

Drujos 2

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato
rekonstravimo į Administracinės paskirties
(7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas

OBJEKTAS	Administracinės paskirties pastatas su prekybos ir gyvenamosiomis patalpomis
ADRESAS	Drujos g. 2, Vilnius
PROJEKTO NR	A133
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai
STATYTOJAS	S.U.B. projektai, UAB į.k. 304759275; Adresas: Ozo g. 25, LT-07150 Vilnius
PROJEKTUOTOJAS	Aketuri Architektai, UAB į.k. 300126888; Adresas: Raugyklos g. 3-1, LT-01140 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 AUTORIAI	Lukas Rekevičius, A1451 Milda Rekevičienė, A1463 Eimantas Drapanauskis

aketuri

**VILTEKTA**

Aiškinamasis raštas

TURINYS

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	2-8
2.	Bendrieji duomenys	9-10 psl.
3.	Teisinis pagrindas	11-16 psl.
4.	Esamos situacijos analizė	17-21 psl.
5.	Projektinių pasiūlymų sprendiniai	22-41 psl.48
6.	Bendrieji statinio rodikliai	49 psl.

GRAFINĖ DALIS

6.	Vizualizacijos	50-55 psl.
7.	Brėžiniai	56-83 psl.

PRIEDAI

8.	Detalusis planas	13 psl.
9.	NR.1 Apžvalgos taškai	5 psl.
10.	NR.2 Medžių vertinimo ataskaita	22 psl.
11.	NR.3 Kraštovaizdžio architektūros ir viešų erdvių koncepcija	20 psl.
12.	NR.4 Numatomų servitutų ir įvažiavimų koregavimo schema	2 psl.
13.	NR.5 Dokumentai	22 psl.
14.	NR.7 Insoliacijos studija	139 psl.
15.	NR.8 Kiti dokumentai (neviešinami)	27 psl.

Kval. patv. dok. nr.	aketuri UAB „Aketuri architektai“ Raugyklos g. 3-1, Vilnius, Tel. +37061216112, info@aketuriarchitektai.lt www.aketuriarchitektai.lt			Statinio projekto pavadinimas: Gamybės, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas		
A2053	PV	T. Segalis		Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas	Laida	
A1451	PDV	L. Rekevičius				
A1463	PDV	M. Rekevičienė				0
	Arch.	E. Drapanauskis				
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB „S.U.B. projektai“			Dokumento žymuo: A133-PP-AR	Lapas	Lapų
					1	48

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



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
20__m.____d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato Drujos g. 2, Vilniuje, rekonstravimo projektas
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis sklypo Drujos g. 2, Rasų sen., (kad.Nr. 0101/0059:36), detaliojo plano TPDR Reg. Nr. T00072565 sprendiniais (Sklypo užstatymo rodikliai taikomi proporcingai statytojo valdomai sklypo daliai)
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	Numatyti norminį automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičių vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312. 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 10-iai proc. darbuotojų, 1 vieta 2-3 butams. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	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“),

		pateikiamas esamų želdinių planas. Esamų želdinių plane turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventORIZACIJOS duomenis. Pateikti miesto žaliosios infrastruktūros formavimo strategiją įvertinus esamos supančios (1 m spinduliu) gamtinės aplinkos stiprybes ir silpnybes, galimybes ir apribojimus.
--	--	---

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Projektuojami statiniai savo tūriais ir fasado kompozicija turi derėti prie konteksto, pildyti ir praturtinti vietos miestovaizdžio charakterio kokybę. Natūralios medžiagos. Naudojamos natūralios, geriausia – vietinės statybinės medžiagos. Tai yra – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius, atitinkančius detaliojo plano reikalavimus želdynams. Rekomenduojama, kad šiuos sprendinius rengtų Aplinkos ministerijos atestuotas želdinių projektų rengimo vadovas. Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai. Projektinių pasiūlymų sprendinius, akcentuojant būsimų sprendinių įtaką vietos kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologiškai būklei; susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, sumodeliuoti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis, derės viešieji ir privatūs interesai sklypo teritorijoje. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte apibūdinti siūlomo sprendinio idėją - kaip bus pagerinta Vilniaus miesto žalioji infrastruktūra nagrinėjamoje teritorijoje ir ją supančioje aplinkoje. Pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskirti viešas (gatvės) erdvės nuo privačių kiemo erdvių. Kiemo erdves formuoti fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi užstatymo principai: *pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; *kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios

	bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas. Projektuojant gyvenamosios paskirties patalpas/butus sklype projektuoti vaikų žaidimo aikšteles, elementarias sporto aikšteles paaugliams, vietas ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, patogiai sujungtas su pastato įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais Siekiant kuriamos gyvenamosios aplinkos kokybės, formuoti kokybišką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais, didinti priklausomųjų želdynų procentą. Sprendiniais pagrįsti, kaip sklypo funkcinis zonavimas (žaidimų aikštelės, privačios ir viešosios erdvės, įėjimai ir t. t.) pagerins gyvenamosios aplinkos kokybę. Automobilių stovėjimo aikštelėje projektuoti patogias, su želdiniais apjungtas pėsčiųjų jungtis, aikštelę gausiai ir kokybiškai želdinti medžiais ir krūmais (ne veja). Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui (netankinto grunto storis ant perdangos turi būti ne mažesnis kaip 1m, medžiui dangoje numatyti ne mažiau nei 3 m³ grunto šaknims). Sprendinius pavaizduoti pjūviuose. Sklypo sutvarkymo plane nurodyti esamus ir siūlomus šalinti medžius. Brėžinyje turi būti pažymėtos esamų medžių lajų projekcijos, kamienų diametro dydžio apskritimai ir numeriai pagal inventORIZACIJOS kortelės duomenis. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Nurodyti projektuojamų želdinių ir medžių rūšis lietuvių ir lotynų kalbomis, sodinamų medžių skersmens, matuojamo 1,3 m aukštyje, apimtį (cm) ir diametrą (cm). Pirmenybę teikti medžiams, krūmų ir daugiamečių augalų plotams, veją projektuoti tik funkciškai tam pagrįstose vietose. Želdinių rūšių parinkimas turi būti pagrįstas aiškinamajame rašte, gerinti vietos ekosisteminę būklę. Apželdintas sklypo plotas turi sugerti ir/ar sulaikyti bei išgarinti visą ant jo paviršiaus iškrentantį lietaus vandenį. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietųjų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius panaudojant sklypo teritorijoje esančius želdinių plotus. Į priklausomųjų želdynų plotus neįskaičiuojama ažūrinės, korio tipo dangos. Nepažeisti trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Vadovautis LR Želdynų įstatymo 19 straipsnio 3 ir 4 punktu. Rengiant tolimesnę projekto techninę dokumentaciją vadovautis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-719 "Dėl atskirųjų ir priklausomųjų Želdynų kūrimo ir tvarkymo projektų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo".
--	--

3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	Urbanistinis kontekstas. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą. Taip pat – ne suardyti, o tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje, atsižvelgiant į tai užstatymo rodikliai mažinami. Darna su miesto architektūros kontekstu. Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto. Tačiau kartu jis turi būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais (išskyrus restauravimo ar atkūrimo atvejus). Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai: *pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; *pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramos neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas; *kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas. Gatvės ir viešosios erdvės pagal universalaus dizaino principus pritaikomos visiems visuomenės nariams, įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos: *gatvių erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius (alėjas). Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai, bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų; *pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai; *pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės
------	-----------------------------------	--

		pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis; *perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose); *viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Perimetriniame užstatyme patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato turį Projektuojant bendro naudojimo gatvę/pravažiamą, kurios sprendiniai patenka į skirtingų sklypo valdytojų valdomas žemės sklypo dalis, sprendinius raštiškai suderinti su sklypo bendrasavininkiais iki pritarimo PP. Pėsčiųjų takus sklype projektuoti išanalizavus atsižvelgiant į esamus, susiklosčiusius bei suprojektuotus pėsčiųjų ir dviračių takus, užtikrinti būtinus funkcinius ryšius. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu, projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis. Užtikrinti reikalavimus keliamus žmonėms su negalia (STR2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“). Numatant Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 8 dalyje nustatytais atvejais koreguoti detaliojo plano sprendinius juos privaloma viešinti vadovaujantis STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriaus reikalavimais. Statytojas privalo įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis Statybos įstatymo 3 straip. nuostatomis. Statiniai turi būti projektuojami statytojo valdomoje žemės sklypo dalyje.
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Susisiekimo sprendiniai – pagal prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (TPDR reg. Nr. T00056038), 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).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Vertinama pėsčiųjų takų sistemos plėtra ir jos poreikis. Nurodyti esamas ugdymo įstaigų lankymo galimybes susiejant su projektuojamų būstų skaičiumi. Išnagrinėti galimybę numatyti ugdymo įstaigas pirmuose pastatų aukštuose.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtinto „Projektinių pasiūlymų ir

		techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu“ Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo reikalavimus. PP medžiagą papildyti kvartalo urbanistinės struktūros analize, sklypą analizuoti remiantis šiais aspektais: sklypo naudojimas (esami pėsčiųjų, dviratininkų takai, kita infrastruktūra, eami/būsiami srautai, ryšiai), svarbiausieji vietos charakterį formuojantys elementai (pastatai, viešos/privačios erdvės, reljefas, medžiai ir kt.); sklypo ribos, jų fizinė išraiška; sklypo gretimybės (fizinės, funkcinės, kultūrinės ir kt.) ir kt. Projektinių pasiūlymų grafinėje medžiagoje (pjūviuose, fasaduose) nurodyti projektuojamo pastato/pastatų, statinio statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę. Projektiniai pasiūlymai viešinami STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka.
--	--	--

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

Ramunė Baniulienė, el. paštas ramune.baniuliene@vilnius.lt

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

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES TVIRTINIMO DRUJOS G. 2
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-04-26 Nr. A51-36748/21(3.3.2.26E-VMA)
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	[redacted] Vyriausiojo miesto architekto skyriaus vedėjas, Vyriausiojo miesto architekto skyrius
Sertifikatas išduotas	[redacted]
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-04-26 15:05:51 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-04-26 15:06:05 (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 2018-12-27 14:17:37 iki 2021-12-26 14:17:37
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 3.5.34
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2021-04-26 15:15:18)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2021-04-26 15:15:18 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

ARCHITEKTŪROS DALIES AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Privalomųjų rengimo dokumentų bei pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų, kuriais vadovaujantis parengtas projektas, sąrašas:

Rengimo dokumentai

Vilniaus miesto bendrasis planas 2020m (galiojantis)
Sklypo (kad. Nr. 0101/0059:36) Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas ir statinių statybos zonos, statybos linijos, statybos ribos, servitutų ir įvažiavimų korektūra, patvirtinta 2017-08-11, įsakymu nr. A30-2367
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;
Galiojančiais Statybų techniniais reglamentais bei higienos normomis;
Projektavimo užduotimi ir kitais statytojo, projektavimo eigoje, pateiktais dokumentais;
Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis 2021-04-26 Nr. A51-36748/21(3.3.2.26E-VMA).

Normatyviniai dokumentai

LR Statybos įstatymas Nr. I-1240
LR Žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr. I-446
LR Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120
LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas Nr. I-733
STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, statinio ekspertizė
STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas;
STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
STR 1.07.01:2010 Statybą leidžiantys dokumentai
STR 1.06.01:2016 Statybos darbai. Statinio priežiūra
STR 2.01.01(1): 2005 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas;
STR 2.01.01(2): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga;
STR 2.01.01(3): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga;
STR 2.01.01(4): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga;
STR 2.01.01(5): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo;
STR 2.01.01(6): 2008 Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
STR 2.01.02:2016 Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai
STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai
STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
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
STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
STR 2.03.01:2019 Statinių prieinamumas
STR 2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
STR 2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
STR 2.01.06:2009 Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.
STR 2.05.02:2008 Statinių konstrukcijos. Stogai
STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys
STR 2.05.20:2006 Langai ir išorinės įėjimo durys
STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
RSN 156- 94 Statybinė klimatologija (Keitimas 2002-09-23, Nr. 488); (Žin., 2002, Nr. 96-4230)
Lietuvos standartai ir statybos taisyklės:
LST 1516: 2015 statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
LST ISO 4067 / 1: 1994 Technikos brėžiniai. Pastatų įranga. Pirmoji dalis. Grafiniai ženklai vandentiekiiui, kanalizacijai, šildymui ir vėdinimui vaizduoti;

LST ISO 4067 / 2: 1994 Pastatų ir inžinerinių statinių brėžiniai. Pastatų įranga. Antroji dalis. Supaprastintas sanitarinių prietaisų vaizdavimas;
Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai
Pagrindiniai gaisrinės saugos reikalavimai;
Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.
HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.
Rekomendacijos:
R 16 – 00 Statinio projekto sudėtis (Žin., 2000, Nr. 55-1616);
R 25 – 00 Statinio techninis projektas. Bendrieji reikalavimai ir sudėtis.
R 14 – 99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpos projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99 – 2868);

Kompiuterinės programos:

Archicad 23 (3 licenzijos; Nr.3-3692450, 3-3692451, 3-3692452)
Adobe CS suite paketas (Photoshop, InDesign, Acrobat, Illustrator, prenumeruojama, 2 licenzijos)
Dassault Systems DRAFT SIGHT (dwg redaktorius, atviro kodo programa)
Sketchup MAKE (3D eskizavimo programa, nemokama programa)
Open Office (teksto redaktorius, atviro kodo programa)
PDF Elements (PDF redaktorius, atviro kodo programa)

Bendrieji duomenys

Statinio adresas: Drujos g. 2, Vilnius
Objektas: Gamybės, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą su prekybos (7.3.) ir gyvenamosios paskirties (6.3) patalpomis, Drujos g. 2, Vilnius projektas
Statytojas: UAB „S.U.B. projektai“
Statybos rūšis: rekonstrukcija
Statinio paskirtis: administracinė (pagrindinė)
Statinio kategorija: ypatingas
Projektavimo etapas: projektiniai pasiūlymai
Projektuojamo statinio geografinė vieta: Lietuvos Respublikos žemės sklypas kad.nr.0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus miestas.

1. TEISINIS PAGRINDAS

Bendras planas 2020m

Teritorijos funkcinė zona – Miesto dalies centro zona (MAR-2-5);

Teritorijos naudojimo tipas – Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinės 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 (GC); 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 (GM); 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 (PA); teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams (SI).

Galimi žemės naudojimo būdai – Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais (G2); žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams (K); 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 (V); žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui (R); žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms (B); žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms (I2); žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti (E).

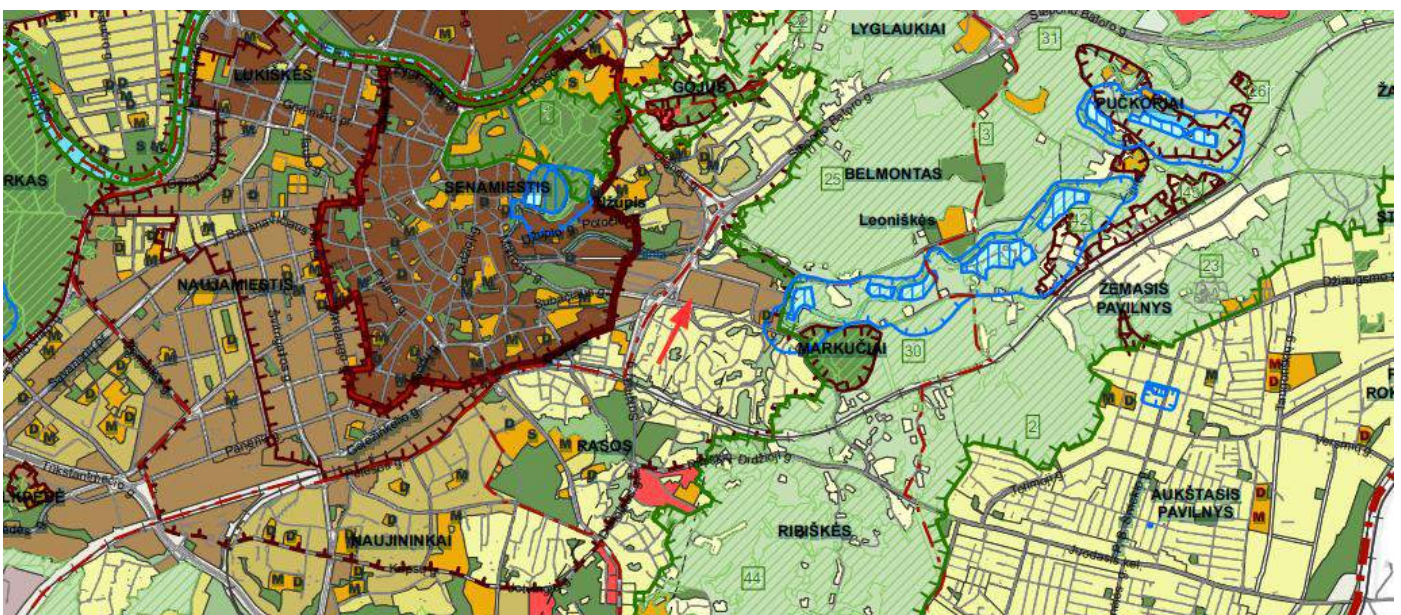
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė

Maksimalus užstatymo intensyvumas – 2;

Maksimalus aukštis – 29m nuo žemės paviršiaus

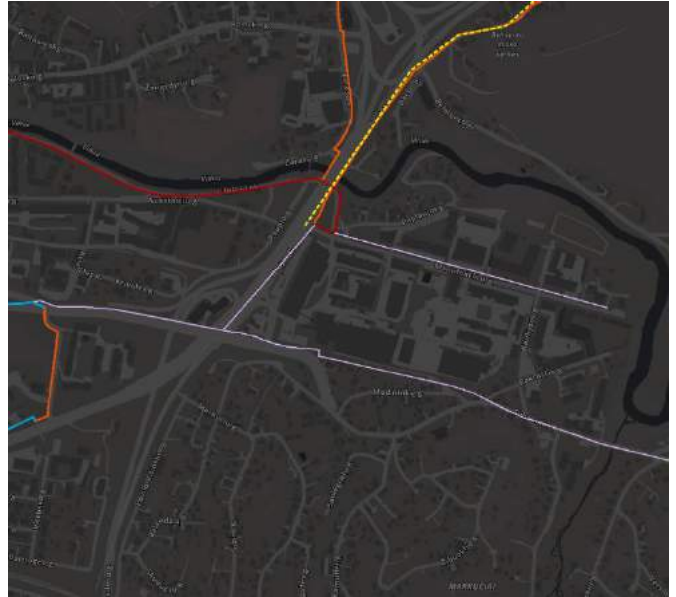
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 50 000 kv. m.

Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – 1



Vilniaus darnaus judumo planas

Pagal patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Darnaus judumo planą, planuojamas sklypas nagrinėjamo patenka į centrinės miesto dalies funkcinę zoną. Teritorijoje šiuo planu siekiama – tenkinti žmonių mobilumo reikmes, užtikrinant geresnę gyvenimo kokybę, kompleksiskai apimti visus keliavimo būdus, transporto rūšis ir formas visoje miesto aglomeracijoje: privatų ir viešą, keleivinį ir krovinį, motorizuotą ir bevariklį transportą, jo naudojimą ir laikymą, judėjimą pėsčiomis; įvertinti transportinius, socialinius, ekonominius, aplinkosauginius, politinius-institucinius aspektus. Nagrinėjamoje teritorijoje pagal DT siūloma įrengti dviračių takų jungtį - Drujos g. su numatoma Subačiaus g. tąsa.



Dviračių trasos ir pėsčiųjų takai pagal Vilniaus darnaus judumo planą

Numatomi detaliojo plano koregavimo sprendiniai

Sklypui galioja Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 9 d. sprendimu Nr.1-1928 patvirtintas Sklypo kad. Nr. 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detalusis planas (reg. Nr. 72565), pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. A30-2367 patvirtintu Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimu.

Visuomenei kartu su Projektinių pasiūlymų sprendiniais pristatomi Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalyje nustatyta tvarka numatomi koreguoti žemės sklypui galiojančio detaliojo plano sprendiniai:

1. Keičiama įvažiavimo/išvažiavimo į/iš žemės sklypą Drujos g. 2 iš Subačiaus gatvės vieta.
2. Numatoma papildoma įvažiavimas/išvažiavimas į/iš žemės sklypą Drujos g. 2 iš Manufaktūrų gatvės vieta.
3. Žemės sklype Drujos g. 2 projektuojamas naujas servitutas, suteikiantis teises – tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, įskaitant kelius, jas aptarnauti ir naudoti, įskaitant važiuoti transporto priemonėmis. Servitutas projektuojamas susisiekimo komunikacijos ir su ja susijusių inžinerinių statinių statybai, aptarnavimui ir naudojimui.

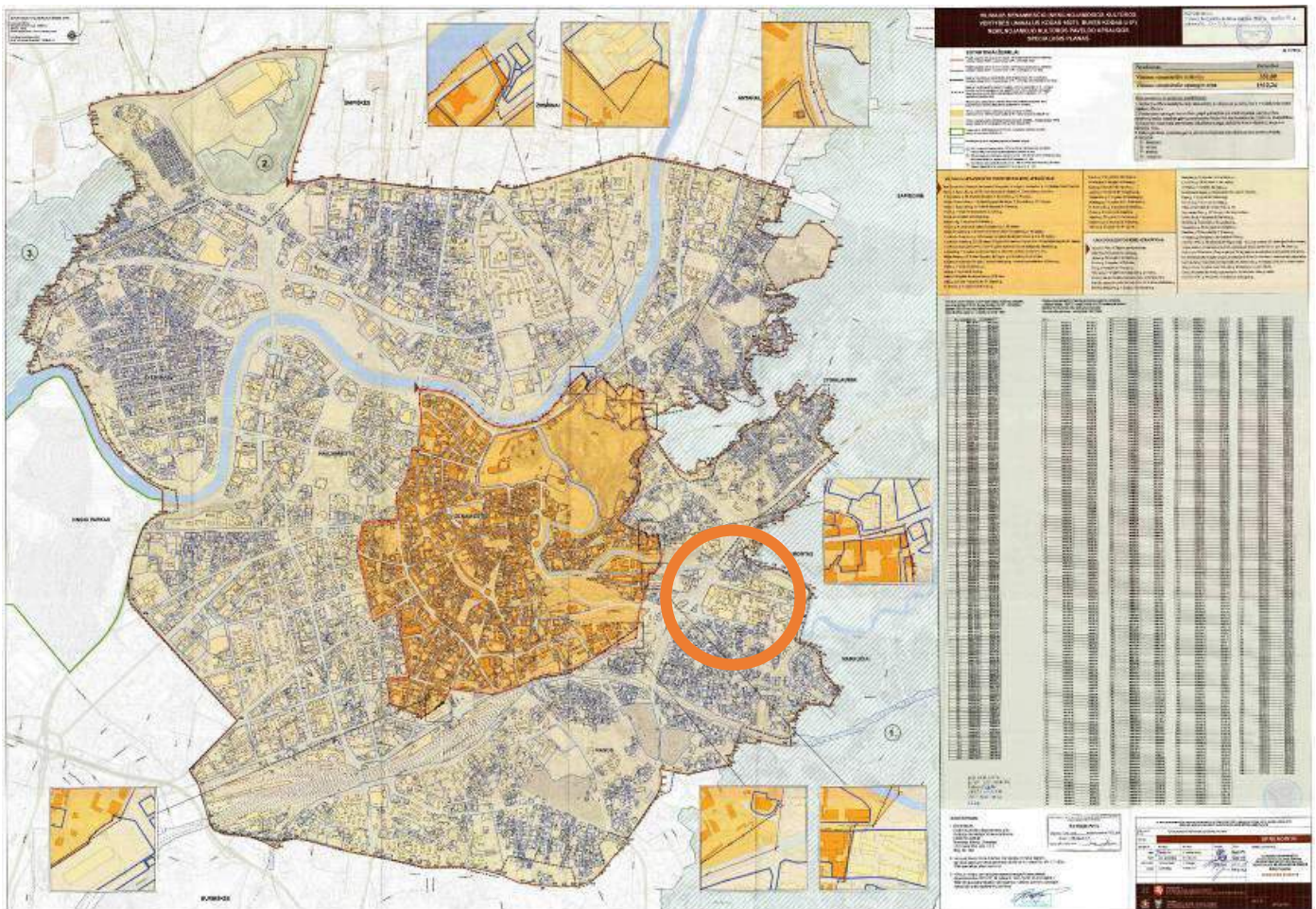
Kiti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2014 m. liepos 9 d. sprendimu Nr.1-1928 patvirtintu Sklypo kad. Nr. 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m., detaliojo planu, pakoreguotu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2017 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. A30-2367 patvirtintu Drujos g. 2 detaliojo plano sprendinių (statinių statybos zonos, ribos, linijos, servitutų ir įvažiavimo vietų) koregavimu, žemės sklypui, 0101/0059:36, Drujos g. 2, Rasų sen., Vilniaus m. nustatyti teritorijas naudojimo reglamentai nekeičiami.

Kultūros paveldas

Teritorija yra Vilniaus istorinio centro (senamiesčio), įrašyto į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą, vizualinės apsaugos zonoje (Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymas Nr. IV-512 "Dėl Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano - teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano patvirtinimo". Šią apsaugos zoną sudaro tik vizualinės apsaugos pozonis (jo ribos sutampa su apsaugos zonos ribomis). Pagal galiojančius reikalavimus, 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:

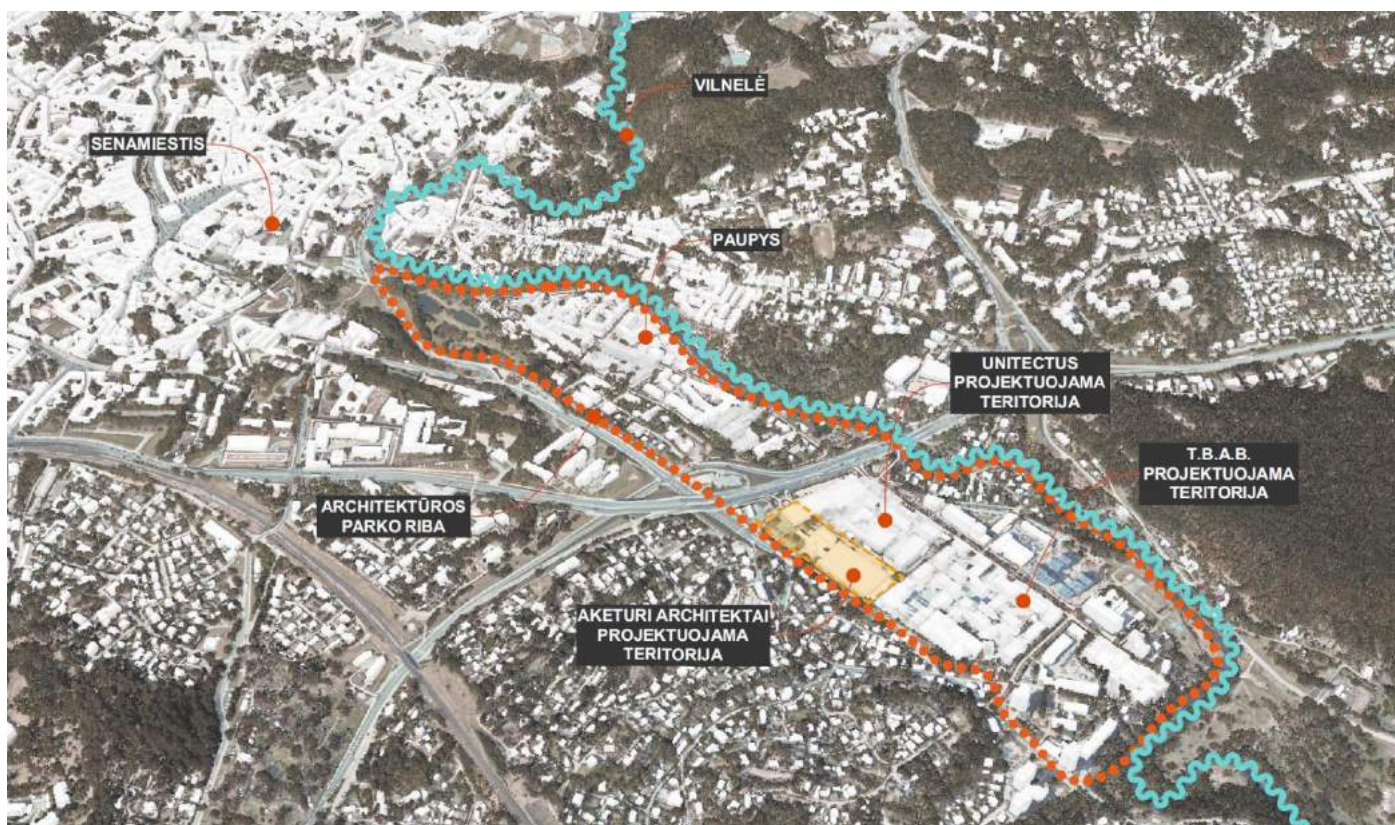
- savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
- trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
- ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
- keistų senamiesčio siluetą;
- būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).

Kitų paveldosauginių apribojimų, ar kultūros paveldo vertybių, nagrinėjamoje teritorijoje nėra.



Vilniaus architektūros parkas

„Architektūros parkas“ yra didžiausias konversijos - pramoninių teritorijų pavertimo gyvenamaisiais rajonais, projektas Vilniuje. Vykdomas keliais etapais 78 ha teritorijoje. Tikslas - iškelti iš istorinių Paplaujos ir Markučių teritorijų, esančių tarp Vilnios upės, Maironio g., Subačiaus g. ir Pavilnio g., pramonės įmones (AB „Vilniaus Kailiai“, AB „Skaiteks“, UAB „Audėjas“, UAB „Markučiai“ ir kt.) ir integruoti šį rajoną į miesto architektūros audinį. Kadangi ši teritorija patenka į Pasaulio paveldo sąrašą įrašyto Vilniaus Senamiesčio bei jo apsaugos zonų pakraščius, metų pradžioje buvo organizuotas UNESCO (Jungtinių Tautų švietimo, mokslo ir kultūros organizacija) patariamasis posėdis. Liepą Lietuva gavo palankią oficialią šios organizacijos išvadą dėl „Architektūros parko“ pirmosios dalies - buvusios „Skaiteks“ gamyklos konversijos.



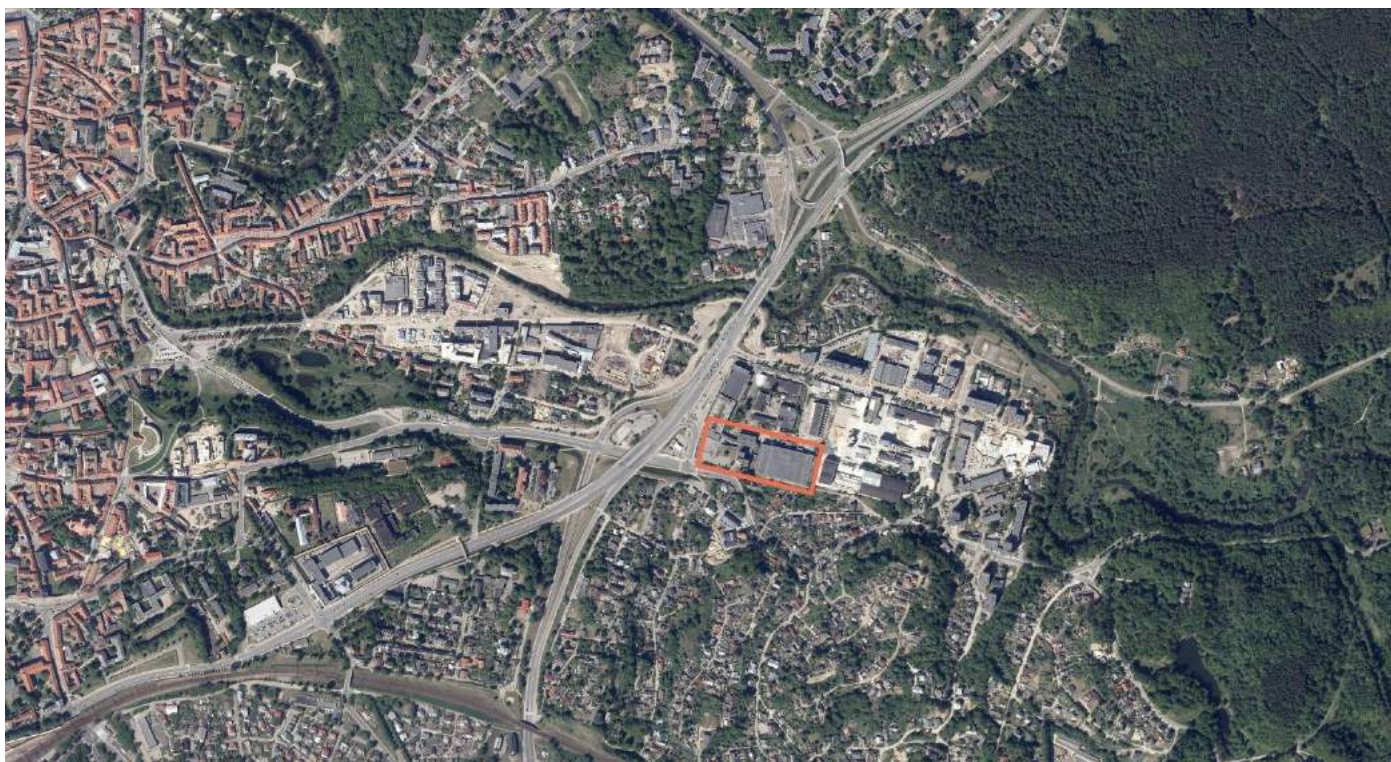
2. ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Lokacija ir sklypo parametrai

Pastatų kompleksas projektuojamas sklype adresu Drujos g. 2, Vilnius, (kad.nr.0101/0059:36). Sklypas yra pietvakarinėje kvartalo, kurį riboja Drujos, Subačiaus ir Manufaktūrų gatvės, dalyje. Teritorija yra Rasų seniūnijoje. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties Nr. 49SŽN-228-(14.49.57.).

Projektuojamas sklypas yra taisyklingos formos, dabar užstatytas pramoninės, komercinės paskirties pastatais. Pietinėje dalyje sklypas ribojasi su Subačiaus, šiaurinėje dalyje su naujai projektuojama Santarvės g. bei rytinėje dalyje Trejybės gatvėmis.

Nagrinėjamo sklypo reljefas aukštėja iš vakarų į rytus, altitudė svyruoja nuo 112,42m. iki 121,21m. absoliutinio aukščio. Netoliese esantys didesni visuomenei svarbūs objektai – Subačiaus apžvalgos aikštelė (500m), Vilniaus gynybinės sienos bastėja (1200m).



Esamos situacijos fotofiksacijos



Sklypo naudojimas, infrastruktūra

Šiuo metu didžiąją sklypo dalį užima statiniai ir automobilių stovėjimo aikštelės. Įrengtų pėsčiųjų ar dviračių takų sklype nėra. Pagrindiniai pėsčiųjų srautai greta sklypo juda Subačiaus g. šaligatviu, taip pat yra natūraliai susiformavusių, išmintų takų. Esamos trasos sklype nėra pritaikytos pėstiesiems.

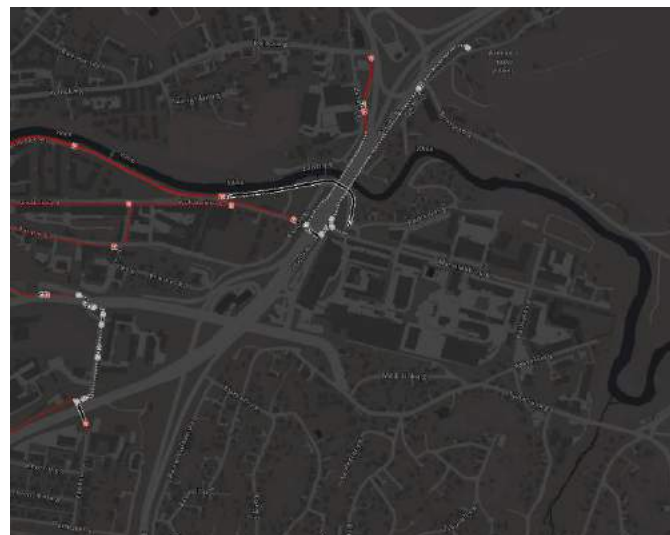
Artimiausi įrengti dviračių infrastruktūros takai – Vilnios take (nuo sklypo nutolęs ~220m.) , Aukštaičių gatvėje (~150m) ir nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės (~500m). Rengiamu Santarvės g. projektu, bei Subačiaus g. numatomi dviračių ir pėsčiųjų takai. Remiantis šiais duomenimis, daroma išvada, jog planuojama teritorija darniai įsilies į išvystytą dviračių takų infrastruktūrą.

Aplink projektuojamą sklypą 500m spinduliu yra 4 viešojo transporto stotelių taškai: stotelės „Zarasų st.“ <50m. atstumu, stotelės „Drujos g.“ 150m. atstumu, stotelės „Vilnelės st.“ ~350m. atstumu, stotelės „Subačiaus g.“ ~500m. Teritorijoje gan gerai išvystytas infrastruktūros tinklas.

