0057/253 Žemės sklypo kadastro numeris
X=6060150 Y=582600 Koordinatinių tinklelio sankirta

Pastabos:

1. Nekilnojamoji kultūros vertybė nėra paskelbta valstybės ir (ar) savivaldybės saugoma, todėl apsaugos zona neapibrėžiama.
2. Nekilnojamoji kultūros vertybė patenka į Vilniaus senamiestio (16073) teritoriją.
3. Nekilnojamoji kultūros vertybė patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (25504) teritoriją.



Nekilnojamoji kultūros vertybė:

1. Nuomojamas namas () (1094-0357-7011)

Teritorijoje esantys kiti objektai:

2. Pirmas garažas
3. Antras garažas
4. Pirmą tvora
5. Antra tvora

Greta esančios nekilnojamosios kultūros vertybės:

6. Nuomojamas namas (15916, S845, ArV 945)
7. Nuomojamas namas (12682, S846, LA 226/9)

Teritorijos plotas - 2029 m²

Nuomojamo namo ()	
apibrėžtų teritorijos bei apsaugos zonos ribų plano projektas	
Planą sudarė ir vertinęsias savybes pažymėjo:	
nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialistė kvalifikacijos atestato paž. Nr. 0518	2022-11-28
Teritorijos bei apsaugos zonos ribų koordinatas nustatė matininkas/geodezininkas	2022-11-28
matininko kvalifikacijos paž. Nr. 2M-M-2730, geodezininko kvalifikacijos paž. Nr. 1GKV-1647	

Objekto vertingosios savybės:

7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - **2 a. su pusrūsiu, mansardiniu ir pastogės aukštais, tūriniais stoglangiais PR ir ŠV pastato pusėse** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1-9; FF Nr. 1-5; 2022 m.);

7.1.1.2. tūris - **kompaktiškas, stačiakampio plano** (-; dalinai pakeistas nugriovus priestatą pietinėje pastato dalyje, būklė gera; BR Nr. 1-11; IKONOGR Nr. 1; FF Nr. 1-5; 2022 m.); **stogo forma - dvišlaitė** (-; -; BR Nr. 13; FF Nr. 6; 2022 m.); **kiti stogo elementai - plytų mūro dūmtraukių tipas** (netyrinėti; išlikę du dūmtraukai pastato kraštuose PV ir ŠR pusėse, vienas dūmtraukis išlikęs pastato Š dalyje, kiti septyni išlikę dūmtraukai pastogėje nuardyti iki stogo dangos, būklė patenkinama, bloga; BR Nr.14, 20, 21; FF Nr.1, 2, 6, 7-10; 2022 m.); **tūriniai stoglangiai su vienšlaičiais pusapvaliais stogeliais** (-; būklė patenkinama, bloga; BR Nr.7, 13-15; IKONOGR Nr. 1; FF Nr.1, 3, 4, 11-16; 2022 m.);

7.1.1.3. aukštų išplanavimas - **kapitalinių sienų tinklas** (-; būklė gera, patenkinama; BR Nr. 1-5,7,8; FF Nr. 1-5; 2022 m.); **sienų angos - fasado langų stačiakampės, su arkinėmis ir segmentinėmis sąramomis angos** (pastato PV ir ŠV fasade dalis angų užmūrytos, pakeistos XX a. pr. rekonstrukcijos metu; būklė patenkinama, gera; FF Nr. 1-6, 17, 18, 20-23; 2022 m.); **durų stačiakampė anga pastato PR fasade, durų su arkinėmis ir segmentinėmis sąramomis angos** (pastato PV fasade anga užmūryta XX a. pr. rekonstrukcijos metu, pastato ŠV fasade anga užmūryta pusrūsiu a.; būklė patenkinama, gera; FF Nr. 1-6, 19, 24; 2022 m.); **ŠR ir PV fasadų mansardinio a. frontonų pusapvalės**

angos (-; būklė gera; BR Nr.20-21; FF Nr. 5-7, 27; 2022 m.); **pastogės frontonų apskritos angos** (-; būklė gera; BR Nr.20-21; FF Nr. 5-7, 25, 26; 2022 m.); **vidaus durų angos** (dalis užmūryta; dalis angų pakitę, būklė patenkinama; BR Nr.7, 8, 16-19; FF Nr. 28-34, 37-47; 2022 m.); **nišos - nišos** (dalis užmūryta; būklė patenkinama; BR Nr.7, 8, 16-19; FF Nr. 35, 36; 2022 m.);

7.1.1.4. fasadų apdaila ir puošyba - **PR, ŠR fasadų istorizmo su neoklasicizmo stilistikos architektūrinio sprendimo visuma** (po 1913 m. dalinai rekonstruotas PR frontonas; 1965-1971 m. patvirtinus autobusų stoties statybos projektą nugriautas priestatas pastato PV fasade, būklė patenkinama; BR Nr. 6, 7, 14, 21; FF Nr. 1, 2; 2022 m.); **ŠR fasado I a. ir mansardinio a., PR fasado II a. ir PV fasado mansardinio a. metalinių konsolinių laikančių sijų su apkalimo dailylentėmis iš apačios balkonų tipas** (-; būklė bloga; BR Nr. 14, 20, 21; FF Nr. 1, 2, 5, 6, 55-59; 2022 m.); **špižiniai ornamentuoti balkonų turėklai** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 14, 15, 20, 21; FF Nr. 48-52; 2022 m.); **ŠV fasado dalyje esantys išorės laiptai, įrengti 1913 m rekonstrukcijos metu su patalpa po laiptais** (dalinai keisti, remontuoti XX a. vid.; būklė bloga; BR Nr. 8, 15; FF Nr. 53-55; 2022 m.);

7.1.1.5. konstrukcijos - **plytų akmenų mūro pamatai** (-; būklė patenkinama; žr. 15.1., 15.5.; 2022 m.); **plytų mūro kapitalinės sienos**, (-; būklė gera; BR Nr. 16-19; 2022 m.); **pusrūsio a. patalpų plytų mūro cilindriniai skliautai** (-; būklė patenkinama, gera; BR Nr. 9, 22; FF Nr. 57-61; 2022 m.); **tarpaukštinės perdangos konstrukcija - medinių sijų tipas** (-; būklė patenkinama; žr. 15.5.; 2022 m.); **imitacinio skliauto pastogės perdanga pastato ŠV dalyje** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 19; 22; FF Nr. 62-64; 2022 m.); **funkcinė įranga - surenkamo gelžbetonio, vienos laiptasijos centrinė laiptinė** (laptatakiai, turėklai keisti XX a. pabaigoje; būklė patenkinama; BR Nr. 8, 9, 13; FF Nr. 75-80; 2022 m.); **tarnybinė vienos laiptasijos laiptinė** (turėklai keisti XX a. pabaigoje; būklė gera; BR Nr. 8, 9, 13; FF Nr. 81-86; 2022 m.); **tarnybinės laiptų aikštelės, laiptasijos su prūsiškais skliautukais** (-; būklė gera; BR Nr.13; FF Nr. 87; 2022 m.); **stalių ir kitų medžiagų gaminiai - pusrūsio a. pat. Nr. P-21, I a. pat. Nr. 1-5, mansardinio a. pat. Nr. 2-32, 2-33 dvigubi dvivėriai mediniai langai su uždarymo mechanizmais** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 65-70; 2022 m.); **medinių langų ir balkonų durų rėmų skaidymas** (-; dalis langų bei durų neišlikę, būklė patenkinama; BR Nr. 14, 15, 20, 21; FF Nr. 1-6; 2022 m.); **II a. pat. Nr. 2-3, mansardinio a. pat. Nr. 2-32 dvigubos medinės konstrukcijos balkonų durys ir jų uždarymo mechanizmai** (-; dalis uždarymo mechanizmų neišlikę, būklė bloga; FF Nr. 71-73; 2022 m.); **II a. pat. Nr. 2-13 vidinis medinių konstrukcijų langas ir medinės durys su viršlangiu** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 3; FF Nr. 74, 2022 m.);

7.1.1.6. lubų, sienų, kolonų apdaila- **pusrūsio a. vestibulio profiliuotas gipsinis karnizas, lubų centrinė rozetė** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 88-91; 2022 m.); **tarp vestibulio ir laiptinės lubų plafonų - puošni sija „paremta“ konsolėmis** (-; būklė gera; FF Nr. 91; 2022 m.); **I a. profiliuoti lubiniai karnizai pat. Nr. 1-6, 1-7, 1-9, 1-15, 1-18, 1-20** (-; būklė patenkinama, gera; FF Nr. 92-97; 2022 m.); **I a. lubų karnizų kampuose esančių augalinių motyvų lipdiniai pat. Nr. 1-7, 1-9** (-; būklė gera; FF Nr. 93, 94; 2022 m.); **II a. profiliuoti lubiniai karnizai pat. Nr. 2-1, 2-4, 2-2, 2-13** (-; būklė gera; FF Nr. 98-101; 2022 m.); **pusrūsio a. vestibulio, centrinės laiptinės, pat. Nr. P-1, P-3, P-5, P-25, P-26, P-27 kapitalinių sienų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama, pat. Nr. P-25, P-27 apatinės sienų dalies puošyba blogai išlikusi; žr. 15.3.; FF. Nr.102-107; 2022 m.); **pusrūsio a. vestibulio lubų, konsolės ir lipdinių tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr.113; 2022 m.); **pusrūsio a. pat. Nr. P-5 lubų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr. 114; 2022 m.); **I a. centrinės laiptinės, tarnų laiptinės, pat. Nr. 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-11, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16 kapitalinių sienų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr. 115-136; 2022 m.); **I a. pat. Nr. 1-4 PV medinės pertvaros sienos tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr.127; 2022 m.); **I a. pat. Nr. 1-1, 1-5, 1-7, 1-9, 1-15 lubų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (pat. Nr. 1-15 lubos dažytos - rusva pasteline spalva, ant jų matyti rudos ochros juostelių pėdsakai; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr. 94, 123, 126, 137; 2022 m.); **II a. pagrindinės laiptinės, pat. Nr. 2-1, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-17 kapitalinių sienų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama, pat. Nr. 2-1 P sienos dekoras sugadintas; žr. 15.3.; FF. Nr. 138-156; 2022 m.); **II a. pat. Nr. 2-8, 2-12, 2-13 medinių pertvarų sienų tinkas su XIX a. pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr. 157-160; 2022 m.); **II a. pat. Nr. 2-2, 2-6, 2-8, 2-12, 2-14, 2-17 lubų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio dekoro fragmentais** (-; atidengtų fragmentų būklė patenkinama; žr. 15.3.; FF. Nr. 143, 146, 148, 149, 152, 153, 159, 161, 162; 2022 m.); **mansardinio a. pagrindinės laiptinės V sienos, pat. Nr. 2-18, 2-23, 2-36, 2-37 kapitalinių sienų tinkas su XIX a pab. XX a. pr. polichrominio trafaretinio dekoro fragmentais** (-; dekoras išlikęs fragmentiškai; žr. 15.3.; FF. Nr. 163-170; 2022 m.);

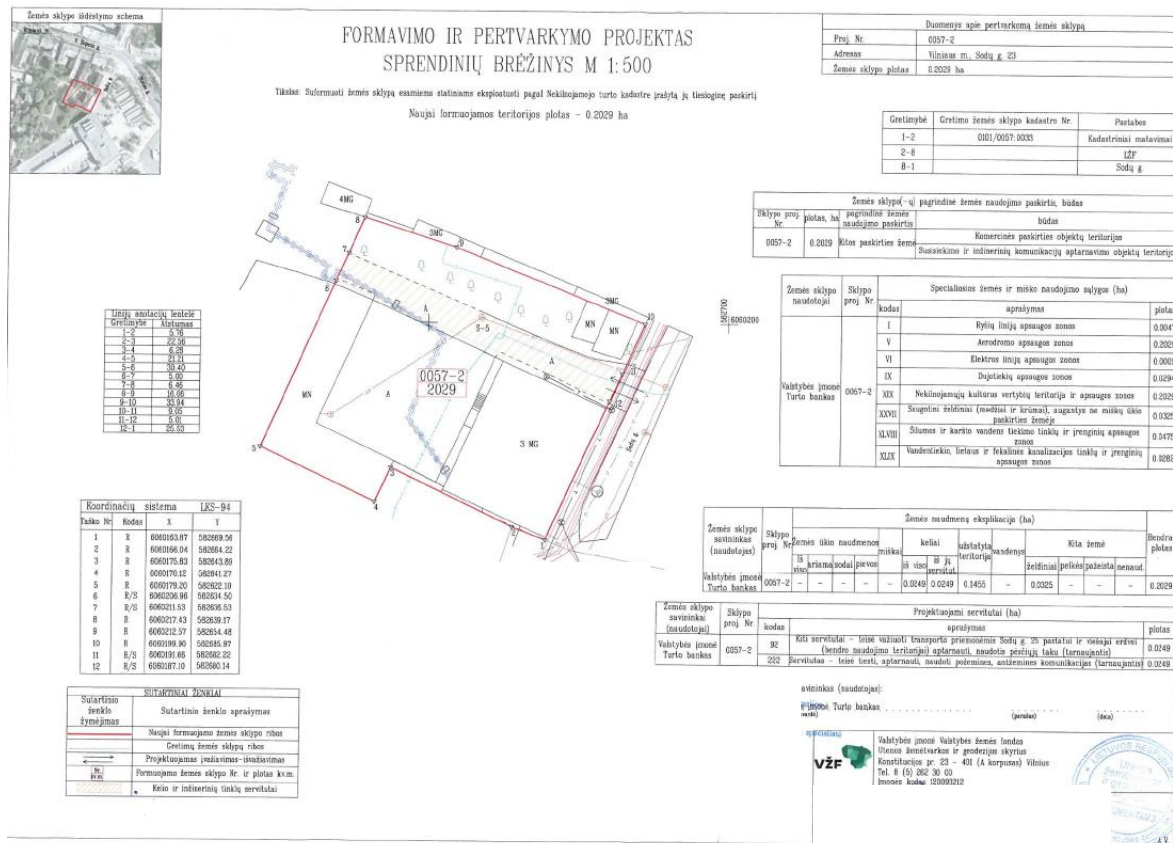
7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - **kultūrinis sluoksnis** (nekilnojamoji kultūros vertybė patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės, 25504, A1610K, teritoriją; -; TRP; 2022 m.);

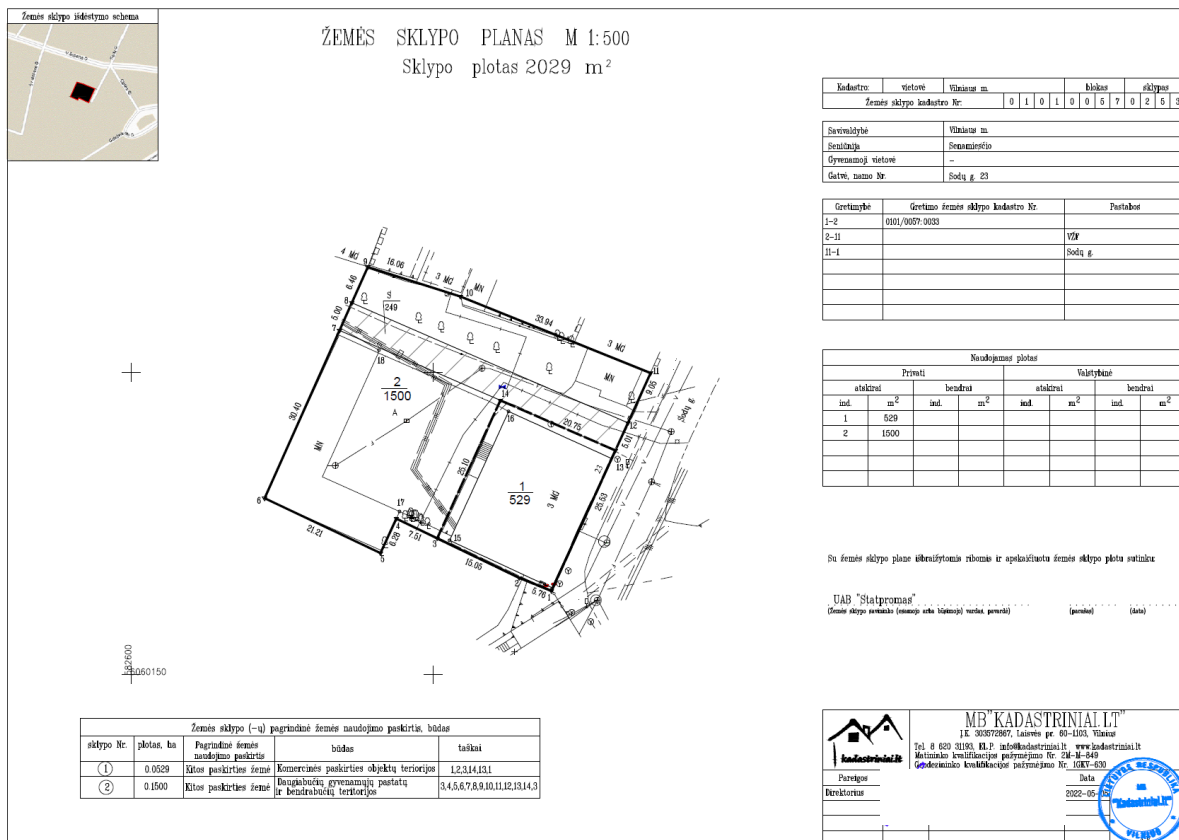
7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **objektas patenka į Vilniaus senamiesčio 16073, U1P, UR1 teritoriją** (-; -; TRP; 2022 m.);

7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes - **1873 m sklypas, kuriame šiuo metu stovi nagrinėjamas pastatas atiteko generolui Arkadijui Stolypinui (1821-1899), žymaus reformatoriaus, Rusijos ministro pirmininko Piotro Stolypino (1862-1911) tėvui. 1890 m. vasario mėnesio 15 d. pirkimo pardavimo sutartimi generolas A. Stolypinas pietinę savo valdos dalį (prie Sodų gatvės), 1451 kv. sieksnių sklypą su mūrine pavėšine [besiedka] pardavė bajorams Aleksandriui ir Stanislovai Vasilevskiems. Jų suformuotas sklypas gavo 2660 posesijos numerį. Tais pačiais metais pagal architekto Vincento Gorskio projektą jame buvo pastatytas dabartinis Sodų g. 23 namas (anksčiau buvo 21 namas). Vilniaus žemės banko turto vertintojas V. Gorskis, 1891 m. vertindamas 1487 kvadratinį sieksnių sklype buvusį Vasilevskių nekilnojamąjį turtą nurodo jog nagrinėjamas pastatas buvo dengtas čerpėmis, su skliautiniais rūsiais. 1912 m. gruodžio mėn. 9 d. pirkimo pardavimo sutartimi broliai Vasilevskiai pardavė nagrinėjamą namą gydytojui Vaclovui - Blažiejui Orlovskiiui (1868-1949). Jis buvo Pastero stoties Vilniuje įkūrėjas. Nuo 1912 m. pabaigos iki 1940 m. Pastero stotis veikė nagrinėjamame pastate, kuris iki XX a. aštunto dešimtmečio pradžios buvo žymimas adresu Sodų g. 21. Privačiame V. Orlovskio name įsikūrusioje laboratorijoje buvo gaminamos kelios vakcinos, kurios už mokestį buvo prieinamos ne tik Lietuvos, bet ir Baltarusijos ir Latvijos gyventojams. Buvusį Vasilevskių nuomojamą namą reikėjo rekonstruoti ir pritaikyti gydymo įstaigai. Turėjo būti įrengta laboratorija, ligonių apgyvendinimo patalpos, vonios ir kt. Pagal architekto Stabrovskio 1913 m. parengtą projektą buvo perstatyta pagrindinė laiptinė, perplanuoti butai, įrengtas balkonas.**

3.4. Žemės sklypo Sodų g. 23 formavimo ir pertvarkymo projektas

Sklype yra atliktas formavimo ir pertvarkymo projektas (2018 m) kurio tikslas buvo suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Jokių užstatymo reglamentai nenustatyti.





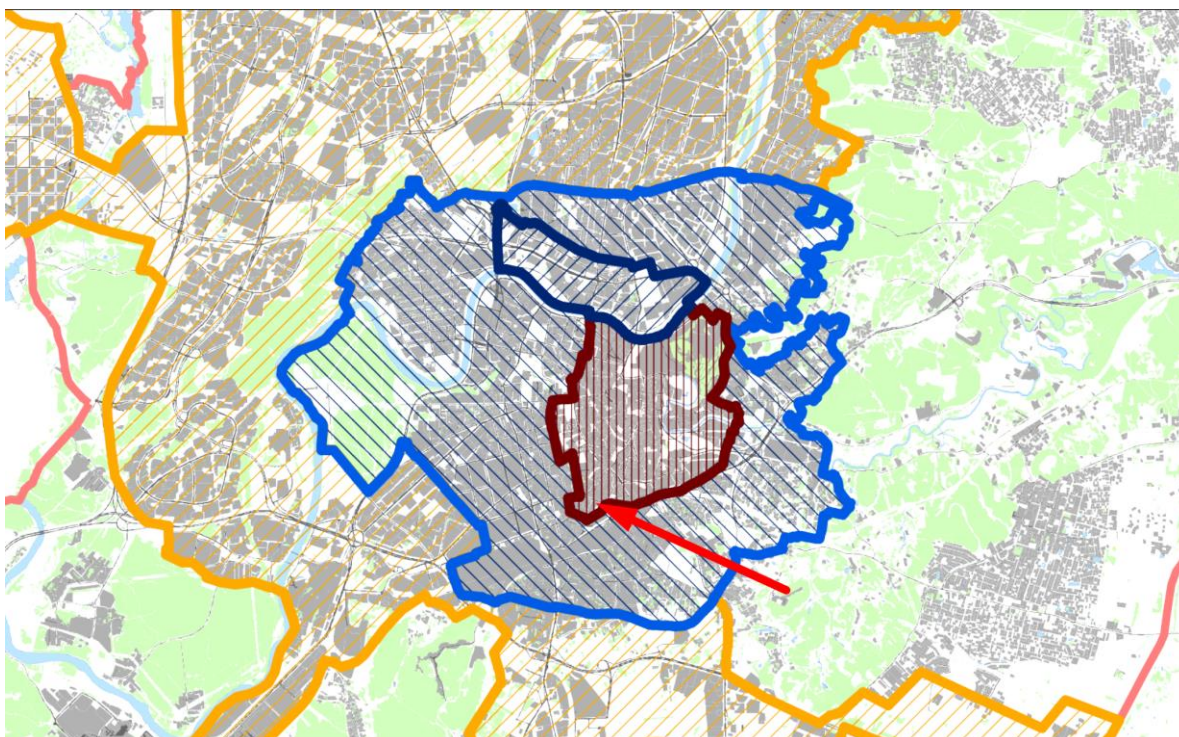
3.5. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema

Zonos pavadinimas – Senamiestis;

Kmin – 0,25

Kmax antžeminėms vietoms – 0,5






Kmax požeminėms vietoms – 1,0.



Sutartiniai ženklai

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

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

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

Parengė: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto skyrius

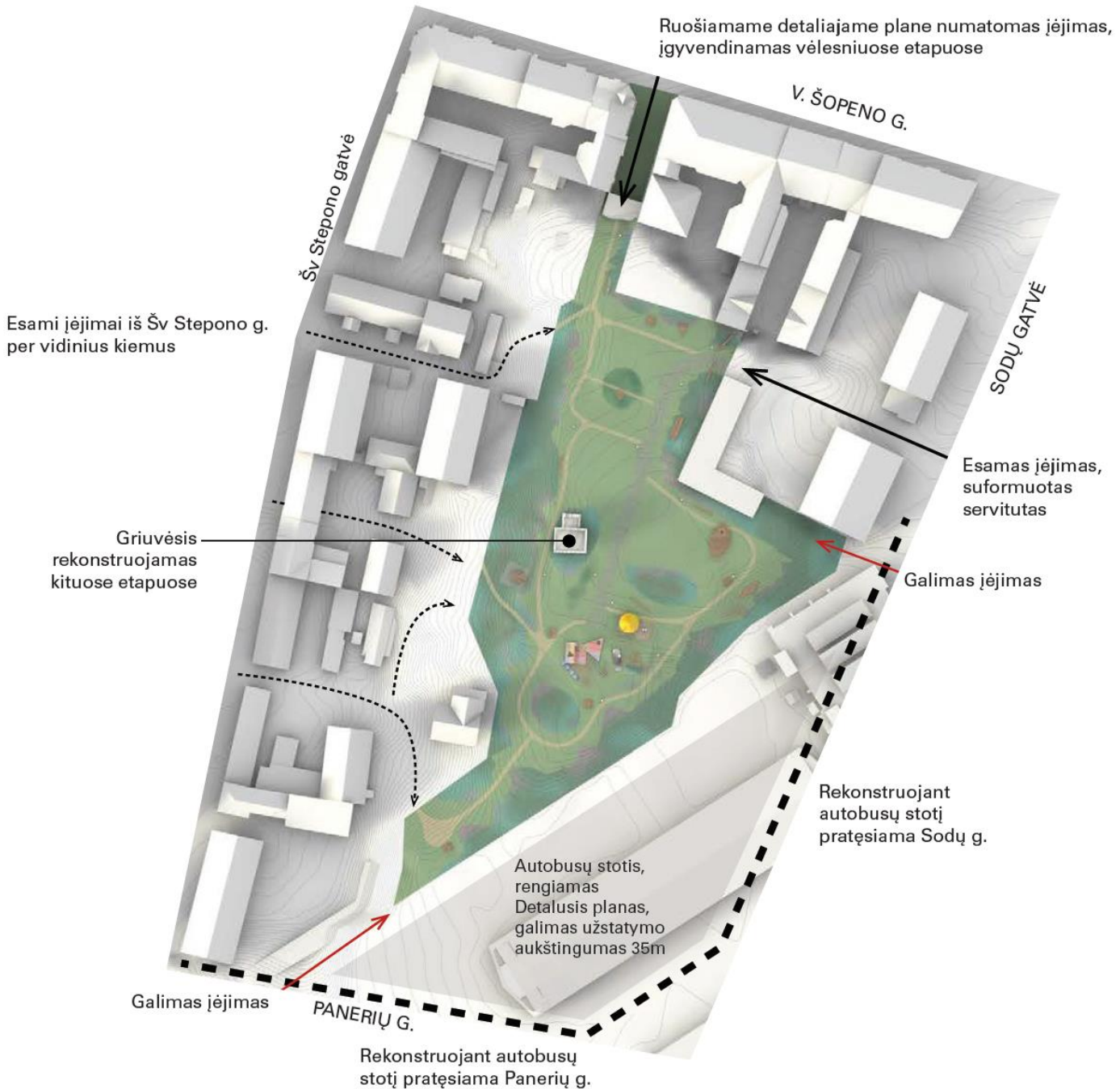
3.6. Gretimybės

Sodų g. 25 (V. Šopeno, Šv. Stepono ir Sodų gatvių), planuojamas viešas parkas – Strumilos sodai. „Strumilos sodo“ projektas rengiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. kovo 23 d. įsakymu 30-668/20 „Dėl programos „Kuriu Vilnių“ projektų finansavimo“ ir 2020 m. lapkričio 5 d. protokolu A17-756/20(3.1.16- MP) Šio projekto viešas užduoties aptarimas su visuomene įvyko 2020-10-29 17.30 val. Projektinių pasiūlymų viešas aptarimas įvyko 2021m. balandžio mėn., 22 d. 18 val.

