

Daugiabučių gyvenamųjų namų Šeimyniškių g. 33, Vilnius statybos projektas

OBJEKTAS	Daugiabučiai gyvenamieji namai
ADRESAS	Šeimyniškių g. 33, Vilnius
PROJEKTO NR	A122
STATYBOS RŪŠIS	Nauja statyba
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai
STATYTOJAS	“S.A.V. projektai“, UAB į.k. 304939184; Adresas: Ozo g. 25, LT-07150 Vilnius
PROJEKTUOTOJAS	Aketuri Architektai, UAB į.k. 300126888; Adresas: Šv. Stepono g. 18, LT-01138 Vilnius Viltekta, UAB į.k. 122030381; Adresas: A. Goštauto g. 8, LT-01108 Vilnius
PROJEKTO VADOVAS	Tomas Segalis, A2053 el.paštas: tomas@viltekta.lt
PROJEKTO AUTORAI	Lukas Rekevičius, A1451 Milda Rekevičienė, A1463 Eimantas Drapanauskis Gabrielė Griušytė Kazimieras Kasteckas

aketuri


VILTEKTA

Aiškinamasis raštas

1.	Teisinis pagrindas	4-8 psl.
2.	Esamos situacijos analizė	9-12 psl.
3.	Projektuojamų statinių sąrašas ir etapiškumas	14 psl.
4.	Projektinių pasiūlymų sprendiniai	15-38 psl.
5.	Bendrieji statinių rodikliai	39 psl.

Grafinė dalis

5.	Vizualizacijos	41-44 psl.
6.	Maketo fotofiksacija	45 psl.
7.	Brėžiniai	46-63 psl.

Priedai

8.	Panoramos	61-66 psl.
9.	Medžių vertinimo ataskaita	67-75 psl.
10.	Kaimyninių pastatų insoliacijos studija	76-86 psl.
11.	Perspektyvinių transporto srautų Šeimyniškių g. atkarpoje tarp Kalvarijų g. ir Tuskulėnų g. eismo studija	87-104 psl.
12.	Dokumentai	105-114 psl.

Stadija	Pareigos	Vardas, pavardė	At. Nr.	Parašas
PP	PV	Tomas Segalis	A2053	

Aiškinamasis raštas

1. Teisinis pagrindas

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi Reg. Nr. A659-81/21(3.3.2.26E-VMA);
- Vilniaus miesto bendrasis planas (2007 m. galiojantis)
- Vilniaus miesto bendrasis planas (2018 m. rengiamas)
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymas dėl teritorijos tarp Šeimyniškių, Sporto ir Raitininkų gatvių nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sklypų Raitininkų g. (kadastro nr. 0101/0033:37), Sporto g. 14C (kadastro nr. 0101/0033:78), Raitininkų g. 7 (kadastro nr. 0101/0033:60), Raitininkų g. 9 (kadastro nr. 0101/0033:38) ir sklypo Šeimyniškių gatvėje (kadastro nr. 0101/0033:10) sprendinių koregavimo tvirtinimo;
- Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – tvarkymo planas (rengiamas), Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos reglamentais;
- Vilniaus miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal aut. stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis (dok. nr. 21/355);
- Galiojančiais Statybų techniniais reglamentais bei higienos normomis;

1.1 Bendrasis planas 2007 m. (galiojantis)

Funkcinės zonos: Intesyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos

Teritorijai galioja Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane iki 2015 metų nustatyti reglamentai:

Teritorijos funkcinė zona – intensyvaus užstatymo gyvenamosios teritorijos;

Vyraujantys teritorijos požymiai – Mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (daugiaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba) kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.;

Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai – Miškų ūkio paskirties;

Kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendro naudojimo teritorijos.

Maksimalus užstatymo intensyvumas – gyvenamosios paskirties sklypams $\leq 1,2$ (kai aukštingumas ≤ 9 a., UI $\leq 1,6$), (negyvenamosios paskirties $\leq 2,5$);

Maksimalus aukštis – ≤ 5 a. (leidžiama iki 20% gyvenamosios teritorijos aukštingumo numatyti nuo 6 iki 9 aukštų)



1.2 Bendrasis planas 2018 m (rengiamas)

Funkcinės zonos: Pagrindinio centro zona.

Nr. TUS-4-1

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Teritorijos naudojimo tipas: gyvenamoji teritorija (GC); mišri gyvenamoji teritorija

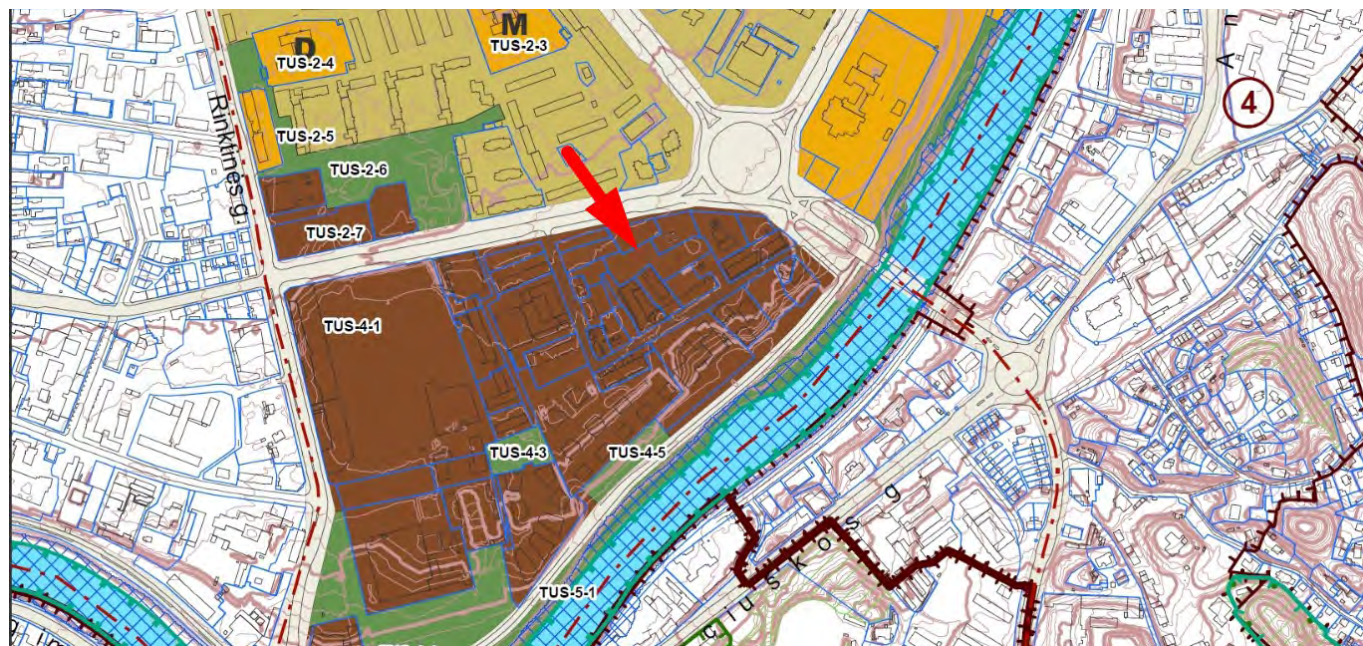
(GM); paslaugų teritorija (PA); Socialinės infrastruktūros teritorija (SI)

Galimi žemės naudojimo būdai: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); Visuomeninės paskirties teritorijos (V); Rekreacinės teritorijos (R); Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos (B); Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); Atskirųjų želdynų teritorijos (E)

Maksimalus užstatymo intensyvumas: 3

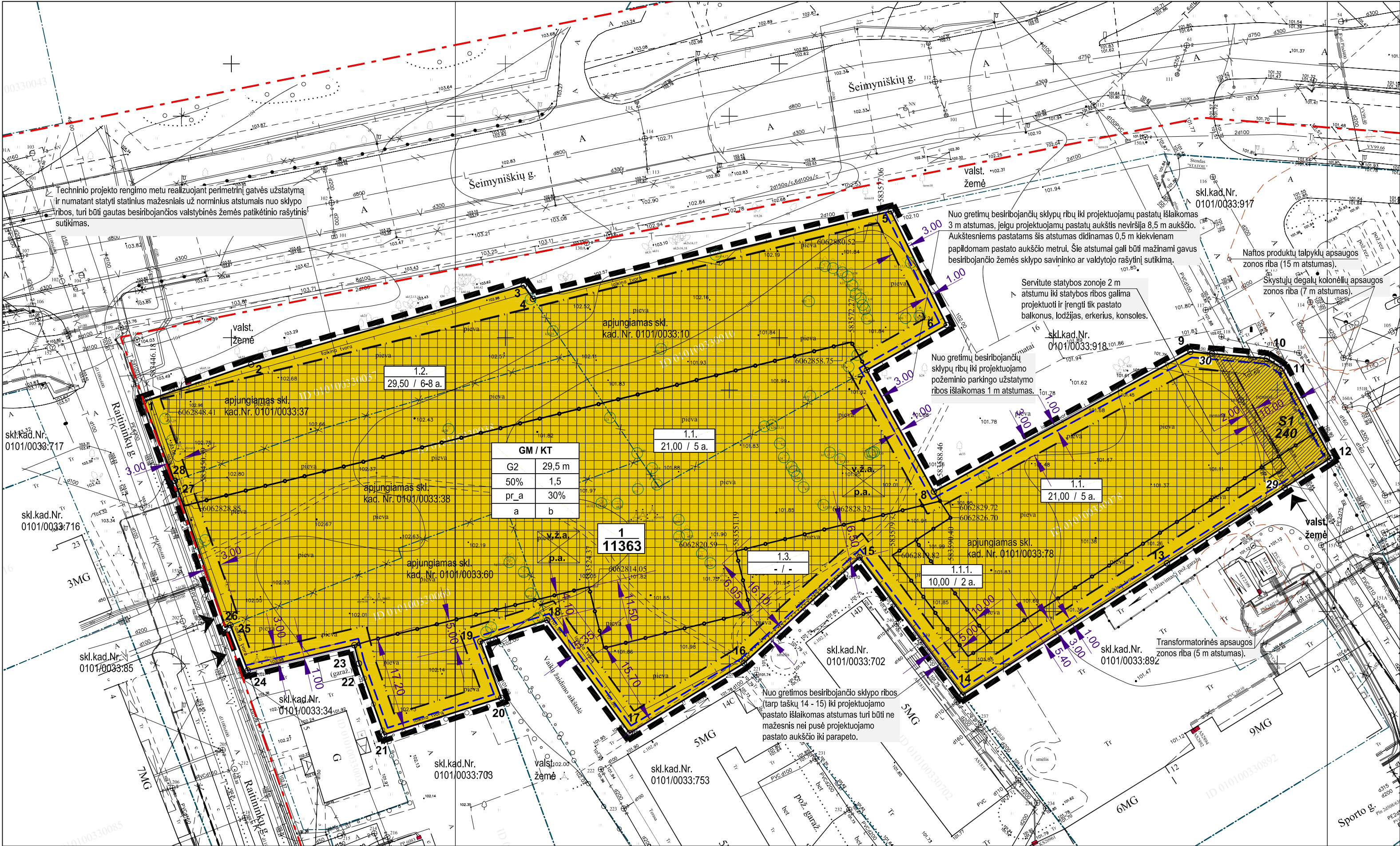
Maksimalus užstatymo tankis: 80%

Maksimalus aukštis: iki 35 m.



Rajono, kvartalo Nr.	Rajono, kvartalo plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Vyraujantis „toninis“ pastatų aukštis (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	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias plotų skaičius sklype	Didžiausias nelaidžių dangų (ND) plotas sklype, kuriam netakomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mūlo mūlo prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvenamasis prioritetas	Infrastruktūros pietros ypatybės zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona
		TUS-2-7	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	1,7	-	-	35	lp	2,5	80	-	-	50	20000	01,02,03,04, 05,09,18,32	1	2	1
TUS-3	15,9	TUS-3-1	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,K,R,B,I2,E	8,1	6	-	30	lp	1,2	60	-	-	40	-	02,05,05,09, 10,18,32,33	1	2	1
		TUS-3-2	Visuomeninio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV,GG,GM,PA,SI	KT	G1,G2,K,V,R,B,I2,E	0,4	3	-	14	lp	0,8	40	200	-	40	500	02,03,05,09, 10,18,32,33	1	2	1
		TUS-3-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	5,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	09,18,32,33, 34	1	-	-
		TUS-3-4	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,K,R,B,I2,E	1,6	3	-	16	lp	1,2	60	-	-	40	-	02,03,05,09, 10,18,32,33	1	2	1
TUS-4	29,0	TUS-4-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	24,6	6	-	35	pr_a	3	80	-	-	50	20000	01,02,03,04, 05,09,18,32, 33,39	1	2	1
		TUS-4-2	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	0,9	4	-	25	pr_a	3	80	-	-	50	20000	01,02,03,04, 05,09,18,32	1	2	1
		TUS-4-3	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,32	1	-	-
		TUS-4-4	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	2,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,32	1	-	-
		TUS-4-5	Intensyviai naudojamų želdynų zona	BZ,AI,SI	KT	B,E,V,R,I2	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,32	1	-	-