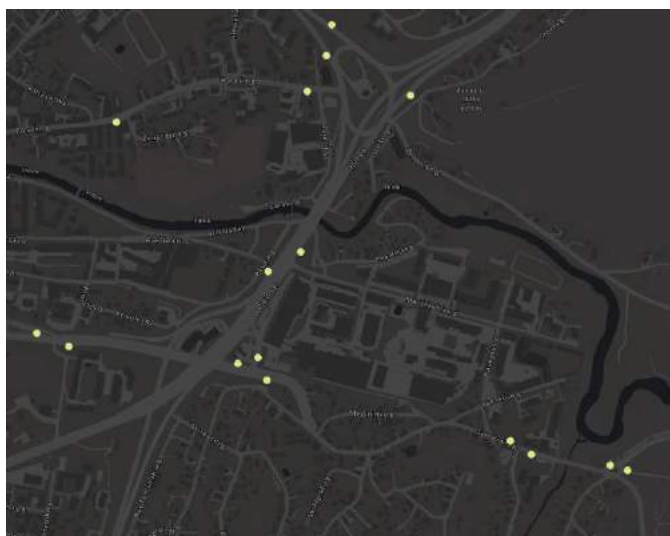
Apibendrinant, projektuojamas sklypas yra miesto dalyje, kurioje gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra. Tai gali užtikrinti projektuojamų pastatų gyventojų patogų teritorijos naudojimą bei susisiekimą su kitomis miesto dalimis. Tačiau susisiekimo infrastruktūra gali būti gerinama projektuojamo sklypo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



Esama situacija



Esamų dviračių takų schema

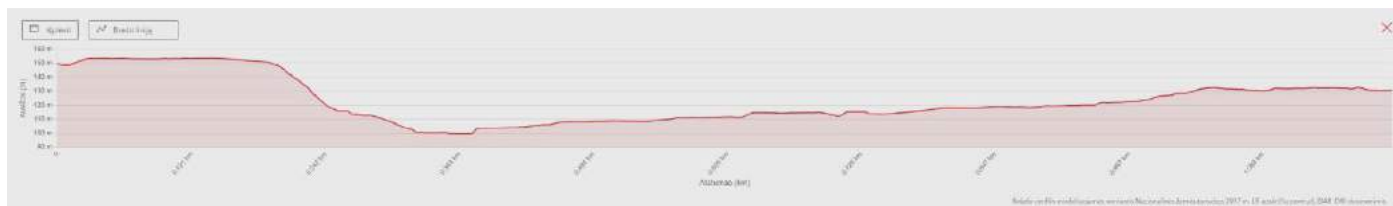
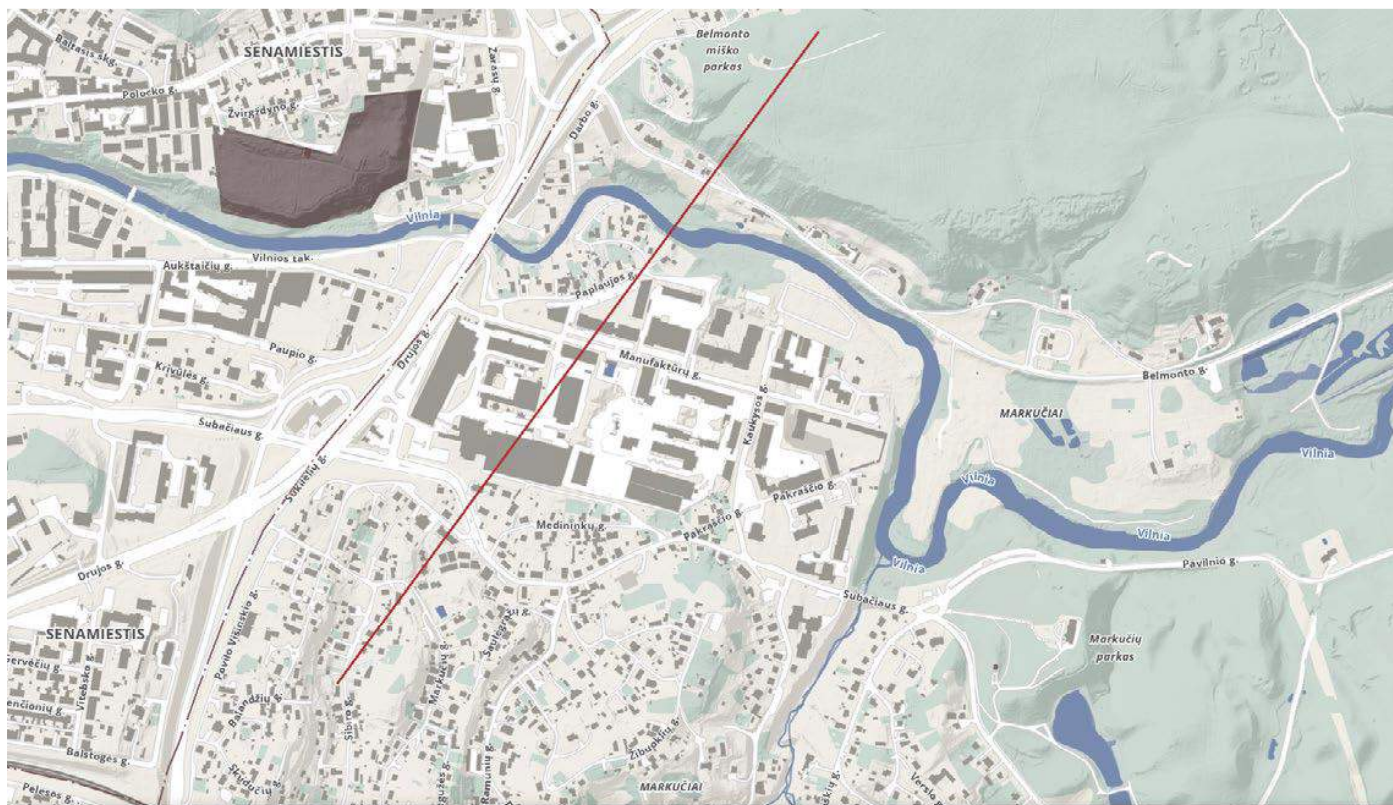


Esamų viešojo transporto stotelių schema

Sklypo gretimybės ir vietos charakterį formuojantys elementai

Projektuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje vienas svarbiausių akcentų – šiaurinėje pusėje tekanti upė Vilnelė. Ji įtakojo visų aplink ją išsidėsčiusių istorinių priemiesčių vystimosi ypatumus, tendencijas, struktūrą, turinę erdvę ir net istorines jų išlikimo ar praradimo galimybes. Manufaktūrų gatvės rajono išskirtinė savybė miesto kontekste yra kontrastingas santykis tarp stambaus mastelio, pramoninio užstatymo ir gamtinės aplinkos su dominuojančiu sodybiniu užstatymu palei upės pakrantę ir Markučių rajone. Šį skirtingo charakterio urbanistinių ir gamtinių elementų kontrastą, kaip šios miesto dalies veidą formuojantį bruožą verta išsaugoti, kaip unikalų darinį Vilniaus miesto kontekste vykdant vieną didžiausių konversijos – pramoninių teritorijų pavertimo gyvenamaisiais rajonais, projektą Vilniuje.

Šiuo metu teritorijos charakterį ryškiai formuoja vakarinėje dalyje įgyvendintas naujas Paupio rajonas, kuris taip pat yra „Architektūros parko“ – konversijos projekto dalis. Istorinės Vilniaus senamiesčio vietos transformuojamos į darnias zonas. Šioje dalyje vyrauja gyvenamųjų namų kvartalai, taip pat administracinės ir komercinės paskirtys. Tuo tarpu pietinėje dalyje Subačiaus gatvės pusėje esanti teritorija pasižymi jau gana susiformavusiu sodybiniu užstatymu. Kadangi nagrinėjamoje teritorijoje formuojasi daug gyvenamųjų būstų, projektu siūloma numatyti maisto prekių parduotuvę ir kitas komercines bei administracines patalpas, kurios užtikrintų teritorijos gyventojų patogumą.



Gamtinis kontekstas. Reljefo pjūvis

Esama švietimo infrastruktūra ir įstaigų lankymo galimybės

Projektuojamas sklypas yra urbanizuotoje centrinėje miesto dalyje. Remiantis Vilniaus miesto interaktyviu ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemėlapiu, 2km spinduliu nuo projektuojamo sklypo randama 12 ikimokyklinio ugdymo įstaigų, iš kurių 4 yra valstybinės ir 8 privačios.

Projektuojamai teritorijai priskirta 8 mokyklos: 3 mokyklos - lietuvių kalba, 3 mokyklos – rusų kalba, 1 mokykla – lenkų kalba, 1 mokykla – baltarusių kalba; iš kurių 2 mokyklos yra dalinai pritaikytos neįgaliesiems.

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 tolimesnėse teritorijose esančiomis švietimo įstaigomis.

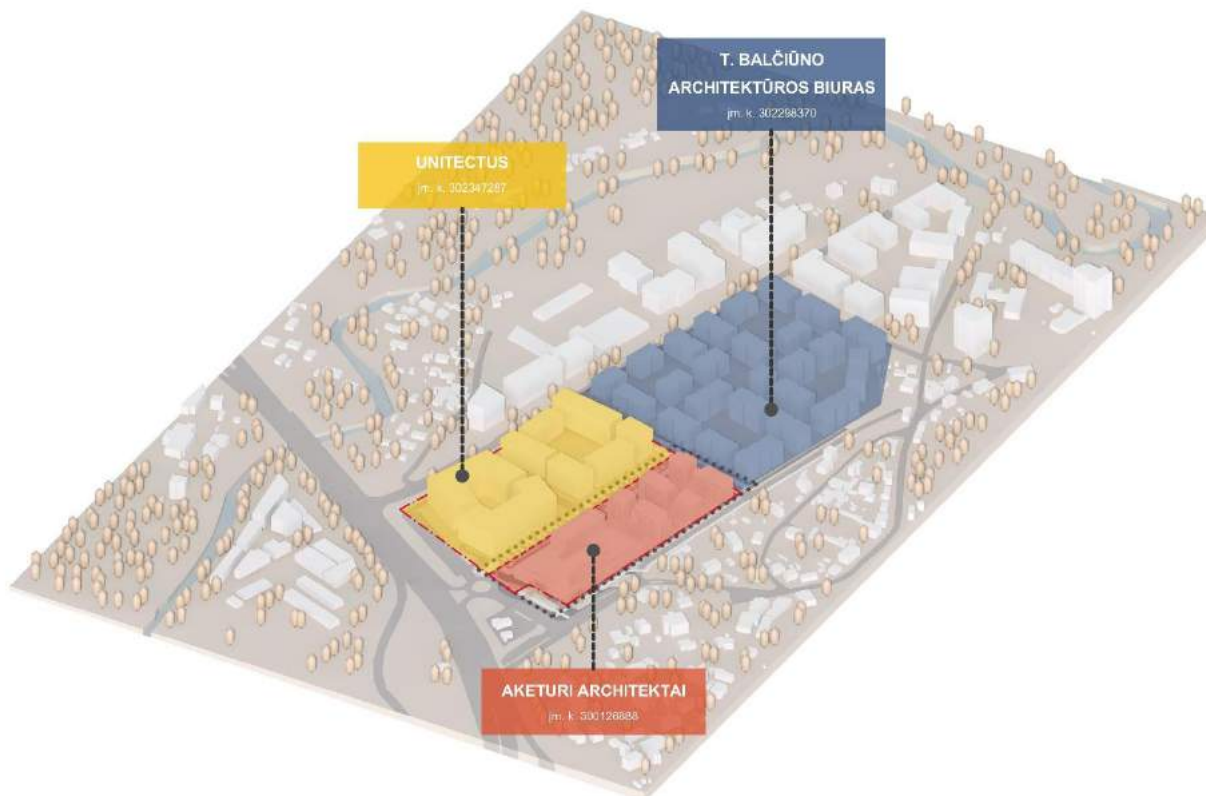


3. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

Projektuojama teritorija

Drujos g. 2 sklypas yra dalis teritorijos konversijos projekto, kuris planuojamas skirtingų autorių, atskirais projektais. Šie projektiniai pasiūlymai apima pietinę Drujos g. 2 sklypo dalį. Drujos g. 2 sklypo šiaurinės dalies autoriai - UAB Unitectus.

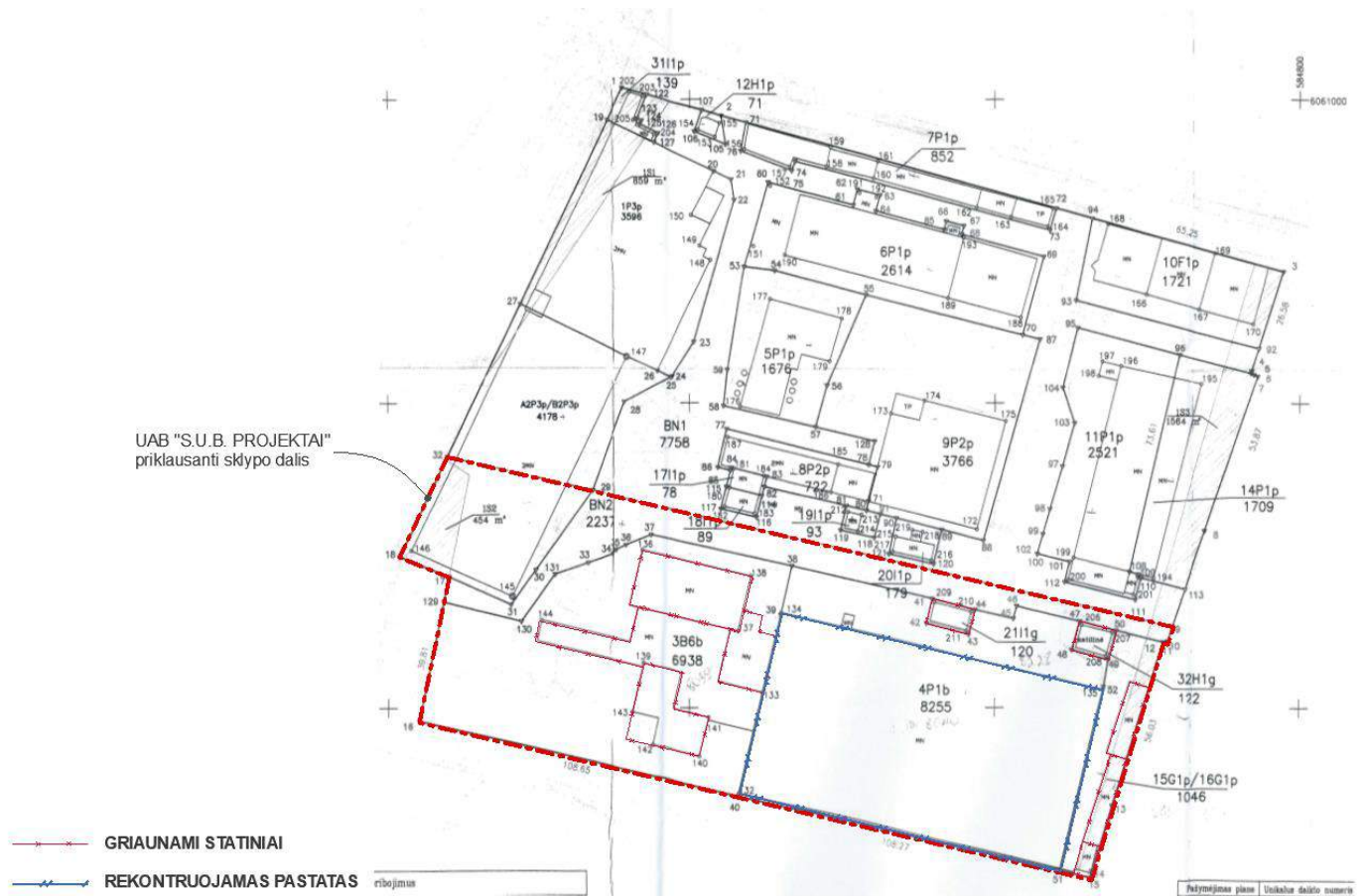
Teritorijoje planuojamų kvartalų autoriai:



Projektuojamų statinių sąrašas ir etapiškumas

Drujos g. 2 sklype yra numatoma gamybos, pramonės paskirties pastato rekonstravimo į administracinės paskirties pastatą su prekybos ir gyvenamosios paskirties patalpomis, projektas. Šie projektiniai pasiūlymai apima sklypo dalis esančias pietinėje teritorijos dalyje.

Rekonstruojamas Pramoninis gamybos pastatas Unik. Nr.1095-7016-8040 4P1b, kuris kadastriniame sklypo plane žymimas 4P1b. Rekonstruojamo pastato dalys, kurios bus išsaugomos, nugriauamos, atstatomis ar naujos dalys ir fragmentai bus tikslinamos techninio projektu metu.



Sklype projektuojami statiniai:

1. Administracinės paskirties pastatas su prekybos ir gyvenamosios paskirties patalpomis, kurį sudaro trys administracinės ir komercinės paskirties korpusai (A, A1, A2) bei šeši gyvenamieji korpusai (B1, B2, B3, B4, B5 ir B6) su požemine automobilių saugykla. Pagrindinė pastato paskirtis - administracinė (7.2) su prekybos (7.3) ir gyvenamosiomis patalpomis (trijų ar daugiau butų – daugiabučiai pastatai (6.3)). Pastato požeminiame ir cokoliniame aukštuose numatoma automobilių saugykla. Pastatas gali būti statomas ir atliekamos statybos užbaigimo procedūros keliais etapais.
2. Sklypo aikštelės: vaikų žaidimų, aktyvaus bei pasyvaus poilsio;
3. Šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikšte;
4. Požeminė automobilių saugykla po administracinių ir gyvenamųjų korpusais;
5. Inžineriniai tinklai (tikslinama TP metu);
6. Kiti sklypo statiniai (atraminės sienos, klombos, tvoros, dviračių saugyklos, tikslinama TP metu)

Projektų dalių ir jo rengimo ribų planas:



SUBAČIAUS G. IR JUNGTIŠ SU DRUJOS GATVE RENGIAMA ATSKIRU PROJEKTU IR ATSKIRU VIEŠINIMU!

Urbanistiniai sprendiniai

Buvusi pramoninė teritorija konvertuojama į įvairios paskirties kvartalus su aiškiu perimetrinio tipo užstatymu. Pietinėje teritorijos dalyje, projektuojamas kompleksas formuoja perimetrinį Subačiaus gatvės tąsos užstatymą. Tūrinė išraiška akcentuoja kvartalo kampą Subačiaus ir Drujos gatvių sankirtoje. Tinkamas užstatymo tankumas ir intensyvumas išsaugo stiprų Manufaktūrų rajono urbanistinį identitetą ir jo kontrastą su supančia gamtine / sodybinio užstatymo aplinka.