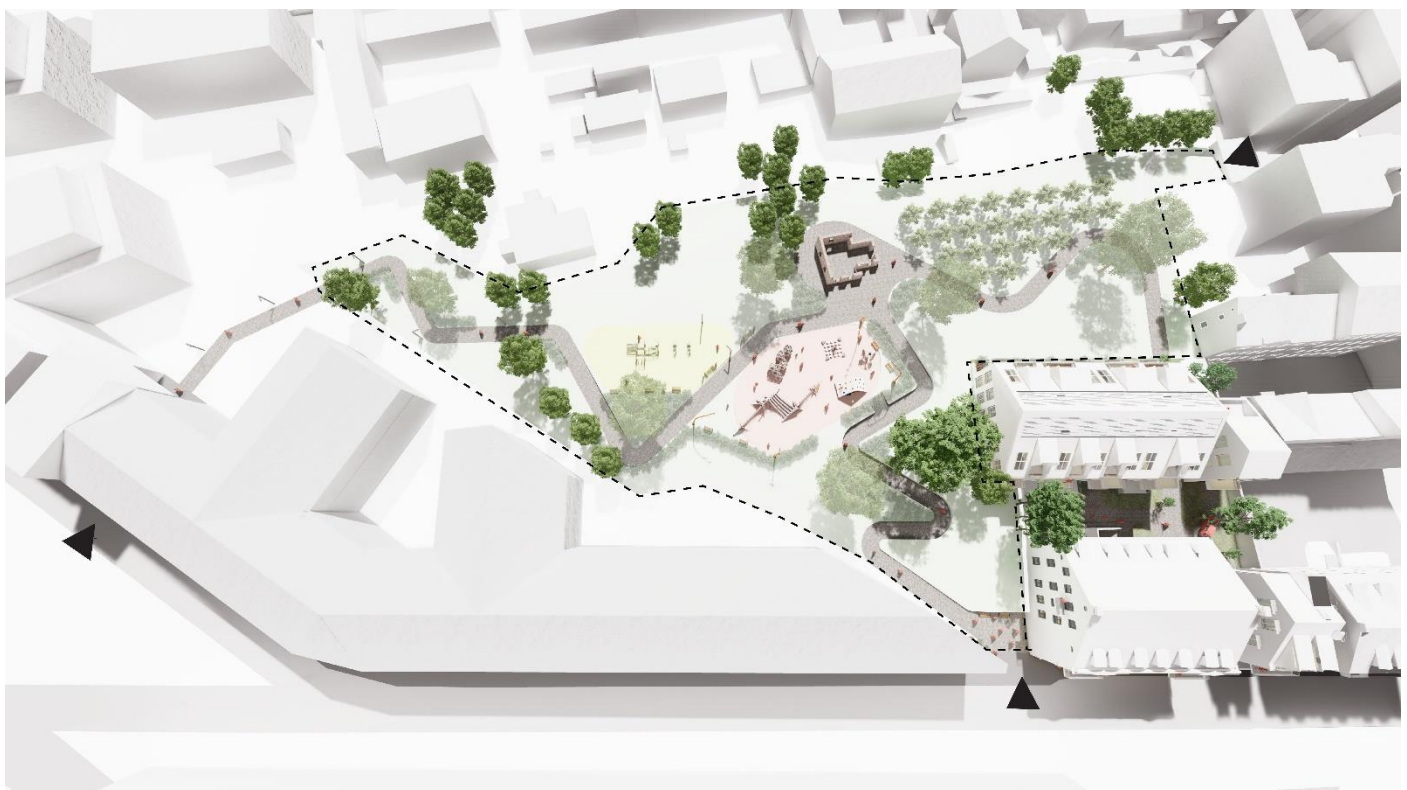
Statytojas: Vilniaus m. savivaldybė

Projekto autoriai : Všj. Talka talka,

Pavadinimas: STRUMILOS SODO – VIEŠOSIOS ERDVĖS TARP V. ŠOPENO, ŠV. STEPONO IR SODŲ GATVIŲ
VILNIUJE PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI



Taip pat atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės pageidavimus, Aketuri architektai parengė alternatyvią parko sutvarkymo koncepciją, kurios pagrindu vėliau galėtų būti rengiamas atskiras viešosios erdvės sutvarkymo projektas.

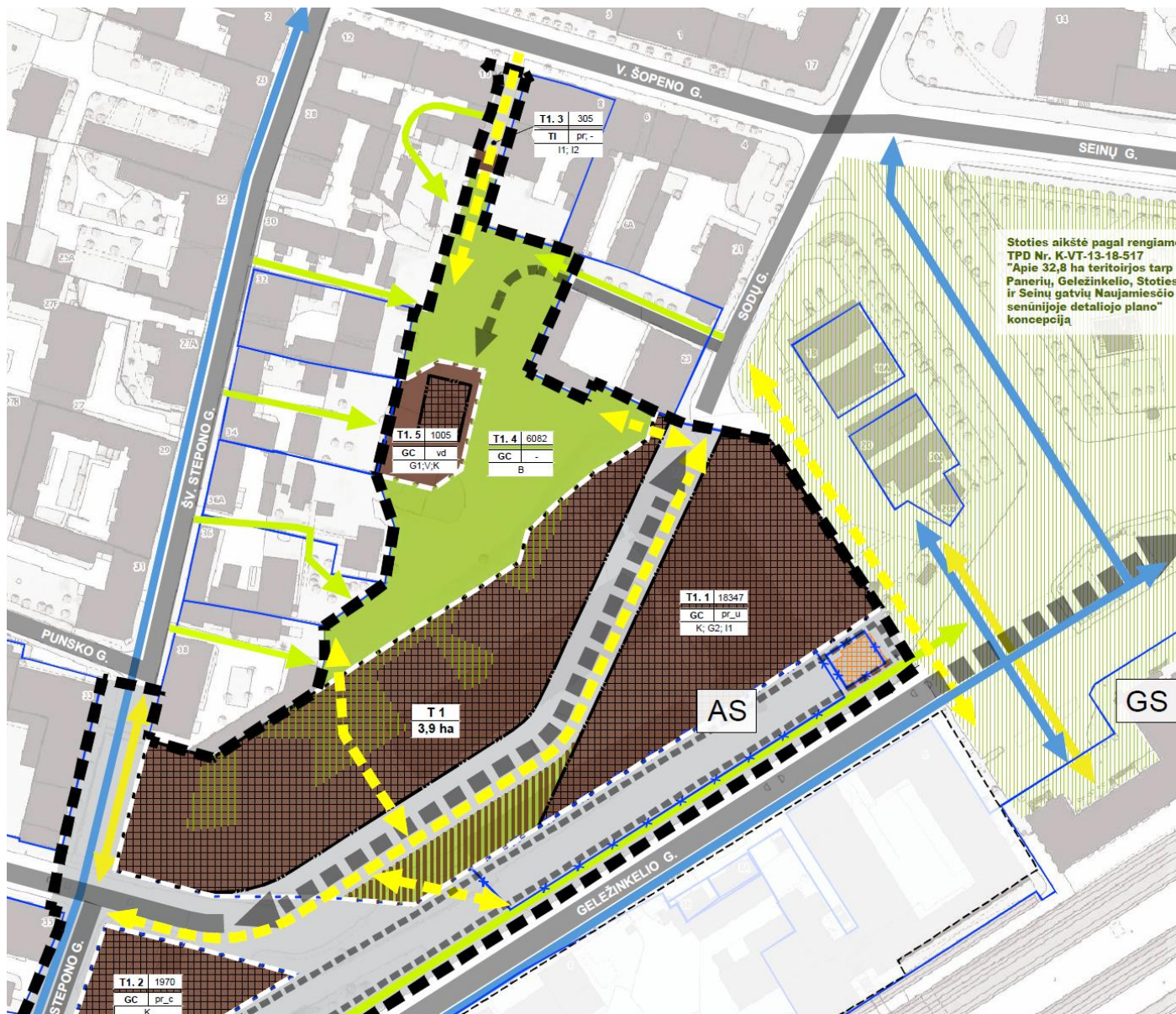


Taip pat šiuo metu yra rengiamas „Teritorijos Šv. Stepono ir Geležinkelių g. sankirtoje detaliojo plano sprendinių kartu su gretimomis valstybinės žemės teritorijomis keitimas“, kuriam šiai dienai yra sukurta koncepcija. Šis teritorijų planavimo dokumentas apima ir būsimo Strumilos parko teritoriją, kuri šiame dokumente yra pažymėta, kaip Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

Iniciatoriai: UAB „Vilniaus autobusų stotis“, UAB "Baltisches Haus"

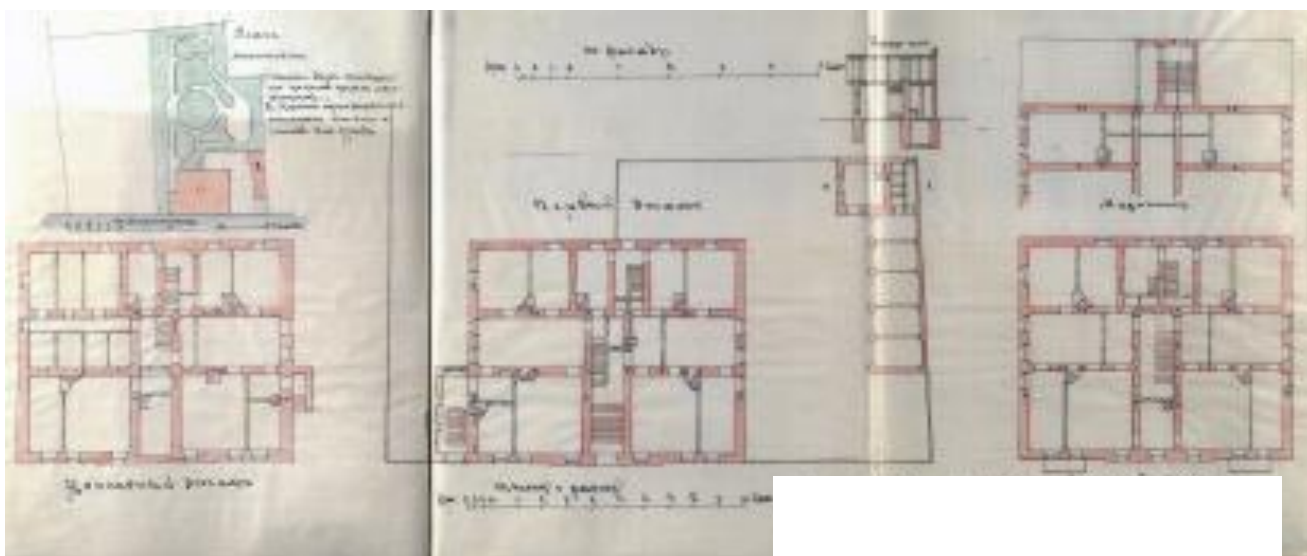
Rengėjai : UAB "Senojo miesto architektai"

Pavadinimas: TERITORIJOS ŠV. STEPONO IR GELEŽINKELIŲ G. SANKIRTOJE DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KARTU SU GRETIMOMIS VALSTYBINĖS ŽEMĖS TERITORIJOMIS KEITIMAS.



4. Istorija

4.1. Buvusio pastato Sodų g. 21, dabar Sodų g. 23 Vilniuje statybos projektas. 1890 m.



4.2. Istorinė apžvalga (pagal istorikės L.V. parengtą Pastato ir sklypo Sodų g. 23 istorinės raidos ir istorinių duomenų apibendrinimą)

Gyvenamojo namo Vilniuje, Sodų g. 23 statybos istorija vėlyva. Jis pastatytas XIX a. pabaigoje, buvusios istorinės valdos, išsidėsčiusios tarp Šv. Stepono ir Sodų gatvių, sodo teritorijoje. Už miesto gynybinės sienos buvusiame Rudininkų priemiestyje, prie Šv. Stepono gatvės buvusi valda formavosi XVIII a. pabaigoje. XIX a. pradžioje joje stovėjo mūriniai namai. Prie Sodų gatvės plytėjo sodas, besiribojantis su garsiu J. Strumilos sodu. Iki XIX a. 9 dešimtmečio pabaigos valda priklausė Arkadijui Stolypinui, žymaus reformatoriaus Piotro Stolypino tėvui. Padalinus ją, prie Šv. Stepono ir Sodų gatvių suformuotos naujos valdos. Sklype prie Sodų gatvės pagal architekto V. Gorskio projektus pastatyti du triaukščiai namai: Sodų g. 21, dabar Sodų g. 23 ir Sodų g. 23 (neiškilęs). XIX a. pabaigoje, padalinus prie Sodų gatvės buvusią valdą, suformuotos nagrinėjamo namo Sodų g. 23, tuomet Sodų g. 21, sklypo ribos. Istoriniais duomenimis banko turto vertinimo dokumente pastatas „dviaukštis namas su gyvenamuoju pusrūsiu“ ir „buvo dengtas čerpėmis, su skliautiniais rūšiais“. Tarpukariu statybos ar rekonstravimo darbai nebuvo vykdomi. 1912 m pagal pirkimo pardavimo sutartį namą įsigijo gydytojas Vaclovas B. Orlovskis ir įkūrė Pastero stotį. Pagal architekto Stabrovskio 1913 m rengtą projektą buvo perstatyta pagrindinė laiptinė, perplanuoti butai, įrengti balkonai. 1914 m įrengta gatvės kanalizacija. 1938 m vyko diskusijos su miesto valdytoju, dėl „nepasitenkinimo gatvės fasadu“. 1940 m draudimo polise žymima, kad nagrinėjamas „namas dengtas skarda, ūkinis čerpėmis“. 1940 m pastatas nacionalizuotas. 1945 m sausio mėn. 12 d. įvykus sprogimui geležinkelio stotyje nukentėjo aplinkui esantys statiniai, galimai ir nagrinėjamas pastatas, bei daroma prielaida „jog atstatant namą, galėjo būti pakeistas fasadas, kurio vaizdas gerokai skiriasi nuo to kurį matome architekto V. Gorskio projekte“. 1965-1971 m gretimame sklype buvo pastatyta autobusų stotis, tuo metu nugriauta pietiniame fasade buvusi dviaukštė mūrinė laiptinė.

5. Esamos situacijos analizė

5.1. Sklypo situacija ir naudojimas

Žemės sklypas su pastatais (kad. nr. 0101/0057:253) yra Sodų g. 23, Vilniaus mieste. Sklypas yra centrinėje Vilniaus dalyje, Senamiesčio seniūnijoje. Sklypas patenka į kultūros paveldo vietovę - Vilniaus senamiestis (kodas 16073).

Sklypo plotas: 2029,00 m²

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Komercinės paskirties objektų teritorijos

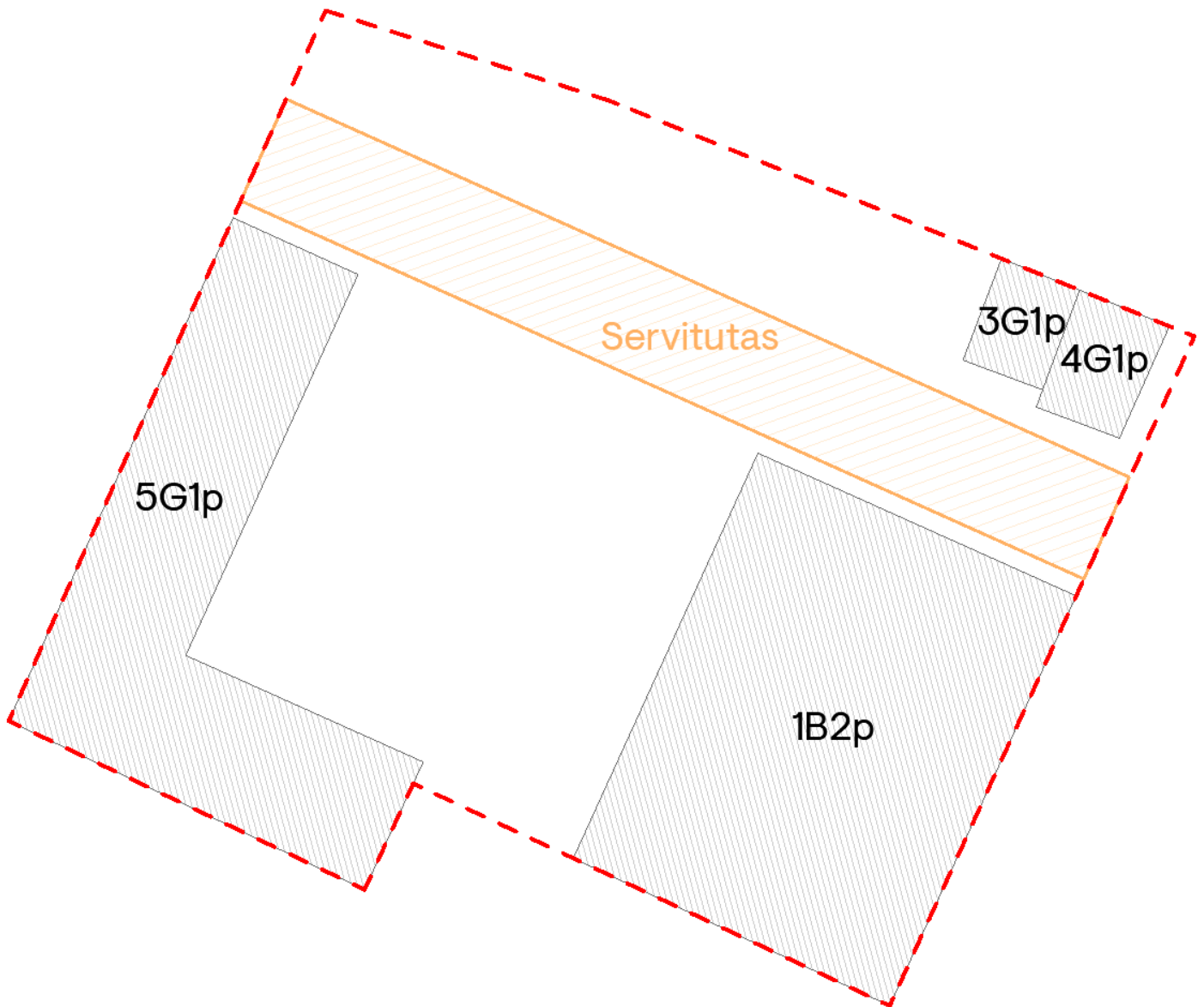
Naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

Teritorijoje žemės paviršiaus aukščiai svyruoja nuo +139,20 iki +143,80 m (absoliutinė altitudė). Reljefas teritorijoje kyla kryptimi iš rytų į vakarus, nuo Sodų g. link Strumilos parko. Vakarinėje sklypo dalyje esantis garažų paskirties pastatas yra įkastas į reljefą per pusę savo aukščio.



Projektuojamas sklypas yra netaisyklingos formos, dabar užstatytas administracinės ir garažų paskirties pastatais. Šiaurinėje pusėje ribojasi su nesuformuotu žemės sklypu ir jame esančiais gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatais V. Šopeno g. 6A ir Sodų g. 21. Vakarinėje ir pietinėse pusėse taip pat yra nesuformuotas valstybinės žemės plotas, kuriame yra rekreacinė miesto erdvė - J. Strumilos skveras. Pietinėje dalyje sklypas ribojasi su žemės sklypu Sodų g. 22 ir jame veikiančia Vilniaus autobusų stotimi. Rytinėje pusėje – Sodų gatve.

Netoliese esantys didesni visuomenei svarbūs objektai – Vilniaus autobusų stotis (10 m.), Vilniaus geležinkelio stotis (200 m.), Vilniaus rotušė (800 m.).



Sklype yra įregistruoti:

Pastatas – Administracinis pastatas (1094-0357-7011)
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė
 Pažymėjimas plane: 1B2p
 Pastatas – Garažų (1094-0357-7033)
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų
 Pažymėjimas plane: 3G1p
 Pastatas – Garažų (1094-0357-7044)
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų
 Pažymėjimas plane: 4G1p
 Pastatas – Garažų (1094-0357-7055)
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų
 Pažymėjimas plane: 5G1p
 Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) (1094-0357-7066)
 Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai

Servituto teisės žemės sklype:

Kodas 92. Plotas: 0.0249 ha. Aprašymas: kiti servitutai – teisė važiuoti transporto priemonėmis Sodų g. 25 pastatui ir viešajai erdvei (bendro naudojimo teritorijai) aptarnauti, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

Kodas 222. Plotas: 0.0249 ha. Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).

5.2. Vietos charakterį formuojantys elementai

Šioje zonoje dominuoja urbanistiniu požiūriu nesusiformavusios teritorijos su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais, yra išlikusių kvartalų dalių artimų senamiesčiui būdingai autentiškai urbanistinei struktūrai. Dominuoja eklektiniai 2-3 aukštų tūriai, išdėstyti išilgai gatvių, šalutinių gatvių pastatų tūriai 1-2 aukštų. Dalis erdvių susiformavo užstatant sklypus nebūdingais zonomis ir senamiesčiui pastatais. Pagrindinių gatvių pastatų fasadai plokštuminiai, dominuoja eklektinė ir istorinė estetika, pastatų tūriai išdėstyti išilgai gatvių, 2-3 aukštų, laikančios konstrukcijos - plytų mūro sienos, stogai dvišlaičiai su čerpių ir skardos danga. Zonoje nėra istoriškai ir funkciškai susiformavusių aikščių, o tuščios erdvės yra dėl įvairių priežasčių nebaigtos užstatyti ar išgriautų kvartalų dalys. Sklypo pietvakarinėje dalyje esanti tuščia erdvė, kurioje šiuo metu yra projektuojamas Strumilos parkas, taip pat didžiąją laiko dalį buvo dalinai užstatyta, (kai kurie pastatai nugriauti statant Vilniaus autobusų stotį, kito pastato išlikę tik griuvėsiai). Tik kalvos viršuje (vakarinėje sklypo dalyje), remiantis ikonografija, visada vyravo sodai ir žalios erdvės.

5.3. Esamų statinių architektūrinės būklės įvertinimas

Administracinis pastatas (1094-0357-7011) yra dviejų aukštų su pusrūsiu, eksploatuojama pastoge ir neeksploatuojama pastoge virš jos. Pastatas yra keturių išilginių kapitalinių sienų konstruktyvinės schemos su laiptinių skersinėmis ir galinėmis sienomis. Konstruktyvinė schema standi. Kapitalinių sienų tinklas tankus. Pastatas yra kultūros paveldo objektas - Nuomojamasis namas (u.o.k. 48097).

Pamatai monolitinio lauko akmenų mūro. Rūsio sienos iš lauko akmenų mūro iš vidaus plytų mūro (tinkuotos).

Sienos monolitinio plytų mūro be užpildo. Plytos geltonos ir rausvos. Fasadai iš trijų pusių - tinkuoti, iš kiemo pusės – netinkuoti, fasadinių plytų mūro su rievėjimu. Pirmo aukšto fasado tinkas yra rustuotas. Sienos yra tinkuotos iš vidaus. Pertvaros medžio karkaso. Lauko sienų sąramos segmentinės plytų mūro. Vidaus kapitalinių sienų sąramos pleištinės. Vidinės angos stačiakampės formos. Parapetas yra įrengtas virš pagrindinio įėjimo, iš vidaus apskardintas ir lauko pusės tinkuotas. Gatvės fasadas ties lietvamzdžio įlajomis yra sudrėkęs dėl netinkamai įrengtų įlajų ir antstoginių lietlovių sistemų. Cokolinėje dalyje tinkas yra pažeistas, dėl nesutvarkyto kritulių nuvedimo ir neįrengtos nuogrindos. Kiti tinko defektai yra dėl neapskardintų traukių, netinkamai apskardintų palangių.

Rūsio perdangos cilindro formos su lunetėmis ties durų ir langų angomis. Skliautai tinkuoti. Pirmo, antro ir mansardos aukštų perdangos medinių sijų atremtų į išilgines laikančias sienas, o centrinėje dalyje prie laiptinių į skersines laikančias sienas. Tarpaukštinių perdangų konstrukcija - medinių sijų su paklotu, tarpisijiniu užpildu ir juodgrindėmis (2 sluoksniai) ant gulekšnių. Lubos ištisinio lentų pakloto, tinkuotų ant balanų, su dekoru elementais ir be jų. Perdangos, skiriančios pastoges, konstrukciją sudaro: sijos atremtos į gegnių konstrukciją, paklotas, tarpisijinis užpildas ir lubos ištisinio lentų pakloto tinkuotos ant balanų (1 var.) ir laiptinėje apkaltos dailylentėmis (2 var.). Pastogės perdanga laiptinėje imitacinio skliauto tai yra lenktos formos tinkuotas ant balanų su dailylentėmis apkalu.

Stogas yra ramstinės konstrukcijos su tarpiniais dvigubais rygeliais, ties kiekvienu tarpiniu. Apatinis rygelis yra pastogės perdangos lygyje ir tarnauja kaip pastogės sijos. O antras rygelis yra ~0,5 m aukščiau perdangos ir yra stogo laikančioji konstrukcija. Gegnių žingsnis 1-1,2 m skirtas pirminei keraminių čerpių dangai. Šiuo metu danga yra puralu dengtos cinkuotos skardos, čerpių imitacijos. Lietaus nuvedimas organizuotas, iš fasado pusės kanalizuotas, iš kiemo pusės nekanalizuotas. Lietloviai antstoginiai, lygios puralu dengtos skardos. Stoglangiai pirminiai, medinio karkaso, apkalti dailylentėmis iš abiejų pusių. Iš kiemo pusės stoglangiai įrengti pagal 1890 m projektą, iš Sodų g. pusės pagal 1913 m rekonstrukcijos projektą. Stogelių danga skliautuota, lygios skardos be organizuoto kritulių nuvedimo. Laikančių konstrukcijų būklė gera. Šiuo metu įrengta čerpių imitacijos skardos danga su pasluoksniais neatitinka šiuolaikinių reikalavimų.

Balkonai yra metalinių konsolinių laikančių sijų konstrukcijos su apkalimo dailylentėmis iš apačios, ir ant ištisinio lentų pakloto su apskardinimu cinkuotos skardos su gulsčiais falcais iš viršaus. Turėklai autentiški, lieti špižiniai ~90 cm aukščio nuo balkono dangos. Iš gatvės fasado 2 ir iš galų - 3 balkonai. Balkonai turi avarijos grėsmės požymių, apkalto elementai nestabilūs.

Langai ir durys. Langai dvivėriai, dviejų varčių vienoje staktoje, viršlangis nevarstomas. Langų rėmai mediniai. Langai turi istorizmo laikotarpio bruožų. Dalis langų keisti, dalis užkalti medžio drožlių plokštėmis, dalis langų su grotomis. Pusrūsio langai į kiemą užmūryti.

Garažų pastatai (1094-0357-7033), (1094-0357-7044) ir (1094-0357-7055) nėra kultūros paveldo ar vertingųjų savybių požymių turintys objektai. Architektūriniu požiūriu nėra vertingi ir išraiškingi. Sienos plytų mūro, dalis fasadų tinkuoti, dalis atviro plytų mūro. Stogai dengti prilydoma bitumine danga ir asbesto plokščių danga. Fizinio nusidėvėjimo lygis - 30%.