1.3. Detalusis planas



TOPOGRAFINĖ NUOTRAUKA PARENGTA IR SUDERINTA:					
Paraiškos pavadinimas : Seimyniškų_Raitininkų_Vilnius_T_Aropolis_263			Paraiškos Nr.183201		
Eil. Nr.	Organizacijos pavadinimas	Sutikimo data	Darbuotojo v., pavardė	Sprend. Nr.	Pastabos
1	Vilniaus miesto savivaldybės administracija	2020-06-11	R.Benulienė	824751	
2	"Energijos skirstymo operatorius"AB	2020-06-11	B.Armokavičiūtė	822437	
3	"Vilniaus apšvietimas"UAB	2020-06-04	V.Pašilienė	795143	
4	"Vilniaus viešasis transportas"UAB	2020-05-26	R.Rachlickas	795138	
5	"Vilniaus vandens"UAB	2020-06-04	J.Grocksis	795141	
6	"Grinda"UAB	2020-06-04	D.Nemanis	795142	
7	"Vilniaus šilumos tinklai"AB	2020-06-04	V.Buckaviene	814880	Ž/T- žinybiniai tinklai
8	"Telia Lietuva" AB	2020-06-10	N.Trofimova	814878	
9	"Skaidula"UAB	2020-05-26	P.Jakštas	795137	
Derinimo išrašas teisingas: R.G.Girėys					
Koordinacijų sistema: LKS 94					
Aukščių sistema: LAS07					
PAREIGOS		PAVARDĖ		PARAŠAS	
Projektų vadovas		R.G.Girėys			
Geodezininkas		R.G.Girėys			
Gerasizceniuko pasirašytinas Nr.18320103 (įdėjimas 2011.06.07)					
Tel. 861215109, f.p.g. girys@pajam.com					
OBJEKTAS: Vilniaus m.sav.Vilniaus m. Seimyniškų - Raitininkų g.					
Suteiktas unitakas Nr. 13:20:5556 (2020-06-11)					
UŽSAKOVAS					
UAB "S.A.V. projektai "					

sklypo (jo dalies) kampų taškų pažym. plane	sklypo (jo dalies) kampų koordinatės
x	y
1	6062847.92
2	6062854.67
3	6062869.10
4	6062866.63
5	6062862.65
6	6062861.87
7	6062853.64
8	6062831.44
9	6062856.98
10	6062855.76
11	6062853.92
12	6062837.62
13	6062818.37
14	6062794.34
15	6062819.45
16	6062800.12
17	6062787.37
18	6062807.99
19	6062804.08
20	6062793.80
21	6062787.07
22	6062800.08
23	6062803.40
24	6062798.79
25	6062807.06
26	6062806.68
27	6062833.46
28	6062833.46
29	6062832.19
30	6062856.64

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ														
Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai												Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai		
sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) kampų taškų pažymėjimas plane	sklypo (jo dalies) plotas, m²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	leisti pastatų aukštis, m	užstatymo tankis, %	užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys, %	pastatų aukštis	pagr. statinių pasiskirstymas	kiti reglamentai	
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	11363	GM	Mišri gyvenamoji teritorija	G2 Daugabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija	29,50	132,50	50	1,5	Perimetris reguliarus užstatymas (neapima kvartalo) pr_a	30	1-8	daugabučių gyvenamųjų pastatų	a - teritorijai taikomi Vilniaus senamiesčio nekilnojamosios kultūros vertybės (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) apsaugos zonos reikalavimai; b - reikalavimai želdynų tvarkymui ir formavimui - želdynų plotas sklype ne mažiau 30%; sklype yra saugomųjų esamų medžių, visi esantys medžiai saugomi, kertami arba perkeltami tik įstatymų nustatyta tvarka. Kiti reikalavimai: 1. Privatomas automobilių parkavimas numatomas sklypo ribose, antžeminės ir požeminės automobilių stovėjimo aikštelės. Požeminis užstatymas galimas visoje statybos zonoje ir iki požeminio parkavimo užstatymo ribos. 2. Kitose sklypo vystymo stadijose - techninio projekto rengimo metu statiniai turi būti išdėstyti sklypo statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti greitųjų sklypų savininkų ar naudotojų teisės interesai bei galiojantys teisės aktai. Nuo greitųjų besiribojančių sklypų ribų iki projektuojamų pastatų išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Nuo greitųjų besiribojančio sklypo ribų (tarp takų 14 - 15) iki projektuojamo pastato išlaikomas didesnis atstumas, kuris turi būti ne mažesnis nei pusė projektuojamo pastato aukščio iki parapeto. 3. Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Esantims patiekiamoms ir planuojamoms inžineriniams tinklams nustatomos apsaugos zonos, kurių teritorijos naudojimą, tvarkymą ir apsaugą reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
1.1.					21,00	123,00						1-5		
1.1.1.					10,00	112,00						1-2		
1.2.					29,50	132,50						1-6-8		
1.3.					-	-						-	naudojimo reikalingo ir inžineriniai tinklai	
S1	10, 11, 12, 29, 30	240	Servitutas - kelio servitutas - sklypo teritorijos dalis pėsčiųjų ir dviračių takui.											

objekto vieta

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- Detaliojo plano galiojimo riba
- Planuojama sklypo riba
- Esama sklypo riba
- Naikinama sklypo riba
- Statybos linija
- Statybos riba
- Gatvės raudonosios linijos
- Skirtingų leistino pastatų aukščio reglamentų riba
- Apsaugos zonos riba

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS:

T	1	2	3	4	5	6
T	konkretus teritorijos naudojimo tipas ar žemės sklypo paskirtis.					
1	Žemės sklypo naudojimo būdas.					
2	Leistinas pastatų aukštis (metrais).					
3	Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis.					
4	Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas.					
5	Užstatymo tipas.					
6	Prieklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %.					
a, b, ...	- papildomi teritorijos naudojimo reglamento reikalavimai (žiūrėti Reglamentų lentelėje).					
KT	- Kitos paskirties žemė.					
Žemės sklypo naudojimo būdas:						
G2	- Daugabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija					

Sklypui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166), nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyriaus Pirmasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Ketvirtas skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyriaus Dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyriaus Dvylikasis skirsnis);
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyriaus Pirmasis skirsnis).

KITI ŽYMĖJIMAI:

- Statinių statybos zona, užstatymo tipas: perimetris reguliarus (neapima kvartalo)
- Esami pastatai
- Servituto zona
- Išvažiavimas į sklypą
- Požeminio parkavimo užstatymo riba
- Valkų žaidimo ar kitos poilsio aikštelės išdėstymas tarp pastatų ir išlaikant atstumus. Konkreiti vieta parenkama techninio projekto rengimo metu
- Saugomi, kertami ar perkeltami esami medžiai sklype (žiūr. pastabą 2)
- Sklypo numeris
- Sklypo plotas (kv.m.)
- Sklypo statybos zonos dalies numeris
- Leistinas pastatų aukštis / pastatų aukštų skaičius

PASTABOS:

- Rengiant techninį projektą, vadovaujantis STR "Gyvenamieji pastatai", gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiose sklype statomų bei esančių pastatų patalpų izoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų valkų žaidimo aikštelių izoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti greitųjų sklypų ir pastatų patalpų izoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų. Techninio projekto stadijoje statiniai turi būti išdėstyti sklypo statinių statybos zonoje taip, kad nebūtų pažeisti greitųjų sklypų savininkų ar naudotojų teisės interesai bei galiojantys teisės aktai. Nuo greitųjų besiribojančių sklypų ribų iki projektuojamų pastatų išlaikomas 3 m atstumas, jeigu projektuojamų pastatų aukštis neviršija 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Šie atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Nuo greitųjų besiribojančio sklypo ribų iki projektuojamo pastato išlaikomas atstumas turi būti ne mažesnis nei pusė projektuojamo pastato aukščio iki parapeto. Statybos zonoje, nepažeidžiant aukščiau išvardintų reikalavimų, iki 2,0 m atstumu už skirtingo leistino pastatų aukščio reglamentų ribos galima projektuoti ir įrengti pastato balkonų, lodžijas, erkerius, konsoles.
- Esamų medžių sklype tvarkymas numatomas pagal aiškinamajame rašte pateikiamą schemą, konkretizuojama techninio projekto stadijoje.
- Išvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje. Išlaikant saugos atstumai nuo planuojamų antžeminių automobilių stovėjimo aikštelių ir atstumai nuo išvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų, valkų žaidimų aikštelių. Pėsčiųjų praėjimai tarp Raitininkų ir Seimyniškų gatvių sklype numatomi pagal aiškinamajame rašte pateikiamą schemą, jų konkreti vieta ir techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.
- Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti būtinių atliekų konteinerių aikštelės išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis".
- Inžinerinių tinklų iškilimas, rekonstravimas ar nauja statyba, planuojama užstatymo priėjimui prie esančių centralizuotų miesto inžinerinių tinklų sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
- Projektuojant techninio projekto stadijoje būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimą ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137). Konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos turi būti įgyvendinami vadovaujantis galiojančiais gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų ir normų reikalavimais, rengiant statinių techninius projektus. Projektuojami pastatai laisvai atsparumo ugniai laipsnio.
- Šiame reglamente - teritorija priskiriama Centralizuoto šilumos tiekimo zonai. "Energijos rūšies naudojimo šildymui specialiojo plano pakeltimas" patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gegužės 8 d. sprendimu Nr. 1-1200.

ATESTATO Nr. 4766

UAB "Formatas AI"

Gedimino g. 8-402, Vilnius

info@formatasai.lt

A610

Dir., PS. arch.

L. Naujokaitis

2020

A1225

TDVP, PS. arch.

A. Griūnienė

2020

ETAPAS: TDP

ORGANIZATORIUS: Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus

INICIATORIUS: UAB "S.A.V. projektai"

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAS

2020/02/04_TPD

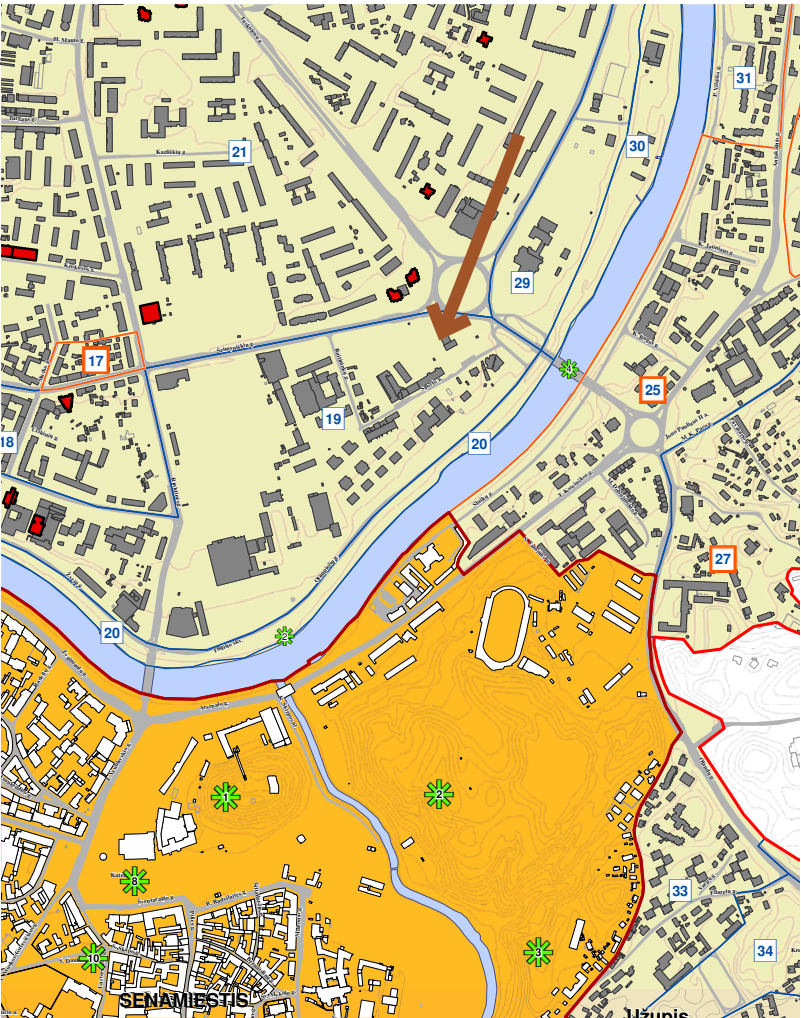
Laida 0

Lapas 1

Lapų 1

1.4 Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – tvarkymo planas (rengiamas), Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos reglamentai;

Kodas	Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos dalies pavadinimas	Urbanistinės struktūros saugojimo - kaitos skalė	Rekomen-duojamas morfotipas	Rekomenduo-jamas maksimalus pastatų aukštis
19	Šnipiškės - apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais - Senamiesčio gretimybė	Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, formuojant "urbanistinės kalvos" pietinį šlaitą.	perimetris reguliarus (į vakarus nuo Rinktinės g.); naujai formuojami užstatymo principai prie Konstitucijos pr. naujai formuojami užstatymo principai (į rytus nuo Rinktinės g.)	iki 25 m, įvertinant esamą aplinkinio užstatymo morfotipą iki 35 m, formuojama aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus greta esamo aukštingumo ir išlaikant "urbanistinės kalvos" pietinio šlaito formavimo principus iki 35 m prie Šeimyniškių g.