Apžvalgos taškai

Kultūros paveldo apsaugą planuojamoje teritorijoje reglamentuoja 2010-10-18 Lietuvos Respublikos kultūros ministro įsakymu

Nr. IV-512 patvirtintas Vilniaus senamiesčio teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas.

Šiame dokumente nustatytos Vilniaus senamiesčio apsaugos (buferinės) zonos ribos. Projektuojamas sklypas Drujos g. 2 patenka į Senamiesčio (unikalus kultūros vertybių registro kodas 16073, kodas registre iki 2005-04-19 U1P) 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

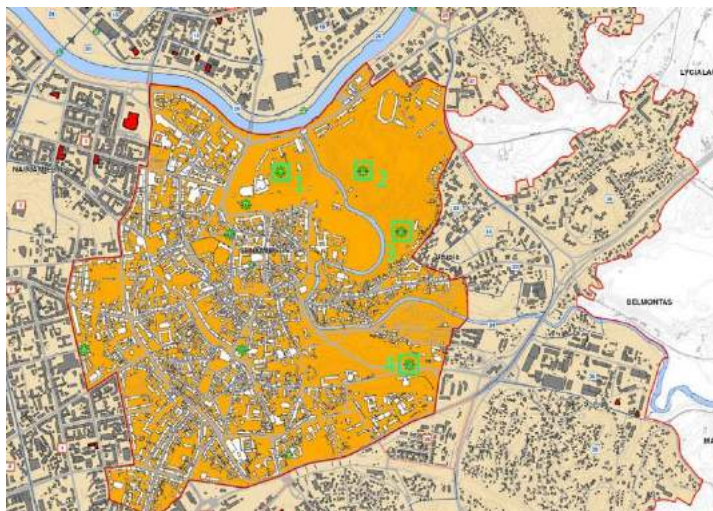
.... 6. Saugomam objektui ar vietai nustatoma žmogaus veiklos neigiamą poveikį švelninanti tarpinė apsaugos zona. Ši zona gali turėti vieną arba abu šiuos skirtingo apsaugos ir naudojimo režimo pozonius:

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 [...].

Apžvalgos taškai:

1. **Gedimino bokštas**
2. **Trijų kryžių kalnas**
3. **Bekešo kalnas**
4. **Subačiaus apžvalgos aikštelė**



Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – 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:

- projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių;

- apžvelgiant miesto panoramą nuo Gedimino kalno, projektuojami pastatai yra pakankamai nutolę (apie 1700 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 užstojamas esmo užstatymo ir įsilieja į bendrą, toliau esantį, užstatymą;

- apžvelgiant miesto panoramą nuo Bekešo kalno, projektuojamas objektas nėra matomas, nes yra pilnai užstojamas esamo pastato;
- apžvelgiant miesto panoramą nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės, projektuojami pastatai būtų matomi gatvės perspektyvoje, tačiau dalinai užstojami esamo užstatymo ir augmenijos.

Apibendrinant, galima teigti, kad:

- vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruoja su miesto panorama ar siluetu (žr. „Vilniaus plano“ parengtus vaizdus).
- Artimoje projektuojamų pastatų aplinkoje nėra saugomų kultūros paveldo objektų ar jų grupės. Projektuojamas užstatymas, būdamas intensyviai užstatytoje gyvenamojoje teritorijoje, neužstos apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.
- Projektuojamo užstatymo aukštingumas neužstos kalvų.
- Projektuojami pastatai nekeičia ir įtakos nedaro senamiesčio siluetui.
- Projektuojami pastatai nebus matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių.

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 projektuojamas sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną nr. 38 – Rasos - Markučiai - apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais. Šioje dalyje galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.

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



Vaizdas nuo Gedimino kalno



Vaizdas nuo Trijų kryžių kalno (be augmenijos)



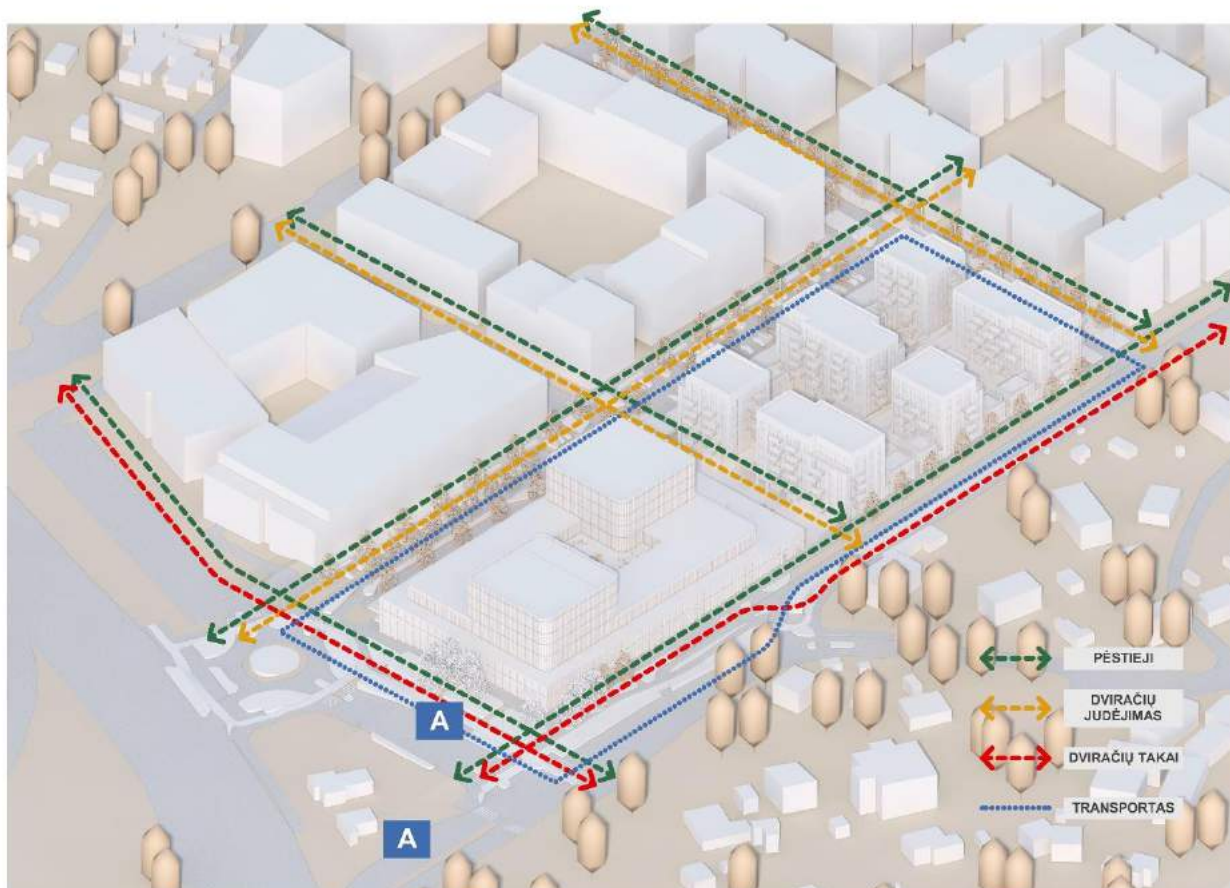
Vaizdas nuo Bekešo kalno



Vaizdas nuo Subačiaus apžvalgos aikštelės

Ryšiai

Įvažiavimai į sklypą projektuojami iš Detaliajame plane numatytų gatvių: iš Subačiaus gatvės tšos numatomas įvažiavimas į cokoliniame aukšte esančią automobilių saugyklą; iš naujai projektuojamos Santarvės gatvės numatomas įvažiavimas į aut.saugyklas, esančias A ir B kvartaluose. Komerciją aptarnaujančio transporto – sunkvežimių įvažiavimas į pastatą numatomas iš Santarvės g., išvažiavimas į Subačiaus gatvę. Atstumai nuo įvažiavimų į požemines aut. saugyklas iki esamų visuomeninių ir gyvenamųjų pastatų langų išlaikomi pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 123 p. reikalavimus. Sklyp dalyje projektuojami viešieji ir privatūs pėsčiųjų takai. Projektuojamų pastatų gyventojų patekimas į sklypo dalį numatomas pro rakinamus vartus, esančius tarp gyvenamųjų korpusų. Visi pėsčiųjų takai, kuriais naudotis galės ne tik projektuojamų pastatų gyventojai, bet ir aplinkinių teritorijų gyventojai, numatomi sklypo perimetru.

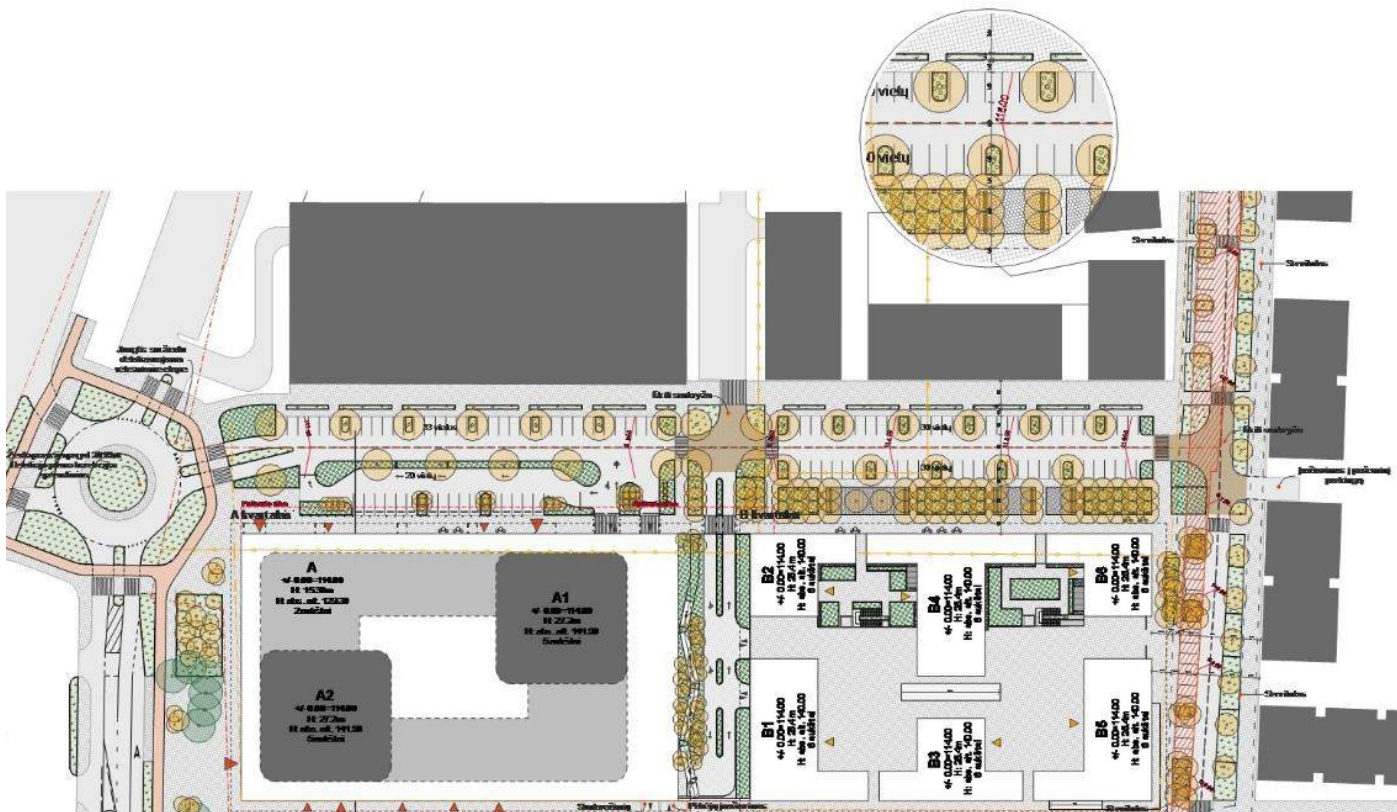


Susisiekimo infrastruktūra

Sklype Drujos g. 2, norint prisitaikyti prie besiformuojančios kvartalų struktūros, užtikrinti patogius ryšius sklype ir aplink jį, projektuojama: šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikštele (tarp Galio Group ir Lords LB/ Eriadas sklypo dalių) ir Trejybės gatvė (tarp Galio Group ir Merko sklypo dalių). Yra numatomos lėto eismo gatvės, su greičio ribojimo priemonėmis ir iškilėmis sankryžomis. Pirmenybė teikiama pėstiesiems ir dviratininkams. Visi įvažiavimai yra iškeliami iki pėsčiųjų takų dangos lygio. Įvažiavimai į požemines automobilių saugyklas yra numatomi atksiri, todėl prekybos centro lankytojų, biurų darbuotojų ir gyventojų srautai veikia individualiai.

Šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikšte

Naujai numatomas Šiaurinis pravažiavimas su automobilių aikšte, projektuojamo sklypo, dalyje. Į gatvę patenkama iš žiedo, numatyto pagal 2016m. Detoliojo plano korekcijos sprendinius. Palei planuojamą gatvę yra numatomi aktyvūs fasadai - komercija, projektuojami pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės, gatvėje numatomas lėtas eismas, todėl dviratininkai gali judėti gatvės važiuojamąja dalimi.



„Trejybės“ gatvė *

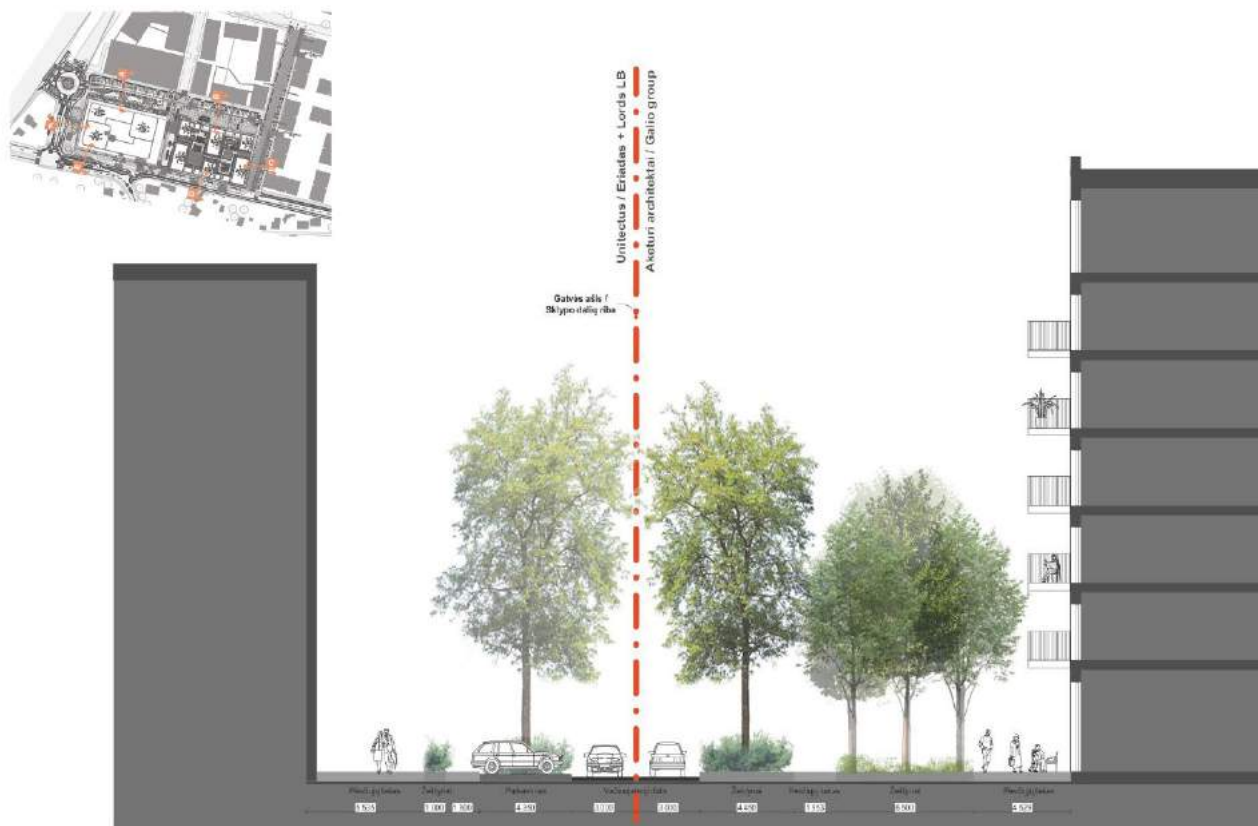
Naujai numatoma Trejybės gatvė yra rytinėje, projektuojamo sklypo, dalyje. Į gatvę patenkama iš Manufaktūrų g., Subačiaus g. ir naujai projektuojamos Santarvės g. Palei planuojamą gatvę yra numatomi gyvenamieji pastatai, projektuojami pėsčiųjų takai, automobilių stovėjimo aikštelės, gatvėje numatomas lėtas eismas, todėl dviratininkai gali judėti gatvės važiuojamąja dalimi.