5.4. Esamos situacijos fotofiksacijos





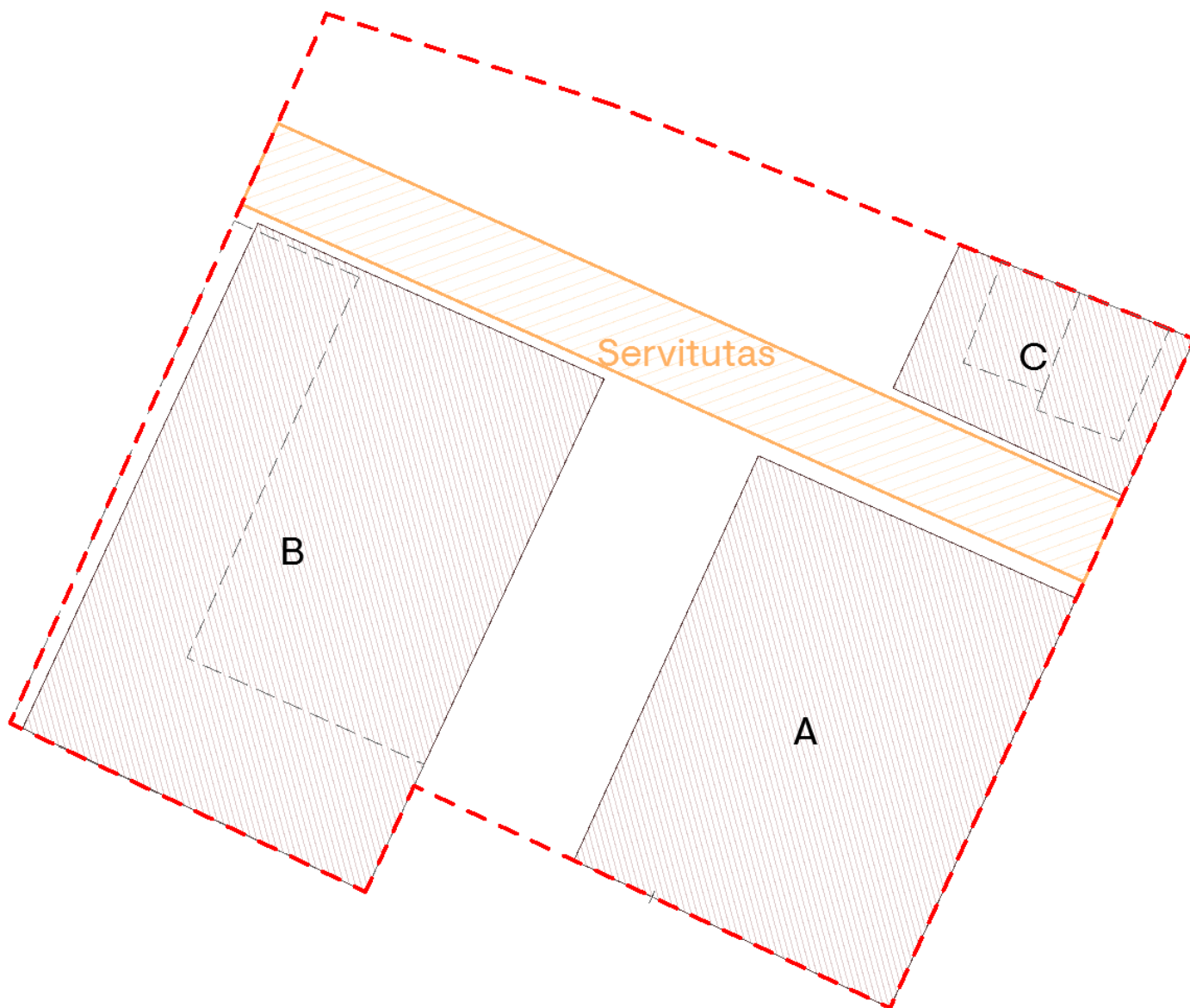
6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

6.1. Projektuojami pastatai

Projektu numatoma administracinio pastato (1094-0357-7011) (toliau pastatas A) rekonstrukcija keičiant jo paskirtį į viešbučių. Pastatas yra kultūros paveldo objektas - Nuomojamas namas (u.o.k. 48097). Pastato rekonstrukcijos statybos rūšis numatoma tik dėl planuojamų tūrinių stoglangių, kurie įrengiami tokios pat stiliškos ir dydžio kaip ir esami tūriniai stoglangiai nustatyti kaip objekto vertingosios savybės. Visas pastatas iš principo tik remontuojamas.

Garažų paskirties pastato (1094-0357-7055) (toliau pastatas B) rekonstravimas į daugiabutį gyvenamosios paskirties pastatą.

Garažų paskirties pastatų (1094-0357-7033; 1094-0357-7044) (toliau pastatas C) rekonstrukcija į daugiabutį gyvenamosios paskirties pastatą.



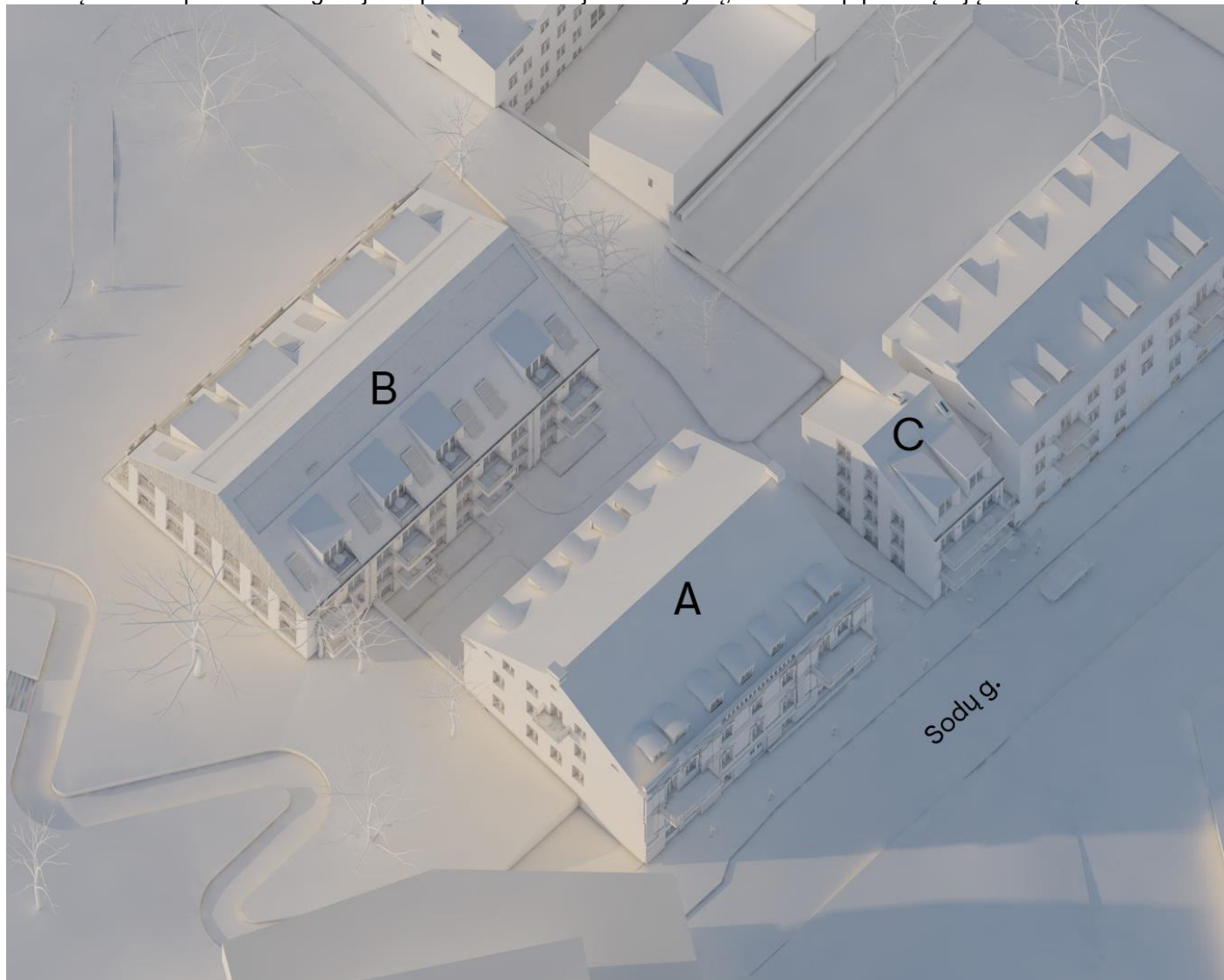
6.2. Urbanistinė - architektūrinė idėja

Teritorijoje yra susiklostęs perimetrinis reguliarus užstatymo tipas, kurį šiuo metu formuoja Administracinės ir garažų paskirties pastatai.

Sklypo perimetrinį reguliarų užstatymo tipą lemia tai, kad esamas pastatas, Sodų g. 23, Vilnius (unikalus Nr. 1094-0357-7011), yra pastatytas prie gatvės perimetro (lemia perimetrinį užstatymą) bei neturi ugniasienių ir iš visų pusių turi paradiniuosius fasadus, kuriuose yra langai, t.y. šis pastatas nėra pritaikytas blokuotis su kitais pastatais ir dėl to sklype neišvengiamai yra ir bus tarpai tarp pastatų (lemia perimetrinio reguliaraus užstatymo atmainą).

Be to, kaimyninis pastatas Sodų g. 21 yra ugniasienėmis „atsuktas“ į sklypą ir urbanistiškai ir kompoziciškai ši aplinkybė reikalauja užbaigti užstatymą, jį pratęsiant. Todėl pastatas C blokuojamas prie šios ugniasienės taip visame sklype išlaikant perimetrinį reguliarų užstatymą.

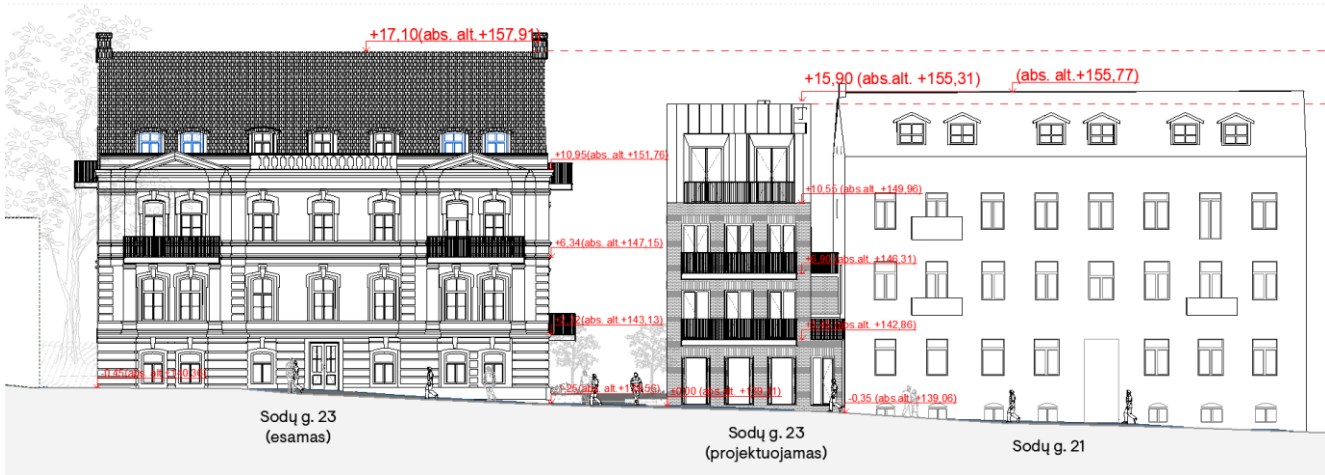
Taip pat projektiniais pasiūlymais projektuojamą sklypo kompoziciją lemia viešoji erdvė – Strumilos parkas, kuri nebus užstatoma pastatais (tai numato ir Vilniaus Bendrasis planas ir planuojamo Autobusų stoties detaliojo plano koncepcija). Į jį reaguodami projektuojame pastatus taip pat, kaip yra pastatyti pastatai prie kitų viešųjų vietų Vilniaus senamiestyje (aikščių arba parkų) ant sklypo ribos, fasaduose, orientuotuose į viešąją erdvę numatant langus ir kitas angas. Pastatų mastelis parinktas nagrinėjant aplinkinės teritorijos užstatymą, erdves tarp pastatų ir jų struktūrą.



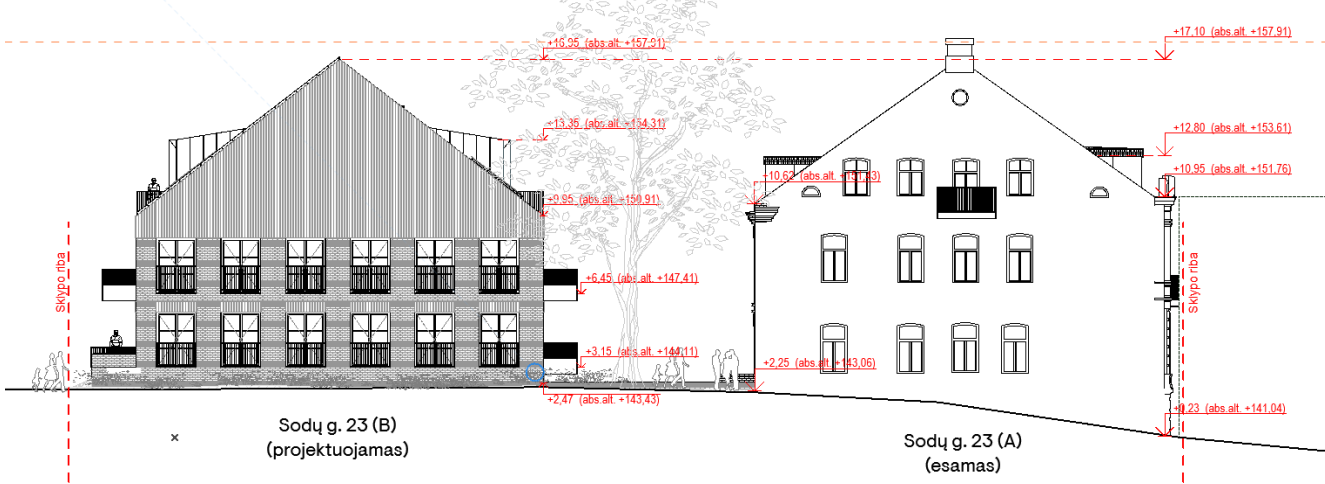
6.3. Aukštingumas ir aukštai.

Sklype projektuojamo pastato B maksimali altitudė priimta atsižvelgiant į esamo pastato A aukštį, kaip kultūros paveldo objektą bei vietos charakterį ir mastelį formuojantį elementą. Šio pastato altitudė išlaikoma esama +17,10 (abs. alt. 157,91), aukštų skaičius esamas – trys su mansarda.

Antrasis pastatas (C) projektuojamas žemesnis, neviršijant gretimo pastato (Sodų g. 21) aukščio - +15,90 (abs. alt. 155,31). Aukštingumas – trys aukštai su mansarda.



Rekonstruojamo pastato B aukštis parinktas neviršijantis pagrindinio pastato A altitudės. Pastato aukštis +16,95 (abs. alt. 157,91), aukštų skaičius – trys su mansarda.



6.4. Atsitraukimas nuo sklypo ribų

Pastatai yra išsidėstę istoriškai susiklosčiusioje aplinkoje, kurioje būdingas perimetrinis užstatymas. Remiantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (X skirsniu) 193' punktu „reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklostęs perimetrinis užstatymas“. Pastatai neišlaiko 3 m. atstumo iki sklypo ribų.

Rekonstruojamo pastato A išorės gabaritai ir pozicija sklype nėra keičiami. Pastatas stovi lygiagrečiai Sodų gatvės raudonosioms linijoms. Rekonstruojamas pastatas C taip pat dėstomas palei sodų gatvės raudonąsias linijas blokuojant ugniasienę prie pastato Sodų g. 21 (1094-0357-6014) pirmo aukšto lygyje, o viršutine dalimi atitraukiamas nuo kaimyninės ugniasienės ir joje įrengtų langų 1,0-1,7 m atstumu. Rekonstruojamas pastatas B dėstomas perimetrinio užstatymo principu sklypo vidinėje dalyje palei sklypo ribas vakarinėje ir pietinėje pusėse.

Esama situacija. Pastatas Sodų g. 21



6.5. Funkcija

Pastatams besiribojantiems su gatve (A ir C) pirmo aukšto patalpos numatomos aktyvaus perimetro su paslaugų ir prekybos patalpomis, taip siekiant užtikrinti pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, patrauklumą ir gyvybę. Gyvenamoji funkcija ir jai priklausančios privačios erdvės numatomos atokiau nuo gatvės sklypo galinėje dalyje (pastatas B). Patekimas į automobilių saugyklą numatomas iš vidinio kiemo.

Funkcinė sandara.

Pastatas A: Esamas trijų aukštų su mansarda ir rūsiu pastatas pritaikomas viešbučių paskirties funkcijai. Pirmame aukšte planuojamos registratūros ir restorano patalpos, o likusiuose aukštuose projektuojami viešbučio apartamentai. Vertikali komunikacija tarp aukštų numatoma esama laiptine ir naujai įrengiamu liftu.

Pastatas B: Po pastato dalimi projektuojamas rūsys, kuriame įrengiamos techninės ir inžinerinių tinklų įvadinės patalpos. Antžeminė dalis - dviejų aukštų su mansarda ir cokoline dalimi, kurioje projektuojama antžeminė automobilių saugykla. Vidinė laiptine ir liftu jungiančiu požeminę pastato dalį su antžemine patenkama į antrą ir mansardinius aukštus, kuriuose numatomos gyvenamosios paskirties patalpos.

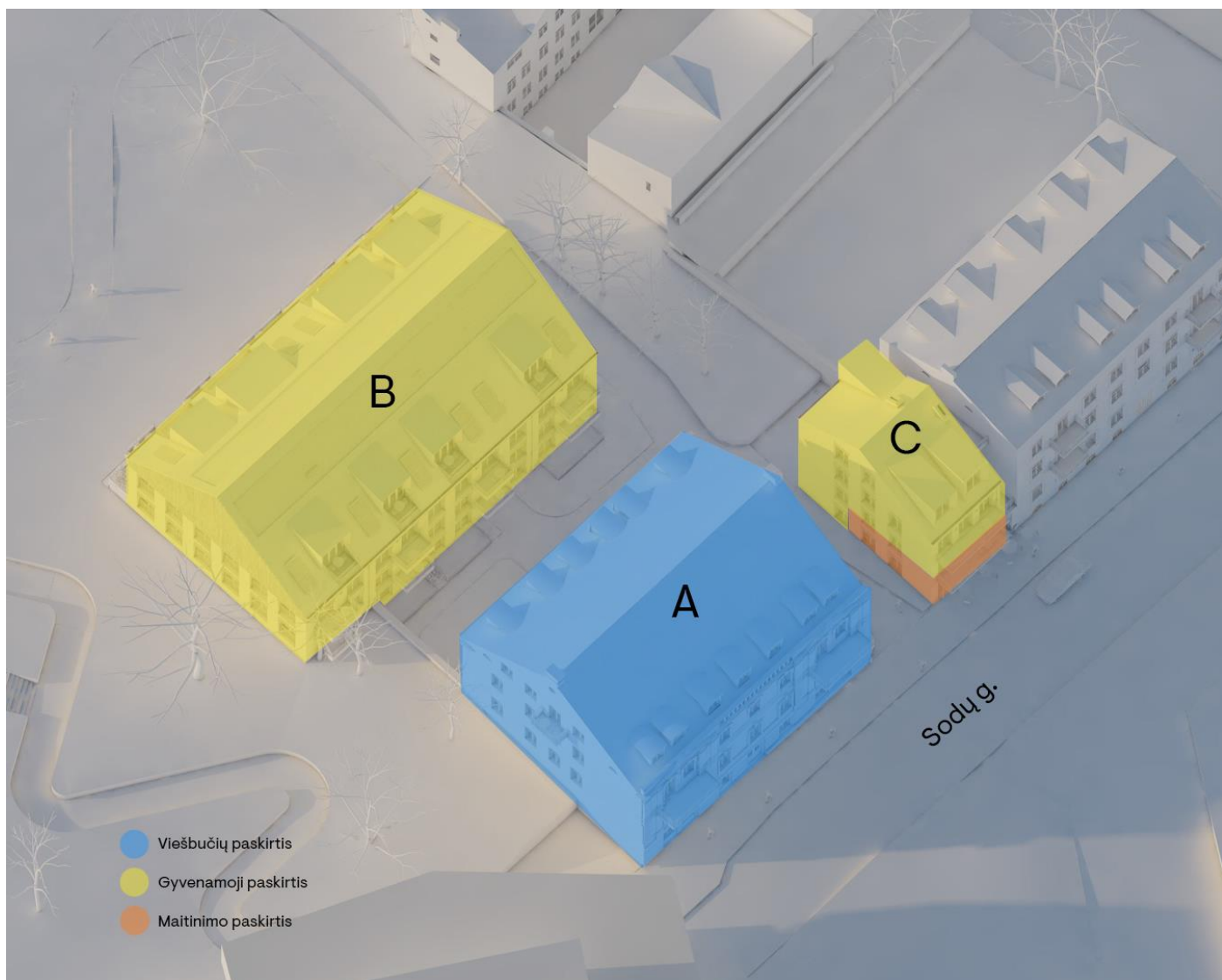
Pastatas C: Projektuojama trijų aukštų su mansarda antžeminė dalis. Cokoliniame pastato aukšte projektuojama maitinimo paskirties patalpa su patekimu nuo Sodų gatvės pusės. Antrame, trečiame ir mansardiniame aukštuose projektuojami butai. Į juos patenkama vidine laiptine su atskiru įėjimu iš kiemo pusės.

Pagrindinė pastato naudojimo paskirtis.

Pastatas A: 100% viešbučių paskirties;

Pastatas B: 100% gyvenamosios paskirties (3 ar daugiau butų);

Pastatas C: 72% gyvenamosios paskirties (3 ar daugiau butų), 28% maitinimo paskirties.



6.6. Projekto etapiškumas

Projektu numatomas dviejų statybos etapų atskyrimas: pastatų B ir C rekonstravimas su aplinkos sutvarkymo darbais ir viešbučių paskirties pastato A tvarkybos ir statybos darbai.

6.7. Kultūros paveldas

Rekonstruojamas Administracinės paskirties pastatas yra kultūros paveldo objektas - Nuomojamas namas (u.o.k. 48097). Šis pastatas taip pat yra Vilniaus senamiesčio (u.o.k. 16073) teritorijos ribų plane nurodytas kaip patenkantis į gatvės išklotinę.

Rekonstruojami pastatai nepatenka į Sodų g. išklotinę, nes Vilniaus senamiesčio nekilnojamos kultūros paveldo vertinimo akte yra nurodyta, kad vietovės vertingoji savybė 7.2.2.8. išklotinės - **gatvių užstatymo išklotinės: „Šv. Stepono g. ŠV, V pusės atkarpa nuo pastato Pylimo g. Nr. 43 iki pastato Šv. Stepono g. Nr. 9 ir nuo pastato Šv. Stepono g. Nr. 17 iki pastato Nr. 27A, Kauno g. PV pusės atkarpa nuo pastato Kauno g. Nr. 2 iki pastato Nr. 6, V. Šopeno g. PV ir ŠR pusių, Sodų g. ŠV pusės, Sodų g. PR pusės atkarpa nuo pastato Pylimo g. Nr. 53 iki pastato Sodų g. Nr. 8, Gėlių g. V ir R pusių, Vingrių g. PV pusės atkarpa iš pastatų Vingrių g. Nr. 1, Nr. 1A, atkarpa nuo pastato Vingrių g. Nr. 11 iki pastato Nr. 17 ir nuo pastato Vingrių g. Nr. 19 iki pastato Nr. 25 (išskyrus pastatus Šv. Stepono g. Nr. 3, Vingrių g. Nr. 21, Sodų g. Nr. 6, priestatą Sodų g. Nr. 21, pastato Šv. Stepono g. Nr. 5 užstatytą III a., pastato Kauno g. Nr. 4 užstatytą V a., pastatų Pylimo g. Nr. 53, Šv. Stepono g. Nr. 7 iškeltus stogus su tūriniais, plokštuminiais stoglangiais, pastatų Vingrių g. Nr. 17, Nr. 25 asbocementinių lakštų stogų dangas, pastato Vingrių g. Nr. 13 plokštuminius, tūrinius stoglangius, pastatų Vingrių g. Nr. 11, Nr. 15, Nr. 19, Nr. 23, Šv. Stepono g. Nr. 9, Nr. 25, plokštuminius stoglangius, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 23, Sodų g. Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 21, Kauno g. Nr. 4, Nr. 6, V. Šopeno g. Nr. 5, Nr. 10, Vingrių g. Nr. 1, Nr.**

13, Nr. 15, Nr. 17 cokolinio, I a. angos neištirtos, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9 įvažiavimų į vidaus kiemus angos užtaisytos, jose įrengtos durys; išsklotinės iš dalies pakitusios; TRP; IKONOGR Nr. 53; FF Nr. 80.1, 11, 12, 81.7-10, 82.16-23, 83.1, 6-9, 10. 84.3, 4, 10, 11, 85.2, 86.8-11, 89.7, 8, 93A.1-3; 2013, 2018 m.). Sodų g. 23 sklype šalia gatvės esantis 1 aukšto nevertingas garažas Vilniaus senamiesčio teritorijos ribų plane yra priskiriamas prie 21 namo kaip priestatas.

Teritorija, kurioje numatomi rekonstrukcijos darbai yra Vilniaus senamiestyje (u.o.k. 16073) bei Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje (u.o.k. 25504). Esamam kultūros paveldo objektui Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatyti tvarkymo režimai – esamo administracinio pastato – restauruojami fasadai, vertingi elementai, kapitalinis remontas ir rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo, galimi nevertingose dalyse ir elementuose. Kiti statiniai (esami garažai) galimi remonto, rekonstravimo, griovimo darbai, reglamentuota nauja statyba. Galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo.

Teritorijos elementai – atkūrimo, remonto, rekonstravimo darbai; želdynai – rekonstravimas – atkūrimas.

Bendruose 83 kvartalui taikomuose reikalavimuose nurodyti užstatymo morfologinis tipas – perimetrinis/reguliarus ir perimetrinis posesijinis.

Maksimalus rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų aukštingumas, Sodų ir Šopeno gatvės sklypuose – 5 aukštai su mansarda.;

Karnizo ir kraigo lygis - Saugomų pastatų sklypuose rekonstruojami ir naujai statomi pastatai dengiami šlaitiniais stogais, karnizo ir stogo kraigo lygis neturi viršyti aplinkinių pastatų karnizo ir stogo kraigo lygio.

Vilniaus m. bendrojo plano aiškinamojo rašto 2 priede esantys reglamentai nustato, kad Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais pagal teritorijos užstatymo tipą 83 kvartale yra PP užstatymo tipui – 12 metrų; PR užstatymo tipui – 23 metrai.