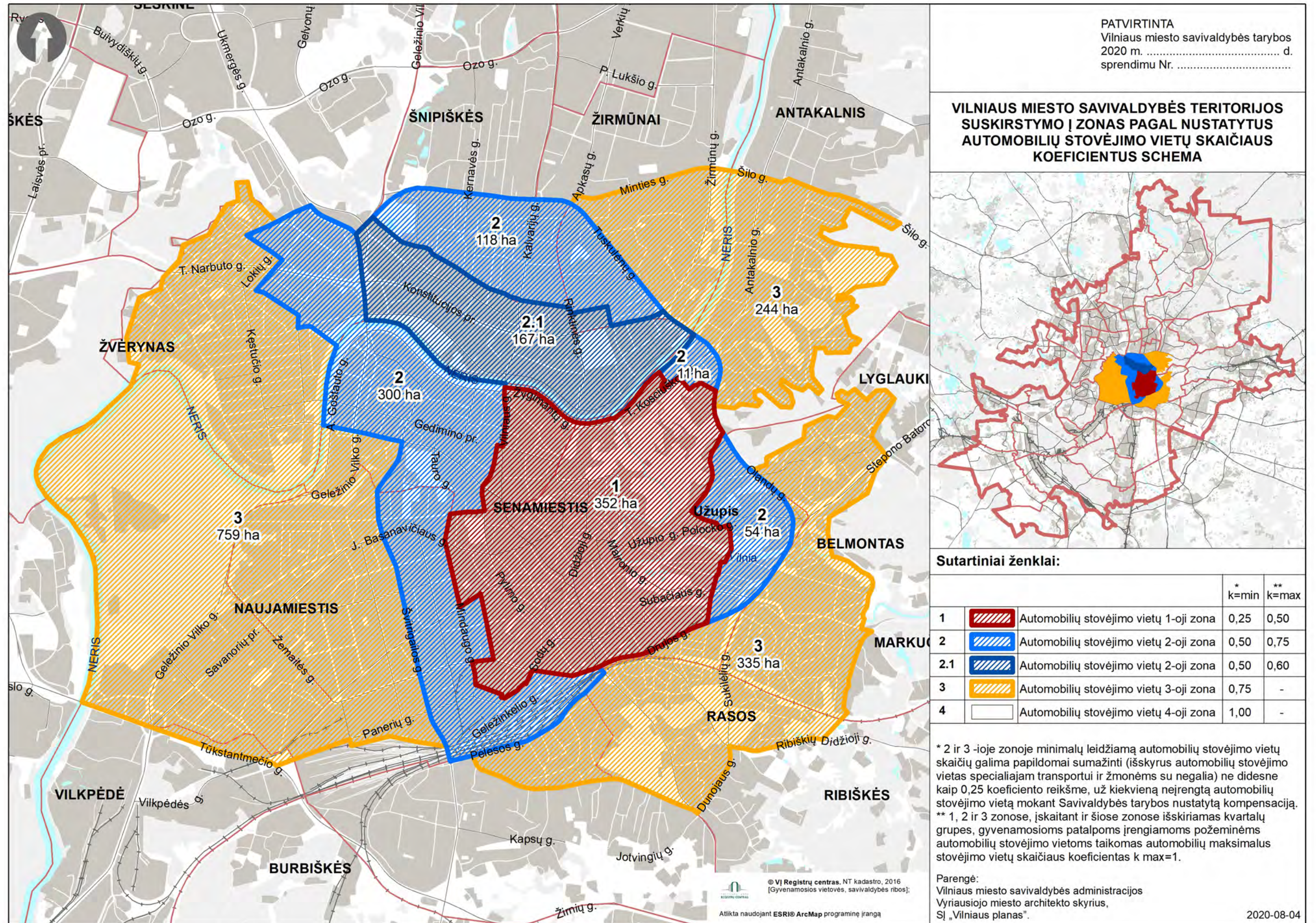


SUTARTINIAI ŽENKLAI	
	Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073) teritorijos ribos
	Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073) apsaugos zonos ribos
	Vilniaus miesto istorinių dalių, vadinamų Naujamiščiu, Antakalniu, Šnipiškėmis, Žvėrynu, Rasomis teritorijų ribos
	Kitų reglamentuojamų apsaugos zonos dalių ribos
	Apsaugos zonos dalies, patenkančios į vienos iš Vilniaus miesto istorinių dalių (Naujamiščio, Antakalnio, Žvėryno, Šnipiškių, Rasų) teritoriją, kodas
	Apsaugos zonos dalies kodas
	Senamiesčio apžvalgos vietos pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą
	Papildomos apžvalgos vietos
	Statiniai apsaugos zonoje, labiausiai įtakojantys senamiesčio vizualinius ryšius

Apžvalgos taškai pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą	
Nr.	Pavadinimas
1	Senamiesčio šlaitas
2	Tilto Krivų kalnas
3	Senamiesčio kalnas
4	Senamiesčio kalnas
5	Senamiesčio kalnas
6	Senamiesčio kalnas
7	Senamiesčio kalnas
8	Senamiesčio kalnas
9	Senamiesčio kalnas
10	Senamiesčio kalnas

Papildomi apžvalgos taškai	
Nr.	Pavadinimas
1	Senamiesčio šlaitas
2	Senamiesčio šlaitas
3	Senamiesčio šlaitas
4	Senamiesčio šlaitas
5	Senamiesčio šlaitas
6	Senamiesčio šlaitas
7	Senamiesčio šlaitas
8	Senamiesčio šlaitas
9	Senamiesčio šlaitas
10	Senamiesčio šlaitas

1.5 Vilniaus miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal aut. stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema



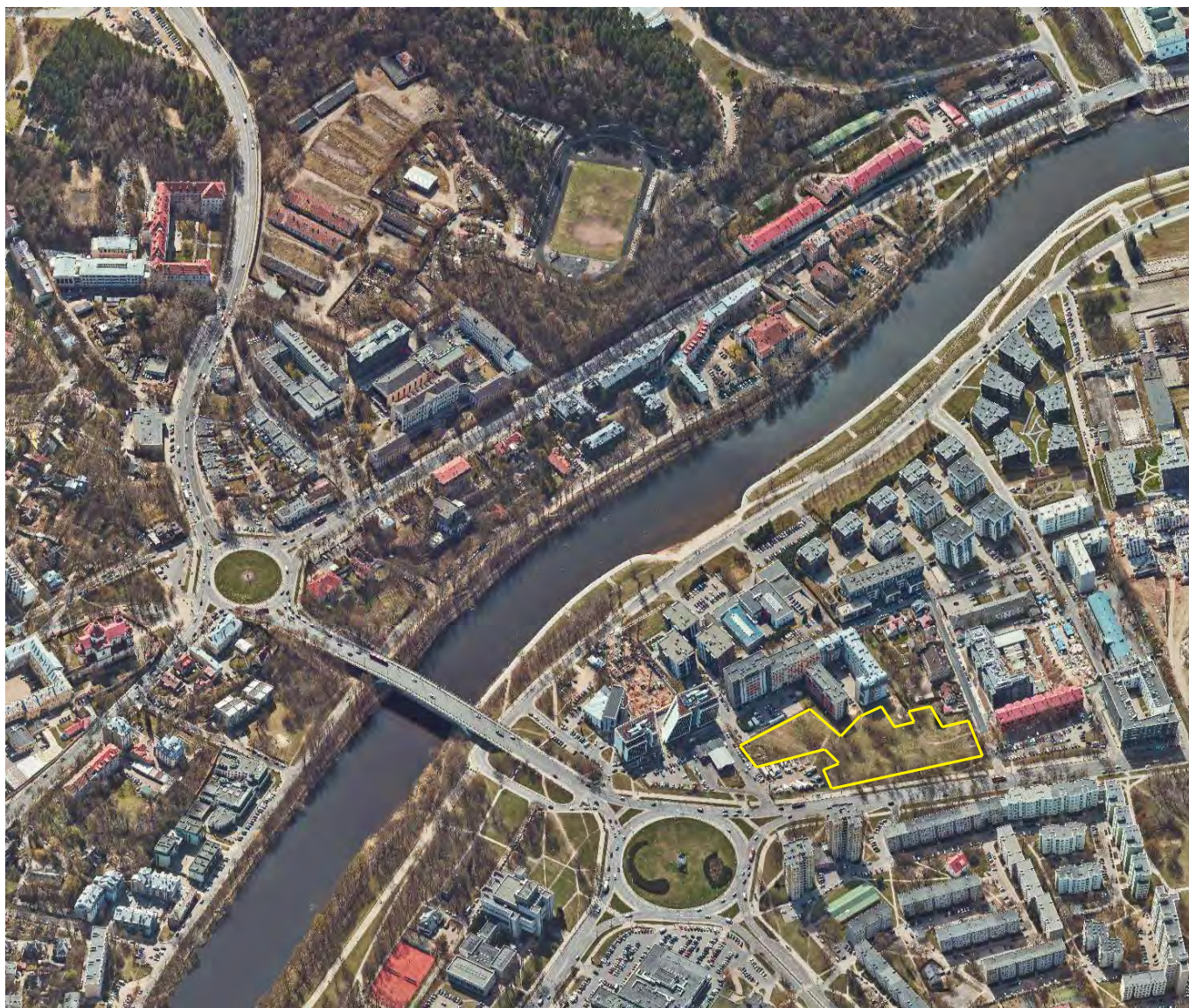
2. Esamos situacijos analizė

2.1. Lokacija ir sklypo parametrai

Pastatų kompleksas projektuojamas sklype adresu Šeimyniškių g. 33, Vilnius (Unik. nr.: 4400-5595-1976, kadastro nr.: 0101/0033:103 Vilniaus m. k.v.). Sklypas yra šiaurinėje kvartalo, kurį riboja Raitininkų, Šeimyniškių ir Sporto gatvės, dalyje. Teritorija yra Žirmūnų seniūnijoje. Nuosavybės teise priklauso UAB „S.A.V. projektai“, (įm. k.: 304939184).

Projektuojamas sklypas yra netaisyklingos formos, jame statinių, kietų dangų nėra. Sklype želia veja ir auga savaime išaugę medžiai. Sklypo reljefas sąlyginai lygus, Šeimyniškių g. pusėje reljefas kyla vakarų kryptimi. Peraukštėjimas ~1-1,5 m. Pietų kryptimi sklypo reljefas nežymiai žemėja. Šiuo metu sklypas aptvertas segmentine tvora.

Projektuojamas sklypas šiaurinėje dalyje ribojasi su Šeimyniškių, vakarinėje – Raitininkų gatvėmis. Pietinėje sklypo dalyje su gyvenamosios paskirties sklypais Sporto g. 12; 10; 8, bei Raitininkų g. 3; 5. Netoliese esantys didesni visuomenei svarbūs objektai – Vilniaus sporto rūmai (500m), Vilniaus Šv. Apaštalų Petro ir Povilo bažnyčia (680m), Gedimino pilies bokštas (1000m), Vilniaus miesto savivaldybė (1000m).



Esamos situacijos fotofiksacija



2.2. Sklypo naudojimas, infrastruktūra

Šiuo metu sklype statinių nėra, sklype auga veja ir medžiai, pėsčiųjų takai susiformavę natūraliai, išminti. Suprojektuotų pėsčiųjų ar dviratininkų takų sklype nėra.

Pagrindiniai pėsčiųjų srautai greta sklypo juda Šeimyniškių g. šaligatviu, Raitininkų g. šaligatviu (vakarinėje gatvės dalyje, rytinėje gatvės dalyje šaligatvis nėra pilnai sutvarkytas), taip pat trasa praėjimu tarp projektuojamo sklypo ir degalinės, nuo Sporto g., kuris nėra pritaikytas pėstiesiems.

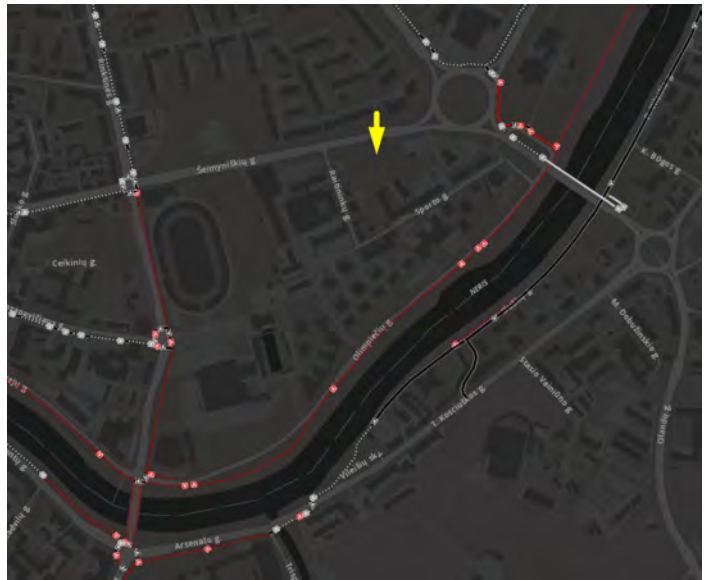
Artimiausi įrengti dviračių infrastruktūros takai – Rinktinės, Olimpiečių, Tuskulėnų ir Žirmūnų gatvėse. Minėti takai nuo sklypo nutolę ne daugiau kaip 500 m. Rengiamu Šeimyniškių g. projektu numatomas dviračių takas ir Šeimyniškių gatvės atkarpoje tarp Rinktinės g. ir Žirmūnų žiedo. Remiantis šiais duomenimis, daroma išvada, jog planuojamoje teritorijoje pakankamai gerai išvystyta dviračių takų infrastruktūra.

Aplink projektuojamą sklypą 500 m spinduliu yra 6 viešojo transporto stotelių taškai: stotelės „Šeimyniškių g.“ <50m atstumu, stotelės „Žalgirio stadionas“ ~300 m atstumu, stotelės „Rinktinės g.“ ~400 m atstumu, stotelės „Tuskulėnai“ ~200 m atstumu, stotelės „Tuskulėnų rimties parkas“ ~400 m atstumu, stotelės „Šv. Petro ir Povilo bažnyčia“ ~550 m atstumu. Todėl, galima teigti, jog teritorijoje gerai išvystytas ir viešojo transporto infrastruktūros tinklas.

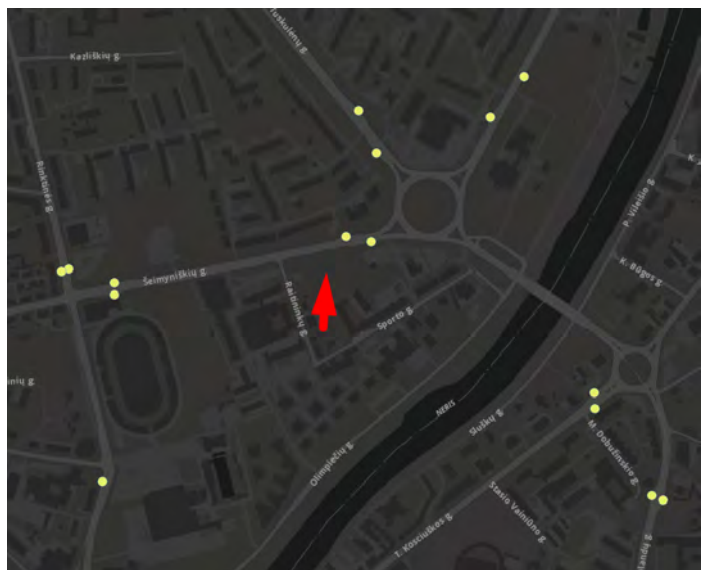
Apibendrinant, projektuojamas sklypas yra miesto dalyje, kurioje gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra. Tai gali užtikrinti esamų bei projektuojamų pastatų gyventojų patogų teritorijos naudojimą bei susisiekimą su kitomis miesto dalimis. Tačiau susisiekimo infrastruktūra gali būti gerinama projektuojamo sklypo ribose ir prieigose, formuojant naujus takus bei gerinant esamų trasų kokybę.