*** PAAŠKINIMAS: „TREJYBĖS GATVĖ“ – sutartinis naujai porektuojamos gatvės pavadinimas tarp trijų vystomų teritorijų (Galio gorup, Eriadas/Lords LB ir Merko). Vėlesniuose projekto etapuose bus suteiktas oficialus gatvės pavaidnimas.**



Projektuojamų pravažiavimų ir Trejybės gatvės principiniai pjūviai

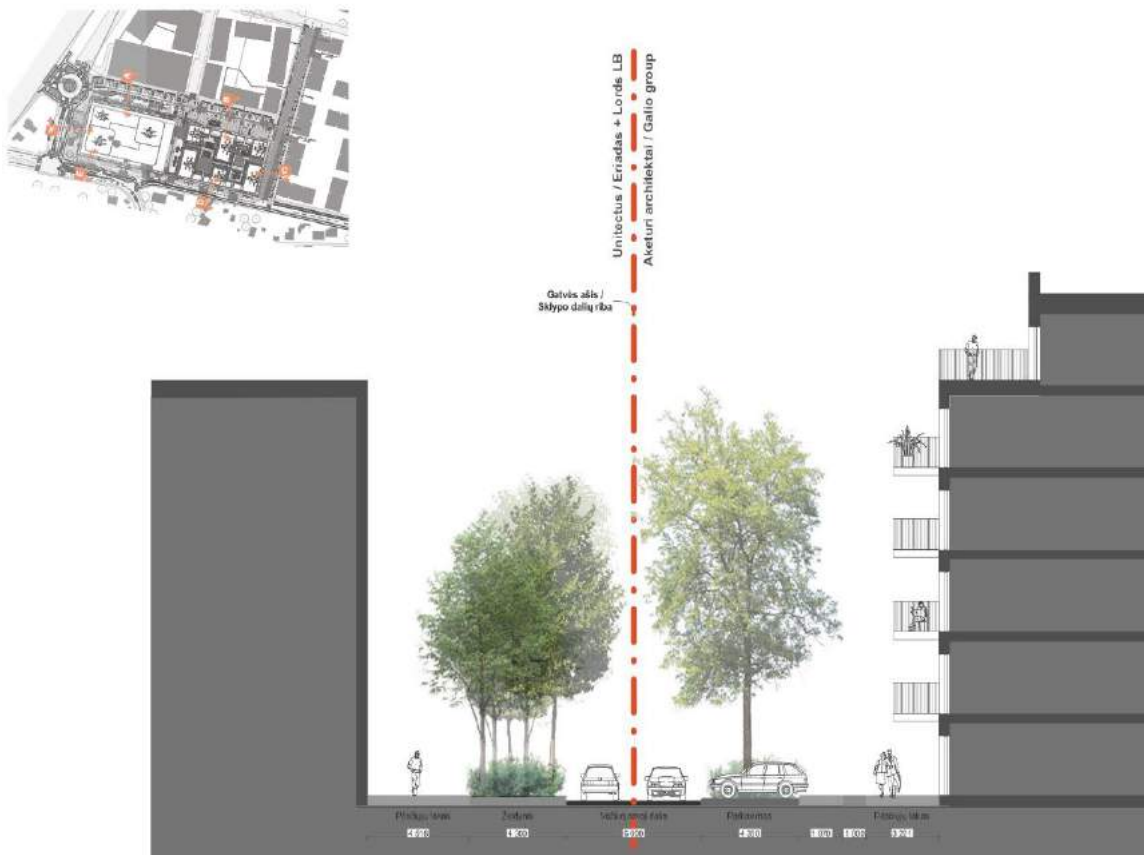
PJŪVIS B-B



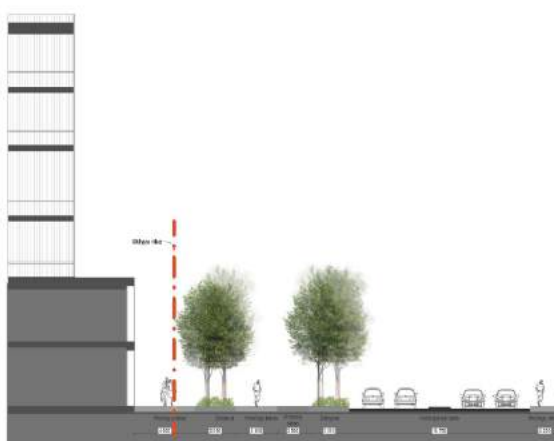
PJŪVIS F-F



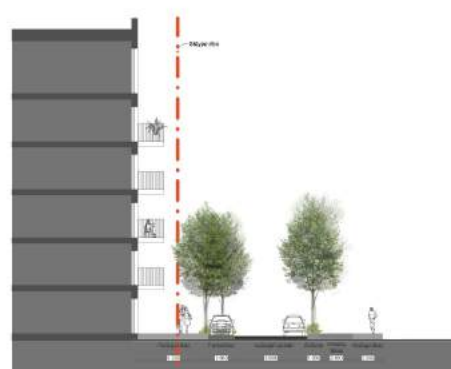
PJŪVIS C-C



PJŪVIS E-E



PJŪVIS D-D

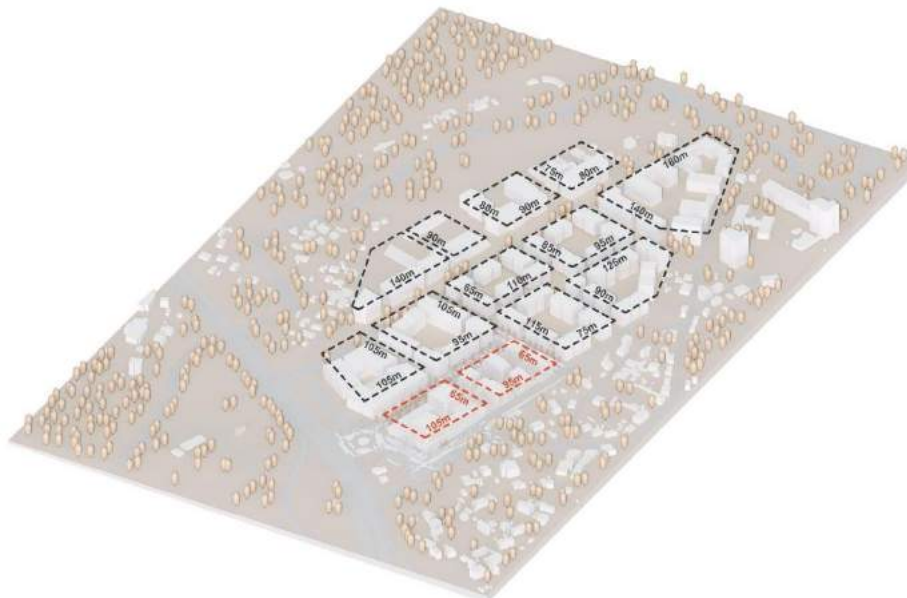


Subačiaus gatvėje esantys ilgi tačiau ne itin platūs žalieji plotai apsodinami tankiomis skirtingų rūšių medžių eilėmis. Taip siekiama atskirti pėsčiųjų bei kitų rūšių transporto srautus bei sukurti teikiančią pavėsį tankią žalią juostą kuri aiškiai formuoja judėjimo koridorius.



Kvartalo dydis

Teritorijoje plėtojami projektai planuojami skaidant užstatomas teritorijas panašaus gabarito (~90x90m) kvartalais. Panašių proporcijų užstatymas leidžia apjungti skirtingas koncepcijas į vientisą urbanistinį audinį. Pratęsiant urbanistinę struktūrą iki pat Drujos gatvės ir prisitaikant prie besiklostančios kvartalų struktūros, nagrinėjama sklypo dalis taip pat skaidomas į du kvartalus.

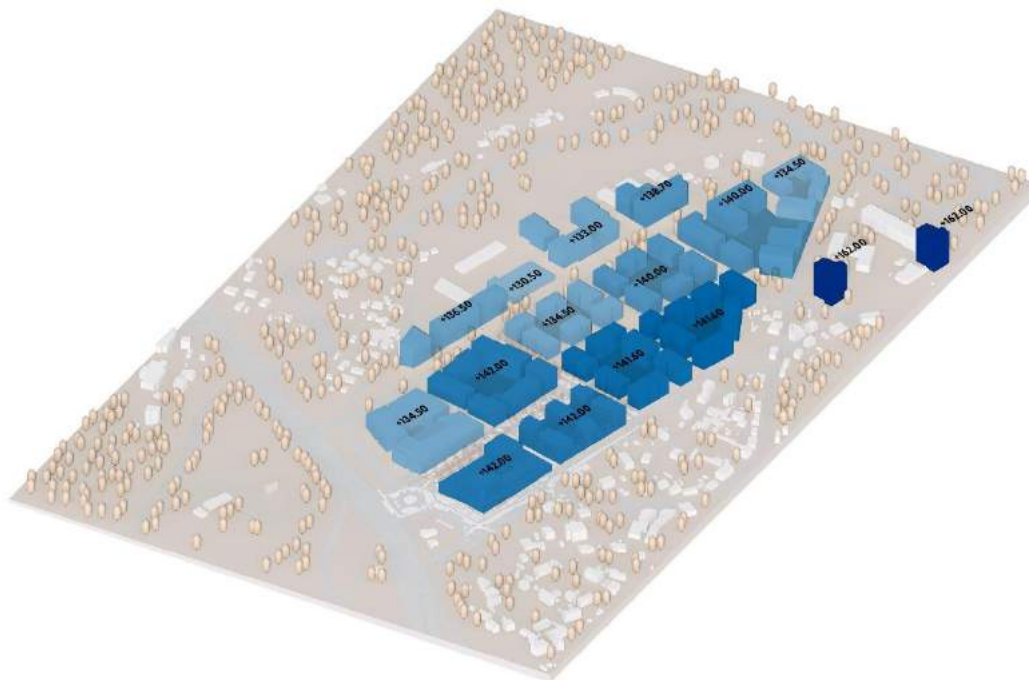


Aukštingumas

Pastatų aukštis projektuojamas pagal Detaliajame plane numatytus aukštingumo reikalavimus. Nagrinėjamoje sklypo dalyje yra nustatyta maksimali absoliutinė altitudė 142m, kuri taip pat neviršija aplinkinių kalvų viršūnių, todėl siūlomas 5-7 aukštų užstatymas kontekstualiai įsiterptų į besiformuojantį urbanistinį audinį.

Pagal aukštingumą, komplekso pastatai projektuojami 5-6 aukštų (iki +142.00m absoliutinės altitudės). Administracinio pastato pagrindinis tūris yra vieno aukšto su antresole, norint akcentuoti kvartalo kampą, projektuojami 5 aukštų tūriai. Gyvenamos paskirties korpusai projektuojami 6 aukštų, tarp šių korpusų numatoma požeminė ir cokolinio aukšto jungtis.

AUKŠTINGUMAS PAGAL DETALIOJO PLANO RODIKLIUS		
	DETALIOJO PLANO RODIKLIAI	PROJEKTINIAI RODIKLIAI
Sklypo dalies plotas:	20480	
Reglamentinės zonos plotas:	13274	
Užstatymo plotas, kai 1-2A:	(max 100proc.) 13274 m ²	6983,0 m²
Užstatymo plotas, kai 3-5A:	(max15proc.) 1991,10 m ²	1980,0 m²
Užstatymo plotas, kai 6-7A:	(max 20proc.) 2654,8 m ²	2622,0 m²



Formuojamos gatvių išklotinės

Buvusi pramoninė teritorija konvertuojama į įvairios paskirties kvartalus su aiškiu perimetrinio tipo užstatymu. Projektuojamų pastatų aukštingumas neviršija nustatytų maksimalių altitudžių, tad užstatymas darniai įsiterpia į besiformuojantį urbanistinį audinį ir raiškiai formuoja aktyvių, Drujos ir Subačiaus, gatvių išklotines. Formuojant dinamišką liniją, pagrindinį įspūdį kuria pastatų tūriai, tarpuose jungiami tvora, kuri leidžia atskirti viešas ir privačias erdves, bei padeda formuoti gatvių išklotines.

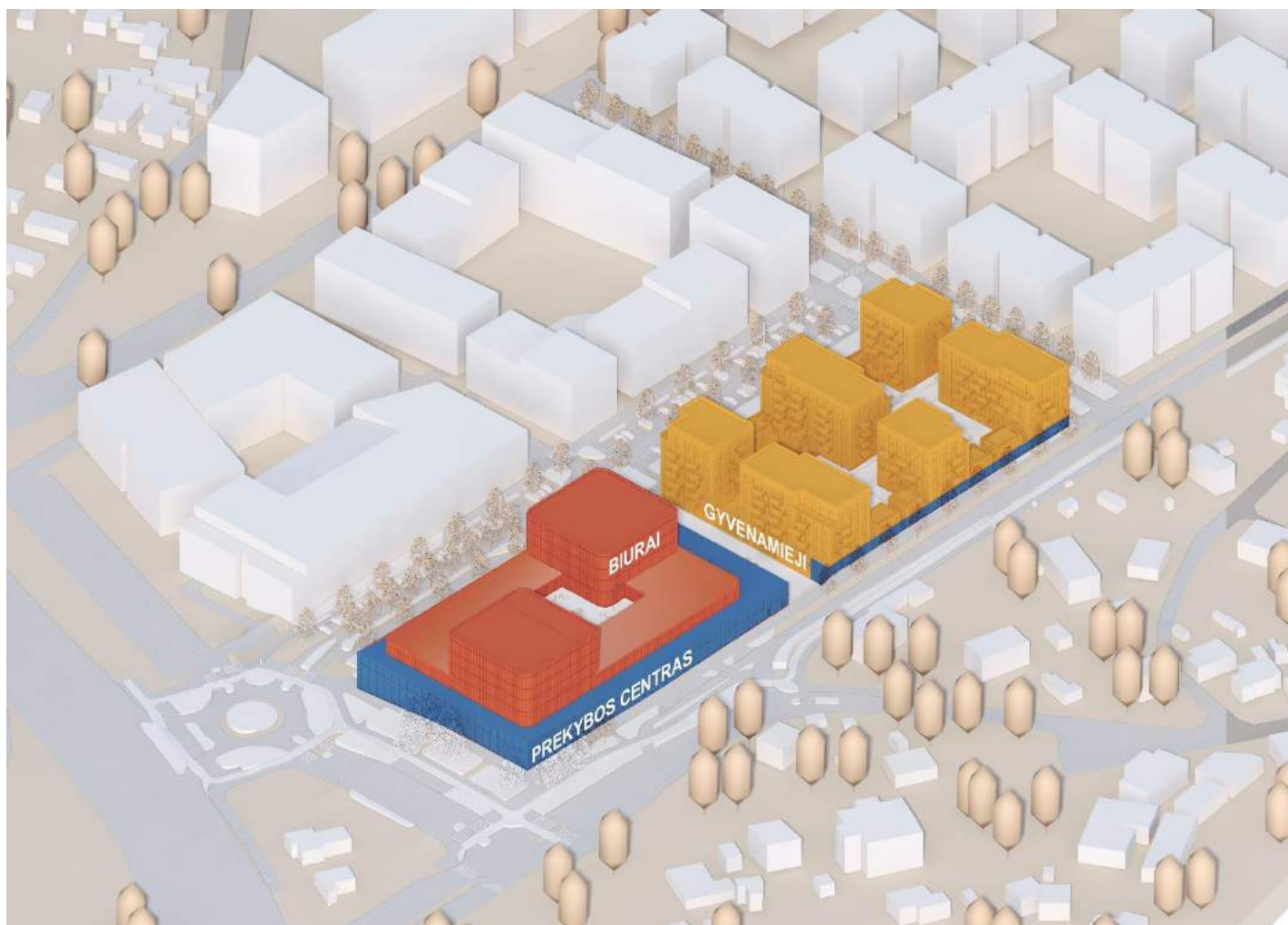


Funkcija

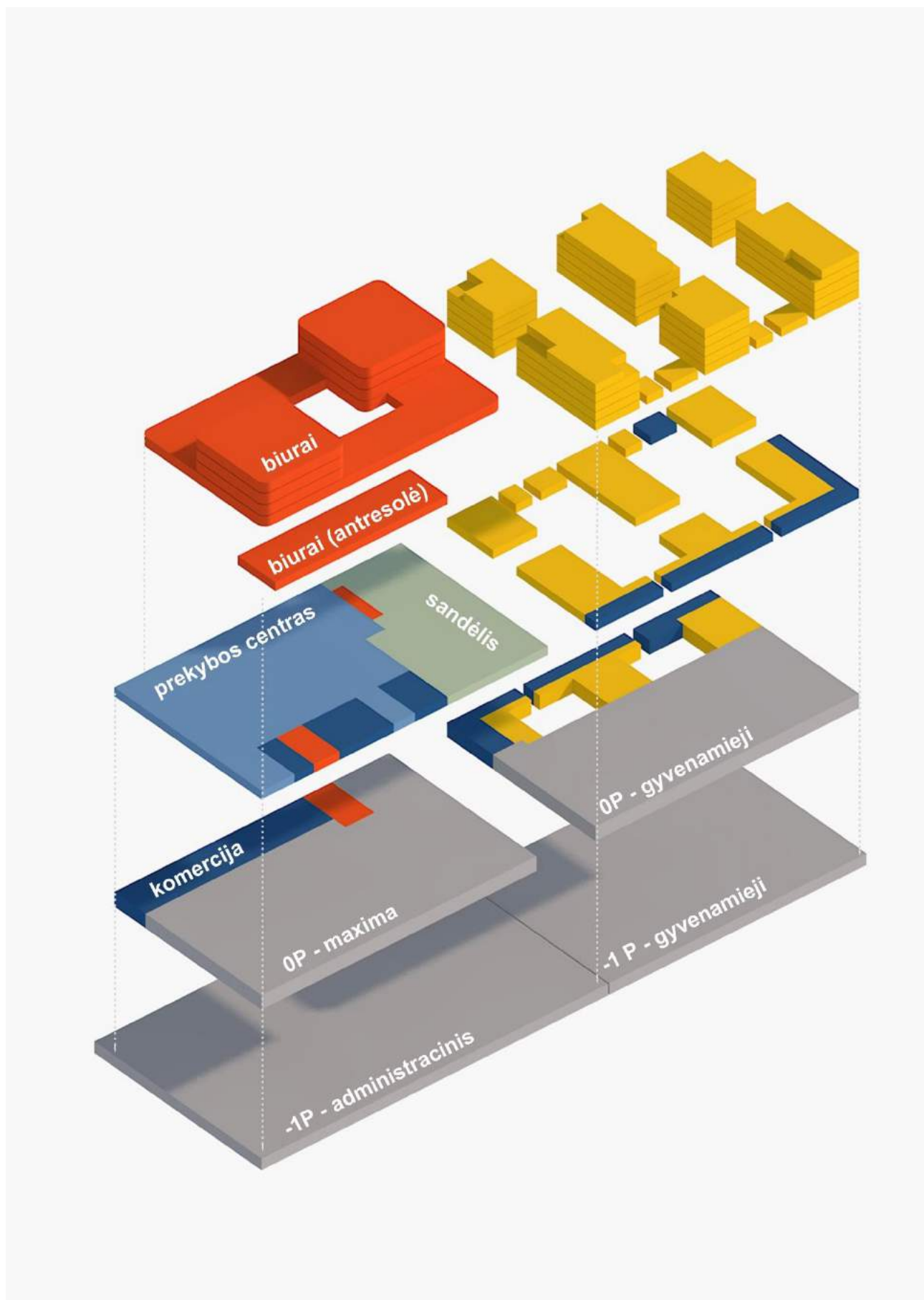
Projektuojamo pastato paskirtis – administracinė (7.2) su prekybos (7.3) ir gyvenamosios paskirties patalpomis (6.3). A kvartalo pirmuose aukštuose planuojamos komercinės paskirties (prekybos, paslaugų), kurios sukurs aktyvų Drujos ir Subačiaus gatvių fasadus bei galės tapti traukos tašku teritorijos gyventojams. Nuo antro aukšto planuojamos biurų patalpos.

B kvartale visi korpusai projektuojami įvairaus dydžio butai. Korpusuose numatoma po vieną laiptinę su liftu, kurie jungia antžeminius tūrius su požemine automobilių stovėjimo aikšte. Visi butai planuojami su balkonais ar terasomis.

Įėjimai į gyvenamųjų patalpų laiptines numatyti iš kiemo, tuo tarpu visi įėjimai į komercines patalpas – iš gatvės pusės, taigi gyventojų ir lankytojų srautai nesikirs.