ATLIKTI TYRIMAI:

- 2021 m. Pastato ir sklypo Sodų g. 23 Vilniuje istorinės raidos ir istorinių duomenų apibendrinimas Autorė: istorikė Laima Vileikienė
- 2021-2022 m. Pastatas - administracinis pastatas Vilniaus m., Sodų g. 23, Interjero ir eksterjero polichromijos tyrimas. TYRĖJAI: Vytautas Raila ir Aistė Kulevičiūtė
- 2022 m. Administracinio pastato, Sodų g. 23, Vilniuje, konstrukcijų būklės įvertinimas, Tyrimų vadovė- Rasa Survilaitė-Stanulienė
- Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, 2021 m detalieji archeologiniai tyrimai. Archeologas Mindaugas Mačiulis
- Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, Vilnius 2022 m žvalgomieji archeologiniai tyrimai
- 2022 m. Sodų g. 23, Vilnius Architektūros tyrimai, Tyrėjai: Lukas Rekevičius, Rimantė Vaitekonytė Mačiulienė
- Dendrologinis medžių būklės vertinimas 2022 m. Vertinimą atliko nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė dr. Lina Straigyte

PROJEKTE NUMATYTI SPRENDINIAI NETURĖS ĮTAKOS KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAMS BEI VIETOVĖMS IR NUSTATYTOMS JŲ VERTINGOSIOMS SAVYBĖMS, NES:

- Esamą Administracinės paskirties pastatui numatomas rekonstrukcijos statybos rūšis tik dėl tūrinių stoglangių nevertingose dalyse įrengimo. Tūriniai stoglangiai atkartoja esamų saugomų tūrinių stoglangių tūrius bei dydžius.
- Esamame kultūros paveldo objekte, pritaikant jį viešbučių paskirčiai, saugomos visos objekto vertingosios savybės:
 - išsaugomos kapitalinės sienos bei istorinės pertvaros
 - pritaikymo sprendiniai priimti siekiant išsaugoti išlikusią polichromiją,
 - naujai projektuojamo lifto žmonėms su negalia vieta numatyta labiausiai pažeistoje pastato vietoje, atsižvelgiant į tai, kad toje vietoje nėra nei lubinės nei sieninės tapybos ar lipdinių.
 - Rekonstrukcijos metu numatoma įrengti papildomus tūrinius stoglangius, kurių forma ir tūris atitinka esamus istoriškai susiformavusius tūrinius stoglangius.
- Projektuojami gyvenamieji daugiabučiai pastatai sklype savo aukščiu neviršys esamo Administracinio pastato aukščio. Sklype formuojamas perimetrinis reguliarus užstatymas - formuojamas gatvės perimetras, blokuojant pastatus ties šoninėmis sklypo ribomis.
- Naujai rekonstruojamų gyvenamųjų namų mansardose projektuojami higienos normas atitinkantys natūralios apšvietos šaltiniai. Dėl įvairių reikalavimų ir pastato architektūrinės išraiškos mansardiniuose aukštuose

projektuojami 2 tipų stoglangiai – tūriniai ir plokštiniai. Esant reikalavimui kad stoge vyrautų vieno tipo langai, planuojama plokštinius stoglangius maskuoti taip, kad jie kuo mažiau išryškėtų pastato stogo plokštumoje. Tūriniai stoglangiai komponuojami atsižvelgiant į architektūrinės proporcijas.

- Rekonstruojami pastatų medžiagiškumas atitinka šiai vietai būdingas medžiagas.
- Automobilių saugykla projektuojama pastato viduje. Tik viena A tipo žmonių su negalia vieta numatyta sklype ties projektuojamu korpusu C.
- Sklypo sprendiniuose paliekamas pėsčiųjų praėjimas link numatomo Strumilos parko.

6.8. Medžiagiškumas

Pastato architektūrinė idėja atsiskleidžia per niuansiškai tarpusavyje derančią, tačiau tūrius pagal savo laikmetį atskiriančią, spalvinę ir medžiagišką raišką. Esamo pastato A išorė tvarkoma atsižvelgiant į pastato vertingąsias savybes pagal parengtą tvarkybos darbų projektą, stogas dengiamas molio spalvos čerpėmis, dalis sienų tinkuotos, dalis atviro mūro.

Rekonstruojamų pastatų B ir C fasadams pasirinktas mūro motyvas iš šviesios pjautos klinkerio plytos, kuris išsiskiria dekoratyviomis tūrinės plytos detalėmis. Stogams numatoma juoda valcuota skarda, likusios fasado detalės taip pat metalinės, tamsiai dažytos.

Nauji tūriai



Istorinis užstatymas



6.9. Automobilių ir dviračių saugyklos

Automobilių vietų poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, 30 lentelės nuostatas.

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerių vnt/Plotas	Auto vietų vnt. $K_{max} - 1$	Auto vietų vnt. $K_{min} - 0,25$
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 1 butui	32	32	8
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 2 numeriams	22	11	2,75
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 15 m ² salės ploto	75	5	1,25
			49	12

Iš viso projekte numatoma **13** automobilių parkavimo vietų, iš kurių 12 suprojektuota uždaroje automobilių saugykloje ir 1 vieta pritaikyta A tipo žmonių su negalia transportui sklypo teritorijoje, kaip tai numato STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.

Numatoma bent 20% (3 vietos) bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų su elektromobilių įkrovimo galimybe.

Dviračių vietų poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014, XIII skyriaus, 43 lentelės nuostatas.

Vadovaujantis „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, dviračių stovėjimo vietų skaičių didinamas iš 1 vietos 5 butams iki 1 vietos 3 butams.

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerių vnt/Plotas	Vietų vnt.
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 3 butams	32	11
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto	1125	5
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto	75	1
			17

Iš viso automobilių saugykloje ir sklypo teritorijoje numatoma suprojektuoti 17 parkavimo vietų dviračiams.

6.10. Universalus dizaino ir neįgalųjų poreikių tenkinimo sprendiniai

Projektas pritaikomas visoms žmonių grupių, įskaitant senyvo amžiaus žmones, mažus vaikus ir žmones su negalia, reikmėms remiantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“

Teritorijos sprendiniai. Takai iki pastato nuo objekto ribos arba transporto priemonių stovėjimo zonos projektuojami taip, kad visi žmonės galėtų priartėti prie pastato, į jį įeiti ir iš jo išeiti. Pėsčiųjų takai atskirti nuo dviračių ir motorinių transporto priemonių eismo maršrutų. Orientavimuisi numatomos vizualinės priemonės, žyminčios judėjimo takus, žyminčios pagrindinius įėjimus į pastatą. Takai prie projektuojamų pastatų numatomi ne didesnio nei reglamentuojama nuolydžio. Takai su nuolatiniu dvikrypčiu eismu projektuojami ne siauresni nei 1800 mm, su nedažnu dvikrypčiu eismu – 1200 mm. Takuose su pakopomis įrengiami reikalavimus atitinkantys turėklai. Sklypo sprendiniuose vengiama pavienių kliūčių galinčių kelti pavojų neregiam ir silpnaregiams.

Negyvenamųjų patalpų pritaikymas ŽN poreikiams. Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimai į pastatą projektuojami horizontalūs. Prieš į pastatą atsidarantis duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė. Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm, aukštis ne mažesnis nei 2100 mm. Laiptatakių plotis ne mažesnis nei 1200. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100x1400 mm.

Projektuojamas pastatas A. Trumpalaikio apgyvendinimo kambariai pritaikomi žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 XVI skirsnyje išvardintus reikalavimus. Iš 22 projekte numatomų viešbučio apartamentų, ne mažiau kaip

2 pritaikomi žmonėms su negalia. Trumpalaikio apgyvendinimo pastatų kambarių minimalūs matmenų ir išdėstymo reikalavimai projektuojami pagal ISO 21542:2011 27, 28 ir 29 skyriuose [5.10], o tualetas su dušu įrengiamas vadovaujantis ISO 21542:2011 26.18 papunkčiu [5.10].

Projektuojamas pastatas B. Butai suprojektuoti pagal STR 2.03.01:2019 XI skirsnyje išvardintus poreikius. Projektu užtikrinama galimybė ŽN savarankiškai ir be kliūčių patekti į jiems pritaikytą projektuojamą pastatą, judėti jame ir naudotis visomis bendro naudojimo patalpomis.

Projektuojamas pastatas C. Pirmo aukšto maitinimo paslaugų patalpos pritaikomos ŽN poreikiams pagal negyvenamųjų patalpų pritaikymo reikalavimus. Butai ir laiptinė gali būti pritaikyta ŽN paprastojo remonto būdu.

6.11. Konstrukciniai sprendiniai

Pastatas A – rekonstruojamas. Atsižvelgiant į tai, kad pastatas yra kultūros paveldo objektas, jo konstrukciniai sprendiniai bus parenkami pagal pastato vertingąsias savybes ir jų būklę bei pagal tai parengtą tvarkybos darbų projektą. Pastatai B ir C – rekonstruojami. Atlikus esamų pastato konstrukcinės būklės vertinimą dalis pastato konstrukcijų bus paliekama arba jos pakeičiamos neblogesnių savybių konstrukcijomis.

6.12. Sklypo sutvarkymo sprendiniai

Sklypo ekologinė būklė, įtaką socialiniams veiksniams, jungtys su gretimybėmis ir įtaka esamiems funkciniam ryšiams teritorijoje. Esama Sklypo ekologinė būklė nėra patenkinamos būklės. Dalis medžių savaime užsisėję, neprižiūrėti, augantys prie pat esamų pastatų, su paviršinėmis genėjimo ir fizinio poveikio žaizdomis. Dirvožemio zona po medžiais gera, tačiau stokojanti bioįvairovės. Projektu bendras priklausomųjų želdynų kiekis sklype numatomas ne mažesnis nei esamas. Siekiama esamų išsaugomų medžių estetinės ir fizinės būklės pagerinimo dirbant kartu su arboristu. Nauji želdiniai projektuojami atsižvelgiant į gamtinę – urbanistinę aplinką, turintys ilgą perspektyvą. Teritorija nedidelė, pakankamai siaura, todėl siūlomi nedideli krūminio tipo medeliai ir krūmynai. Rūšys parenkamos tūriškai formuojančios ir atskiriančios vidines kiemo erdves, reikalaujančios mažai priežiūros, savo spalvomis ir žydėjimo laikotarpiais sudarančios vizualinę ir ekologinę įvairovę. Želdynų projektavimui pasitelkiamas atestuotas kraštovaizdžio architektas, principiniai sprendiniai nurodomi Projektinių pasiūlymų sklypo plano brėžinyje.

Kadangi Sklype yra suformuotas servitutas, kuris yra naudojamas patekimui į „Strumilos sodą“, šiam traktui yra skiriamas išskirtinis dėmesys. Projektu numatomas kietos dangos kelio įrengimas, pritaikytas pėsčiųjų, dviračių ir automobilių eismui. Projektuojamas apšvietimas saugumo užtikrinimui. Taip pat prie šio kelio koncentruojama didžioji dalis Sklype numatomų želdinių siekiant sudaryti žaliąją jungtį su numatomu sodu ir pagerinti estetinį šios vietos patrauklumą ne tik teritorijos, bet ir šiuo praėjimu besinaudojantiems kaimynystės gyventojams. Tokiu būdu yra užtikrinamas sklandus patekimas į „Strumilos sodą“, žalieji plotai nėra naikinami – jie pertvarkomi, estetiškai sutvarkomas ir atnaujinamas šiuo metu blogos būklės takas (kelias) į „Strumilos sodą“.

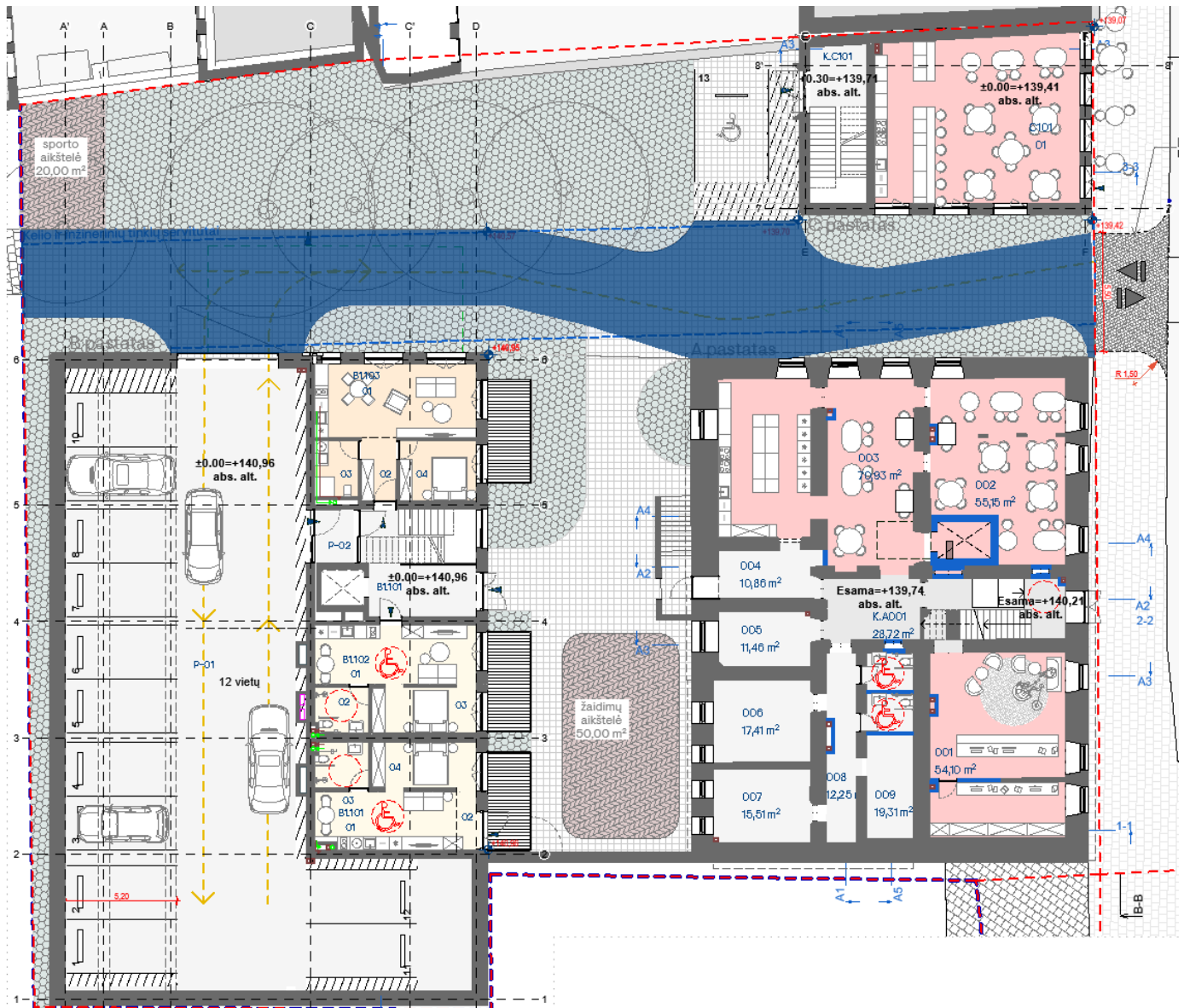
Įgyvendinus projektą gretimos aplinkos ekologiškai būklei bus padaryta teigiama įtaka. Be to, Sklypo teritorijoje bus atnaujinti lietaus nuotekų tinklai (tinkamai išspręstas jų tvarkymas), nukirsti blogos būklės medžiai, galintys tapti ligų bei kenkėjų šaltiniu, seni nevertingi garažai, kurių konstrukcijoms pastatytos iš aplinkai potencialiai kenksmingų medžiagų (asbesto turintis šiferis ir pan.) bus rekonstruoti naudojant aplinkai draugiškas medžiagas. Atnaujinta teritorija bus naudojama netaršiai gyvenamajai ir komercinei veiklai.

Visos šios priemonės taip pat turės teigiamą įtaką socialiniams veiksniams, gerins jungtis su gretimybėmis ir tobulins esamus funkcinis ryšius teritorijoje. Toliau pateikiami detalizuoti numatomų sprendinių aprašymai.

Patekimas į teritoriją ir judėjimas jame. Projektuojama viena transporto įvažą į sklypo teritoriją iš Sodų g. rytinėje sklypo dalyje, kuria patekus į sklypą, lengvojo transporto priemonės per vidinį kiemą patenka iki įvažiavimo į antžeminę automobilių saugyklą ir iki vienos antžeminės parkavimo vietos pritaikytos žmonių su negalia transportui. Likusioje sklypo dalyje transporto eismas nenumatomas.

Toje pat vietoje, šalia įvažos numatomas ir pėsčiųjų bei dviratinkų patekimas į vidinį kiemą. Čia įstrižai sklypo numatytu servitutu (suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis ir naudotis pėsčiųjų taku (plotas - 249 m²)) numatomas laisvas judėjimas traktas jungiantis Strumilos parką su sodų g. Jame įrengiamas bendro judėjimo kelias, kuriame eismo dalyviai juda bendrame sraute. Pagrindiniai servituto naudotojai – pėstieji ir dviratinkai. Automobilių eismas skirtas tik privažiuoti. Kelias projektuojamas vingiuotos trajektorijos, taip „raminamas“ eismas ir užtikrinamas eismo dalyvių saugumas. Jis numatomas 3,5 metrų pločio su atsišakojimais ir išplatėjimais prasilenkimui. Kelias numatomas kietos dangos, nedidesnio nei esamo išilginio reljefo nuolydžio, pritaikytas žmonių su negalia naudojimui. Techninio projekto rengimo metu dangų tipai ir vietos bus detalizuoti, įgyvendinant žmonių su negalia judėjimo reikalavimus.

Projektuojant kelią remiamasi Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartu - kaip analogas imamas Ds kategorijos gatvės modelis, kuriame numatomas eismo greitis 5 km/h.



	50 km/h	20-30 km/h su VT	20-30 km/h be VT	5 km/h
1. Pėsčiosiems				
Pėsčiųjų takas	●	●	○	○
Šeiminkų "metras"	○	○	○	○
2. Funkcijoms				
Želdinių juosta	●	●	●	○
Lygiagretus automobilių stovėjimas	○	○	○	○
Mažoji architektūra	○	○	○	○
3. Dviratininkams				
Atskiras dviračių takas	●	○	☒	☒
Dviračių juosta gatvėje	☒	○	○	☒
Eismas bendrame sraute	☒	☒	○	●
4. Viešajam transportui				
Stotelės	○*	○	☒	☒
Įvažos	●	○	☒	☒
5. Važiuojamajai daliai				
Važiuojamosios dalies eismo juostų pločiai	3m-(3.25m**)	3m-(3.25m**)	2.75m	≤2.75
Bendro judėjimo gatvė (shared space)	☒	☒	○	●
Iškreivinimas	○	○	○	●
Perėjimų iškėlimas ir/ar greičio kalneliai	☒	●	●	○
Pėsčiųjų saulelės	●	☒***	☒***	☒

● – privaloma; ○ – galima;
☒ – draudžiama.

Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standarto

Gaisrinė sauga. Privažiavimas prie visų pastatų galimas iš Sodų g. pusės ne didesniu nei 25 m atstumu. Iki pastato B privažiuojama sklypo teritorijoje projektuojamu transporto ir pėsčiųjų taku.

Priešgaisrinių automobilių privažiavimo kelio plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Pravažiavimo aukštis projekto apimtimi neužstatomas ir yra ne mažesnis kaip 4,5 m.

Esami želdiniai. Prieš rengiant Projektinius pasiūlymus buvo atliktas dendrologinis medžių būklės vertinimas, parengtas nepriklausomos želdynų ir želdinių ekspertės dr. Linos Straigytytės (1 priedas). Jo rezultatai pateikti Projektinių pasiūlymų Sklypo želdynų plane. Dendrologinis medžių būklės vertinimas buvo atliktas 18-ai medžių, iš kurių 15 yra nagrinėjamo Sklypo teritorijoje ir 3 nesuformuotame žemės sklype, besiribojančiame su numatoma statybos zona. Iš Sklype augančių 15 medžių 8 – saugomi, 7 – nesaugomi, invaziniai medžiai.



1 pav. Ištrauka iš dendrologinio vertinimo.

Numatoma šalinti 9 medžius, iš kurių 7 yra nesaugomi invaziniai medžiai (uosialapiai klevai - dendrologiniame vertinime pažymėti Nr. 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17). Jie yra savaime užsisėję, auga šalia statinių pamatų, juos ardo, yra mažos estetiškos vertės. Numatomas jų šalinimas, kuris nėra reglamentuojamas.



2 pav. Fotofiksacija – invaziniai uosialapiai klevai.



3 pav. Fotofiksacija – invaziniai uosialapiai klevai (Nr. 14-17) ir kalninė guoba (Nr. 13).
Kalninė guoba (Nr. 13), auganti pietinėje sklypo dalyje, yra patenkinamos būklės, tačiau auga ant tvoros pamato, savo

laja pasvirusi virš esamo pastato. Taip pat medis auga mažesniu nei 2 metrų atstumu nuo dujotiekio tinklo, einančio tranzitu per Sklypo teritoriją ir patenka į nustatytą skirstomųjų dujotiekų apsaugos zoną. Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 31 str. 1 d. 4 p. skirstomųjų dujotiekų apsaugos zonoje draudžiama sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus). Todėl numatomas šio medžio šalinimas.



4 pav. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis ištrauka (skirstomųjų dujotiekų apsaugos zona pažymėta geltonai)

Iš 7 medžių, einančių nuo Sodų g. iki Strumilos sodo, pirmojo nuo Sodų gatvės medžio būklė įvertinta kaip bloga (Nr. 1, paprastasis klevas). Medis savo kamieniu glaudžiasi prie pastato, šaknynas ardo pamatus. Yra nustatytas puvinys nuo apačios, kylantis liemeniu į viršų, užmūrytos drevės, dalis šakų ir viršūnė nudžiūvusios. Medis dėl šios priežasties turi būti šalinimas.



5 pav. Fotofiksacija. Paprastasis klevas.

Antrojo medžio būklė – nepatenkinama (Nr. 2, paprastasis klevas). Dėl centrinio puvinio, sausų šakų ir silpnos dvišakumo jungties yra nepatenkinamos būklės, auga arti pastato (už 4 m). Medžiui prasidėję negrįžtami irimo procesai, kurių nebegalima jokiais priemonėmis sustabdyti. Taip pat atliekant archeologinius tyrinėjimus šalia medžio aptiktas betoninis pagrindas (galimai požeminio užstatymo kontūras), kurio ribos šiuo etapu nebuvo pilnai nustatytos. Daroma prielaida, kad dėl šios priežasties medžio šaknynas nėra tinkamai susiformavęs. 2023 10 buvo atlikti papildomas šio medžio būklės vertinimas, kurio metu nustatyta, jog būklė yra neigiamai pakitusi ir dėl daugybinių pažeidimų ir puvinių vertinama kaip bloga su rekomendacija šalinimui. Dėl šių priežasčių šį medį planuojama šalinti.



6 pav. Fotofiksacija. Paprastasis klevas.

Paprastieji kaštonai (Nr.3; 4; 5; 6; 7 (a ir b)) yra patenkinamos būklės. Jie pasiekę vidutinį amžių, kai intensyviausias medžio augimas į aukštį ir lajos vystymasis jau pasiektas.

Vertindami medžių estetinę / ekologinę ir kultūrinę vertę šios vietos identitetui numatome visų penkių medžių formuojančių alėją išsaugojimą. Techninio projekto rengimo metu, pasitelkus arboristą, bus numatomos priemonės jų fizinės ir estetinės būklės kokybiškam išsaugojimui.



7 pav. Fotofiksacija. Paprastieji kaštonai.

Dendrologinis medžių būklės vertinimas pateikiamas kaip priedas.

Vadovaujantis Vilniaus miesto patvirtinta rekomendacija, taikomas 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 masivo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos. Tuo atveju, jeigu kompensacija naujais želdiniais negalės būti realizuota Sklypo teritorijoje, tai bus atlikta su Vilniaus miesto savivaldybe suderintoje vietoje.

Priklausomieji želdynai. Apželdintos sklypo dalies plotas nustatytas vadovaujantis įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ punktu 7.

Žemės sklype, patenkančiame į didelių miestų bendruosiuose planuose išskirtas pagrindinių centrų zonas, taikoma 10 procentų plotų norma. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokiam žemės sklype užima mažiau kaip 10 procentų, pusė trūkstamos normos dalies gali būti kompensuojama Aprašo 9.1 papunktyje nurodytu būdu arba visa trūkstama plotų norma gali būti kompensuojama Aprašo 9.2 papunktyje nurodytu būdu. Jeigu esamų priklausomųjų želdynų plotas tokiam žemės sklype užima daugiau kaip 10 procentų, bet mažesnis už Aprašo priede nurodytą plotų normą, šis želdynų plotas negali būti mažinamas ir negali būti kompensuojamas Aprašo 9.1 ir 9.2 papunkčiuose nurodytais kompensavimo būdais.

Esamas apželdintas sklypo plotas yra priimtas pagal žemės sklypo Sodų g. 23 NTR išrašą (Reg. Nr.: 44/2356160), taip pat pagal sklypo Sodų g. 23 Formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių brėžinį.

Žemės sklypo savininkas (naudotojas)	Sklypo proj. Nr.	Žemės naudmenų eksplikacija (ha)												Bendras plotas	
		Žemės ūkio naudmenos				keliai		užstatyta teritorija	vandenys	Kita žemė					
		iš viso	ariama	sodai	pievos	miškai	iš viso			iš jų servitut.	želdiniai	pelkės	pazeista		nenaud.
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	-	-	-	-	-	0.0249	0.0249	0.1455	-	0.0325	-	-	-	0.2029

Esamoje sklypo situacijoje želdynų plotą sudaro 325 m² arba 325 / 2029 x 100% = 16%.

Projektu numatomas ne mažesnis kaip esamas želdynų plotas, kuris įgyvendinamas:

- 16 % arba 330 m² apželdinimo numatoma sklypo lygyje, grunte.



	<i>medžių stiebų skersmenų 1,3 m aukštyje suma (cm)</i>	<i>želdinių kiekis (vnt. kamienų 1,3 m aukš- tyje)</i>
Pašalinamas saugotinų* želdynų ir želdinių kie- kis sklypo ribose (privati žemė)	157*2	3
Sodinami medžiai sklypo ribose	-	-
	<i>Bendras plotas (m²)</i>	
Sodinami krūmai sklypo ribose	330	

	<i>Plotas (m²)</i>	<i>Viso (m²)</i>
Pašalinamas želdinių kiekis sklypo ribose (neįs- kaitant krūmų)	157 cm / 314 m²*	314
Sodinami krūmai sklypo ribose	330 m²	330
Sodinami medžiai už sklypo ribų	-	

*1 cm medžio kamieno skersmuo yra tolygus 2 m² krūmų masivo plotui

Žaidimų ir sporto aikštelės. Sklype projektuojama 1 vaikų žaidimų aikštelė, kuri numatoma privačioje, vidinio kiemo, pietinėje sklypo dalyje tarp pastatų A ir B. Aikštelė planuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių. Aikštelės tenkina insoliacijos laiką, reglamentuojamą miestų centrinėse dalyse - ne trumpesnę kaip 2,5 valandos. Dangos ir žaidimų įrenginiai atitiks HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nuostatas. Žaidimų aikštelės danga, įranga ir jos išdėstymas turi tenkinti Lietuvos standartų reikalavimus. Įrengiamų žaidimų aikštelės įranga turi turėti atitikties sertifikatą, liudijantį įrangos atitiktį jai taikomų, HN 131:2015 higienos normos 16 punkte nurodytų, standartų reikalavimams.

Žaidimų aikštelėse numatomi įvairių spalvų ir dydžių įrenginiai. Visi įrenginiai ir dangos privalo būti pritaikyti ir sertifikuoti vaikų žaidimų aikštelėms.

Projektuojamas žaidimo aikštelės plotas >50 m².

Sklype projektuojama 1 sporto aikštelė atitverta ažūrinu aptvaru. Jai vieta parinkta šiaurinėje sklypo dalyje besiribojančioje su Strumilos parku.

Inžineriniai sprendiniai. Sklype yra esami, vandentiekio, nuotekų, ryšių, šilumos tiekimo ir dujų požeminiai tinklai. Komunikacijos tranzitinės arba aptarnaujančios esamus statinius sklype. Šilumos tiekimo, elektros, vandentiekio ir nuotekų šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas.