Pėsčiųjų takų sklype tinklas



Dviračių takų schema

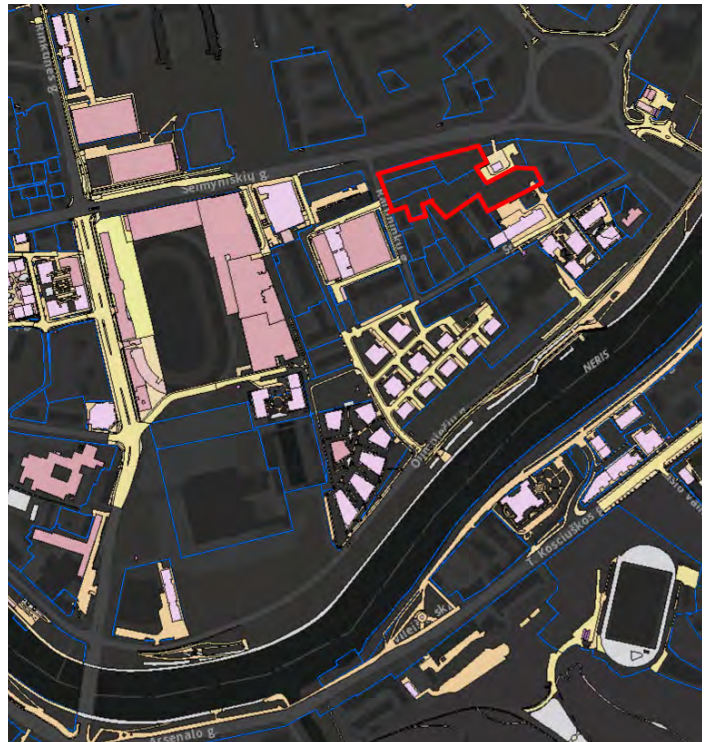


Viešojo transporto stotelių schema

2.3. Sklypo gretimybės ir vietos charakterį formuojantys elementai

Projektuojamas sklypas yra teritorijoje, kurios vienas iš svarbiausių akcentų – pietinėje dalyje tekanti upė Neris. Urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu, teritorija yra besiformuojanti, kurios didžiąją dalį sudaro sąlyginai naujai pastatyti ar vis dar statomi objektai. Nagrinėjamos teritorijos (tarp Šeimyniškių, Rinktinės, Olimpiečių g. ir Žirmūnų tilto) vakarinė dalyje vyrauja negyvenamosios paskirties: visuomeniniai, administraciniai pastatai, kurie ryškiai formuoja teritorijos charakterį (Sporto rūmai, “Mariott” viešbutis, “Business Stadium” promenada). Rytinėje teritorijos dalyje, kurioje ir yra projektuojamas sklypas, urbanistinį audinį formuoja šiek tiek smulkesnio mastelio, sąlyginai nauji, gyvenamųjų namų kvartalai (“Pilies apartamentai”, “Raitininkų sodai”, “Centro rezidencija” ir kiti). Besiformuojančios rytinės dalies užstatyme randama didelė mastelių, stilistikos ir medžiagiškumo įvairovė. Tuo tarpu šiaurinėje Šeimyniškių gatvės pusėje esanti teritorija pasižymi jau susiformavusiu, gana tipiniu ir monotonišku, sovietinio laikotarpio daugiabučių užstatymu, kurio akcentais galima laikyti du dvylikaaukščius daugiabučius gyvenamuosius namus, esančius prie Žirmūnų žiedo.

Šiuo metu besivystančioje teritorijoje (greta jos) yra tik viena maisto prekių parduotuvė prie Žirmūnų žiedo (IKI “Minskas”). Kitos parduotuvės nutolusios ~1 km nuo projektuojamo sklypo. Kadangi nagrinėjamoje teritorijoje formuojasi daug gyvenamųjų būstų, projektu siūloma numatyti maisto prekių parduotuvę, kuri užtikrintų teritorijos gyventojų patogumą, o taip pat sąlygotų komercinę konkurenciją, naudingą pirkėjams.



Naujų objektų schema teritorijoje

2.4 Esama švietimo infrastruktūra ir įstaigų lankymo galimybės

Projektuojamas sklypas yra urbanizuotoje centrinėje miesto dalyje. Remiantis Vilniaus miesto interaktyviu ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemėlapiu, 2 km spinduliu nuo projektuojamo sklypo randamos 33 ikimokyklinio ugdymo įstaigos, iš kurių 9 valstybinės ir 24 – privačios.

Projektuojamai teritorijai priskirta 10 mokyklų: 3 mokyklos – lietuvių kalba, 3 mokyklos – rusų kalba, 2 mokyklos – lenkų kalba, 1 mokykla – baltarusių kalba ir 1 mokykla pritaikyta neįgaliesiems (lietuvių, rusų, lenkų kalba).

Pagal pateiktus duomenis, daroma išvada, jog sklypas yra teritorijoje, kurioje yra pakankamai gerai išvystyta švietimo infrastruktūra, taip pat ir susisiekimo infrastruktūra, kuri užtikrina galimybę patogiai naudotis tolesnėse teritorijose esančiomis švietimo įstaigomis.

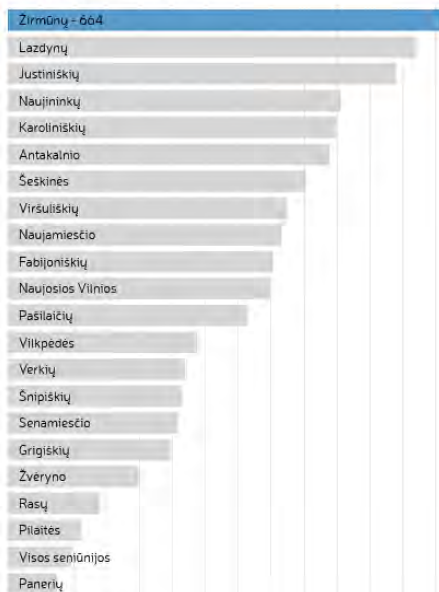
Remiantis Vilnius.lt duomenimis, Žirmūnų seniūnijoje



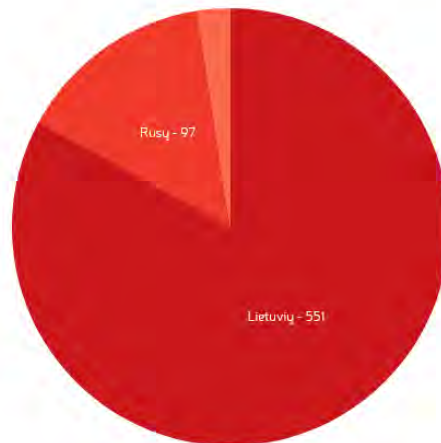
Darželių schema 2km spinduliu nuo projektuojamo sklypo.
Mėlyna - valstybinės įstaigos, žalia - privačios įstaigos.

yra didžiausias laisvų vietų ikimokyklinėse ugdymo įstaigose kiekis – 664 vietų.

Pagal seniūnijas:



Pagal kalbas:



Laisvų vietų ikimokyklinio ugdymo įstaigose Vilniaus mieste pagal seniūnijas schema

Taip pat visose devyniose 2 km nuo projektuojamo sklypo nutolusiose valstybinėse ikimokyklinio ugdymo įstaigose šiuo metu yra laisvų vietų. Šiose įstaigose iš viso 364 laisvos vietos (280 – lietuvių klaba, 68 – rusų kalba, 16 – lenkų kalba); Projekte planuojami 302 butai, iš kurių 80 vnt. planuojama 1-1,5 kambario, 111 vnt. – 2 kambarių, 111 vnt. – 3-4 kambarių. Kadangi projekte planuojami gana įvairaus dydžio butai, galima daryti prielaidą, jog pastatuose kursis ne tik šeimos, bet ir pavieniai asmenys ar poros (1-2 kambarių butuose). Tuo tarpu šeimos greičiausiai rinktųsi didesnius 2 kambarių, ar 3-4 kambarių butus, kurie sudarytų ~ 50% projektuojamų butų skaičiaus, taigi vertinant, kad šiuose butuose vidutiniškai galėtų būti auginama po 1-ą ikimokyklinio amžiaus vaiką, preliminarus poreikis ikimokyklinių įstaigų laisvoms vietoms neturėtų būti didesnis nei ~150 vietų. Vertinant Vilniaus miesto statistiką 0-7 metų vaikai sudaro ~10% gyventojų tarp 0-65 m. amžiaus. remiantis STR 2.02.01:2004, 14.3 p., naudingas buto plotas 1 žmogui – 14 m². Viso projektuojamas butų plotas – 14219 m², vadinasi, projektuojamuose pastatuose galėtų įsikurti iki 1015 žmonių. Atsižvelgiant į gyventojų sudėties statistiką (nevertinant asmenų virš 65 m amžiaus), ikimokyklinio amžiaus vaikų skaičius projektuojamuose pastatuose turėtų būti ne didesnis kaip 102 vaikai.

Šie skaičiai yra daugiau nei dvigubai mažesni, nei šiuo metu esančių laisvų vietų skaičius 2km spinduliu, todėl galima teigti, kad ikimokyklinio ugdymo infrastruktūra teritorijoje yra pakankama, atsižvelgiant į projektuojamų būstų skaičių.

Įsikūrus pastatų gyventojams ir iškilus realiam ikimokyklinių įstaigų trūkumui, projektuojamų pastatų pirmo aukšto patalpos (ties Šeimyniškių gatve), galėtų būti pritaikomos ikimokyklinėms ugdymo įstaigoms. Šios patalpos galėtų nesudėtingai būti apjungiamos tarpusavyje ar su kiemo pusėje esančiais butais, taip pasiekiant reikiamą patalpų dydį. Vaikai galėtų naudotis vidinėje kiemo erdvėje projektuojamomis vaikų žaidimų aikštelėmis, bei uždaramis kiemo erdvėmis, jas nesunkiai pritaikant ikimokyklinių įstaigų lauko erdvių poreikiams.



Darželių schema 2km spinduliu nuo projektuojamo sklypo, kuriuose yra laisvų vietų.

Mėlyna - valstybinės įstaigos.

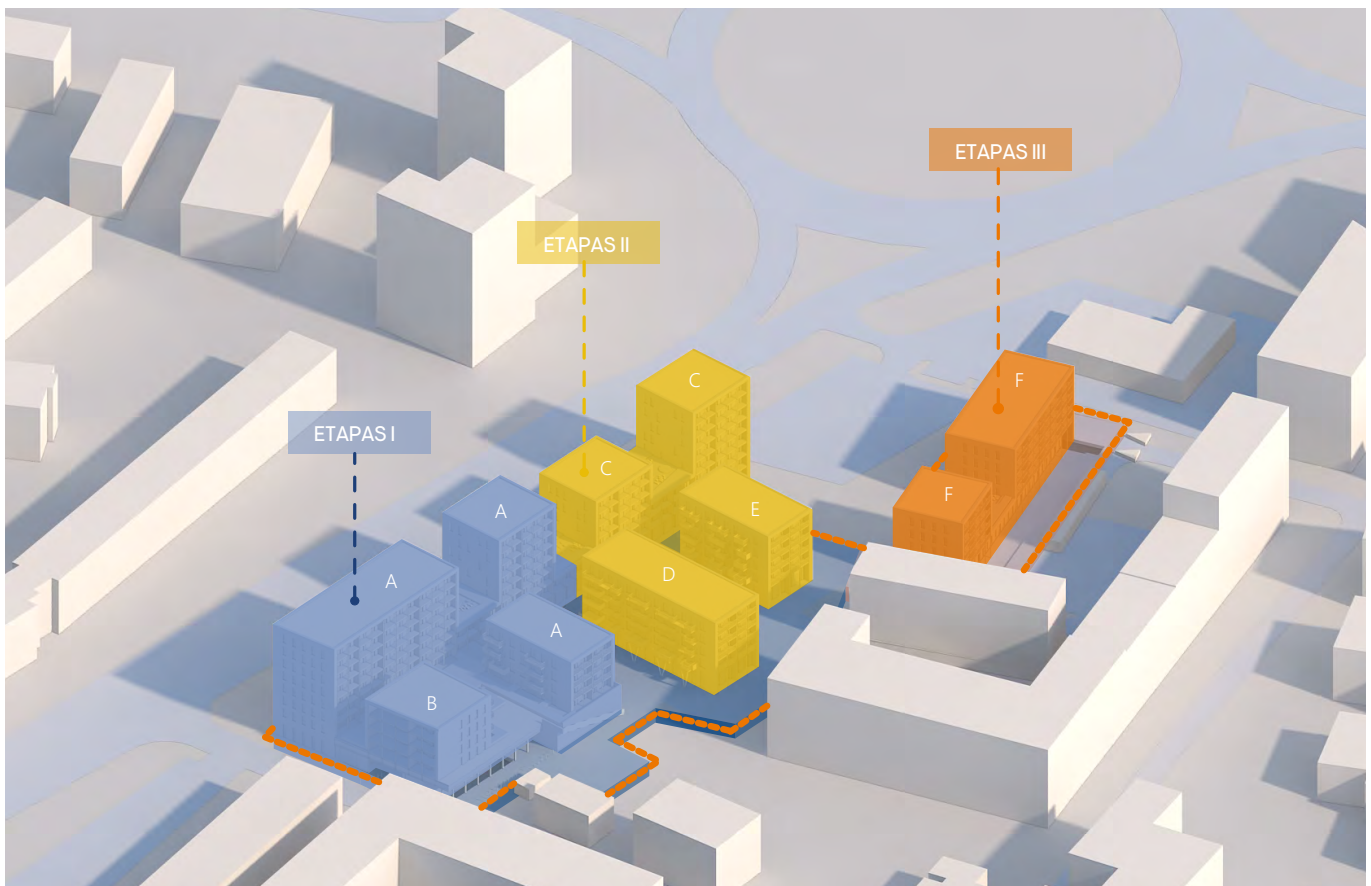
3. Projektuojamų statinių sąrašas ir etapiškumas

Sklype projektuojami statiniai:

1. Daugiabutis gyvenamasis namas, kurį sudaro penki gyvenamieji korpusai (A, B, C, D, E) su požemine automobilių saugykla. Pagrindinė pastato paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)(6.3). Pastato pirmuose aukštuose nuo Šeimyniškių gatvės planuojamos prekybos paskirties patalpos (7.3) ir paslaugų paskirties patalpos (7.4). Pastatas gali būti statomas ir atliekamos statybos užbaigimo procedūros dviem etapais. Pirmas etapas – požeminė automobilių saugykla ir gyvenamieji korpusai A ir B, antras etapas – gyvenamieji korpusai C, D ir E.
2. Daugiabutis gyvenamasis namas, kurį sudaro gyvenamasis korpusas F ir požeminė automobilių saugykla. Pagrindinė pastato paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai)(6.3). Pastatas gali būti statomas bei atliekamos statybos užbaigimo procedūros atskiru etapu nuo kitų sklype projektuojamų pastatų.
3. Sklypo aikštelės: vaikų žaidimų, aktyvaus bei pasyvaus poilsio;
4. Atvira automobilių stovėjimo aikštelė (prie A korpuso). Aikštelė skirta prekybos paskirties patalpų lankytojų automobiliams;
5. Inžineriniai tinklai (tikslinama TP metu);
6. Kiti sklypo statiniai (atraminės sienos, klombos, tvoros, tikslinama TP metu);

Už sklypo ribų projektuojami statiniai:

1. Šeimyniškių g. šaligatvis tarp sklypo ir Šeimyniškių gatvės;
2. Įvažos iš Raitininkų g. ir Raitininkų g. šaligatvis tarp sklypo ir gatvės;
3. Įvažą nuo Sporto g. ir šaligatvis bei želdiniai sporto gatvės atsišakojime;
4. Požeminiai atliekų konteineriai tarp sklypo ir Sporto gatvės;



4. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

4.1 Urbanistiniai sprendiniai

Projektuojamą daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksą sudaro dvi dalys: šiaurinėje teritorijos dalyje perimetrinį Šeimyniškių gatvės užstatymą tęsiantys korpusai ir pietinėje dalyje kiemo vidinę struktūrą bei erdves formuojantys pastatai.