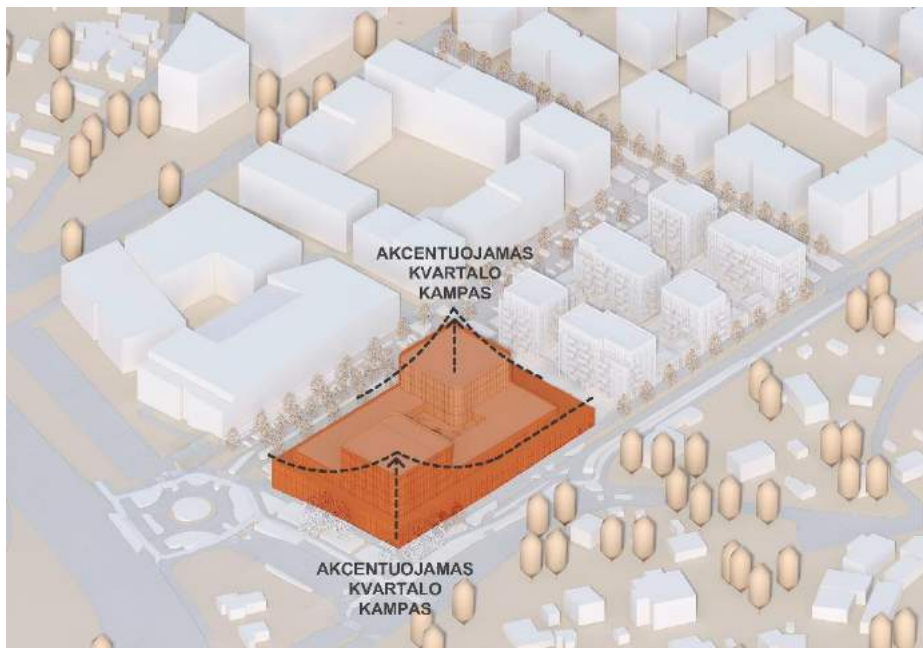
Funkcinė projektuojamų korpusų schema:



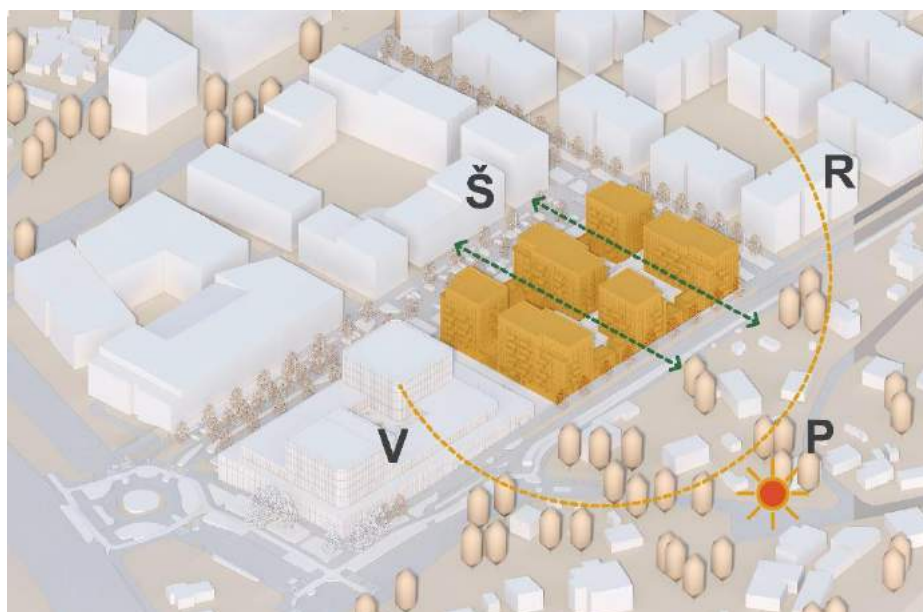
Architektūriniai sprendiniai

Ieškant projektuojamo komplekso architektūrinės išraiškos, buvo siekiama sukurti šiuolaikišką, tačiau ramų, aplinkoje derantį sprendinį, kuris tarsi sujungtų gana smulkų pietuose išsidėsčiusį sodybinį užstatymą su šiaurinėje pusėje esančiais gyvenamaisiais tūriais.

Kvartalų architektūrinei išraiškai yra naudojamos skirtingos architektūrinės kalbos. A kvartalas: cokolinis ir pirmas aukštai formuoja stilobatą, kurio fasadams atviro betono reguliarius kolonų ir sijų ritmas. Stiklinės atitvaros yra įgilintos, todėl išryškinamas pats betono karkasas. Biurų anstatai su žiedu visu perimetru yra atitraukti nuo išorinio perimetro. Fasadams naudojami liaunos aliuminio-stiklo konstrukcijos. Viršutinių tūrių-bokštų kampai yra apvalinami siekiant parodyti kontrastą tarp stilobato ir viršutinių tūrių.



B kvartalas: naudojama surenkami gelžbetonio blokai. Dalis jų yra dažoma pilka spalva, kitiems naudojama natūralaus klinkerio apdaila. Projektuojami dideli langai ir itin erdvūs balkonai, kurie yra prakeisti vertikalia kryptimi. Taip fasadui suteikiama atraktyvumo ir dinamiškumo.



Medžiagiškumas

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

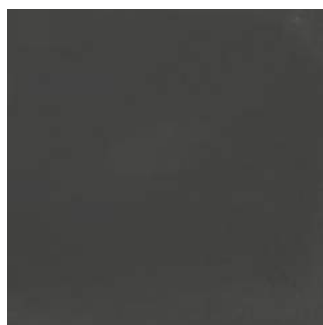
Projektuojamo sklypo dalies kvartalams siūlomas įvairus pastatų medžiagiškumas, norint vizualiai atskirti ir pabrėžti skirtingas pastatų funkcijas ir architektūrines išraiškas:

„A“ KVARTALAS – administracinės paskirties korpusas:

Siekiant sustiprinti architektūrinę išraišką, administracinio pastato apatiniam tūriui naudojamas surenkamas gelžbetonis, o akcentuojamo kampo tūriui parenkama aliuminio – stiklo apdaila.

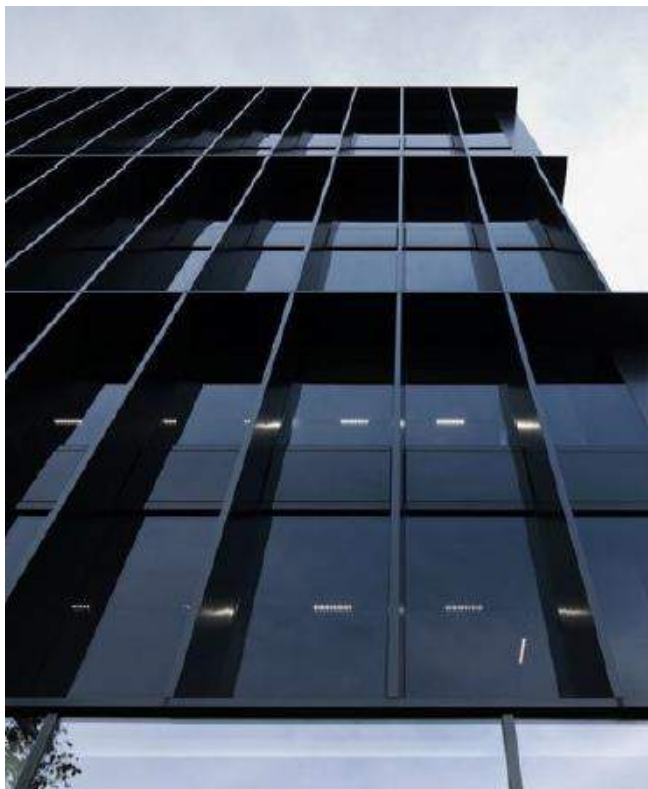


Betonas



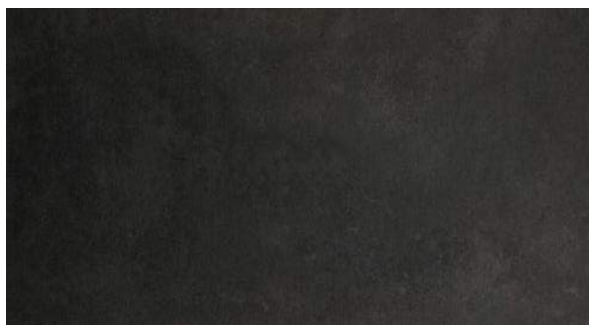
Aliuminis

Medžiagiškumo analogai:



„B KVARTALAS“ – daugiabučių gyvenamųjų namų korpusai:

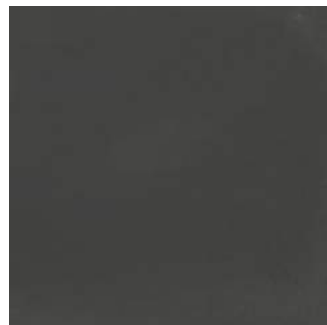
Kuriant gyvenamųjų korpusų fasadų estetiką, buvo pasirinkta trim pastatam naudoti klinkerio plyteles ir kitiem trim – tamsiai dažytą betoną. Balkonų, lodžijų ir langų apdailoms buvo pasirinktos kelios medžiagos, kurių kombinacijos korpusuose keičiamos.



Dažytas betonas



Medis



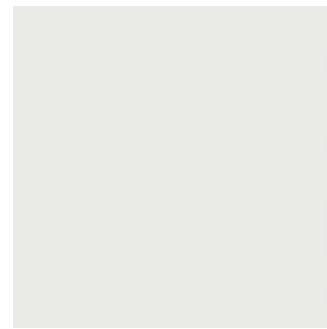
Tamsus metalas



Klinkerio plytelės



Žalsvas metalas



Šviesus metalas

Medžiagiškumo analogai:



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.

Automobilių ir dviračių saugyklos

Projekte viso planuojama 646 vnt. stovėjimo vietų, iš jų 580 vnt. požeminėse aikštelėse ir 66 vnt. antžeminėse aikštelėse. Įvertinus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą, planuojama teritorija priskiriama 2 Miesto centras zonai. Šioje zonoje stovėjimo vietų koeficientas $K_{min} = 0,5$, K_{max} antžeminėms vietoms = 0,75.

AUTOMOBILIŲ PARKAVIMO POREIKIO SKAIČIAVIMAS:

REIKALAVIMAS	PLOTAS	POREIKIS	$K_{min}= 0,50$ K_{max} antžeminės= 0,75	SUPROJEKTUOTA
PREKYBOS PASKIRTIS				
1 vieta 20 m2 maisto prekių prekybos salės ploto	Salės plotas 2517m2	126 vnt.	63 vnt.	178 vnt.
1 vieta 30 m2 ne maisto prekių prekybos salės ploto	Salės plotas 2464m2	82 vnt.	31 vnt.	
ADMINISTRACINĖ PASKIRTIS				
1 vieta 25 m2 pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 6625 m2	265 vnt.	100 vnt.	233 vnt.
GYVENAMOJI PASKIRTIS				
1 vieta vienam butui	Butų skaičius 255 vnt.	255 vnt.	96 vnt.	235 vnt.
VISO:				646 vnt



Projekte yra numatoma viso 25 vnt. neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų, iš kurių 20 vnt. B tipo ir 5vnt. A tipo vietos.

Techniniam prekybos paskirties patalpų aptarnavimui yra projektuojamas atkiras įvažiavimas ir išvažiavimas sunkvežimiams A kvartalo cokoliniame aukšte. Aptarnaujančio transporto ir lankytojų aut. stovėjimo aikštelės keliai nesikerta.

DVIRAČIŲ PARKAVIMO POREIKIO SKAIČIAVIMAS:

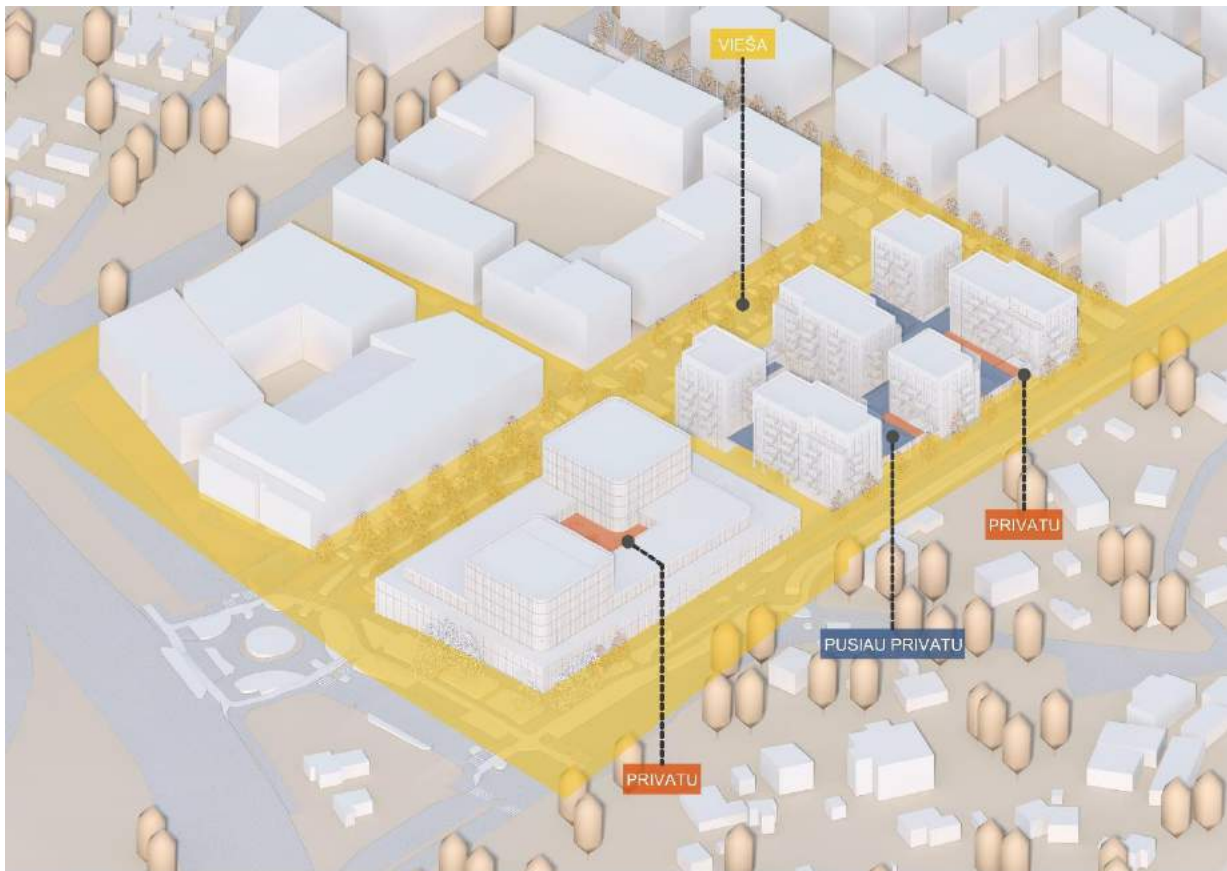
REIKALAVIMAS	PLOTAS	POREIKIS	SUPROJEKTUOTA
PREKYBOS PASKIRTIS			
1 vieta 300 m2 pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 3882 m2	13 vnt.	15 vnt.
ADMINISTRACINĖ PASKIRTIS			
1 vieta 250 m2 pagrindinio ploto	Pagrindinis plotas 6625 m2	27 vnt.	55 vnt.
GYVENAMOJI PASKIRTIS			
1 vieta penkiems butams	Butų skaičius 255 vnt.	51 vnt.	51 vnt.
VISO:			121 vnt

Prekybos paskirties patalpoms skirtos dviračių stovėjimo vietos įrengiamos lauke, o administracinės ir gyvenamosios paskirties patalpoms – požeminėse automobilių saugyklose.

Aplinkos sutvarkymo sprendiniai

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

Vidinės kiemo erdvės galima išskirti į tris tipus: viešąsias (kuriomis gali naudotis projektuojamų pastatų gyventojai ir aplinkinių teritorijų lankytojai), skirtas tik projektuojamų pastatų gyventojams ir privačias (kuriomis gali naudotis tik konkrečių butų gyventojai). Viešos erdvės numatomos viso 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. Tik gyventojams skirtos zonos atskiriamos tvoromis su rakinamais vartais, užtikrinančiais gyventojų saugumą bei privatumą, skatina bendruomenės kūrimą.



Visur, kur srautų susikirtimas, numatomi įspėjamieji ženklai, dangų atskyrimas ir mažosios architektūros elementai, kad maksimaliai apsaugoti visus eismo dalyvius. Naudojami dekoratyvūs stulpeliai (knechtai) arba kiti elementai pėsčiųjų takų atskyrimui.

Gatvių ir administracinių pastatų teritorijų aplinkos sutvarkymo sprendiniai, pritaikyti urbanizuotoms vietovėms. Palei gatvę planuojami sodinti medžiai, siekiant suskaidyti automobilių stovėjimo vietas. Gyvenamųjų kvartalų viduje lašišto sprendiniai taip pat yra pritaikyti urbanizuotoms vietovėms. Įvedama daug mažosios architektūros elementų (įėjimų varteliai, atviros dviračių stoginės, klombai su integruotais suolais ir terasomis ir tt.).

Pagrindinis kvartalo Drujos g. 2 kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių projekto sprendimų atspirties taškas - atlikta detali šios buvusios pramoninės teritorijos želdynų būklės studija. Jos metu įvardintos tokioms vietoms bendrai, bei konkrečiai šiai sklypo daliai būdingos problemos - didelio mastelio pramoninių pastatų bei juos supančios mineralinės aplinkos suardyti gamtiniai ryšiai, didelė oro tarša azoto dioksidu ir kietosiomis dalelėmis, didelė nuo greta esančios gatvės bei besileidžiančių lėktuvų sklindančio triukšmo tarša, didelis įkaistančių ir vandeniu nelaidžių dangų kiekis, etc. Visos šios šiandienio sklypo teritorijos silpnybės yra žalingos tiek žmogaus, tiek ir kitų rūšių sveikatai, o pati aplinka nepritaikyta biologinei įvairovei bei kokybiškam miesto gyvenimui terpti. Lygia greta šiandieninė šios teritorijos būklė taip pat sukuria didesnį krūvį miesto infrastruktūrai (tarša, lietaus vandens nuotekos, etc.). Didžiąją dalį šių problemų planuojama spręsti atsakingais miesto formavimo sprendimais.

Pagrindiniai Drujos g. 2 siūlomų kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių sprendimų tikslai:

- Atkurti ir sustiprinti suardytas ekologines jungtis bei bioįvairovei pritaikytas erdves;
- Sukurti aukštos kokybės viešąsias erdves patogiam miesto gyvenimui terpti;
- Sumažinti teritorijos kuriamą krūvį miesto infrastruktūrai.