Viešbučio pastato ir daugiabučių pastatų rekonstrukcijos projekto metu paviršinių nuotekų surinkimas sprendžiamas atsižvelgiant į šiuolaikines tendencijas, galiojančių teisės aktų, savivaldos ir sistemas eksploatuojančių institucijų reikalavimus.

Pagal UAB „Grinda“ gautas prisijungimo sąlygas, aplinkinėje teritorijoje lietaus nuotekų šalinimo tinklų nėra, todėl paviršines nuotekas reikės nuvesti į mišraus nuotakyno tinklus, kurių savininkas ir eksploatuotojas yra UAB „Vilniaus vandenys“.

Nuo rekonstruojamų daugiabučių bei administracinio pastatų stogų lietaus ir sniego tirpsmo vanduo surenkamas pagal stogų konfiguraciją — išorinis lietaus nuvedimas lietaus vamzdžiais). Nuo eksploatuojamų stogų (terasų, etc.) – vidinėmis įlajomis. Atsižvelgus į teritorijos reljefą bei vystomos teritorijos konfiguraciją bei pastaruoju metu vis dažniau pasikartojančias ir intensyvesnes liūtis, numatomas centralizuotas lietaus tinklų suvedimas į paviršinių nuotekų debito reguliavimo (akumuliacinę) talpą, kurioje lietaus vanduo bus kaupiamas ir į miesto centralizuotus paviršinių nuotekų šalinimo tinklus išleidžiamas apribojant momentinį ištėkį. Tokiu būdu yra mažinama momentinė apkrova miesto paviršinių nuotekų šalinimo tinklams. Techninio projekto metu bus vertinamas variantas ir galimybės sukauptą lietaus vandenį, esant poreikiui, naudoti kiemo želdynų laistymui.

Sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos.

Pastatas A projektuojamas F energetinės klasės.

Pastatas B projektuojamas A++ energetinės klasės.

Pastatas C projektuojamas A++ energetinės klasės.

Atliekų tvarkymo sprendiniai. Rengiant Sodų g. 23 pastato rekonstravimo projektą, atskiros atliekų surinkimo aikštelės sklype ar pastate nenumatomos. Vilniaus atliekų sistemos administratorius sutikimu, pastatai Sodų g. 23 naudosis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos įrengta atliekų surinkimo infrastruktūra, atliekų aikštelė Nr. 251, adresu Sodų g. 23. Atliekų aikštelė yra pritaikyta žmonėms su negalia, įrengtas nuolydis vandens nubėgimui, išlaikomas minimalus atstumas nuo artimiausių langų ar durų vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu „DĖL MINIMALIŲ KOMUNALINIŲ ATLIEKŲ TVARKYMO PASLAUGOS KOKYBĖS REIKALAVIMŲ PATVIRTINIMO“ nuostatomis. Atliekų aikštelėje yra įrengti konteineriai mišrioms komunalinėms, popieriaus/plastiko, stiklo atliekų rūšiavimui.



7. Bendrieji statinių rodikliai

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Atitiktis PPRU	Pastabos
SKLYPAS					
1.	Sklypo plotas	m ²	2029	-	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	-	1,60	1,70	Maksimalus leidžiamas pagal BP 4,0
3.	Sklypo užstatymo tankis	%	60	70	Maksimalus leidžiamas pagal BP 80%
4.	Priklausomųjų želdynų kiekis	m ²	16%	Esamas	
5.	Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	13		
PASTATAS A - VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAS					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m ²	1150,00		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m ²	1150,00		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m ²			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m ²			
1.4.	Pastato tūris	m ³	5547		
1.5.	Pastato aukštis	m	+17,10		Abs. alt. 157,91
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.7.	Viešbučio apartamentų skaičius	vnt.	21		
1.8.	Energetinio naudingumo klasė		F		
1.9.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C		
1.10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I		
PASTATAS B – GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ) PASTATAS					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m ²	iki 1850,00		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m ²	iki 1800,00		
1.1.2.	Pastato bendrasis požeminis plotas	m ²	iki 50,00		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m ²			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m ²			
1.4.	Pastato tūris	m ³	iki 8200		
1.4.1.	Pastato antžeminis tūris	m ³	iki 8000		
1.4.1.	Pastato požeminis tūris	m ³	iki 200		
1.5.	Pastato aukštis	m	+16,11		Abs. alt. 157,91
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.8.	Butų skaičius	vnt.	29		
1.11.	Energetinio naudingumo klasė		A++		
PASTATAS C – GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ) PASTATAS SU MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m ²	280		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m ²	280		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m ²			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m ²			
1.4.	Pastato tūris	m ³	1780		
1.5.	Pastato aukštis	m	+15,80		Abs. alt. 155,35
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.8.	Butų skaičius	vnt.	3		

1.10.	Maitinimo paskirties salės plotas	m ²	75		
1.11.	Energetinio naudingumo klasė		A++		
1.12.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C		
1.13.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I		

**ADMINISTRACINIO PASTATO KAPITALINIO REMONTO,
KEIČIANT PASKIRTĮ Į
VIEŠBUČIO, IR DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ, SODŲ G. 23,
VILNIUS,
REKONSTRAVIMO PROJEKTAS**

NAUJŲ ŽELDINIŲ ASORTIMENTAS

Projektuojant naujus želdinius atsižvelgta į gamtinę – urbanistinę aplinką. Teritorija nedidelė, pakankamai siaura, todėl didieji medžiai netelpa. Siūlomi nedideli krūminio tipo medeliai ir krūmai.

Krūmai sodinami grupėmis.

SIŪLOMAS SUMEDĖJUSIŲ AUGALŲ ASORTIMENTAS:

Vyraujanti spalva- žalia;

Žydėjimas- baltas, rausvas;





Rudeninės spalvos,- geltona-oranžinė-raudona;



Vakarinėje pusėje saugomos ant šlaito sodinamos karpytalapės stefanandros.

Pėsčiųjų alėjoje formuojamos įvairaus aukščio krūmų grupės, įterpiami keli ginaliniai klevai.

Šiaurinėje pusėje ties tvora bei kiemelyje prie terasų sodinami atitvariniai augalai. Šalia jų krūmų grupės

Kertamų medžių kamienų suma padengiama sodinamų augalų kiekiu.

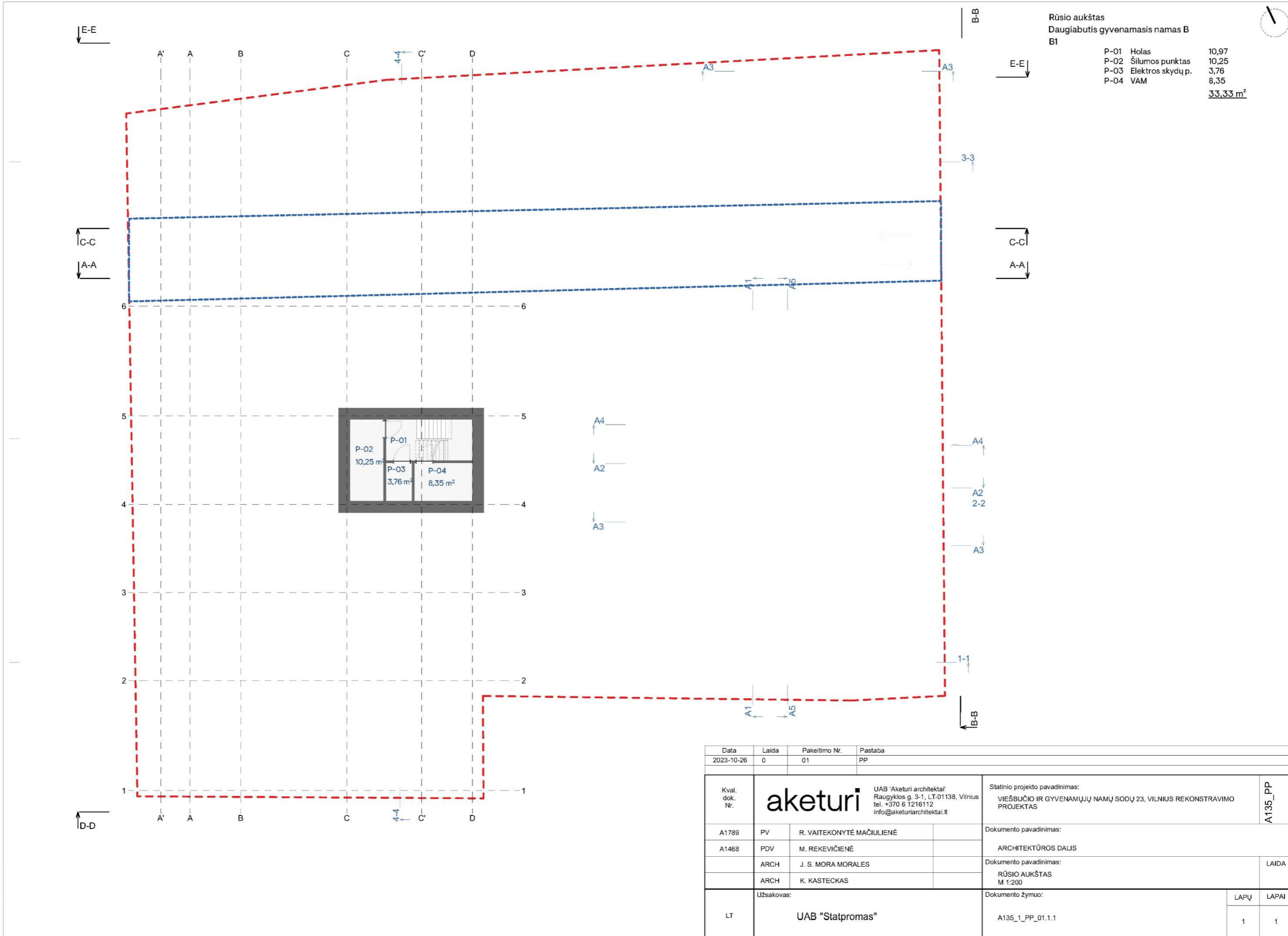
Ginalinis klevas/ Acer ginnala	Hortenzija šluotelinė DIAMAND ROUGE / Hydrangea paniculata
	
Lanksva beržalapė 'THORR' /Spiraea betulifolia	Lanksva japoninė / Spiraea japonica LITTLE PRINCESS
	

<p>Serbentas alpinis, kalninis /<i>Ribes alpinum</i> 'SCHMIDT', Tarpinis kukmedis 'Hicksii' / <i>Taxus media</i> 'Hicksii'</p>	<p>Karpytalapė stefanandra /<i>Stephanandra incisa</i> 'Crispa'</p>
	

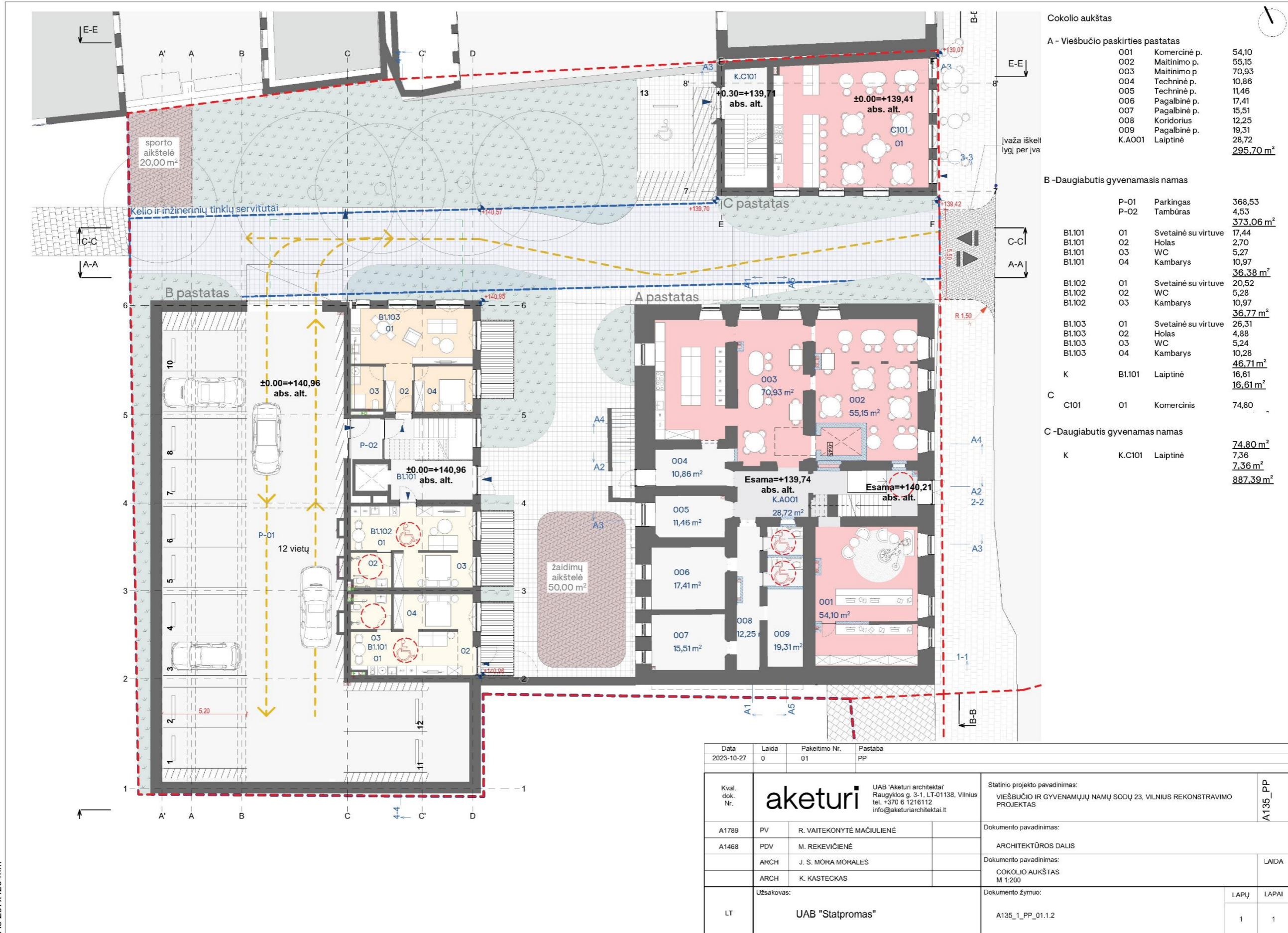
Architektė D. Želviėnė

At. Nr. 49

8. Brėžiniai



A3 297x420 mm



Cokolio aukštas

A - Viešbučio paskirties pastatas

001	Komercinė p.	54,10
002	Maitinimo p.	55,15
003	Maitinimo p.	70,93
004	Techninė p.	10,86
005	Techninė p.	11,46
006	Pagalbinė p.	17,41
007	Pagalbinė p.	15,51
008	Koridorius	12,25
009	Pagalbinė p.	19,31
K.A001	Laiptinė	28,72
		295,70 m²

B -Daugiabutis gyvenamasis namas

P-01	Parkingas	368,53		
P-02	Tambūras	4,53		
		373,06 m²		
B1.101	01	Svetainė su virtuve	17,44	
B1.101	02	Holas	2,70	
B1.101	03	WC	5,27	
B1.101	04	Kambarys	10,97	
		36,38 m²		
B1.102	01	Svetainė su virtuve	20,52	
B1.102	02	WC	5,28	
B1.102	03	Kambarys	10,97	
		36,77 m²		
B1.103	01	Svetainė su virtuve	26,31	
B1.103	02	Holas	4,88	
B1.103	03	WC	5,24	
B1.103	04	Kambarys	10,28	
		46,71 m²		
K	B1.101	Laiptinė	16,61	
		16,61 m²		
C	C101	01	Komercinis	74,80
		74,80 m²		
K	K.C101	Laiptinė	7,36	
		7,36 m²		
		887,39 m²		

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB 'Aketuri' architektai Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
Statinio projekto pavadinimas:			A135_PP
VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS			
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	COKOLIO AUKŠTAS M 1:200
LT	Užsakovas:	UAB "Statpromas"	Dokumento žymuo:
			A135_1_PP_01.1.2
			LAPŲ LAPAI
			1 1

A3 297x420 mm



A - Viešbučio paskirties pastatas			
101	Kambarys		31,85
102	Kambarys		37,17
103	Kambarys		24,45
104	Kambarys		32,41
105	Kambarys		23,61
106	Kambarys		18,66
107	Kambarys		18,65
109	Kambarys		31,38
110	Kambarys		23,08
113	Pagalbinės p.		6,48
K.A101	Laiptinė		36,70
284,44 m			
B -Daugiabutis gyvenamas namas			
B1.201	01	Svetainė su virtuve	31,44
B1.201	02	Holas	3,69
B1.201	03	WC	5,63
B1.201	04	Kambarys	12,13
52,89 m²			
B1.202	01	Svetainė su virtuve	14,74
B1.202	02	Holas	4,10
B1.202	03	WC	4,13
B1.202	04	Kambarys	11,85
34,82 m²			
B1.203	01	Svetainė su virtuve	20,17
B1.203	02	Holas	4,24
B1.203	03	WC	4,13
B1.203	04	Kambarys	11,85
40,39 m²			
B1.204	01	Svetainė su virtuve	15,87
B1.204	02	Holas	3,24
B1.204	03	WC	4,10
B1.204	04	Kambarys	11,08
34,29 m²			
B1.205	01	Svetainė su virtuve	22,81
B1.205	02	Holas	7,75
B1.205	03	WC	4,04
B1.205	04	Kambarys	8,88
B1.205	05	Kambarys	8,76
52,24 m²			
B1.206	01	Svetainė su virtuve	31,55
B1.206	02	Holas	3,68
B1.206	03	WC	5,62
B1.206	04	Kambarys	12,13
52,98 m²			
B1.207	01	Svetainė su virtuve	14,74
B1.207	02	Holas	4,05
B1.207	03	WC	4,38
B1.207	04	Kambarys	11,85
35,02 m²			
B1.208	01	Svetainė su virtuve	27,09
B1.208	02	Holas	5,40
B1.208	03	WC	4,22
B1.208	04	Kambarys	12,76
49,47 m²			
B1.209	01	Svetainė su virtuve	22,81
B1.209	02	Holas	7,89
B1.209	03	WC	3,81
B1.209	04	Kambarys	8,88
B1.209	05	Kambarys	8,81
52,20 m²			
K	B1.201	Laiptinė	38,03
38,03 m²			
C -Daugiabutis gyvenamasis namas			
K.C201		Laiptinė	7,72
7,72 m²			
C201	01	Svetainė su virtuve	26,14
C201	02	Holas	13,22
C201	03	WC	4,22
C201	04	Kambarys	8,92
C201	05	Kambarys	8,92
61,42 m²			
795,91 m²			

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-26	0	01	PP

Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB 'Aketuri architektas' Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	A135_PP
	A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS	
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ		Dokumento pavadinimas: PIRMAS AUKŠTAS M 1:200	LAIDA
	ARCH	J. S. MORA MORALES			
	ARCH	K. KASTECKAS			
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"			Dokumento žymuo: A135_1_PP_01.1.3	LAPŲ LAPAI 1 1

A3 297x420 mm



A - Viešbučio paskirties pastatas

201	Kambarys	20,21
202	Kambarys	29,70
203	Kambarys	25,26
204	Kambarys	27,38
205	Kambarys	29,20
206	Kambarys	28,72
208	Kambarys	38,89
209	Kambarys	24,91
210	Pagalbinės p.	14,90
K.A201	Laiptinė	47,70
		286,87 m²

B -Daugiabutis gyvenamasis namas

B1.301	01	Svetainė su virtuve	31,49
B1.301	02	Holas	3,69
B1.301	03	WC	5,59
B1.301	04	Kambarys	12,13
		52,90 m²	
B1.302	01	Svetainė su virtuve	14,40
B1.302	02	Holas	2,92
B1.302	03	WC	4,28
B1.302	04	Kambarys	13,31
		34,91 m²	
B1.303	01	Svetainė su virtuve	16,01
B1.303	02	Holas	4,24
B1.303	03	WC	4,13
B1.303	04	Kambarys	11,76
		36,14 m²	
B1.304	01	Svetainė su virtuve	15,87
B1.304	02	Holas	3,24
B1.304	03	WC	4,03
B1.304	04	Kambarys	10,99
		34,13 m²	
B1.305	01	Svetainė su virtuve	22,81
B1.305	02	Holas	7,70
B1.305	03	WC	4,00
B1.305	04	Kambarys	8,88
B1.305	05	Kambarys	8,76
		52,15 m²	
B1.306	01	Svetainė su virtuve	31,55
B1.306	02	Holas	3,68
B1.306	03	WC	5,58
B1.306	04	Kambarys	12,13
		52,94 m²	
B1.307	01	Svetainė su virtuve	15,20
B1.307	02	Holas	3,50
B1.307	03	WC	4,35
B1.307	04	Kambarys	11,85
		34,90 m²	
B1.308	01	Svetainė su virtuve	27,33
B1.308	02	Holas	5,40
B1.308	03	WC	4,22
B1.308	04	Kambarys	12,76
		49,71 m²	
B1.309	01	Svetainė su virtuve	22,81
B1.309	02	Holas	7,70
B1.309	03	WC	3,93
B1.309	04	Kambarys	8,88
B1.309	05	Kambarys	8,81
		52,13 m²	
K	B1.301	Laiptinė	37,12
		37,12 m²	

C -Daugiabutis gyvenamasis namas

K.C301	Laiptinė	4,79	
		4,79 m²	
C301	01	Svetainė su virtuve	26,10
C301	02	Holas	9,35
C301	03	WC	4,22
C301	04	Kambarys	8,92
C301	05	Kambarys	8,92
		57,51 m²	
		786,20 m²	

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-26	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "Aketuri architektas" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas: ANTRAS AUKŠTAS
	ARCH	K. KASTECKAS	M 1:200 LAIDA
LT	Užsakovas:	UAB "Statpromas"	Dokumento žymuo: A135_1_PP_01.1.4
			LAPŲ LAPAI
			1 1

A3 297x420 mm



Mansardos aukštas

A - Viešbučio paskirties pastatas		
301	Kambarys	41,60
302	Kambarys	49,40
303	Kambarys	38,24
304	Kambarys	35,10
305	Kambarys	56,90
K.A301	Laiptinė	33,86
		255,10 m²

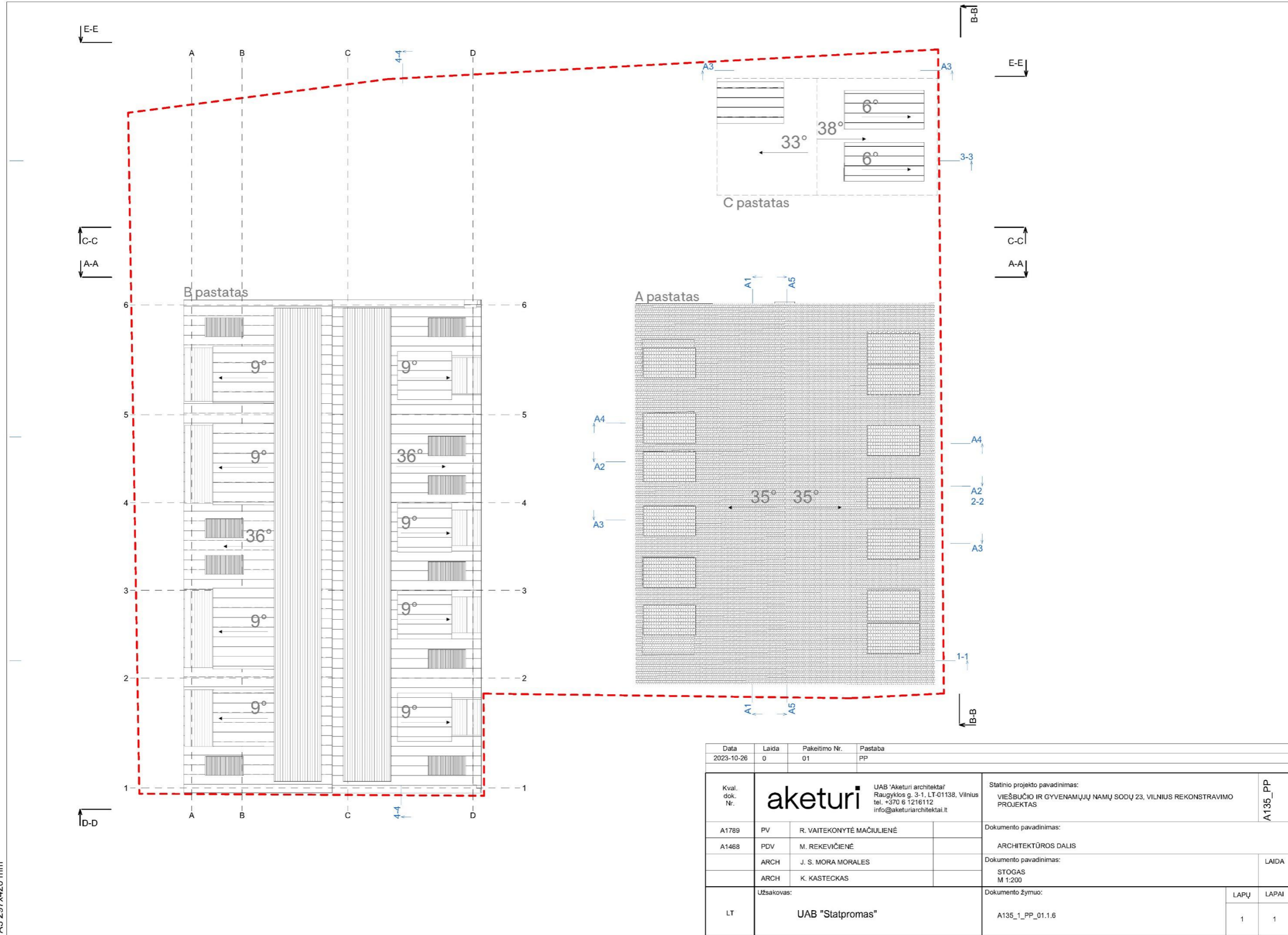
B -Daugiabutis gyvenamasis namas			
B1.401	01	Svetainė su virtuve	16,38
B1.401	02	Holas	6,12
B1.401	03	WC	4,22
B1.401	04	Kambarys	6,94
		33,66 m²	
B1.402	01	Svetainė su virtuve	7,61
B1.402	02	Holas	3,58
B1.402	03	WC	3,26
B1.402	04	Kambarys	10,49
		24,94 m²	
B1.403	01	Svetainė su virtuve	19,57
B1.403	02	Holas	3,78
B1.403	03	WC	4,45
B1.403	04	Kambarys	11,51
		39,31 m²	
B1.404	01	Svetainė su virtuve	20,17
B1.404	02	Holas	3,78
B1.404	03	WC	4,50
B1.404	04	Kambarys	11,27
		39,72 m²	
B1.405	01	Svetainė su virtuve	23,75
B1.405	02	Holas	3,38
B1.405	03	WC	3,95
B1.405	04	Kambarys	9,06
		40,14 m²	
B1.406	01	Svetainė su virtuve	23,43
B1.406	02	Holas	2,83
B1.406	03	WC	3,87
B1.406	04	Kambarys	9,06
		39,19 m²	
B1.407	01	Svetainė su virtuve	20,13
B1.407	02	Holas	3,87
B1.407	03	WC	4,04
B1.407	04	Kambarys	11,66
		39,70 m²	
B1.408	01	Svetainė su virtuve	17,65
B1.408	02	Holas	5,84
B1.408	03	WC	4,28
B1.408	04	Kambarys	11,53
		39,30 m²	
K	B1.401	Laiptinė	35,78
		35,78 m²	