Perimetrinį Šeimyniškių gatvės užstatymą formuojantys pastatai, atsitraukę šiek tiek toliau nuo pačios gatvės, leidžia formuoti viešąją erdvę šaligatvio zonoje, kuriai patrauklumo suteiktų komercinė patalpų paskirtis planuojama pirmuose pastatų aukštuose. Perimetrinis užstatymas formuojamas ir vakarinėje sklypo dalyje, tęsiant nereguliary perimetrinį Raitininkų gatvės užstatymą. Taip tūriais akcentuojama Šeimyniškių ir Raitininkų gatvių sankryža ir tęsiamas aiškus kvartalo struktūros formavimas, pradėtas pietinėje kvartalo dalyje, palei Sporto gatvę.



4.2 Kultūros paveldo sprendiniai

Kultūros paveldo apsaugą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2010-10-18 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu Nr. ĮV-512 patvirtintas Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

Šiame dokumente nustatytos Vilniaus senamiesčio apsaugos (buferinės) zonos ribos. Projektuojamas sklypas Šeimyniškių g. 33 patenka į Senamiesčio (unikalus kultūros vertybių registro kodas 16073, kodas registre iki 2005-04-19 UIP) apsaugos zoną.

Specialieji paveldosaugos reikalavimai Senamiesčio apsaugos zonoje nustatyti: Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin. 1995, Nr. 3-37; Žin., 2004, Nr. 153-5571, su vėlesniais pakeitimais) 11 straipsnyje:

„11 straipsnis

... 6. Saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona. Ši zona gali turėti vieną arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius:

- 1) apsaugos nuo fizinio poveikio pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, taip pat miško ir vandens plotai, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią fiziškai pakenkti kultūros paveldo objekto vertingosioms savybėms;
- 2) vizualinės apsaugos pozonį – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi šio įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą [....].

Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento, patvirtinto Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos direktoriaus 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 (toliau – Reglamentas).

Svarbiausios šio dokumento nuostatos:

„5. Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:

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

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

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

5.4. keistų senamiesčio siluetą;

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

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

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

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

Galima teigti, jog projektuojami pastatai atitinka šias nuostatas, nes:

5. Projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių;

5.1. Apžvelgiant miesto panoramą nuo Gedimino kalno, projektuojami pastatai, būdami žemesnioje Neries terasoje, pakankamai nutolę (apie 900 m) nuo apžvalgos taško ir būdami urbanizuotoje aplinkoje, yra dalinai užstojami esamo užstatymo ir įsilieja į esamo užstatymo siluetą jį papildydami.

Projektuojamas užstatymas nėra matomas nuo Trijų kryžių kalno apžvalgos taško dėl apžvalgą užstojančios augmenijos. Vertinant užstatymą be augmenijos, jis taip pat yra dalinai užtojamas esmo užstatymo ir įsilieja į bendrą, toliau esantį, užstatymą. Iš kitų svarbių miesto apžvalgos taškų, projektuojamo užstatymo nematyti – todėl konstatuojame, kad:

- projektuojami pastatai nėra matomi Vilniaus senamiestyje.
- vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja su miesto panorama ar siluetu (žr. „Vilniaus plano“ parengtus vaizdus).



Vaizdas nuo Gedimino kalno



Vaizdas nuo Trijų kryžių kalno (be augmenijos)

5.2. Artimoje projektuojamų pastatų aplinkoje nėra saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupės. Projektuojamas užstatymas, būdamas intensyviai užstatytoje gyvenamojoje teritorijoje prie Šeimyniškių gatvės, neužstos apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.

5.3. Projektuojamo užstatymo aukštingumas neužstos kalvų.

5.4. Projektuojami pastatai nekeičia ir įtakos nedaro senamiesčio siluetui.

5.5. Projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

6. Projektuojamas užstatymas urbanizuotoje teritorijoje yra nutolęs nuo senamiesčio. Iš apžvalgos vietų žiūrint į senamiestį projektuojamo statinio nematyti arba jo siluetas nedaro įtakos senamiesčio siluetui. Projektuojamų pastatų aplinkoje nėra saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės, taigi vizualiai savo apimtimi ar aukščiu jie nekonkuruos ar nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę. Žvelgiant į senamiestį, projektuojami pastatai nėra matomi kultūros paveldo objekto artimoje aplinkoje. Todėl, galima teigti, jog projektuojamas pastatas nenustelbia saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupių;

Šiuo metu rengiamas Vilniaus senamiesčio nekilnojamosios kultūros vertybės (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas – paveldotvarkos projektas. Nors šis planas nėra galiojantis, rengiant projektinius pasiūlymus į jį buvo atsižvelgta. Pagal šį planą proejktuojamas sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną nr. 19 – Šnipiškės – apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais – senamiesčio gretimybė. Šioje dalyje galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir u-statymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, formuojant “urbanistinės kalvos” pietinį šlaitą. Į rytus nuo Rinktinės gatvės naujai formuojami užstatymo principai – pastatų aukštis iki 35 m prie Šeimyniškių g.

Remiantis pateiktais duomenimis, galima teigti, jog projektuojami pastatai atitinka Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozoniui keliamus reikalavimus.

4.3 Aukštingumas

Pastatų aukštis projektuojamas pagal Detaliajame plane numatytus aukštingumo reikalavimus. Pagal aukštingumą komplekso pastatus galima išskirti į dvi dalis: pastatai formuojantys Šeimyniškių gatvės perimetrinį užstatymą projektuojami 6-8 aukštų (iki 132,5 m absoliutinės altitudės, 29,5 m aukščio.), tarp šių korpusų numatomos 2-3 aukštų jungtys ir pietinėje projektuojamos teritorijos dalyje planuojami 5 aukštų pastatai. (iki 122,5 m absoliutinės altitudės ir 20,0 m aukščio);

Dėl tokio tūrių aukščių išdėstymo sukuriama ekranas nuo Šeimyniškių gatvės triukšmo ir taršos pietinėje kvartalo dalyje esantiems pastatams, o dėl projektuojamų tūrių kieme žemėjimo, kaimyniniams pastatams daroma mažesnė įtaka. Projektinių pasiūlymų metu gautas sutikimas neišlaikyti reglamentuojamų atstumų, atsižvelgiant į pastatų aukštį, nuo sklypo Sporto g. 16 ribos (sklypo valdytojas UAB Vatubela). Nuo likusių kaimyninių sklypų ribų visi projektuojami korpusai atsitraukę reglamentuojamu atstumu, atsižvelgiant į jų aukštį.

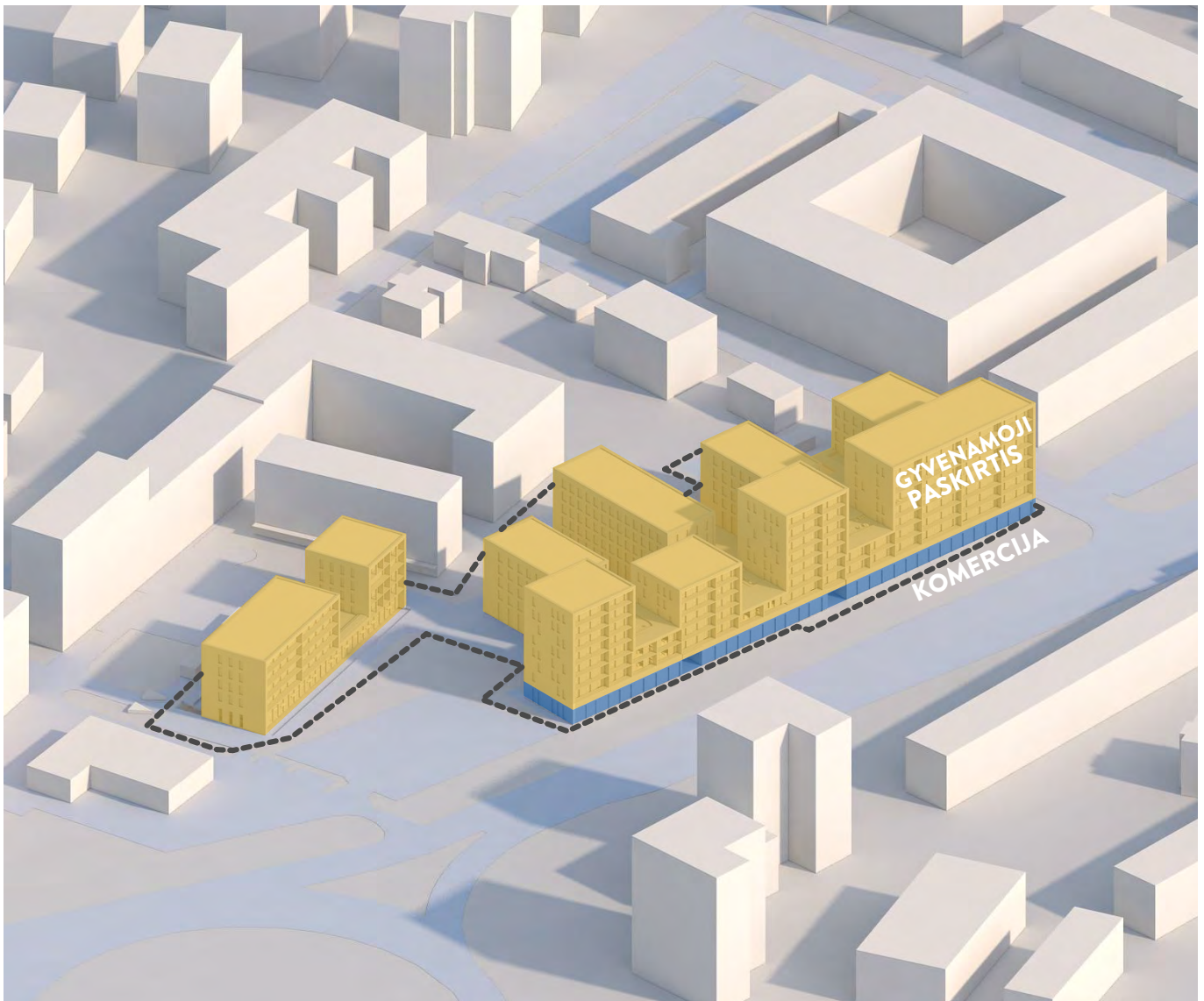


4.4 Funkcija

Pagrindinė projektuojamų pastatų paskirtis – gyvenamoji (daugiabučiai gyvenamieji namai). Ties Šeimyniškių gatve pirmuose pastatų aukštuose planuojamos komercinės paskirties (prekybos, paslaugų) patalpos, kurios sukurs aktyvų Šeimyniškių gatvės fasadą bei galės tapti traukos tašku teritorijos gyventojams. Patalpos projektuojamos ne žemesnės kaip 3,5 m, universalaus plano, pritaikomos įvairioms paskirtims.

Nuo antro aukšto gatvės korpusuose bei visuose kiemo korpusų aukštuose projektuojami įvairaus dydžio butai. Visuose pastatuose numatomas aukštesnis pirmas aukštas, kuriame projektuojami butai su antresolėmis. Korpusai planuojami sekcijinio tipo, numatoma po vieną laiptinę su liftu, kurie jungia antžeminius tūrius su požemine automobilių stovėjimo aikšte. Visi butai planuojami su balkonais ar terasomis.

Didžioji dalis įėjimų į gyvenamųjų patalpų laiptines numatyti iš kiemo, tuo tarpu visi įėjimai į komercines patalpas – planuojami iš gatvės pusės, taigi gyventojų ir lankytojų srautai, esant poreikiui, gali nesikirsti.