Šiems tikslams pasiekti norime įdarbinti botaniko Akira Miyawaki sukurtą ir ekologės Vilmos Gudynienės Lietuvos klimatui pritaikytą biologinės įvairovės miškelio idėją, jo principus pritaikant skirtingiems kraštovaizdžio ir viešųjų erdvių

elementams projektuojamoje sklypo dalyje. Šiame projekte du kertiniai biologinės įvairovės miškelio principai - sodinamų augalų tankis bei vietinių augalų įvairovė - perartikuliuojami kiekvienoje naujai kuriamoje erdvėje. Be didelės naudos kuriant turtingą ir atsparią ateities iššūkiams biologinę aplinką, šis sprendimas taip pat projektuojamai teritorijai suteiks išskirtinių estetinių savybių - naudojant daug tankiai susodintų skirtingų augalų rūšių šioje vietoje sukurs natūralaus parko įspūdį.

Projektuojamoje teritorijoje atkuriant suardytus ekologinius ryšius - iš vakarų į rytus tarp Paupio ir Markučių miško, bei iš šiaurės į pietus tarp Belmonto miško ir Rasų kolonijos - bus tankiai apsodinamos gatvės. Siekiant sukurti skirtingus šių gatvių charakterius iš pietų į šiaurę einančios gatvės apželdinamos organiškai, o iš rytų į vakarus - formaliai.

Projektuojamoje teritorijoje esanti Drujos gatvės atkarpa tarp važiuojamosios dalies ir pastato fasado yra plati, šios atkarpos pietinė ir šiaurinė pusės projektuojamos kaip parduotuvės prieigos ir paliekamos kiek atviresnės. Čia išsaugojami didžioji dalis šiandien čia augančių medžių bei pasodinamos kelios naujos medžių grupės. Siekiant neužkirsti pėsčiųjų judėjimo galimybių bei neužstoti fasadų šių medžių lajos pakeltos, jie sodinami į kietas, tačiau vandeniui laidžias dangas. Pietinę ir rytinę šios atkarpos dalis skirs tankiau medžiais ir krūmais apželdintas plotas.

Sklypo dailės šiaurinėje dalyje esantis pravažiavimas yra plati ir formuojama kaip alėja. Lygia greta važiuojamosios dalies čia įstrižai sodinami druskas toleruojantys aukštai išaugštantys vienos rūšies medžiai. Tarp alėjos ir projektuojamo pastato fasado bus įrengta parduotuvės automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje taip pat sodinamos įvairių rūšių medžių grupės. Rytinėje Santarvės gatvės dalyje tarp alėjos medžių ir gyvenamųjų pastatų fasadų planuojama aktyviau naudojama viešoji erdvė. Čia turėtų atsirasti žaidimų įrenginiai bei sporto įrenginiai, ramaus poilsio zonos. Šios erdvės geometriškai apsodinamos skirtingų rūšių medžiais pakeltomis lajomis. Jas skiria tankiau krūmais, daugiamečiais augalais bei skirtingų vietinių rūšių medžiais apsodinti žalieji plotai, suteiksiantys šiai gatvės aplinkai ramybės bei saugumo pojūtį.

Projektuojamos teritorijos rytinėje pusėje esančią Trejybės gatvę planuojama apsodinti tankiais, tačiau lengvas lajas turinčių medžių bei krūmų rūšių guotais. Kadangi tarp važiuojamosios dalies ir pastatų fasadų yra daugiau erdvės, tokiu sodinimo principu siekiama šią ramią rezidencinę gatvę kurti kaip parko aplinką.

Subačiaus gatvėje esantys ilgi tačiau ne itin platūs žalieji plotai apsodinami tankiomis skirtingų rūšių medžių eilėmis. Taip siekiama atskirti pėsčiųjų bei kitų rūšių transporto srautus bei sukurti teikiančią pavėsį tankią žalią juostą kuri aiškiai formuoja judėjimo koridorius.

Kvartalą į dvi dalis dalinančioje privažiavimo gatvėje biologinės įvairovės miškelį planuojama įgyvendinti originalia jo forma. Čia esantis parduotuvės fasadas bus aklinas, dėl to jį planuojama tankiai užsodinti įvairiarūšiais medžiais ir krūmais. Priešingoje gatvės pusėje esantys žalieji plotai apsodinami krūmynais.

Gyvenamųjų pastatų kvartalo vidiniai kiemai taip pat apželdinami vietiniais skirtingų rūšių krūmais bei daugiamečiais augalais, bei, pagal galimybes - nedideliais medžiais. Planuojama erdves formuojančias klombas apsodinti tankesne turi kuriančia augmenija siekiant aiškiai atskirti viešo naudojimo erdves nuo privačių. Veja naudojama kukliai - tik tose vietose, kur reikia atviresnės erdvės.

PRELIMINARUS PLANUOJAMŲ SODINTI AUGALŲ SĄRAŠAS:

Medžiai:

Paprastasis ąžuolas / *Quercus robur*
Europinis kukmedis / *Taxus baccata*
Kalninė guoba / *Ulmus glabra*
Karpotasis beržas / *Betula pendula*
Mažalapė liepa / *Tilia cordata*
Miškinė obelis / *Malus sylvestris*
Paprastasis klevas / *Acer platanoides*
Paprastasis šemukšnis / *Sorbus aucuparia*
Paprastasis skroblas / *Carpinus betulus*
Paprastoji blindė / *Salix caprea*
Paprastoji drebulė / *Populus tremula*
Paprastoji eglė / *Picea abies*
Paprastoji ieva / *Padus avium*
Paprastoji pušis / *Pinus sylvestris*
Paprastasis uosis / *Fraxinus excelsior*

Paprastoji vinkšna / *Ulmus laevis*
Trapusis gluosnis / *Salix fragilis*

Krūmai

Vienapiestė gudobelė / *Crataegus monogyna*
Dygioji šunobelė / *Rhamnus catharticus*
Europinis ožekšnis / *Euonymus europaeus*
Kalninis serbentas / *Ribes alpinum*
Paprastasis kadagys / *Juniperus communis*
Paprastasis lazdynas / *Corylus avellana*
Paprastasis putinas / *Viburnum opulus*
Paprastasis skirpstas / *Ulmus minor*
Pilkasis karklas / *Salix cinerea*
Purpurinis karklas / *Salix purpurea*

DETALIAJĄ ŽELDYNŲ BŪKLĖS VERTINIMO IR DENDROLOGINĘ ANALIZĘ BEI KRAŠTOVAIZDŽIO IR VIEŠŲ ERDVIŲ KONCEPCIJĄ ŽR. PRIEDUOSE

Universalus dizainas

Kompleksas pritaikomas visoms žmonių grupėms, įskaitant senyvo amžiaus žmones, mažus vaikus ir žmones su negalia reikmėmis. Sprendiniai suprojektuoti 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. Orientavimuisi numatomos vizualinės priemonės, žyminčios judėjimo takus, žyminčios pagrindinius įėjimus į pastatus. Takai prie projektuojamų pastatų numatomi ne didesnio nei reglamentuojama nuolydžio. Takai su nuolatinio dvikrypčio eismu projektuojami ne siauresni nei 1800mm, su nedažnu dvikrypčio eismu – 1200mm. Takuose su pakopomis įrengiami reikalavimus atitinkantys turėklai. Sklypo sprendiniuose vengiama pavienių kliučių galinčių kelti pavojų neregiam ir silpnaregiams.

NEGYVENAMŲJŲ PATALPŲ PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS:

Įėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Prie į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė. Mažiausias laisvas vidinių koridorių plotis projektuojamas ne mažesnis nei 1200 mm. Į visus prieinamus pastato aukštus numatomas patekimas liftais, kabinos matmenys suprojektuoti ne mažesni nei 1100 x 1400 mm.

GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS

Visų aukštų gyvenamųjų patalpų (butų ir kt.) erdvės suprojektuotos taip, kad išlaikant ISO21542:2011 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 ISO21542:2011 10 skyriaus [5.10] reikalavimais. Įėjimo tarpdurio plotis ne mažesnis nei 850 mm, laisvas aukštis ne mažesnis nei 2000 mm. Prie į pastatą atsidarančias duris užtikrinama 1500 x 1500 mm dydžio manevravimo erdvė.

POŽEMINĖS AUTOMOBILIŲ SAUGYKLOS PRITAIKYMAS ŽŪN POREIKIAMS

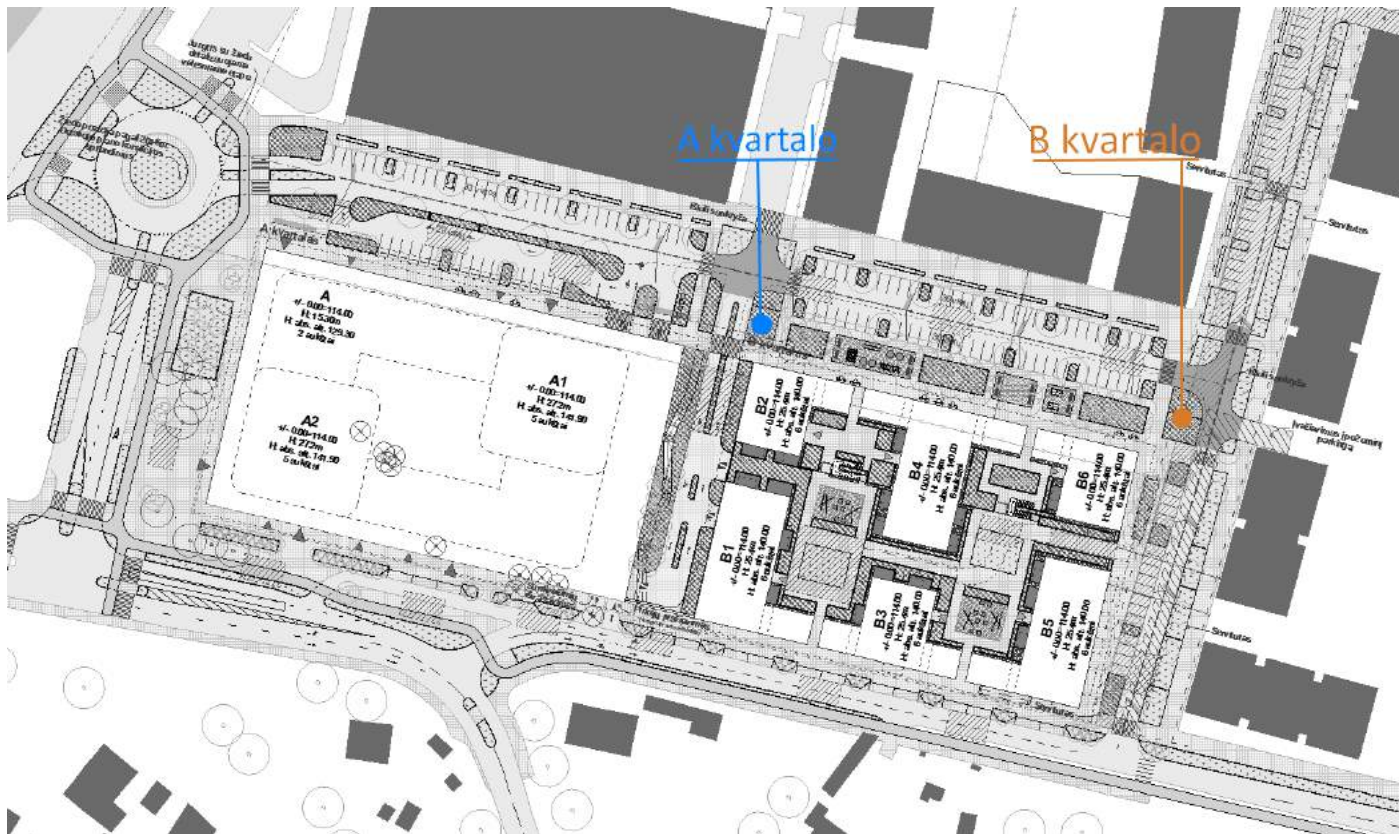
Ne mažiau nei 4% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus projektuojamos B tipo ir 0,75% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus, bet ne mažiau kaip 1 vieta projektuojama A tipo. ŽŪN automobiliams skirtos stovėjimo vietos, planuojamos arčiausiai prie pagrindinių įėjimų į pastatus, beklūtėje judėjimo traseje. Prie ŽŪN stovėjimo vietų numatomos 1500 mm pločio aikštelės. Automobilių stovėjimo vietos ir išlipimo aikštelės projektuojamos viename lygyje.

Inžineriniai sprendiniai

Šiluma, elektra, vandentiekio ir nuotekų šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas. Sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje. Užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos. Pastatai projektuojami A energetinės klasės.

Atliekų tvarkymo sprendiniai

Projektuojamų pastatų komercinių patalpų ir gyventojų atliekoms surinkti projektuojami atskiri požeminiai atliekų surinkimo konteineriai. A kvartalo (komercinių patalpų) konteinerių vieta numatoma ties įvažiavimu į požeminius parkingus, o B kvartalo (gyvenamųjų korpusų) ties Trejybės ir šiaurinio sklypo dalies pravažiavimo sankryža.



Išvados

Projekto sprendiniai nepažeidžia galiojančio Vilniaus miesto Bendrojo plano, Detaliojo plano sprendinių, Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoniui keliamų reikalavimų. Projektuojami pastatai tęsia teritorijos urbanistinio audinio formavimą, kuria Subačiaus ir Drujos gatvių perimetrinį užstatymą bei funkciškai aktyvius fasadus. Vidinėje sklypo dalyje formuojama kokybiška, gyventojų poreikius atitinkanti erdvė. Projektu sprendžiama ne tik sklypo, bet ir gretimų teritorijų susisiekimo sprendiniai bei gyventojų funkciniai poreikiai. Pastatų architektūrinė raiška ir medžiagiškumas savo racionalumu ir tvarka dera prie esamos aplinkos.

4. Bendrieji statinių rodikliai

SKLYPAS

1.	Sklypo plotas	50 480 m ²
2.	Sklypo dalies plotas	20 480 m ²
3.	Sklypo (viso) užstatymo intensyvumas	0.77 (leistinas 2.0)
4.	Sklypo (viso) užstatymo tankumas	19,7% (leistinas 70%)
5.	Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	1.89 (leistinas 2.0)
6.	Sklypo dalies užstatymo tankumas	48,6% (leistinas 70%)
7.	Apželdintas žemės plotas (žaliasis plotas)	16% (min 15%)
8.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (požeminėse saugyklose)	580 vnt.
10.	Automobilių stovėjimo vietų skaičius (antžeminėse aikštelėse)	66 vnt.

PASTATAS

1.	Pastato užstatomas plotas	9 945 m ² (leistinas 14 336m ²)
2.	Pastato bendras plotas	52 586 m²
3.	Pastato bendras antžeminis plotas	38 771 m ² (leistinas 40 960m ²)
4.	Pastato bendras požeminis plotas	13 815 m ²
5.	Pastato negyvenamosios (administracinės) paskirties plotas	9 465 m ² (24,6 % bendrojo ploto)
6.	Pastato negyvenamosios (prekybos) paskirties plotas	6 260 m ² (15,5 % bendrojo ploto)
7.	Pastato gyvenamosios paskirties plotas	14 694 m ² (36,7 % bendrojo ploto)
8.	Pastato negyvenamosios (kitos) paskirties plotas	8 352 m ² (23,2% bendrojo ploto)
9.	Pastato antžeminės dalies tūris	202 795 m ³
10.	Aukštų skaičius	7A (6A+cokolinis aukštas)
11.	Pastatų aukštis	28,0m / abs. alt. 142,00m
12.	Energinio naudingumo klasė	A
13.	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C
14.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I

PASTABA: rodikliai bus tikslinami techninio projekto metu, neviršijant detalizajame plane nustatytų parametų