C -Daugiabutis gyvenamasis namas			
K.C401		Laiptinė	5,63
		5,63 m²	
C401	01	Svetainė su virtuve	21,80
C401	02	Holas	7,22
C401	03	WC	6,99
C401	04	Kambarys	11,44
		47,45 m²	
		639,92 m²	

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-26	0	01	PP

Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP	
	A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ		
	A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ		
		ARCH	J. S. MORA MORALES		
	ARCH	K. KASTECKAS	Dokumento pavadinimas: MANSARDOS AUKŠTAS M 1:200	LAIDA	
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"		Dokumento žymuo: A135_1_PP_01.1.5	LAPŲ 1	LAPAI 1

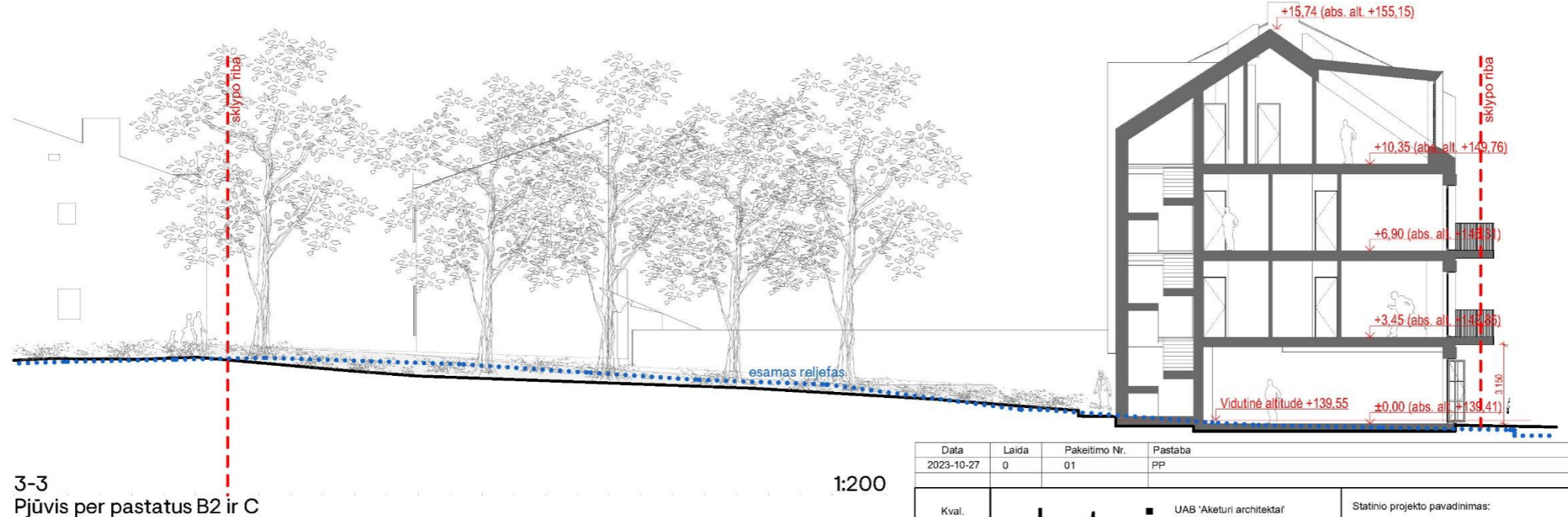
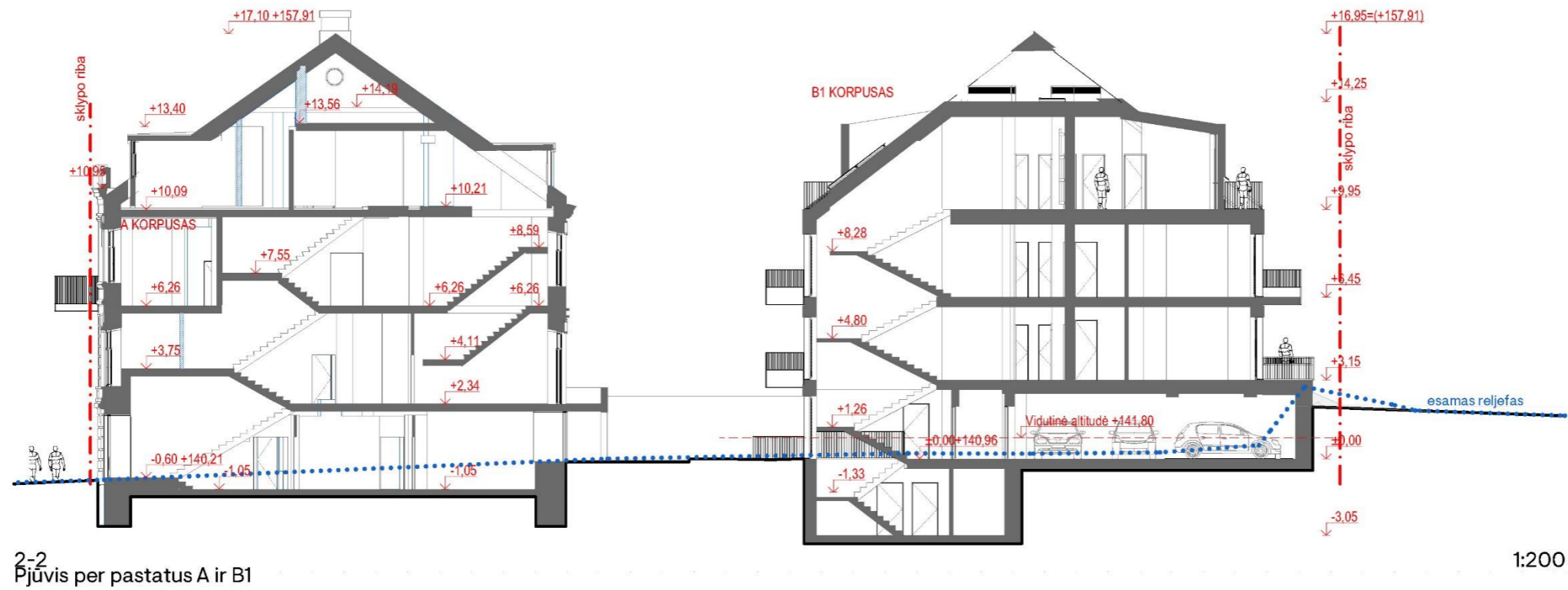
A3 297x420 mm



A3 297x420 mm

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-26	0	01	PP

Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	A135_PP
	A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS	
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ		Dokumento pavadinimas: STOGAS M 1:200	LAIDA
	ARCH	J. S. MORA MORALES			
	ARCH	K. KASTECKAS			
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"		Dokumento žymuo: A135_1_PP_01.1.6	LAPŲ 1	LAPAI 1



Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB 'Aketuri architektas' Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	K. KASTECKAS	Dokumento pavadinimas: PJUVIAI 1 M 1:200 LAIDA
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"		Dokumento žymuo: A135_1_PP_02.1.1 LAPŲ 1
			LAPAI 1



A-A Išsklotinė
Pastatai A ir B

1:200

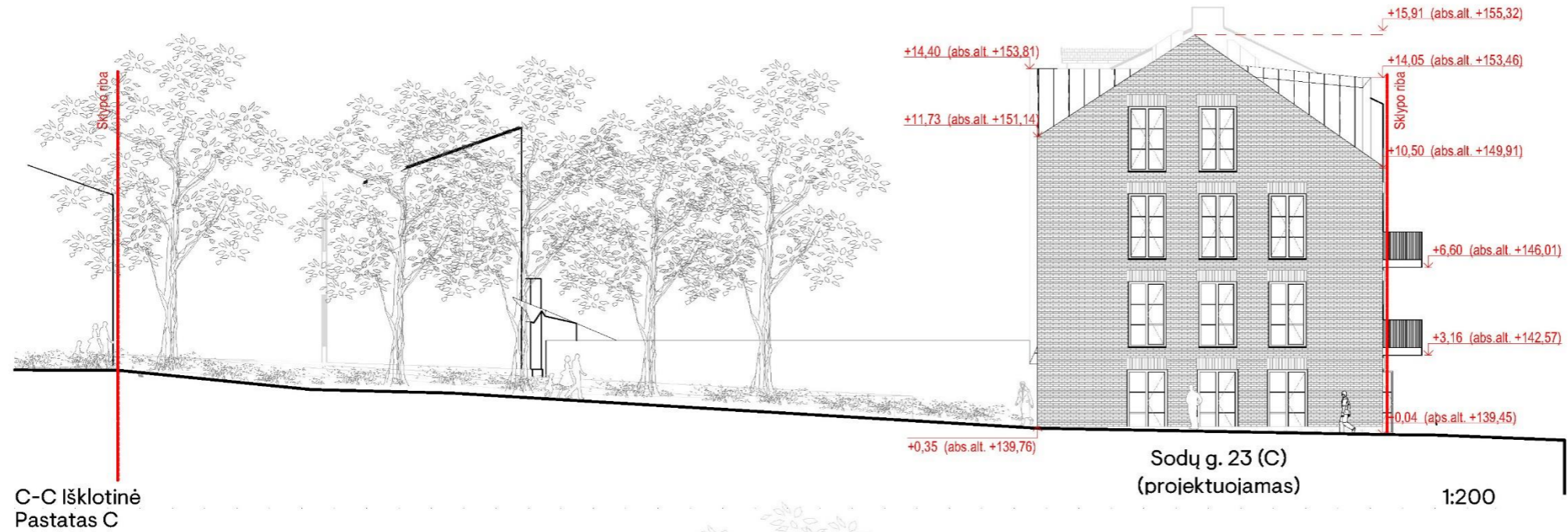
A3 297x420 mm

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri UAB 'Aketuri architektai' Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	A-A Išsklotinė M 1:200 LAIDA
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"		Dokumento žymuo: A135_1_PP_03.1.1 LAPŲ LAPAI 1 1



A3 297x420 mm

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ G. 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1468	POV	M. REKEVIČIENĖ	
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	K. KASTECKAS	
LT	Užsakovas: UAB "Statpromas"		Dokumento žymuo: A135_1_PP_03.1.2
			LAPŲ
			LAPAI
			1
			1



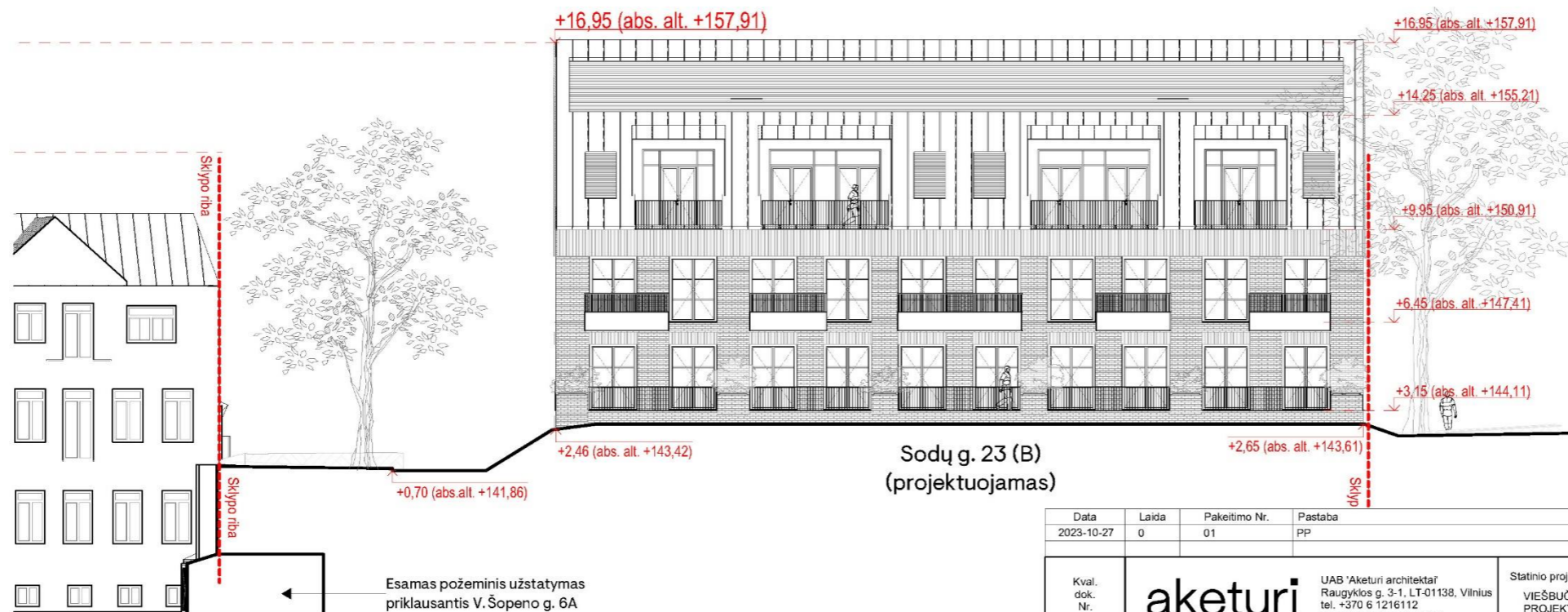
Data	Laika	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB 'Aketuri' architektai Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
Statinio projekto pavadinimas:			VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	C-C ir D-D Išklotinės M 1:200
LT	Užsakovas:		Dokumento žymuo:
	UAB "Statpromas"		A135_1_PP_03.1.3
			LAPŲ LAPAI
			1 1

A3 297x420 mm



Pastatas B
1-8

1:200

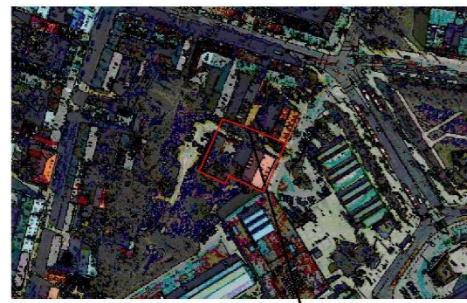


Pastatas B
8-1

1:200

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2023-10-27	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	aketuri UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	1-8 ir 8-1 ašys išsklotinės M
LT	Užsakovas:		Dokumento žymuo:
	UAB "Statpromas"		A135_1_PP_03.1.4
			LAPŲ LAPAI
			1 1

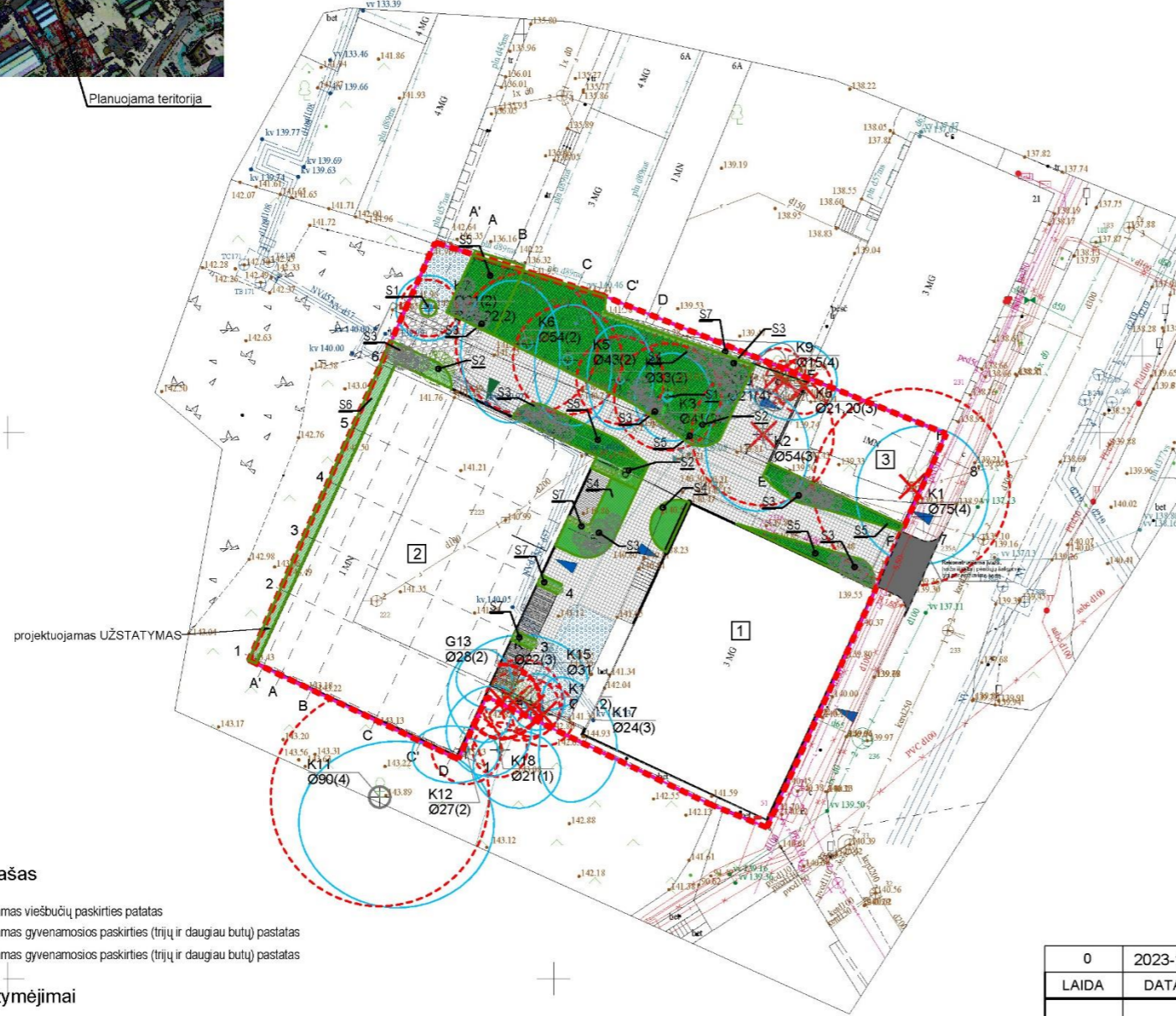
A3 297x420 mm



SITUACIJOS SCHEMA

Planuojama teritorija

ŠIAURĖ



Statinių sąrašas

- 1 Rekonstruojamas viešbučių paskirties pastatas
- 2 Rekonstruojamas gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų) pastatas
- 3 Rekonstruojamas gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų) pastatas

Sutartiniai žymėjimai

- Sklypo riba
- ▭ Esamas ir projektuojamas užstatymas
- Požeminio užstatymo riba
- ▨ Sporto-žaidimų aikštelių danga
- ▨ Terasinė danga
- ▨ Transporto ir pėsčiųjų, bendro naudojimo kieta trinkelė danga
- ▨ Transporto ir pėsčiųjų, bendro naudojimo vandeniui laidų surišta skaldos danga
- ▨ Įvažos betono trinkelė danga
- ▶ Patekimas į sklypo teritoriją
- ▶ Patekimas į automobilių saugyklą
- ▶ Pagrindiniai įėjimai į pastatus

Nr.	Žymėjimas	Pavadinimas	Sodinuko dydis
S1	+	Esami, saugomi medžiai	
	×	Esami, šalinami medžiai	
S2	🌳	Ginalinis klevas / Acer ginnala tatarica	200-300 cm (C) vazone su suformuotu šaknyne
S3	🌳	Hortenzija šluotelinė DIAMAND ROUGE / Hydrangea paniculata	80-120 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S4	🌳	Lankšva beržalapė 'THORR' / Spiraea betulifolia	40-60 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S5	🌳	Lankšva japoninė / Spiraea japonica LITTLE PRINCESS	40-50 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S6	🌳	Karpytalapė stefandra / Stephanandra incisa 'Crispa'	60-80 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S7	🌳	Tarpinis kukmedis 'Hicksii' / Taxus media 'Hicksii' arba Serbentaspalnis, kalninis / Ribes alpinum 'SCHMIDT'	60-80 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne

Sklype ir jo priegose inventorizuota 18 medžių. 11 medžių saugomi, 7-nesaugomi, invaziniai.
KERTAMA 10 MEDŽIŲ - 3 SAUGOMI IR 7 NESAUGOMI.

NR.	RŪŠIS	D _{1,3} , CM	D _{0,10} , CM	LAJOS PLOTIS, M	H, M	B	ŠAKNŲ APSAUGA		STATUSAS	PASTABOS
							R, M	S, M ²		
1.	Klevas paprastasis	75	86	5,5; 7; 7; 5	14	4	9*	254*	Saugomas	
2.	Klevas paprastasis	54	58	4; 4; 7; 5	15	3	6,5*	132*	Saugomas	
3.	Kaštonas paprastasis	41	47	4; 4; 4; 3	14	2	4,9*	76*	Saugomas	
4.	Kaštonas paprastasis	33	39	5; 3; 4,5; 3	13	2	4*	49*	Saugomas	
5.	Kaštonas paprastasis	43	51	5; 4; 6; 3	13	2	5*	83*	Saugomas	
6.	Kaštonas paprastasis	54	59	5,5; 3; 7; 6	14	2	6,5*	132*	Saugomas	
7a.	Kaštonas paprastasis	31	76	3; 3; 3; 3	13	2	3,7*	43	Saugomas	
7b.	Kaštonas paprastasis	29,22	76	3; 3; 3; 3	13	2	2,6	21	Saugomas	
8.	Klevas uosialapis	21,2	30	4; 3; 3; 5	13	3			Nesaugomas	
9.**	Klevas uosialapis	15	19	2; 0; 2; 3	5	4			Nesaugomas	
10.**	Klevas uosialapis	21	27	3; 0; 2; 10	7	4			Nesaugomas	
11.	Klevas paprastasis	90	99	5; 10; 10; 7	16	4	10*	366*	Saugomas	Už sklypo ribos
12.	Klevas paprastasis	27	31	2; 3; 3; 5	11	2	3,2	33	Saugomas	Už sklypo ribos
13.	Guoba kalninė	28	38	4; 1; 3; 5	13	2	3,4*	35*	Saugomas	
14.	Klevas uosialapis	22	34	0; 0; 6; 5	13	3			Nesaugomas	
15.**	Klevas uosialapis	31	38	6; 5; 1; 5	12	3			Nesaugomas	
16.**	Klevas uosialapis	22	24	3; 3; 2; 2	13	2			Nesaugomas	
17.**	Klevas uosialapis	24	44	2; 6; 6; 0	12	3			Nesaugomas	
18.	Klevas paprastasis	21	24	1,5; 5; 5; 2	11	1	2,5	20	Saugomas	Už sklypo ribos

*. Šaknų apsaugos spindulio ir ploto apskaičiavimas, nurodytas Vilniaus miesto savivaldybės metodinėse rekomendacijose, urbanizuotoje senamiesčio teritorijoje neįgyvendinamas, nes esamomis sąlygomis nėra tiek laisvos dirvožemio erdvės be statinių, kelio dangų, šaligatvių. Medžių šaknų augdamos prisitaikė prie esamų užstatytų teritorijų. Pateikta formulė tinkama tik atvirose erdvėse, saugomose teritorijose, kur šaknų vystymuisi augimo metu nebuvo apribojimų. Dėl to augančių medžių šaknų apsaugos zoną rekomenduojama išsaugoti pagal dabar esamą laisvą dirvožemio teritoriją.
** - Medžiai, kurių išsaugojimo galimybė bus įvertinta statybų metu, atsižvelgiant į faktinę situaciją ir projektuojamų pastatų konstrukcinius sprendinius.

- ŠALINAMAS
- IŠSAUGOMAS

0	2023-10	PP		
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS		
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3-1, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIO IR DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ, SODŲ G. 23, VILNIUJE, REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VATEKONYTĖ-MAČIULIENĖ		STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ		ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J.S. MORA MORALES		DOKUMENTO PAVADINIMAS SKLYPO PLANAS 1:500
	ARCH	K. KASTECKAS		
	ARCH	D. ŽELVIENĖ		
LT	STATYTOJAS UAB "Statpromas"	DOKUMENTO ŽYMUO A135-PP-SP-BR-01		Lapas Lapų 1 1

A3 297x420 mm

9. Vizualizacijos











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

Statinio projekto pavadinimas: Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 23, Vilniuje, rekonstravimo projektas

- 1.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus
2.2.	užstatymo tankis	70%
2.3.	užstatymo intensyvumas	1,7
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esamas Kiti rekonstruojami pastatai iki 17,0m
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esama Kiti rekonstruojami pastatai iki 157,91m
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esamas Kiti rekonstruojami pastatai - 3 aukštai + mansarda
2.7.	priklausomų želdynų plotas	Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija)
2.8	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „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

		<p>tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus 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-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas. Projektiniuose pasiūlymuose pateikti norminių automobilių bei dviračių vietų poreikio skaičiavimus.</p>
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Aiškinamajame rašte apibūdinti situaciją apie sklype esamus medžius. Jeigu medžių yra – pateikti inventorizaciją (atlikti esamų želdinių vertinimą sklype ir – jei projektuojamos dangos priartėja arčiau nei per 5 metrus) su arboristiniu būklės vertinimu bei medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadamis projektuotojams apie vertingąsias esamų želdinių savybes. 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“).</p> <p>Informaciją, kurie želdiniai yra saugotini rasite 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 206. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“.</p> <p>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 diametras 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>Aiškliai grafiškai vaizduoti šalinamus medžius, nurodyti šalinimo priežastį ir ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti. Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius</p>

3. Kiti reikalavimai

3.1.	<p>architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis</p>	<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 susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius. Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti sprendinių atitikimą architektūros kokybės kriterijams (LR Architektūros įstatymo 11 straip.).</p>
3.2.	<p>reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui</p>	<p>Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius.</p> <p>Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką sklypo ir gretimos aplinkos ekologiinei būklei, susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.</p> <p>Formuoti specifinį tapatumą ir vietos charakterį, kokybišką gyvenamąją aplinką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais. Identifikuoti jungtis bei palaikyti, užtikrinti sprendinių vientisumą ir integralumą. Prisitaikyti, išsaugoti išraiškingas teritorijos reljefo formas. Kie mo ir viešas erdves formuoti pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.</p> <p>Sklypo želdiniais ir gerbūvio sutvarkymo elementais atskirti viešas erdves (gatvę, automobilių stovėjimo vietas, ūkinę zoną) nuo privačių kiemo erdvių. Privačią kiemo erdvę formuoti fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančią erdvę, akcentuoti patekimus į ją. Kie mo erdvėje turi tilpti socialinė infrastruktūra (vaikų žaidimo, sporto aikštelės, ramaus poilsio zonos ir pan.).</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai:</p>

		<p>išsaugomi esami medžiai, 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 ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose.</p> <p>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.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus.</p> <p>Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens surinkimo ir kitus tvarią aplinką formuojančius sprendinius panaudojant susiklosčiusios gamtinės situacijos potencialą.</p> <p>Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles vadovautis STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Numatyti gausų želdinimą ar kitas apsaugos priemones tarp projektuojamų aikštelių, pravažiavimų, ūkinės sklypo dalies ir gyvenamųjų sklypų ribų.</p> <p>Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija). Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: statiniams statyti, pravažiavimų, šaligatvių, pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto aikštynų ir sporto, žaidimo aikštelės, automobilių stovėjimo aikštelės. požeminių statinių stogai (jeigu želdiniai sodinami plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje), ažuolinių, korio tipo dangų plotai.</p> <p>PP pagrįsti priklausomųjų želdynų ploto atitikimą „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsak. Nr. D1-694) reikalavimams.</p> <p>Užtikrinti reikiamus funkcinius ryšius/viešus praėjimus į palnuojamą Strumilos parką. Įvertinti bei atsižvelgti į sklype įregistruotus servitutus.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje,

		<p>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. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis>dviratininkas>viešas transportas>automobilis; Viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusių, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan.</p> <p>Pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi gyvybę gatvėse naikinantys aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia turi būti įrengiamos universalios paskirties, ne mažesnės nei 3,5 m aukščio patalpos – tinkamos naudoti įvairioms komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir kitoms paslaugoms. Į šias patalpas privalu įrengti neįgaliesiems pritaikytus patekimus iš gatvės.</p> <p>Įvertinti sklype įregistruotus servitutus, juos grafiškai išskirti projektiniuose pasiūlymuose. Užtikrinti reikalavimus keliamus žmonėms su negalia (STR2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“).</p> <p>Statytojas turi įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straip. nuostatomis.</p> <p>Vadovautis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais.</p> <p>Pagrįsti statinių kategoriją, statybos rūšį (rekonstravimas), vaizduoti išsaugomas, griaunamas rekonstruojamų pastatų dalis.</p> <p>Vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. IV-490 patvirtintu Lietuvos Respublikos kultūros paminklo UIP Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (toliau Reglamentas). Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti sprendinių atitikimą Reglamento reikalavimams.</p> <p>Projektiniai pasiūlymai iki pritarimo turi būti suderinti su VMSA Kultūros paveldo apsaugos skyriumi. Vadovautis 2020-10-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2419/20 patvirtintomis „Nekilnojamojo kultūros paveldo</p>
--	--	---

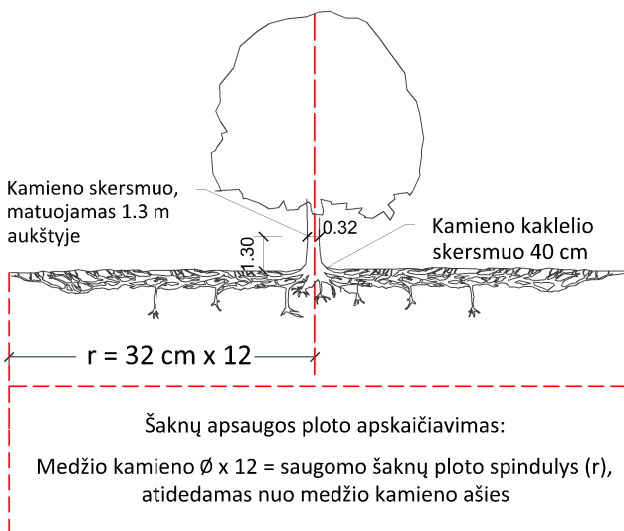
		tvarkybos gairėmis“. PPRU Reg. Nr. A659-205/22, A659-308/22 negalioja, ji keičiama naujai išduodama.
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius. Siekti, kad visas sklypo teritorijai tenkantis lietaus ir sniego tirpsmo vanduo būtų infiltruotas ir/arba panaudotas sklype.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (TPDR reg. Nr. T00086338), vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).). Įvertinti Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (TPDR reg. Nr. T00053354) sprendinius.
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Turi būti vertinama esama, būsima pėsčiųjų, dviračių takų sistemos plėtra ir jos poreikis.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu, projekto medžiaga pateikiama įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Projektiniai pasiūlymai turi būti papildomi informacija reikalaujama užduoties punktuose 2.9, 3.1-3.5. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka; 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.