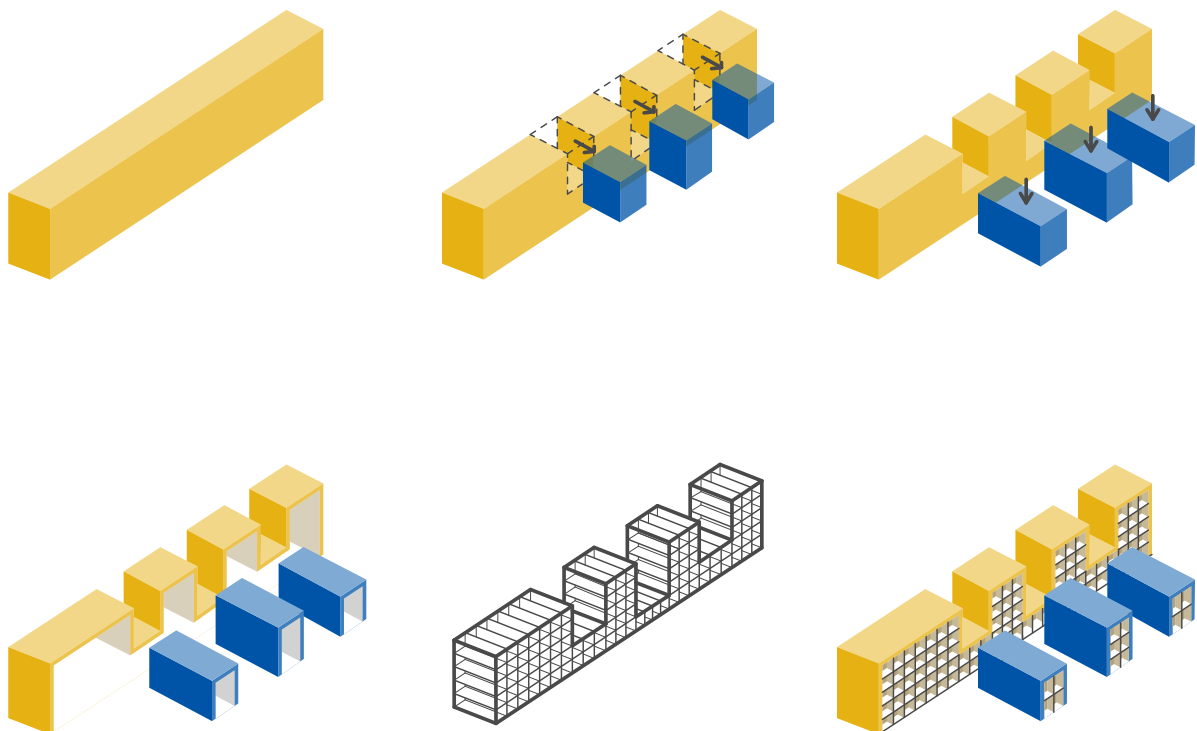


4.5 Architektūriniai sprendiniai

leškant projektuojamo komplekso architektūrinės raiškos, buvo siekiama sukurti šiuolaikišką, tačiau ramų, aplinkoje derantį sprendinį, kuris tarsi sujungtų gana smulkų užstatymą prie Olimpiečių gatvės su šiaurinėje pusėje esančiais stambiais gyvenamaisiais tūriais, taptų teritorijos mediatoriumi.

Pagrindinė komplekso tūrinė idėja – gatvės ir kiemo tūrių sąveika: iš monolitiško stačiakampio gatvės tūrio tarsi „išpjaunami“ elementai, kurie tampa kiemo korpusais. Gatvės tūris susmulkėja bei atveria perspektyvas ir erdvę, už kurių atsiveria „išpjauti“ kiemo korpusai. Taip sukuriamos jaukios kiemo erdvės bei pulsuojantis gatvės fasadas. Susmulkėjęs gatvės tūris, kurio apatinius aukštus slepia tarp Šeimyniškių gatvės ir sklypo augantys medžiai, suvokiamas ne kaip vienas, bet keturi atskiri pastatai, priartėja prie jaukaus, gyvenamo mastelio.

Siekiant sukurti vientisą, tačiau ne monotonišką architektūrinę išraišką, pasirinktas bendras pastatų formavimo principas – monolitinis kiautas, dengiantis tinklo užpildą, kuris skirtingai taikomas gatvės ir kiemo korpusuose. Gatvės korpusai atsiveria tinklo įspūdį kuriančiomis galerijomis, kurias apgaubia monolitinis, jas įrėminantis kiautas. Tuo tarpu kiemo korpusuose kiautas tūrius apgaubia ties ilgosiomis kraštinėmis, o galerijų tinklas atsiveria į pietų kryptį.



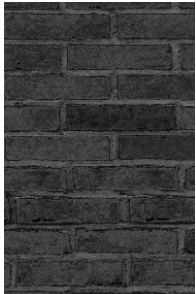


4.6 Medžiagiškumas

Pastatai projektuojami gana chaotiškoje aplinkoje, kurioje randami skirtingų laikotarpių, mastelių, stiliškos medžiagiškumo bei spalvų pastatai, todėl siekiama sukurti vizualiai vientisą, bet ne monotonišką architektūrinį kompleksą.

Kuriant pastato fasadų estetiką, siekiama naudoti natūralias ir vietai būdingas statybos medžiagas – betoną, metalą, stiklą, plytas. Šios medžiagos pasirinktos ir siekiant sustiprinti architektūrinę idėją. Monolitiškumo, vientisumo ir vizualinės švaros vilnyjančiam gatvės ir pietryčiuose esančio korpusų „kiautui“ suteikia juodai dažyta betono apdaila. Tuo tarpu vidiniai kiemų fasadai dengiami šviesiomis klinkerio ar vizualiai panašiomis plytelėmis. Galerijų tinklą formuoja vertikalios ir horizontalios juodai dažytos metalinės sijos. Vidinės sienos, esančios įtrauktose galerijose, dengiamos klinkerio ar vizualiai panašiomis plytelėmis ir medžio imitacijos apdailomis, siekiant sukurti jaukią galerijų erdvę, kaip kontrastą gan šaltam monolitiškam betonui „kiautui“.

Juodas metalas



Tamsios plytelės



Rusvos plytelės



Dažytas betonas



Pilkos plytelės



Medžio dailienčių analogas

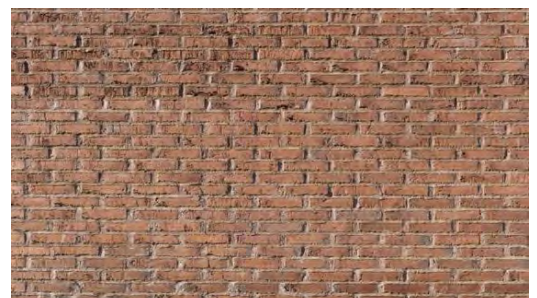


Juodas metalas

Juodas metalas



Dažytas betonas



Molio spalvos plytelės

Analogai

Gatvės korpusai



Kiemo korpusai



Analogai

Pietryčių korpusai



4.7 Konstrukciniai sprendiniai

Planuojama rinktis surenkamą pastatų konstrukciją, kurią sudarytų kolonų tinklas požeminiame aukšte, surenkamos perdangos bei surenkamos trisluoksnio ar viensluoksnio betono sienos antžeminiuose aukštuose. Konstrukcijų sprendiniai tikslinami techninio projekto metu.

4.8 Automobilių ir dviračių saugyklos

Projekte planuojami 302 butai, ~1008 m² maisto prekių parduotuvės salės ploto plotas – ir ~403 m² komercinio ploto. Automobilių stovėjimo vietų poreikis pagal šiuos rodiklius – 302 vt. gyventojams (1vt./1 butui), 51 vt. parduotuvės lankytojams (1vt./20m² prek. salės ploto) ir 14 vt. komercinių patalpų lankytojams (1vt./30 m² salės ploto). Įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą, planuojama teritorija priskiriama 2.1 zonai. Šioje zonoje stovėjimo vietų koeficientas $k_{min}=0,5$, $k_{max}=0,6$ (gyvenamosiom patalpoms $k_{max}=1,0$). Įvertinus šiuos koeficientus, minimalus galimas aut. stovėjimo vietų skaičius – 184 vt., maksimalus galimas aut. stovėjimo vietų skaičius – 341 vt.

Projekte planuojamos dvi automobilių stovėjimo aikštelės: antžeminė (14 vt.), kurioje numatomos vietos komercinių patalpų lankytojams ir požeminė (242 vt.), kurioje planuojamos gyventojų bei likusios komercinių patalpų lankytojų aut. stovėjimo vietos. Gyventojų stovėjimo vietų zona bus fiziškai atskiriama nuo komercinių patalpų lankytojų stovėjimo vietų zonos. Bendras projektuojamas aut. stovėjimo vietų skaičius (256 vt.) yra ne mažesnis ir ne didesnis nei reikalauja reglamentai.

Pagal pateiktus butų bei komercinių patalpų skaičius, projekte privaloma numatyti ne mažiau kaip 69 dviračių stovėjimo vietą (61 vt. butams (1 vnt./5 butams) ir 8 vt. komercinėms patalpoms (1vt./200m² pagrindinio ploto). Projektu bendrai planuojamos 120 dviračių stovėjimo vietų: 73 vietos planuojamos požeminėje automobilių saugykloje, o 47 vietos planuojamos antžeminėje sklypo dalyje ir greta jo. Pagal projektuojamų vietų skaičių viena vieta tenka ~3 butams. Dviračių stovėjimo aikštelėse, esančiose požeminėje aut. saugykloje bus numatomos prieigos dviračių įkrovimui.

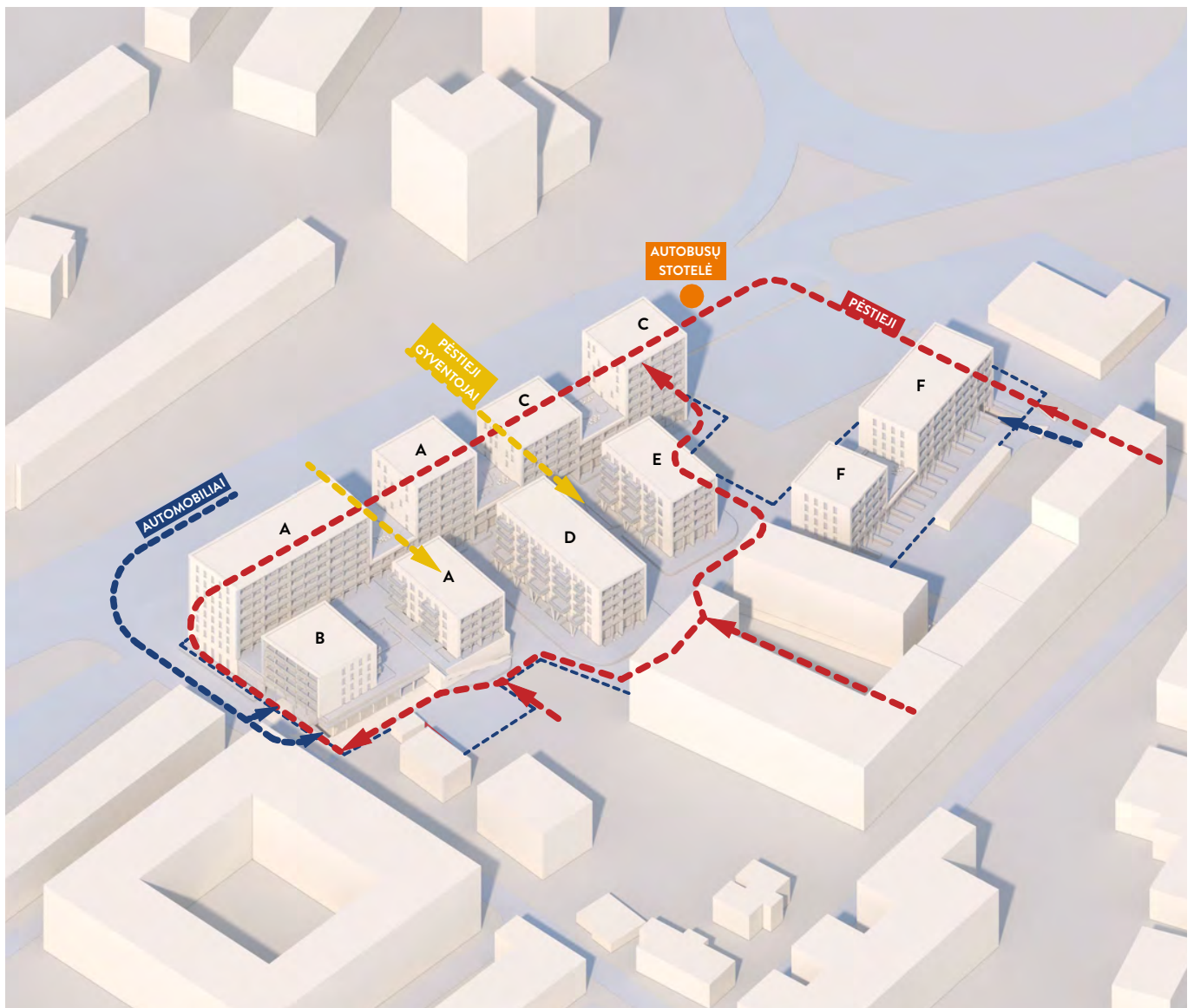


4.9 Ryšiai

Įvažiavimai į sklypą projektuojami iš Detaliajame plane numatytų gatvių: iš Raitininkų gatvės numatomas įvažiavimas į antžeminę automobilių saugyklą, greta jo numatomas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą kartu su krovinio transporto prievaža prie maisto prekių parduotuvės sandelio.

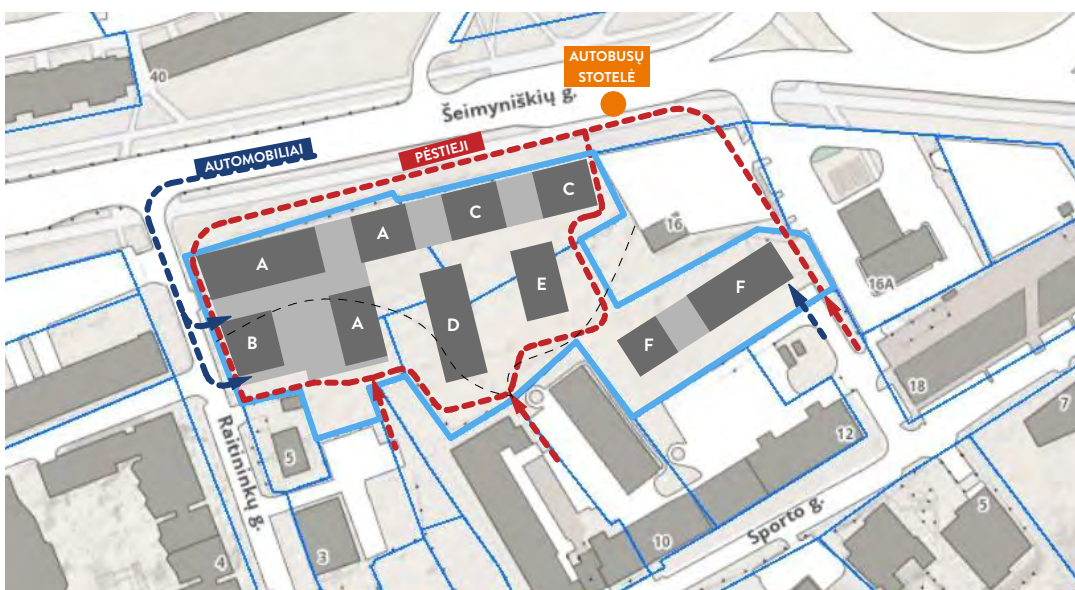
Iš Sporto gatvės numatomas kitas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą. Šiame taške taip pat numatomas gaisrinio automobilio patekimas į sklypą.