Jovilė Jaruševičiūtė, el. paštas jovile.jaruseviciute@vilnius.lt

Kristina Kiseliauskienė, el. paštas kristina.kiseliauskienė@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZACIJOS lentelės sudėtis



SVARBU:

- Gamtinėje medžio augimvietėje šaknų projekcija visuomet didesnė už lajos projekciją. Urbanizuotose teritorijose šaknų projekcija gali būti asimetriška ir mažesnė.
- Parenkant projektinius sprendinius, būtina numatyti esamo šaknyso išsaugojimo priemones, nemažinant esamo šaknyso ploto. Mažinimo atveju - būtinas EAC arba ISA* arboristo vertinimas.
- Projektuojant dangas lajos projekcijos plote, dangų atitraukimas skaičiuojamas nuo kamieno kaklelio.

REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

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

* EAC - Europos arboristikos tarybos (European Arboricultural Council (EAC)) sertifikatas – European Tree Worker (ETW), ISA - Tarptautinės arboristikos draugijos sertifikatas (International Society of Arboriculture (ISA))

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 invazines rūšis) 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 15.

ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

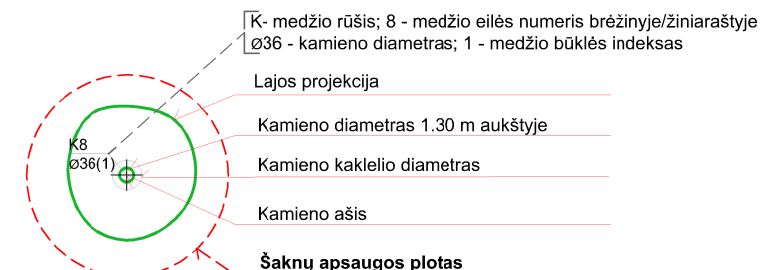
Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1.30 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu (cm)	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Lajos projekcija nuo ašies Š,R,P,V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Siūlomos/būtinosios arboristinės/tvarkymo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

MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

Medžio būklės indekso ženklai

- 1 - GEROS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 23,181,44
- 2 - VIDUTINĖ 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 - SIŪLOMAS ŠALINTI MEDIS
žymens spalva RGB - 205,32,39
- 6 - SAUGOMO GAMTOS OBJEKTO STATUSĄ TURINTIS MEDIS
žymens spalva RGB - 176,108,59

Šaknų apsaugos ploto spindulys seneliams medžiams apskaičiuojamas kamieno \varnothing dauginant iš 15



DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	PRAŠYMAS SUTEIKTI PASLAUGĄ "PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ UŽDUOTIES TVIRTINIMAS"
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-09-21 Nr. A659-371/22(2.15.2.59E-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	2022-09-20 18:50:30 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-09-20 18:50:43 (GMT+03:00)
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, i.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 3.5.60
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-09-21 07:42:58)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-09-21 07:42:58 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

Žemės sklypo išdėstymo schema

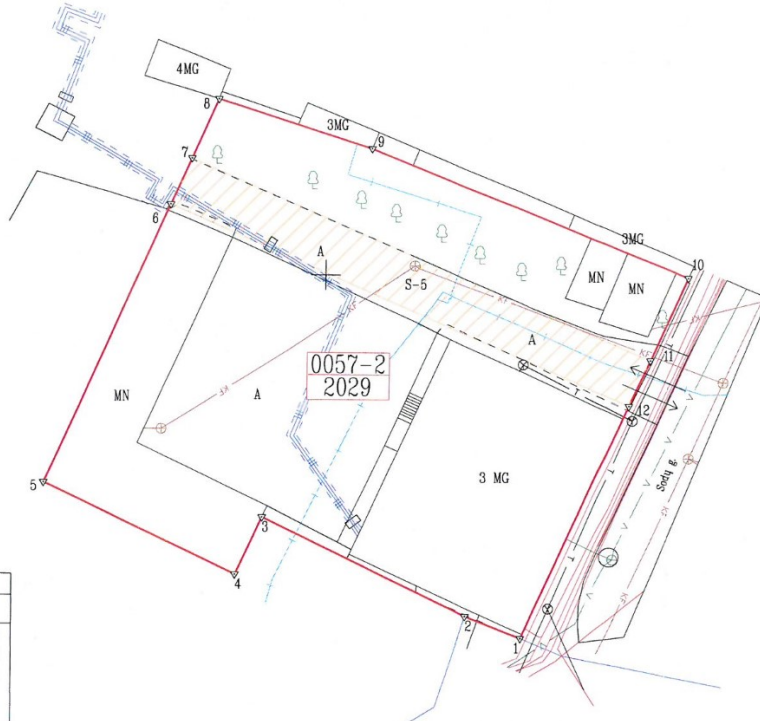


FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:500

Tikslas: Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę prašytą jų tiesioginę paskirtį.

Naujai formuojamas teritorijos plotas – 0.2029 ha

Gretimybė	Atstumas
1-2	5,76
2-3	22,56
3-4	6,28
4-5	21,21
5-6	39,40
6-7	5,00
7-8	6,46
8-9	16,06
9-10	33,94
10-11	9,05
11-12	5,01
12-1	25,53



Duomenys apie pertvarkomą žemės sklypą	
Proj. Nr.	0057-2
Adresas	Vilniaus m., Sodų g. 23
Žemės sklypo plotas	0.2029 ha

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2	0101/0057:0033	Kadastriniai matavimai
2-8		L2F
8-1		Sodų g.

Žemės sklypo(-ų) pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, būdas		
Sklypo proj. Nr.	plotas, ha	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis
0057-2	0.2029	Kitos paskirties žemė
		būdas
		Komercinės paskirties objektų teritorijos
		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo naudotojai	Sklypo proj. Nr.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (ha)		
		kodas	aprašymas	plotas
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	I	Ryšių linijų apsaugos zonos	0.0047
		V	Aerodromo apsaugos zonos	0.2029
		VI	Elektros linijų apsaugos zonos	0.0005
		IX	Dujotiekių apsaugos zonos	0.0294
		XIX	Nekilnojamojo kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos	0.2029
		XXVII	Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje	0.0325
		XLVIII	Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų ir įrenginių apsaugos zonos	0.0475
		XLIX	Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos	0.0282

Koordinacijų sistema LKS-94				
Taško Nr.	Kodas	X	Y	
1	R	6060163.87	582669.56	
2	R	6060166.04	582664.22	
3	R	6060175.83	582643.89	
4	R	6060170.12	582641.27	
5	R	6060179.20	582622.10	
6	R/S	6060206.96	582634.50	
7	R/S	6060211.53	582636.53	
8	R	6060217.43	582639.17	
9	R	6060212.57	582654.48	
10	R	6060199.90	582695.97	
11	R/S	6060191.66	582682.22	
12	R/S	6060187.10	582680.14	

Žemės sklypo savininkas (naudotojas)	Sklypo proj. Nr.	Žemės naudmenų ekspliciacija (ha)								Bendras plotas				
		žemės ūkio naudmenos iš viso	ariami sodai	pievos	miškai	keliai iš viso	užstatyta teritorija	užstatyta teritorija	vandenys		Kitą žemę želdiniai	pelkės	pažeista	ne naud.
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	-	-	-	-	0.0249	0.0249	0.1455	-	0.0325	-	-	-	0.2029

Žemės sklypo savininkas (naudotojai)	Sklypo proj. Nr.	Projektuojami servitutai (ha)		
		kodas	aprašymas	plotas
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	92	Kiti servitutai – teisė važiuoti transporto priemonėmis Sodų g. 25 pastatui ir viesajai erdvei (bendro naudojimo teritorijai) aptarnauti, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	0.0249
		222	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis)	0.0249

SUTARTINIAI ŽENKLAI	
Sutartinio ženklo žymėjimas	Sutartinio ženklo aprašymas
	Naujai formuojamo žemės sklypo ribos
	Gretimų žemės sklypų ribos
	Projektuojamas įvažiavimas-išvažiavimas
	Formuojamo žemės sklypo Nr. ir plotas kv.m.
	Kelio ir inžinerinių tinklų servitutai

ninkas (naudotojas):

Įmonė Turto bankas (parašas) (data)

VŽF

Pareigos
Sk. vadovo pavaduotoja
Specialistė

Valstybės įmonė Valstybės žemės fondas
Utenos žemėtvarkos ir geodezijos skyrius
Konstitucijos pr. 23 - 401 (A korpusas) Vilnius
Tel. 8 (5) 262 30 00
Įmonės kodas 120093212

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Išduodamos pagal pateiktą statytojo (užsakovo) prašymą 2022-11-13 Nr. E348-1477/22(2.9.4.9E-INF)

PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS

2022-11-16 Nr. 22/544

Projekto pavadinimas Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 35, Vilniuje rekonstravimo projektas

Statytojas (užsakovas) UAB Statpromas

Susisiekimo komunikacijų sąlygos

Rekonstruoti esamą eismo jungtį, ją iškeliant pėsčiųjų tako lygyje per bendrą tako plotį.

Rekonstruojamos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros parametrai ir medžiagiškumas nustatomi ir tvirtinami Inžinerinių statinių projektų ir projektinių pasiūlymų vertinimo darbo grupėje.

Savivaldybės vyriausiasis inžinierius (vyriausias patarėjas)

Anton Nikitin

INFORMACIJA STATYTOJUI: Vadovaujantis Infrastruktūros plėtros įstatymo 7 straipsnio 3 dalimi turėsite teikti pasiūlymą dėl infrastruktūros plėtros sutarties sudarymo, jei siekiama suprojektuoti, įrengti ir (ar) pastatyti kompleksinio ir (ar) specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotą savivaldybės infrastruktūrą ar atskirus šios infrastruktūros elementus arba vadovaujantis Savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. gruodžio 30 d. nutarimu Nr. 1475 „Dėl kompensacijos savivaldybių infrastruktūros plėtros iniciatoriams už jų patirtas išlaidas apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašo ir savivaldybės infrastruktūros plėtros įmokos nustatymo metodikos patvirtinimo“, turėsite teikti prašymą apskaičiuoti įmoką (pagal Metodikos 1 priede pateiktą formą). Vadovaujantis minėta Metodika, prašymas apskaičiuoti įmoką turi būti pateikiamas prieš pateikiant prašymą išduoti statybą leidžiantį dokumentą arba iki statybos darbų pradžios, kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas.

Asta Jurskienė, tel. (8 5) 211 2717, el. paštas asta.jurskiene@vilnius.lt

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	PRISIJUNGIMO PRIE SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJŲ SĄLYGOS
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-11-16 Nr. A51-172283/22(2.9.4.9E-INF)
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	Anton Nikitin, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis inžinierius (vyriausiasis patarėjas), Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	ANTON NIKITIN LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-11-16 17:59:51 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-11-16 17:57:38 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-30 20:38:27 – 2025-10-30 20:38:27
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	–
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 3.5.60
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-11-16 19:33:50)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-11-16 19:33:50 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

DENDROLOGINIS MEDŽIŲ BŪKLĖS VERTINIMAS

2022 05 05

Objektas:

Medžiai, augantys Sodų g. 23 sklype, Vilniuje.

Laikas:

Želdinių būklės dendrologinis vertinimas atliktas 2022 m. gegužės mėn.

Metodika:

Vertinimas atliktas vadovaujantis šiais dokumentais:

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽELDYNŲ ĮSTATYMAS (Nr. XIV-199);

ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ BŪKLĖS EKSPERTIZĖS ATLIKIMO TVARKOS
APRAŠAS (LR Aplinkos ministro 2021 09 16 D. įsakymo Nr. D1-540 redakcija)

ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO IR APSKAITOS TAISYKLĖS
(Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5);

KRITERIJAI, PAGAL KURIUOS MEDŽIAI IR KRŪMAI, AUGANTYS NE
MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖJE, PRISKIRIAMO SAUGOTINIEMS (Lietuvos
Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos
Vyriausybės 2018 m. gegužės 30 d. nutarimo Nr. 521 redakcija).

Medžių būklė įvertinta vadovaujantis inventorizacijos metodikos ir atkuriamosios vertės
įkainiuose nurodytais aprašymais: Dėl Želdinių atkuriamosios vertės įkainių patvirtinimo
(atnaujinta redakcija Nr. [D1-183](#), 2020-04-01).

Tomografinis tyrimas vidiniam puvinui nustatyti atliktas 3D akustiniu tomografu ARBOTOM.

Vertinimą atliko nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė dr. Lina Straigyte

Atestatas: 2022-03-01 Nr. (26)-NŽE-6

Rezultatai

Sklype inventorizuota 18 medžių, priklausančių 4 rūšims: 5 paprastieji kaštonai (*Aesculus hippocastanum*), 5 paprastieji klevai (*Acer platanoides*), 7 uosialapiai klevai (*Acer negundo*) ir 1 kalninė guoba (*Ulmus glabra*). 11 medžių saugomi, 7-nesaugomi, invaziniai.

Paprastieji klevai, paprastieji kaštonai ir kalninė guoba yra saugotini medžiai. Uosialapiai klevai priskiriami prie invazinių medžių, jų šalinimas neregamentuojamas. Visi uosialapiai klevai sudygę savaime, prie tvorų, pamatų, gadina pamatus, kreivi. Taip augdami jie neturi jokios estetiškos naudos, gadina pamatus.



Nr. 3-7 Kaštonai pasiekę vidutinį amžių, kai intensyviausias medžio augimas į aukštį ir lajos vystymasis jau pasiektas. Paprastasis klevas Nr. 11 senas, prasidėję ryškūs irimo procesai. Klevas Nr. 18 yra savaime išdygęs, jaunas, intensyvaus augimo.

Būklė

Įvertinus 11 saugotinių medžių būklę nustatyta:

Geros būklės medis yra 1 – paprastasis klevas Nr. 18.

Patenkinamos būklės yra 7 medžiai, bet 2 iš jų (Nr. 12 ir 13) auga per arti pamatų.

Nepatenkinamos būklės yra 1 medis – Nr. 2.

Blogos būklės yra 2 medžiai: Nr. 1 ir Nr. 11.



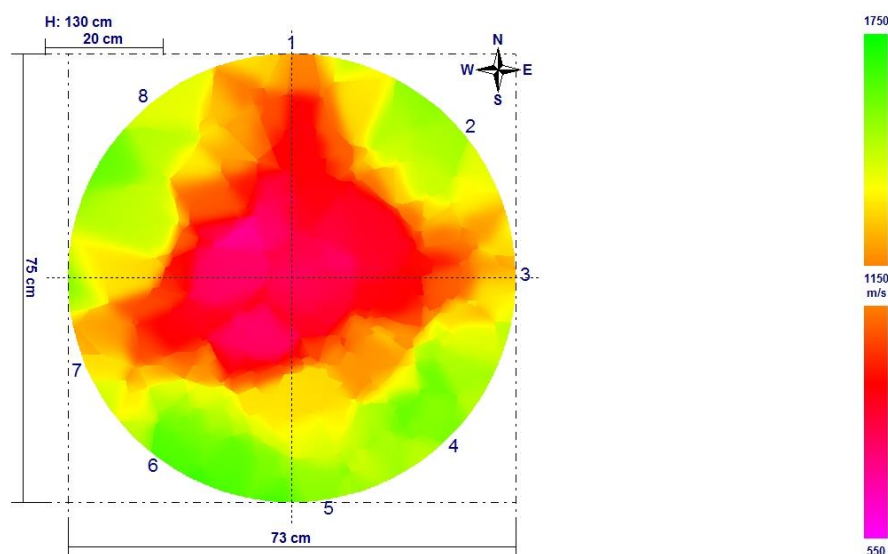
Invaziniai medžiai pagal būklę šioje schemoje neišskirti, ji aprašyta lentelėje.

Tomografinis ir vizualinis medžių būklės tyrimas

Nr. 1 Paprastasis klevas (*Acer platanoides*).

Pamate drevė 60x15 cm, užmūryta. Liemeniu teka bakterinio puvinio išskyros. Pasviręs į Š pusę. Genėjimo žaizda su puvinium 5 m h, drevė jungtyje 4 m h, yra sausų šakų, viena viršūnė sausa. Centrinis puvinys nuo apačios kyla visu liemeniu. Liemuo glaudžiasi prie pastato. Pamate drevė, užbetonuota.

Tomografinis tyrimas darytas 1,3 m aukštyje, kur nėra drevės.



Centrinis puvinys šiame aukštyje išpūdęs liemenį kiaurai, centras tuščiaviduris, o puvinys apėmęs medieną > 60 %.



Pamate užmūryta drevė.



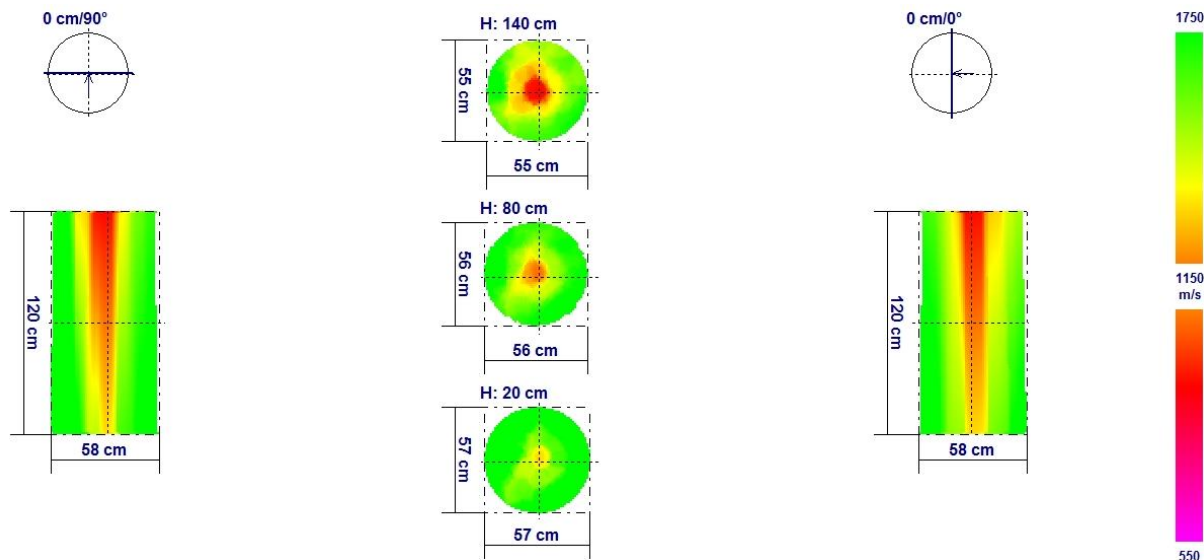
4 m h drevė su c puvinium iki apačios.

Bendra viso medžio būklė yra bloga.

Nr. 2. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*).

Žaizda 40 cm h, 2-kamienai 3 m h, jungtis silpna. Pūvanti žaizda 5 m h, c puvinys nuo jos leidžiasi iki 1 m h. Lajoje yra sausų šakų. Nuo pastato - 4 m.

Tomografinis tyrimas darytas nuo 20 cm iki 1,40 m aukštyje.



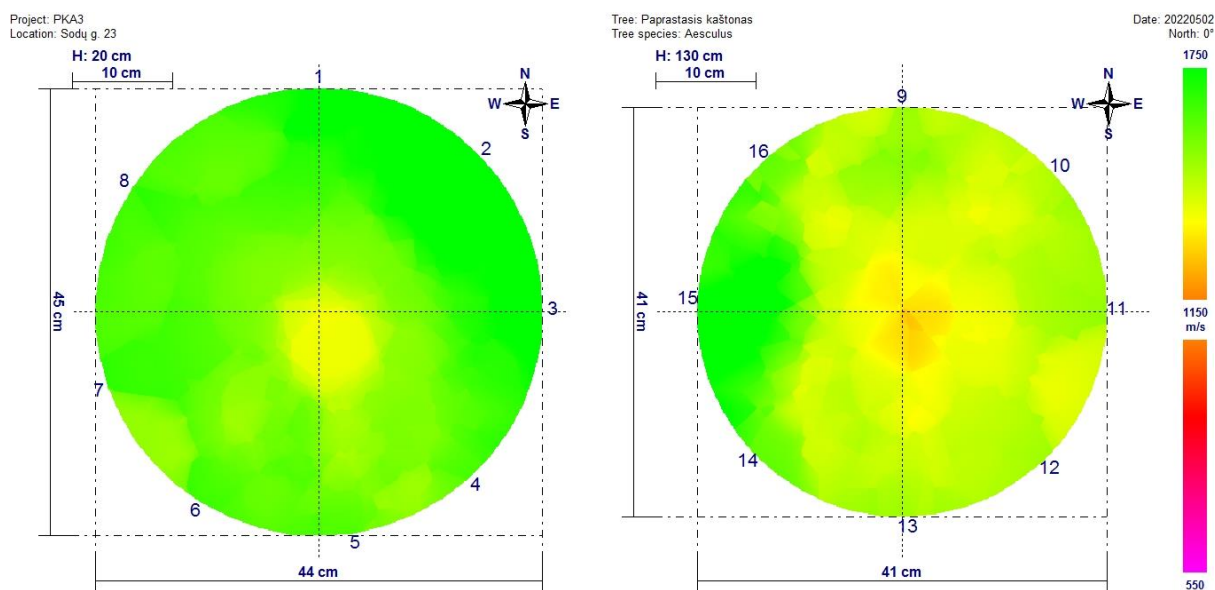
Medžio pamate nėra puvinio, centrinis puvinys atsiranda 1 m aukštyje ir kyla aukštyn.

Būklė - nepatenkinama.

Nr. 3. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

Laja sveika, negenėta, yra negausiai sausų šakų, keršakandės pažeidimai.

Tyrimas darytas 20 cm ir 1,30 m aukštyje.

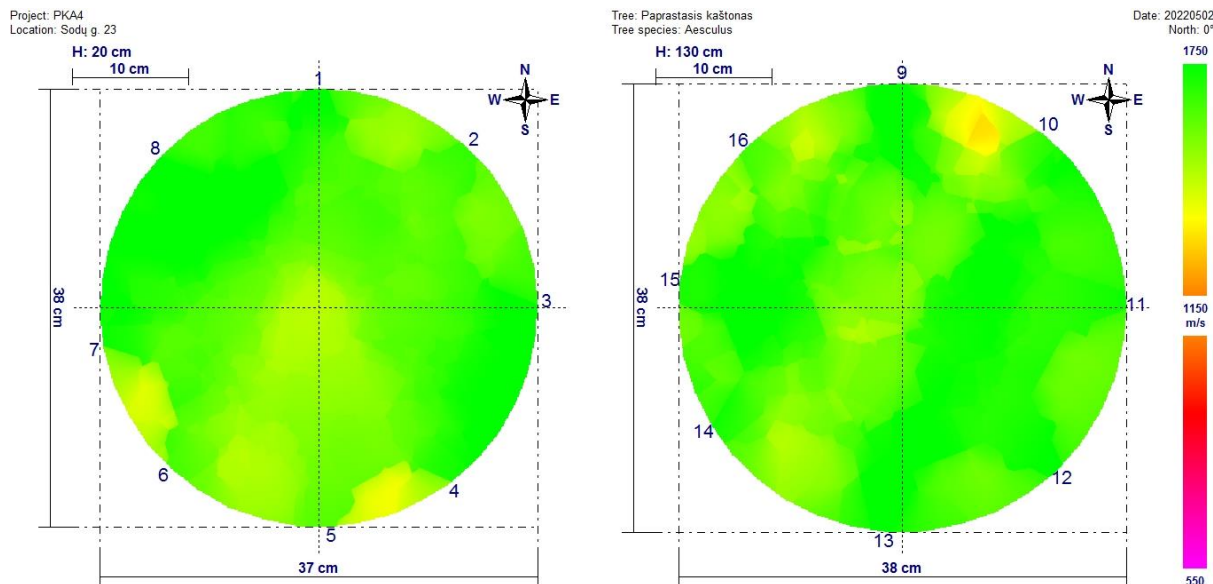


Mediena dar sveika, prasidėjęs tik spalvos kitimas. Bendra medžio būklė patenkinama.

Nr. 4. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

Genėjimo žaizdelės, keršakandės pažeidimai.

Tyrimas darytas 20 cm ir 1,30 m aukštyje.