Sklype projektuojami viešieji ir privatūs pėsčiųjų takai. Projektuojamų pastatų gyventojų patekimas į sklypą numatomas pro A ir C korpusuose esančius bromus, kuriuose numatomi rakinami vartai užtikrinantys gyvenatojų saugumą. Vieši pėsčiųjų takai, kuriais naudotis galės ne tik projektuojamų pastatų gyventojai, bet ir aplinkinių teritorijų gyventojai, numatomi sklypo perimetru.

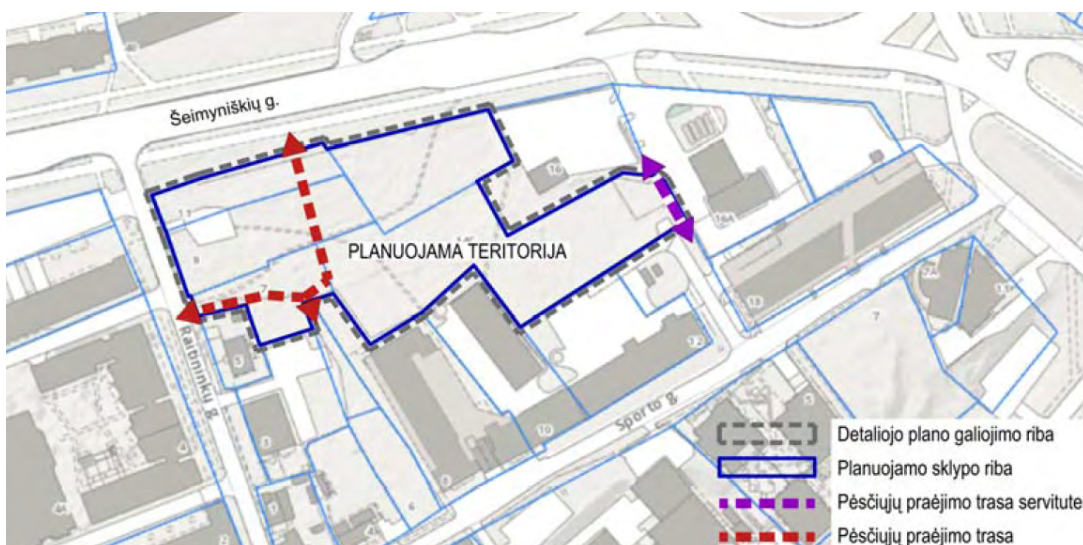


4.10 Viešieji pėsčiųjų takai

Projektiniais pasiūlymais tikslinami Detaliajame plane numatyti viešųjų pėsčiųjų takų sprendiniai, įvertinus esamą takų sistemą, nusistovėjusius pėsčiųjų srautus bei viešojo transporto infrastruktūrą. Siūlomas patekimas į projektuojamą sklypą iš Sporto g. 10 sklypo taške, kuriame yra susiformavęs pėsčiųjų takas, taip pat numatomas patekimas į sklypą nuo Sporto g. 8 sklypo šiaurės vakarų kampo, taip minėtų sklypų pėsčiųjų srautus sujungiant su Raitininkų ir Šeimyniškių gatvėmis, viešojo transporto stotele. Sklypo rytinėje dalyje numatomas pėsčiųjų takas tarp degalinės ir projektuojamo F korpuso, užtikrinantis patogų pėsčiųjų susisiekimą tarp Sporto ir Šeimyniškių gatvių.



Projektinių pasiūlymų pėsčiųjų ryšių schema



Detaliojo plano pėsčiųjų ryšių schema

4.11 Aplinkos sutvarkymo sprendiniai

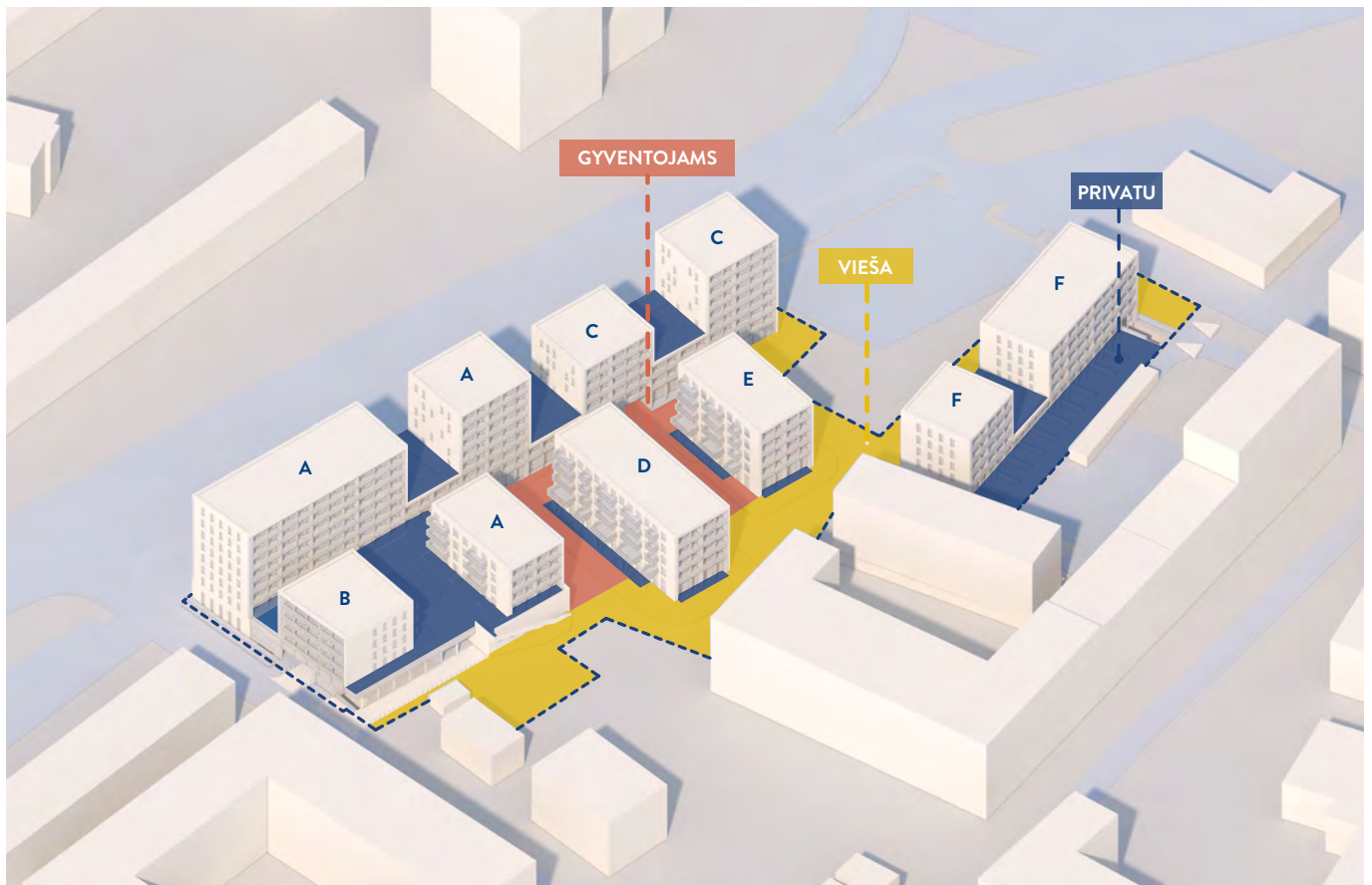
Projektu formuojamos erdvės sklypo vidinėje dalyje, taip pat siūlomi sklypo prieigų sprendiniai – viešos erdvės įsiliejančios į miesto erdvę bei infrastruktūrą.

4.11.1. Sklypo vidinių erdvių sprendiniai

Vidinės kiemo erdvės galima išskirti į tris tipus: viešąsias (kuriomis gali naudotis projektuojamų pastatų bei aplinkinių teritorijų gyventojai), skirtas tik projektuojamų pastatų gyventojams ir privačias (kuriomis gali naudotis tik konkrečių butų gyventojai). Viešos erdvės numatomos sklypo perimetru, gyventojams skirtos erdvės numatomos kiemuose tarp korpusų. Šiose dviejų tipų erdvėse planuojamos vaikų žaidimų, aktyvaus ir pasyvaus poilsio aikštelės, želdynai ir takai. Privačios erdvės – terasos prie konkrečių butų, kurios nuo viešų erdvių ir kitų terasų atskiriamos želdiniais arba kitomis atitvaromis.

Gyvenamojo kvartalo viduje ladšafto sprendiniai pritaikyti urbanizuotoms vietovėms. Įvedama daug mažosios architektūros elementų (įėjimų varteliai, dviračių saugyklos, klombos su integruotais suolais ir terasomis ir t.t.). Kvartalo viduje esančius takus ir aikšteles planuojama grįsti skirtingų spalvų klinkerio, betoninės, arba skelto granito trinkelėmis, taip atskiriant skirtingas kiemo funkcines zonas, kuriant emocinius šių zonų barjerus. Siekiant užtikrinti vizualinį barjerus, gyventojų patogumą bei pagerinti sklypo akustines sąlygas, pirmame aukšte projektuojamos gyventojų terasos dengiamos medinėmis terasinėmis lentomis. Tik gyventojams skirtos zonos atskiriamos neaukštomis ažūrinėmis tvorelėmis bei rakinamais vartais, užtikrinančiais gyventojų saugumą bei privatumą, skatina bendruomenės kūrimą. Sklype bei jo prieigose numatomi ženkliniai ir nuorodos gyventojams bei svečiams.

Lietaus surinkimas nuo pastatų stogų bei sklypo planuojamas sklypo ribose, surenkant vandenį požeminėje automobilių saugykloje, dalį išleidžiant į miesto lietaus surinkimo tinklus, o dalį surenkant požeminėje saugykloje esančiame lietaus vandens rezervuare. Tokiu būdu suteikiama galimybė tvariam lietaus vandens panaudojimas – juo gali būti laistomi sklype augantys augalai. Sklypo erdvių formavimui naudojamos ilgaamžės, natūralios medžiagos, augalai parenkami atsižvelgiant į vietai būdingą florą, taip formuojant tvarią aplinką gyventojams.



4.11.2. Zonų už sklypo ribų tvarkymo sprendiniai

Už sklypo ribų tvarkomos trys zonos: teritorija tarp sklypo ir Šeimyniškių g., Raitininkų g. šaligatvis ir formuojamas naujas šaligatvis, sklype formuojamo tako tęsinys, nuo Sporto g.

Zonoje tarp Šeimyniškių gatvės ir projektuojamų pastatų planuojama sukurti viešą, patrauklią erdvę, skirtą ne tik projektuojamų pastatų gyventojams, bet ir praeiviams. Šioje zonoje numatomos želdinių juostos, kuriose išsaugojami esami vertingi medžiai bei numatomas papildomas apželdinimas medžiais ir krūmais. Taip pat prie komercinių zonų numatomos papildomos erdvės – aikštelės, kuriose galėtų įsikurti kavinių ar restoranų lauko terasos ar vešos poilsio zonos. Šaligatviui grįsti planuojama naudoti plyteles numatytas rengiamame Šeimyniškių g. projekte, o prie komercinių patalpų planuojamas salos išskirti kitokios spalvos ar tekstūros plytelėmis.

Raitininkų g. šaligatvyje planuojamos įvažos į sklypą, dengta lauko automobilių stovėjimo aikštelė (14 vt.), pro kurią numatomas papildomas įėjimas į parduotuvę. Šaligatvyje planuojama žalioji juosta, skirianti važiuojamąją dalį nuo pėsčiųjų tako. Šaligatvį planuojama grįsti analogiškėmis plytelėmis, kuriomis dengiamas šaligatvis kitoje gatvės pusėje, o įvažos ir automobilių stovėjimo aikštelė formuojamos iš betoninių stačiakampių trinkelėlių.

Trasoje, einančioje nuo Sporto g. planuojama įrengti šaligatvį, kuris tęstųsi ir sklypo ribose, o ateityje būtų tęsiamas ir sklypo Sporto g. 16 ribose, iki Šeimyniškių gatvės. Taip formuotųsi patogی pėsčiųjų trasa nuo Sporto iki Šeimyniškių gatvės. Pėsčiųjų taką planuojama grįsti betoninėmis šaligatvio plytelėmis arba trinkelėmis, formuoti želdinių juostą. Sklypo ribose žalioje zonoje prie pėsčiųjų trasos planuojamas medžių sodinimas.



4.12 Sklypo apželdinimo sprendiniai

Teritorijoje numatomas ne mažesnis kaip 30% želdinių kiekis. Želdinių grupės planuojamos bendrose erdvėse kiemuose (grunte ir virš požeminės aut. saugyklos) ir ant mažo aukštingumo (1-3 a.) pastatų stogų.

Virš automobilių saugyklų, eksploatuojamo stogo konstrukcija pritaikoma apželdinto stogo įrengimui. Siekiant kurti ne monotonišką, natūraliai atrdančią želdinių kompoziciją, pasirinktinai pagal vidinių kiemų zonas ir poreikius gali būti įrengiami trijų tipų apželdinimai: ekstensyvus, pusiau intensyvus ir intensyvus. Užtikrinti intensyvių apželdinimą formuojamos klombos, kuriose numatoma 40-90 cm substrato sluoksnis, leidžiantis augti krūmams ir mažaūgiams medžiams. Nesant galimybės įrengti eksploatuojamąjį žaliajį stogą, želdiniai būtų sodinami specialiuose konteineriuose (vazonuose). Klombose, konteineriuose arba specialiuose vazonuose būtų sodinama krūmų grupės, žemaūgiai smulkūs lapuočiai medeliai (medlievos, obelys, gudobelės ir pan.), žemaūgiai spygliuočiai (kalninės pušys, kadagiai, kukmedžiai). Fragmentiškai, iš klombų kraštų įterpiami daugiamečiai augalai. Želdinių priežiūra numatoma kapiliarinis laistymas, kad augalai vešėtų ir neskurstų sausuoju metų laiku. Rekomenduojama raginti gyventojus apželdinti ir privačius balkonus, lodžijas ir stogo terasas vazoniniais krūmais, medeliais ar gėlynais.