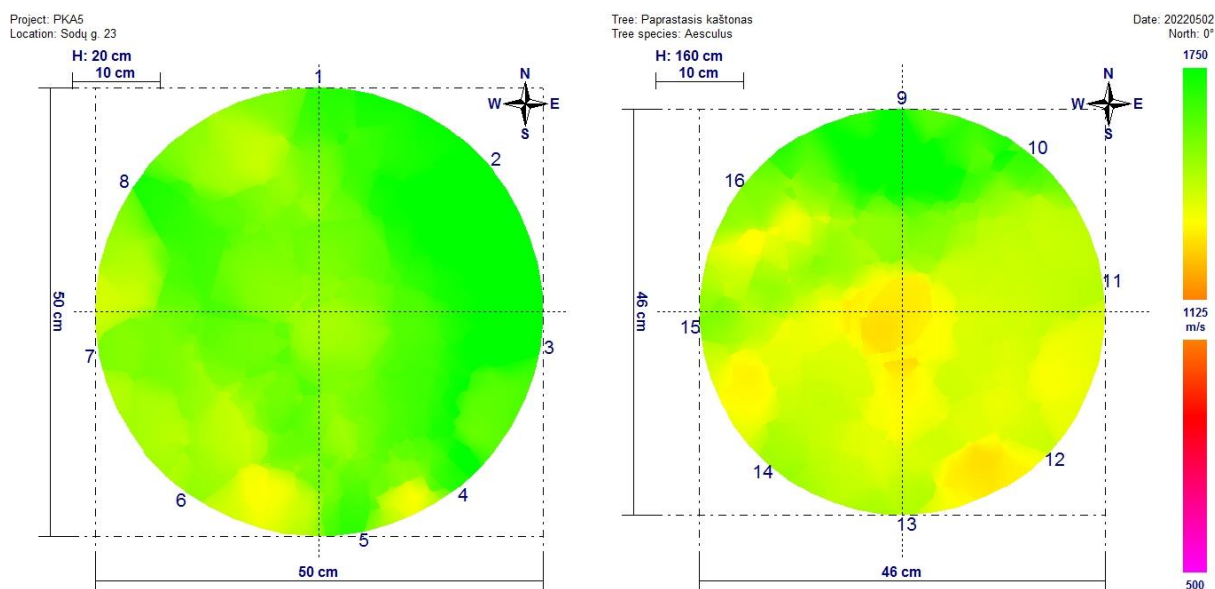


Mediena dar sveika, bendra medžio būklė patenkinama.

Nr. 5. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

Paviršinės šaknys su žaizdomis. 2 m h negili drevelė. Keršakandės pažeidimai.

Tomografinis tyrimas darytas 20 cm ir 1,60 m aukštyje.



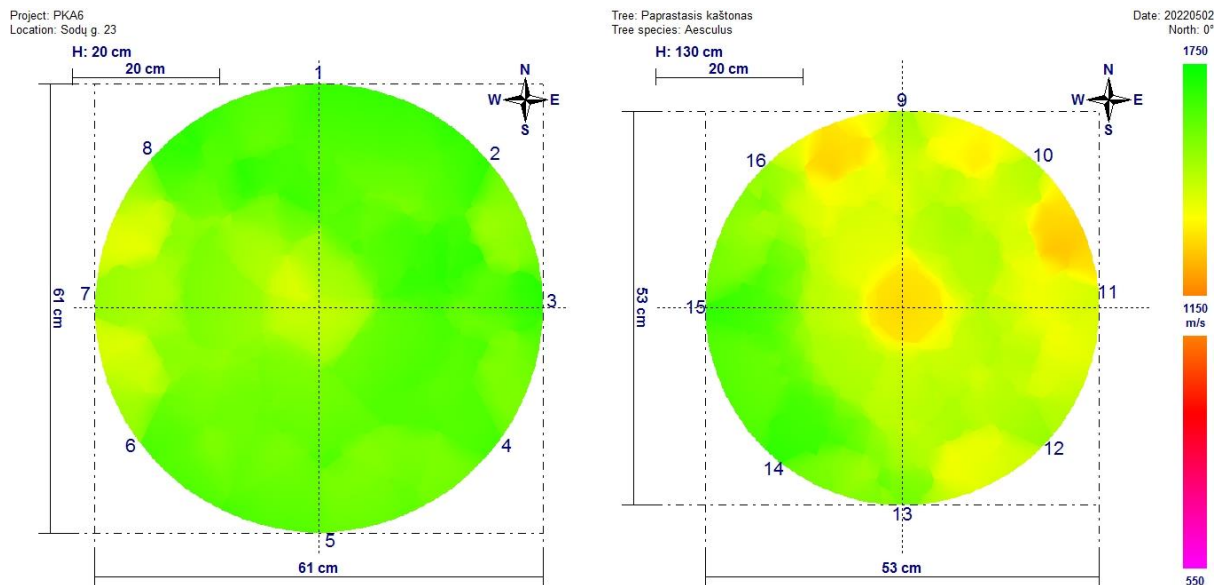
Mediena dar sveika, 1,6 m aukštyje prasidėjęs spalvos pakitimas, bet dar ne pavojingas.

Bendra viso medžio būklė patenkinama.

Nr. 6. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

Paviršinės šaknys su žaizdomis, lajoje yra sausų šakų, keršakandės pažeidimai.

Tomografinis tyrimas darytas 20 cm ir 1,30 m aukštyje.



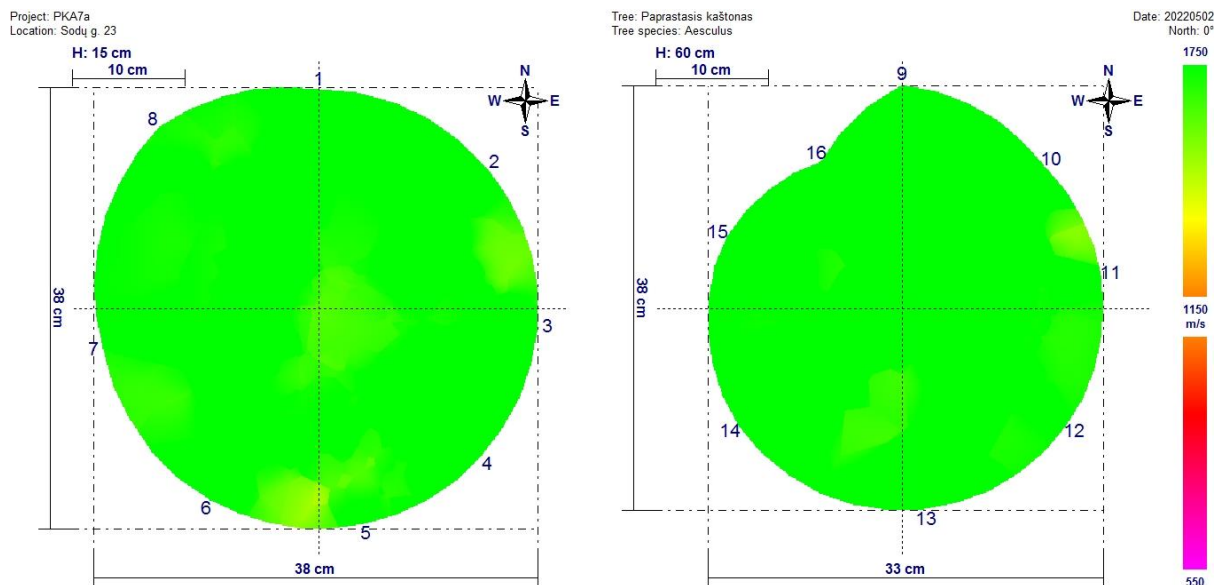
Mediena dar sveika, 1,3 m aukštyje prasidėjęs spalvos pakitimas, bet dar nepavojingas.

Bendra medžio būklė patenkinama.

Nr. 7a. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

2-kamienis nuo pamato, keršakandės pažeidimai.

Tomografinis tyrimas darytas 15 cm ir 60 cm aukštyje.



Mediena dar sveika, bendra medžio būklė patenkinama.

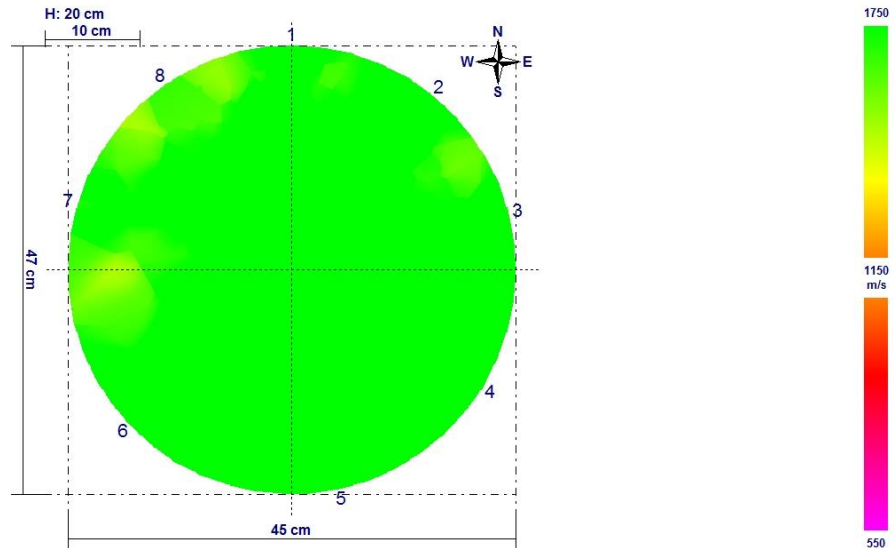
Nr. 7b. Paprastasis kaštonas (*Aesculus hippocastanum*).

2-kamienis 60 cm h, pamate genėjimo žaizdos, 2 mažos drevelės, keršakandės pažeidimai.
Tomografinis tyrimas darytas žemiau dvišakumo, 20 cm aukštyje.

Project: PKA7b
Location: Sodų g. 23

Tree: Paprastasis kaštonas
Tree species: *Aesculus*

Date: 20220502
North: 0°



Pamate mediena dar sveika, viso medžio būklė patenkinama.



Kaštonai Nr. 7 - 3

Nr. 8. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Auga ant pamato, savaiminis.

Nr. 9. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Pasviręs > 45 laipsniu, be viršūnės, savaiminis.

Nr. 10. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Pasviręs > 45 laipsniu, išilgai skilęs liemuo, savaiminis.



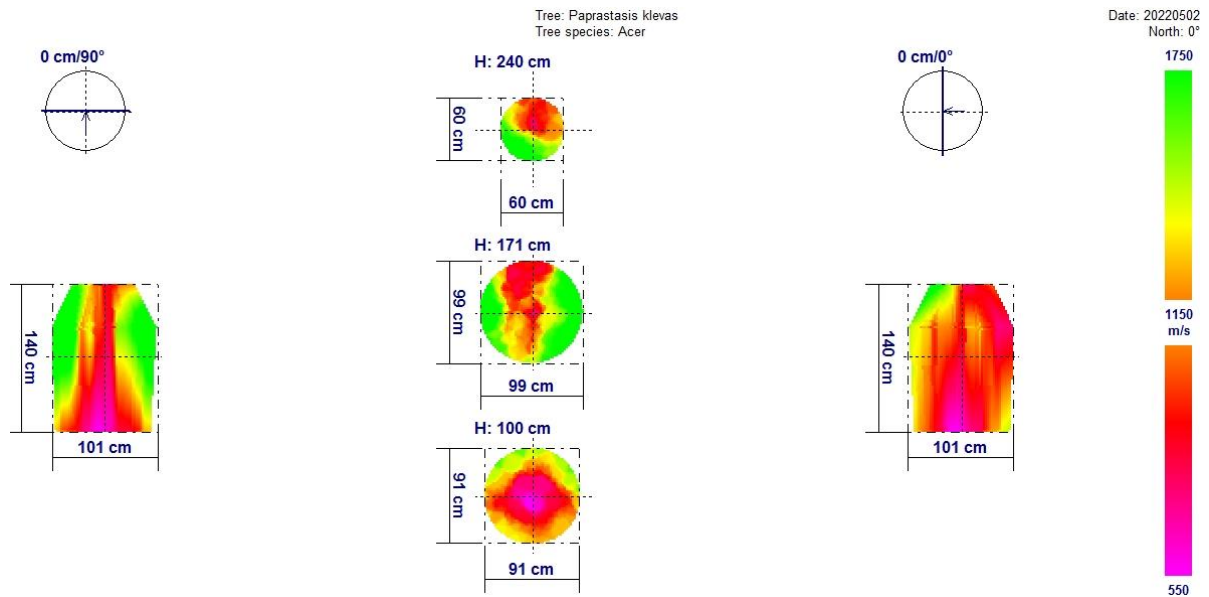
Uosialapiai klevai Nr. 10, 9, 8

Nr. 11. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*).

1,5 m h drevė, c.puvinys iki pamato, virš jos- 2 k, P liemuo su puviniu, drebėmis 3 m, 4 m h.

Š liemuo nupjautas 5 m h, drevė, suformavo kreivą viršūnę. Paviršiuje šaknys su žaizdomis

Tomografinis tyrimas darytas trijose plokštumose: 1 m, 2 m ir viename liemenyje virš dvišakumo 2,40 m aukštyje.



Puvinys plačiai apėmęs kamieną, centrinis puvinys kyla nuo apačios, kamienas tuščiaviduris iki dvišakumo. Pietinio liemens jungtis apimta puvinio, labai pavojinga dėl išlūžimo. Medienos būklė bloga, dvišako liemens lūžimo rizika labai didelė, kamieno išvirtimo iš šaknų ar lūžimo pamate rizika didelė.



Nr. 11 klevo drevės. Būklė bloga, medis pavojingas dėl išlūžimo.

Nr. 12. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*).

Auga prie pamato, laja virš stogo, šaknys paviršiuje su žaizdomis.

Nr. 13. Kalninė guoba (*Ulmus glabra*).

Smulkios genėjimo žaizdos, nežymiai pasviręs. Auga ant tvoros pamato.

Nr. 14. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Pasviręs > 40 labai stambios genėjimo žaizdos, nuo pamato už 0,5 m.

Nr. 15. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Auga ant pamato, pasviręs į Š, stambios genėjimo žaizdos.

Nr. 16. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Genėjimo žaizdos.

Nr. 17. Uosialapis klevas (*Acer negundo*). Invazinis.

Pasviręs į R > 30 l., stambios genėjimo žaizdos.

Nr. 18. Paprastasis klevas (*Acer platanoides*).

Savaiminis, bet tiesus, perspektyvus.



Medžiai Nr. 12-18.

Medžių inventorizacijos lentelė

Nr	Rūšis plotas,	D _{1,3} , cm	D _{0,10} cm	Lajos plotis, m	H, m	B	Šaknų apsauga		Pastabos
							r, m	S, m ²	
1	Klevas paprastasis	75	86	5,5; 7; 7; 5	14	4	9*	254*	Šalinti
2	Klevas paprastasis	54	58	4; 4; 7; 5	15	3	6,5*	132*	Genėti sausas šakas
3	Kaštonas paprastasis	41	47	4; 4; 4; 3	14	2	4,9*	76*	
4	Kaštonas paprastasis	33	39	5; 3; 4,5; 3	13	2	4*	49*	
5	Kaštonas paprastasis	43	51	5; 4; 6; 3	13	2	5*	83*	
6	Kaštonas paprastasis	54	59	5,5; 3; 7; 6	14	2	6,5*	132*	
7a	Kaštonas paprastasis	31	76	3; 3; 3; 3	13	2	3,7*	43	.
7b	Kaštonas paprastasis	29,22	76	3; 3; 3; 3	13	2	2,6	21	
8	Klevas uosialapis	21,20	30	4; 3; 3; 5	13	3			Šalinti
9	Klevas uosialapis	15	19	2; 0; 2; 3	5	4			Šalinti
10	Klevas uosialapis	21	27	3; 0; 2; 10	7	4			Šalinti
11	Klevas paprastasis	90	99	5; 10; 10; 7	16	4	10*	366*	Šalinti
12	Klevas paprastasis	27	31	2; 3; 3; 5	11	2	3,2	33	Šalinti
13	Guoba kalninė	28	38	4; 1; 3; 5	13	2	3,4*	35*	Šalinti
14	Klevas uosialapis	22	34	0; 0; 6; 5	13	3			Šalinti
15	Klevas uosialapis	31	38	6; 5; 1; 5	12	3			Šalinti
16	Klevas uosialapis	22	24	3; 3; 2; 2	13	2			Šalinti
17	Klevas uosialapis	24	44	2; 6; 6; 0	12	3			Šalinti
18	Klevas paprastasis	21	24	1,5; 5; 5; 2	11	1	2,5	20	

*- Šaknų apsaugos spindulio ir ploto apskaičiavimas, nurodytas Vilniaus miesto savivaldybės metodinėse rekomendacijose, urbanizuotoje senamiesčio teritorijoje neįgyvendinamas, nes esamomis sąlygomis nėra tiek laisvos dirvožemio erdvės be statinių, kelio dangų, šaligatvių. Medžių šaknys augdamos prisitaikė prie esamų užstatytų teritorijų. Pateikta formulė tinkama tik atvirose erdvėse, saugomose teritorijose, kur šaknų vystymuisi augimo metu nebuvo apribojimų. Dėl to augančių medžių šaknų apsaugos zoną rekomenduojama išsaugoti pagal dabar esamą laisvą dirvožemio teritoriją.

Apibendrinimas

1. Kaštonų būklė (Nr. 3-7) pakankamai gera, lajos nesugadintos genėjimais, nėra liemenyje genėjimo žaizdų dėl to medžiai dar labai gyvybingi ir pakankamai sveiki. Šaknų zona susiformavusi esamame laisvame dirvožemyje iki kelio, dėl to stengtis išsaugoti esamą dirvožemio zoną nepažeistą.
2. Paprastasis klevas Nr. 18 auga sveikas, tiesus, labai perspektyvus. Polajį supa pakankama derlingo dirvožemio zona. Pašalinus šalia ne vietoje sudygusius invazinius medžius, jam atsivertų nauja erdvė lajos vystymuisi.
3. Paprastasis klevas Nr. 2 dėl centrinio puvinio, sausų šakų ir silpnos dvišakumo jungties yra nepatenkinamos būklės, auga arti pastato (už 4 m). Medžiui prasidėję negrįžtami irimo procesai, kurių nebegalima jokiais priemonėmis sustabdyti. Reikia išgenėti lajoje esančias sausas šakas.
4. Rekomenduojame šalinti šiuos medžius:
 - Uosialapiai klevai Nr. 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17 – invaziniai, nesaugomi, išdygę prie pamatų, kreivi, estetinis vaizdas blogas;
 - Paprastasis klevas Nr. 12 – auga prie pat pastato, laja virš stogo;
 - Kalninė guoba Nr. 13 – auga ant tvoros pamato, visa laja pasvirusi virš garažo stogo;
 - Paprastieji klevai Nr. 1 ir 11 – šalinti dėl blogos būklės, kelia pavojų dėl išlūžimo.

ATASKAITA

2023-10-12

Apie paprastojo klevo (*Acer platanoides*) esančio Sodų g. 23, Vilniuje, (1 pav.) būklės įvertinimą.



1 pav. Tyrimo objektas

Nustatyta klevui bloga būklė. Medį rekomenduojame šalinti. Vyksta negrįžtamas, intensyvus medžio gyvybinių procesų silpnėjimas, todėl tokį medį saugoti neperspektyvu. Tai galima matyti, pagal sausų šakų kiekį lajoje. Džiūsta pagrindinės šakos lajoje. Didėja puvinio išplitimas kamieno viduje.

Tyrimo metodika

Vizualinės būklės vertinimo metodika. Medžio vizualinis tyrimas atliekamas vadovaujantis ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ INVENTORIZAVIMO IR APSKAITOS TAISYKLĖMIS (Žin., 2008, D1-5). Medžių būklė vizualiai įvertinta ir nustatyta, pritaikant ŽELDINIŲ ATKURIAMOSIOS VERTĖS ĮKAINIŲ (atnaujinta redakcija Nr. D1-183, 2020-04-01) antrą priedą, kur būklė skirstoma į 4 kategorijas:

1. gera – medžiai sveiki, normaliai išsivystę, lapija (spygliai) tanki, vienodai išsidėsčiusi, lapai ir spygliai normalaus dydžio ir spalvos, ligų ir kenkėjų požymių, žaizdų, stiebo ir skeletinių šakų pažeidimų, drevių nėra;

2. patenkinama – medžiai sveiki, bet ūglių prieaugis nedidelis, mažesnis sulapojimas, laja netolygiai išsivysčiusi, stiebas su nedideliais mechaniniais ir kenkėjų pažeidimais, nedidelėmis drevėmis;

3. nepatenkinama – medžiai akivaizdžiai nusilpę, stelbiami kitų medžių, stipriai pažeisti ligų ar kenkėjų, laja silpnai išsivysčiusi, yra džiūstančių ir nudžiūvusių skeletinių šakų, ūglių prieaugis nedidelis arba jo visai nėra, medžiai sausaviršūniai, stiebai yra pažeisti mechaniškai, juose yra didelių drevių arba mažose drevėse matomas medienos suminkštėjimas ir išretėjimas, pakeltos medžio šaknys;

4. bloga – žaliuoja mažiau kaip 50 proc. lajos, išpuvę daugiau kaip 40 proc. kamieno.

Kamieno būklės vertinimo metodika: kamieno būklei įvertinti naudotas Arbotom 3D garsinis tomografas. Medžio kamienas matuotas tikslingai pasirinktame aukštyje esančiuose horizontaliuose skerspjūviuose (priklausomai nuo situacijos naudojama nuo 2 iki 3 matuojamų skerspjūvių). Atlikus medžio kamieno matavimus gautos spalvinės diagramos. Spalvų paaiškinimai: **žalia** spalva parodo sveiką be pakitimų medieną; **geltona** spalva parodo nedidelius medienos pakitimus (šie pakitimai retai įtakojami grybo sukeliančio medienos puvinį), kurie turi nedidelę įtaką medienos stiprumui; **ruda** spalva parodo vidutinius medienos pakitimus (tai buferinė zona, kur medis bando kovoti su grybu sukeliančiu puvinį), kurie turi vidutinę įtaką medienos stiprumui; **raudona** spalva parodo didelius medienos pakitimus, dažniausiai grybo suardytą medieną – sausą puvinį; **violetinė** spalva rodo ertmę. Medžio būklei didžiausią įtaką turi puvinio pažeistas plotas horizontaliuose kamieno skerspjūviuose. Medžio kamiene išplitus puvinii daugiau kaip 40 % skerspjūvio, medis laikomas pavojingu, o jo būklė vertinama 4 balais (bloga būklė). Kamieno būklės vertinimas bloginamas vienu balu, jeigu medis yra pavojingai pasviręs į priešingą pusę nei puvinys yra išplitęs medienoje.

Tiriamajam medžiui išmatuojamas aukštis Suunto aukštimačiu ir kamieno skersmuo 1,3 m aukštyje Bandmab skersmens matavimo juosta.

Tiriamajam medžiui pateikiamos rekomenduojamos priežiūros priemonės.

Būklės vertinimo tyrimai atlikti 2023 metų spalio 11 d.

Medžio būklės tyrimo rezultatai

PK2 paprastojo klevo (15 m aukštis, 54 cm skersmuo) laja silpstanti (daug sausų šakų, džiūstančios trys pagrindinės šakos), simetriška. Pavienių lapų kraštai ruduoja, dėl drėgmės trūkumo. Medis nuo pastato nutolęs 4 m.



Bendras medžio vaizdas



Kamieno mechaninis pažeidimas

Pietinėje kamieno pusėje 40 cm aukštyje žaizda (12 cm ilgio ir 10 cm pločio). Mediena sausa, ne giliai trūnijanti. Vakarinėje kamieno pusėje randas, besitęsiantis nuo priekelminės dalies iki dviejų pagrindinių šakų sandūros vietos. Per tokį randą ateityje galimas kamieno skylimas, kas paskatintų dviejų pagrindinių šakų išlūžimo galimybę. Šiaurinėje kamieno pusėje trys randais išsidėstę vienas virš kito, besitęsiantys iki 2,1 m aukščio.



Netvirta jungtis tarp pagrindinių šakų

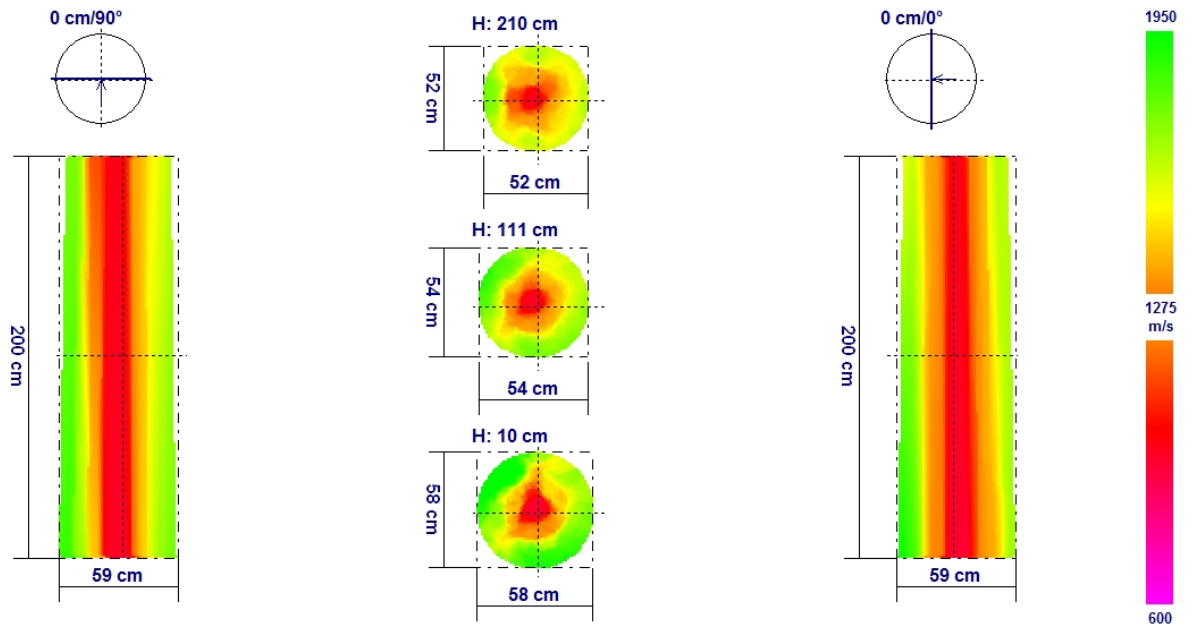


Randai ant kamieno

Project: PK2
Location: Sodų g. 23

Tree: Paprastasis klevas
Tree species: Acer

Date: 2023.10.11
North: 0°



Per kamieno daugybinius pažeidimus į medį pateko puvinį sukeliantis grybas. Puviny plinta centrinėje kamieno dalyje, 36 % ploto nuo viso skerspjūvio ploto. Intensyvesnis medienos kitimas vyksta centrinėje kamieno dalyje, per visą kamieno ilgį iki pagrindinių šakų jungimosi vietos. Puviniui plintant dar intensyviau, galimas pagrindinių šakų išlūžimas. Kadangi laja silpnėja (tai rodo pagrindinių šakų džiovimas) puvinys klevo kamieno išplis intensyviau, dėl medžio susilpnėjusio imuniteto ir atsparumo patogeniui.

Išvada: Medžio būklė bloga.

Priežiūros priemonės: medį rekomenduojame šalinti.

Medžio būklės vertinimo ekspertas (Lietuvos Dendrologų draugija, VDU Žemės ūkio akademija)

Tadas Vaidelys