Kiemo zonose, po kuriomis nėra požeminio pastato, planuojamos medžių ir krūmų grupės. Naujų medžių vietos siūlomos, atsižvelgiant į esamų medžių padėtį, siekiant jų neužgošti bei esamų ir projektuojamų pastatų kuriamas erdves. Krūmų grupės siūlomos zonose, kuriose siekiama pabrėžti esamus medžius ar neužstoti šviesos gyvenamosioms patalpoms, bet kurti natūralius funkcinius ir vizualinius barjerus.

Stogo terasos apželdinamos ekstensyviai, apsodinant šilokais ar analogiškais, mažai priežiūros reikalaujančiais augalais. Siekiant išvengti monotoniškos, nuobodžios stogų apželdinimo kompozicijos, fragmentiškai bus numatomos pusiau intensyvaus apželdinimo zonos, kuriose numatomi aukštesni, didesnio tūrio želdiniai.

Sklype planuojama išsaugoti Detaliajame plane pažymėtus du medžius (33 cm kalvinė guoba, 43 cm klevas). Trečiajam detaliajame plane pažymėtam saugoti medžiui buvo atlikti akustiniai tyrimai, kurie parodė, jog šio medžio būklė - nepatenkinama, todėl medį planuojama šalinti. Detaliajame plane pažymėta 24 vnt. saugotinių/ perkeltinių medžių, tačiau dėl jų kamienų skersmens, kamienų išsišakojimo bei padėties sklype (susigrupavimo) technologiškai šių medžių perkelti galimybės nėra. Todėl šie medžiai šalinami.

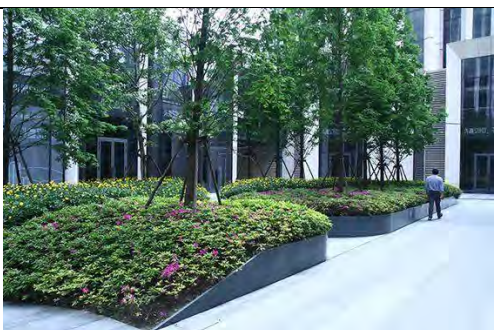




Vidinių kiemo erdvių apželdinimo analogai



Apželdinimo tipai

EKSTENSYVUS APŽELDINIMAS	substrato sluoksnis 5- 15 cm,	Šiuose plotuose būtų veisiamos samanų, šilokai, šilokų kilimai, žoliniai augalai ir prieskoninės žolės, vaistažolės;	
PUSIAU INTENSYVUS APŽELDINIMAS	substrato sluoksnis 15-25 cm,	Šiuose plotuose būtų įveisiamos natūralistiniai gėlynai: aukštos žolės, daugiamečiai augalai, vaistažolės arba kiliminis apželdinimas: nedideli krūmai, kiliminiai spygliuočiai;	 
INTENSYVUS APŽELDINIMAS	substrato sluoksnis 25 cm > 1 m,	Šiuose plotuose būtų įrengiama veja, krūmai, nedideli medžiai	

Sklype ekstensyvaus apželdinimo numatoma apie 1380 m², intensyvaus ir pusiau intensyvaus apželdinimo numatoma apie 2400 m². Konkretūs augalų kiekiai bei tikslūs jų komponavimo principai bus pateikiami techniniame projekte, apželdinimo projekte.

Projektinių želdinių rūšys

1. Želdiniai, skirti apželdinimui virš perdangos konstrukcijų (techninio projekto metu sąrašas bus tikslinamas, pildomas):

1.1. Intensyvaus apželdinimo želdiniai:

Įv. gudobelės <i>Lot. Crataegus</i>		
Įv. rūšių medlieva <i>Lot. Amelanchier</i>		
Sedula geltonžiedė <i>Lot. Cornus mas</i>		
Įv. obelys <i>Lot. Malus</i>		
Įv. kadagiai <i>Lot. Juniperus</i>		
Įv. žemaūgės pušys <i>Lot. Pinus</i>		
Kukmedis europinis <i>Lot. Taxus baccata</i>		

1.1. Ekstensyvaus ir pusiau intensyvaus apželdinimo želdiniai:

Įv. rūšių šilokai <i>Lot. Sedum</i>		
Įv. rūšių kiliminiai žydintys daugiamečiai <i>Lot. Geranium, Phlox</i>		
Įv. rūšių daugiamečiai augalai <i>Lot. Sanguisorba, verbenas ir pan.</i>		
Įv. rūšių vaistažolės <i>Lot. Thymus, Salvia, Achillea ir pan.</i>		
Įv. rūšių žoliniai augalai <i>Lot. Festuca, Molinia ir pan.</i>		
Įv. rūšių spygliuočių kiliminės formos <i>Lot. Juniperus, Taxus</i>		

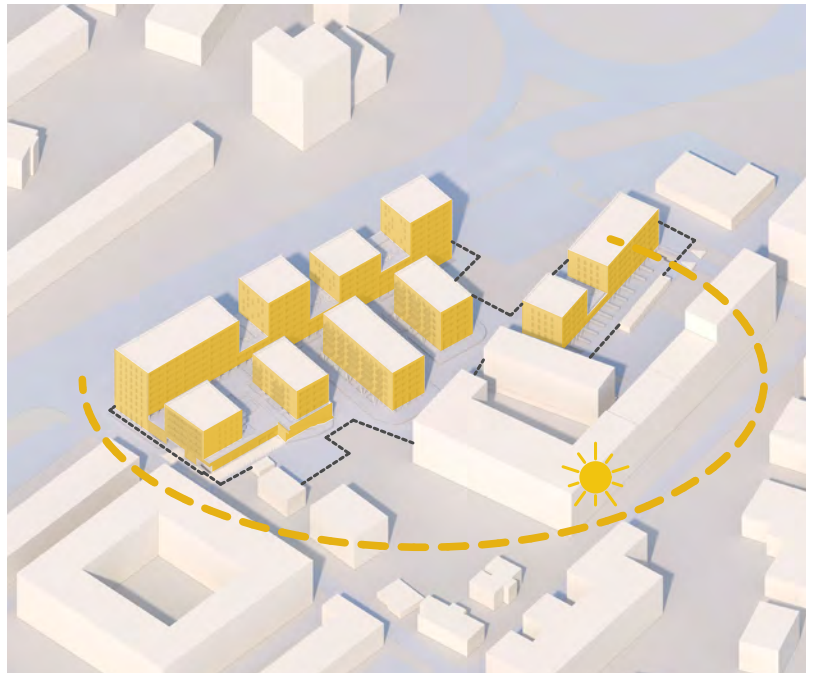
2. Želdiniai, skirti apželdinimui grunte

Klevas paprastasis <i>Lot. Acer platanoides</i> *Projekto metu papildoma ir dekoratyvesnėmis rūšimis: <i>sidabrinis klevu</i>, <i>platanalapiu klevu</i>, <i>ginaliniu klevu ir pan.</i>	
Liepa mažalapė <i>Lot. Tilia cordata</i>	
Šermukšnis paprastasis <i>Lot. Sorbus aucuparia</i>	
Gudobelė vienapiestė <i>Lot. Crataegus monogyna</i>	
Ieva paprastoji <i>Lot. Prunus padus</i>	
Obelis miškinė <i>Lot. Malus sylvestris</i>	
Įv. rūšių alyvos <i>Lot. Syringa</i>	

4.13 Insoliacija

Dėl šiaurinės padėties kvartale, projektuojami pastatai pietinėje dalyje esantiems gyvenamosios paskirties pastatams įtakos nedaro. Kitoje Šeimyniškių gatvės pusėje esančius ir projektuojamus pastatus skiria didelis atstumas, todėl jų insoliacijos projektas taip pat neveikia. (žr. priedą – insoliacijos studiją).

Projektuojami pastatai kiemo dalyje ilgaisiais fasadais orientuojami rytų – vakarų kryptimi, o gatvės korpusuose sukurti „prakirpimai“ taip pat atveria rytų ir vakarų apšvietimą, todėl projektuojamoms gyvenamosioms patalpoms užtikrinamas pakankamas insoliacijos kiekis.



4.14 Universalus dizainas

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 atsidarančias 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 mm. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100x1400 mm.

Gyvenamųjų patalpų pritaikymas ŽN poreikiams. Visų aukštų gyvenamųjų patalpų (butų ir kt.) erdvės suprojektuotos taip, kad išlaikant ISO 21542:2011 26.18 papunktyje ir 27, 28 ir 29 skyriuose [5.10] nustatytus matmenų reikalavimus, pastatą paprastojo remonto darbais galima būtų pritaikyti riboto judumo žmonių poreikiams.

Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimai į pastatą projektuojami horizontalūs. Įėjimo tarpdurio plotis ne mažesnis nei 850 mm, laisvas aukštis ne mažesnis nei 2000 mm. Prieš į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 mm x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė.

Automobilių saugyklų pritaikymas ŽN poreikiams. Anžeminėje aut. saugykloje, kurioje planuojama iš viso 14 vietų, žmonėms su negalia planuojama po vieną A ir B tipo vietą. Požeminėje automobilių saugykloje, kurioje projektuojamos 242 aut. stovėjimo vietos, ne mažiau nei 3% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus projektuojamos B tipo ir 0,5% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 2 vietos projektuojamos A tipo. Automobilių saugykloje ŽN pritaikomos 8-ios B tipo parkavimo vietos ir dvi A tipo (Bendras ŽN pritaikytų aut. stovėjimo vietų skaičius – 10 vnt.).

ŽN automobiliams skirtos stovėjimo vietos, planuojamos arčiausiai prie pagrindinių įėjimų į pastatus, beklūtėje judėjimo traseje. Atstumai nuo ŽN pritaikytų vietų iki įėjimų į pastatus – ne didesni kaip 50 m. Prie ŽN stovėjimo vietų numatomos 1500 mm pločio aikštelės. Automobilių stovėjimo vietos ir išlipimo aikštelės projektuojamos viename lygyje.

4.15 Inžineriniai sprendiniai

Šiluma, elektra, vandentiekio ir nuotekų šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas. Prisijungimai prie vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų numatomi iš Raitininkų gatvės ir rytinėje sklypo dalyje, nuo atšakos einančios tarp projektuojamų daugiabučių ir esamos degalinės, prisijungimas prie lietaus nuotekų tinklų numatomas Šeimyniškių gatvėje. Prisijungimas prie šilumos tinklų planuojamas iš Šeimyniškių gatvės, taip pat iš Sporto gatvės. Prie ryšių tinklų prisijungimas planuojamas Šeimyniškių gatvėje. Elektros tinklai vedami iš transformatorinės, esančios Kazliškių g. 6. Sklypo pietvakarių dalyje projektuojama transformatorinė, nuo kurios išlaikomi reglamentuojami atstumai iki projektuojamų bei esamų kaimyninių pastatų. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje. Pastatuose užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos. Pastatai numatomi A++ energetinės klasės.

4.15 Atliekų tvarkymo sprendiniai

Projektuojamų pastatų gyventojų atliekoms surinkti projektuojami požeminiai atliekų surinkimo konteineriai. Konteineriai planuojami už sklypo ribų, prie įvažiavimo iš Sporto gatvės. Ši vieta pasirinkta dėl to, kad šioje zonoje jau yra gretimus pastatus (Sporto g. 10,8) aptarnaujantys konteineriai, todėl projektuojamų konteinerių vieta nedarys įtakos aplinkiniams pastatams. Antžeminiai laikino sandėliavimo konteineriai, skirti parduotuvės aptarnavimui, planuojami sklypo pietvakariuose, greta transformatorinės.



4.15 Išvados

Projekto sprendiniai nepažeidžia galiojančio ir rengiamo Vilniaus miesto Bendrojo plano, Detaliojo plano sprendinių, Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozoniui keliamų reikalavimų. Projektuojami pastatai tęsia teritorijos urbanistinio audinio formavimą, kuria Šeimyniškių g. perimetrinį užstatymą bei funkciškai aktyvų fasadą prie jos. Vidinėje sklypo dalyje formuojama kokybiška, gyventojų poreikius atitinkanti erdvė. Projektu sprendžiama ne tik sklypo, bet ir gretimų teritorijų susisiekimo sprendiniai bei gyventojų funkciniai poreikiai. Statinių aukštis parinktas atsižvelgiant į teritorijoje vyraujantį aukštį, išlaikant Šeimyniškių gatvės išklotinės vientisumą ir kuriant tolygų aukščių kilimą Raitininkų gatvėje, savo tūriu nedisonuojant gretimybų atžvilgiu. Pastatų architektūrinė raiška ir medžiagiškumas savo racionalumu ir tvarka dera prie esamos, vizualiai gana chaotiškos aplinkos, ją nuramina, neįneša į ją daugiau vizualinio triukšmo.

5. Bendrieji statinių rodikliai

SKLYPAS	
Sklypo plotas (m ²)	11363
Sklypo užstatymo intensyvumas	iki 1,5
Sklypo užstatymo tankis	iki 50%
Priklausomųjų želdynų kiekis	30%
Automobilių stovėjimo vietos	256 vt. (požeminės ir antžeminės)
PASTATAI	
Pastato paskirties rodikliai	302 butai 1 prekybos paskirties patalpos 8 paslaugų paskirties patalpos
Užstatomas plotas (m ²)	5693
Bendras pastatų antžeminis plotas (m ²):	17 050
Butų plotas (m ²)	14 219
Prekybos paskirties patalpų plotas (m ²)	1 906
Požeminių patalpų plotas (m ²)	8 830
Pastato antžeminis tūris (m ³)	95 300
Pastato požeminis tūris (m ³)	43 400
Aukštų skaičius	iki 8 a.
Pastatų aukštis	iki 29,5 m (a.alt. iki 132,5 m)
Energinio naudingumo klasė	A++
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I

* PASTABA: rodikliai bus tikslinami techninio projekto metu, neviršijant detalajame plane nustatytų parametrų