Grafinė dalis



Vizualizacija: paukščio skrydžio

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas

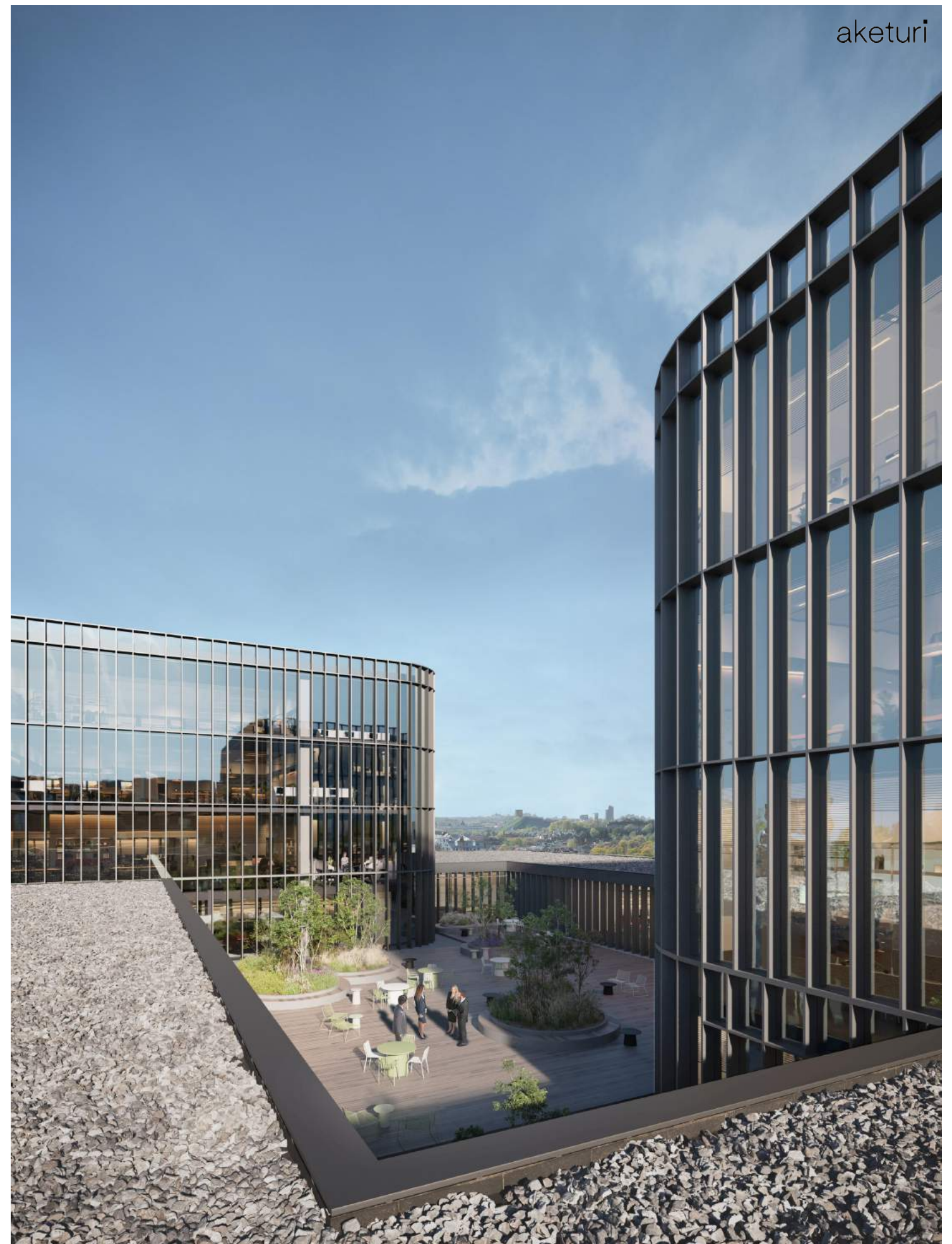


Vizualizacija: Subačiaus g. sankryžos perspektyva

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas

Vizualizacija: verslo centro vidinis kiemelis

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas



aketuri



Vizualizacija: Subačiaus g. išklotinės

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas

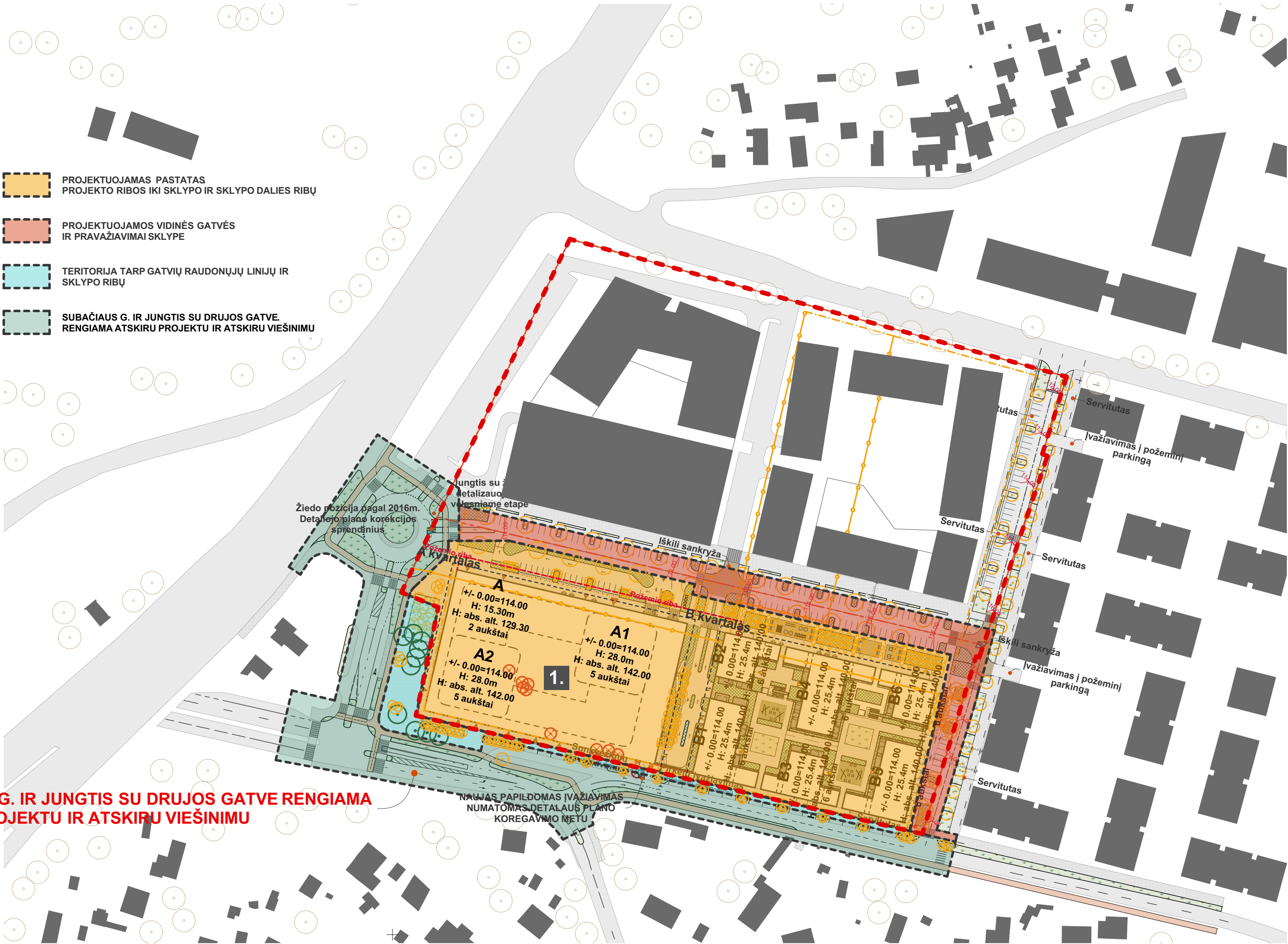


Vizualizacija: paukščio skrydžio

Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas

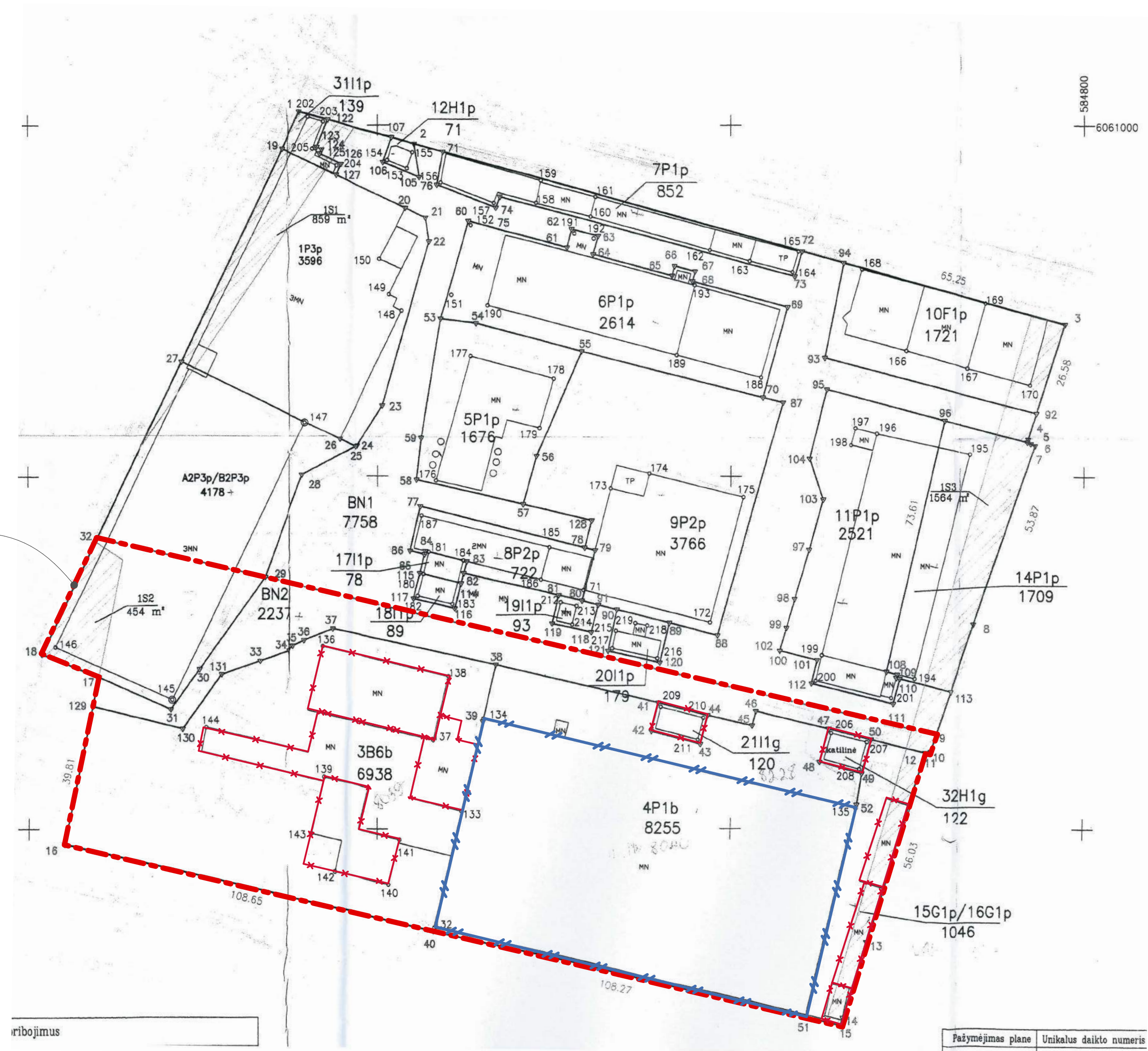


Kval. dok. Nr.	aketuri				Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas		
	UAB "AKETURI ARCHITEKTAI" RAUGYKLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 612 16112 info@aketuriarchitektai.lt www.aketuriarchitektai.lt		UAB "VILTEKTA" A. GOŠTAUTO G. 8, LT - 01108, VILNIUS, LIETUVA + 370 (5) 261 97 63 viltekta@viltekta.lt www.viltekta.lt				
	A2053	PV	T. SEGALIS				2021-07-28
	A1463	PDV _{mod}	M. REKEVIČIENĖ				2021-07-28
	A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS				2021-07-28
	ARCH	E. DRAPANAUSKIS		2021-07-28	Dokumento pavadinimas: SKLYPO PLANO DALIS		
Kalbos. trump. LT	Statytojas: UAB S.U.B. PROJEKTAI				Dokumento žymuo: A133-PP-A.06		



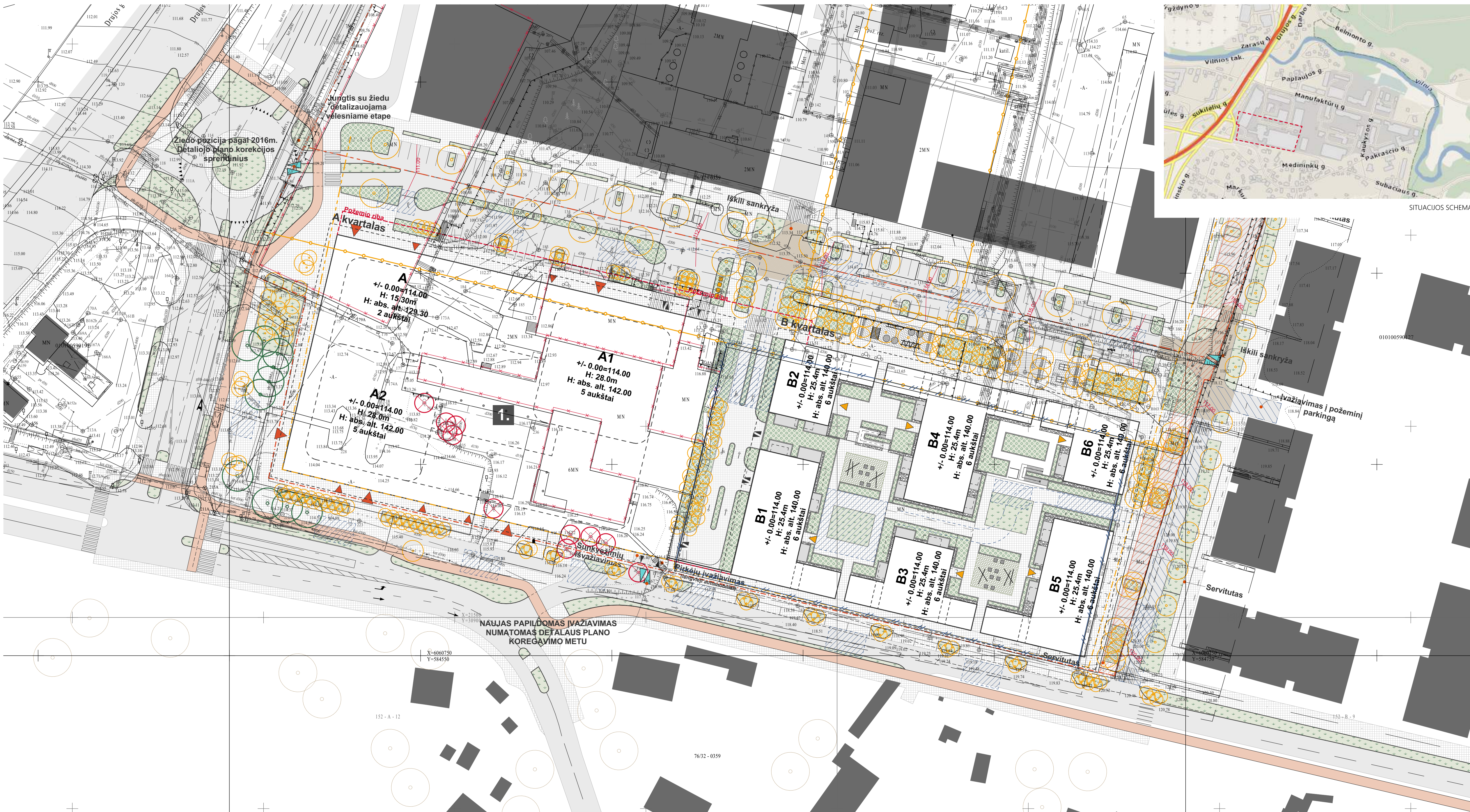
SUBAČIAUS G. IR JUNGTTIS SU DRUJOS GATVE Rengiama atskiru projektu ir atskiru viešiniu

Kval. dok. Nr.	aketuri				Objektas:	
	UAB "METURIO ARCHITEKTAS" RAUGINKLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 612 16112 info@aketuri.lt www.aketuri.lt				Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas	
	A2053	PV	T. SEGALIS	2021-08-03	Dokumento pavadinimas: STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS	
	A1463	PDV...	M. REKEVIČIENĖ	2021-08-03		
	A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS	2021-08-03		
		ARCH	E. DRAPANAUSKIS	2021-08-03	Brėžinio pavadinimas: PROJEKTŲ RENGIMO RIBŲ PLANAS	
					M 1:1333.33	
Kalbos, trump. LT	Statytojas: UAB S.U.B. PROJEKTAI				Dokumento žymuo: A133-PP-A.07	
					LAPŲ	LAPAI
					1	1



Pastaba: pastatų rekonstravimo/griovimo schema bus tikslinama TP stadijoje, atlikus esamų pastatų konstrukcijų apžiūrą. TP stadijoje taip pat bus detalizuojami ir planuojamų atlikti darbų etapai.

Kval. dok. Nr.	 UAB "AKETURI ARCHITEKTAS" RAUDŽIŲKLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 (5) 261 18112 info@aketuriarchitekta.lt www.aketuriarchitekta.lt		 UAB "VILTEKTA" A. GOŠTAUTO G. 8, LT - 01108, VILNIUS, LIETUVA + 370 (5) 261 19143 info@viltecta.lt www.viltecta.lt		Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas	
	A2053	PV	T. SEGALIS		Dokumento pavadinimas: STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS	
	A1463	PDV ₀₀₀	M. REKEVIČIENĖ			
	A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS			
		ARCH	E. DRAPANAUSKIS			
					Brėžinio pavadinimas: SKLYPO DALYS IR ESAMI STATINIAI	
				M 1:1		
Kalbos trump. LT	Statytojas: UAB S.U.B. PROJEKTAI	Dokumento žymuo: A133-PP-A.08			LAPŲ	LAPAI
					1	1



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- SKLYPO RIBA
- SKLYPO DALIES RIBA
- POŽEMINIS STATYBOS RIBA
- DETALIOJO PLANO REGLEMENTŲ RIBA
- STATYBOS RIBA

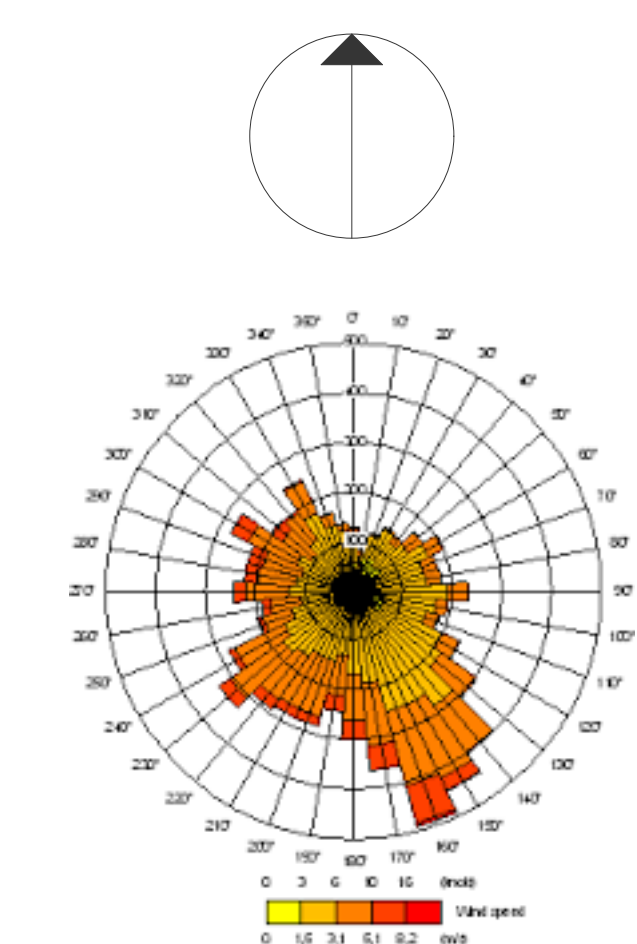
- KLOMBAI / INTENSIVUS / PUSIAU INTENSIVUS APŽELDINIMAS
- VEJA / KITI ŽELDINIAI EKSTENSIVUS APŽELDINIMAS
- SERVITUTAS
- GAISRINIO AUTOMOBILIO TRASA
- GAISRINIO AUTOMOBILIO SUSTOJIMO AIKŠTELĖ

- SAUGOMI ESAMI MEDŽIAI
- NAUJAI SODINAMI MEDŽIAI
- NAIKINAMI MEDŽIAI
- ESAMI MEDŽIAI (už projektuojamos teritorijos ribų)

- KELIAS
- PĖSICIJŲ TAKAI
- PRIVAČIOS TERASOS
- VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖS
- DVRACIŲ TAKAS

- GRIJAMAI PASTATAI
- REKONSTRUOJAMAS PASTATAS
- PROJEKTUOJAMO PASTATO KONTŪRAS
- KONSOLINĖS PASATODALYS
- ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
- ĮVAŽIAVIMAS Į AUTOMOBILIŲ SAUGYKLAS
- ĮĖJIMAS Į PREKYBINĮ / ADMINISTRACINĮ KORPUSĄ
- ĮĖJIMAS Į GYVENAMĄJĮ KORPUSĄ

- ESKPLIKACIJA
- 1. PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
- A. Prekybos paskirties korpusas
- A1. Administracinės paskirties korpusas
- A2. Administracinės paskirties korpusas
- B1. Daugabutis gyvenamasis korpusas
- B2. Daugabutis gyvenamasis korpusas
- B3. Daugabutis gyvenamasis korpusas
- B4. Daugabutis gyvenamasis korpusas
- B5. Daugabutis gyvenamasis korpusas
- B6. Daugabutis gyvenamasis korpusas



Šaltiniai: mapos, fotografijos, planai, duomenys, gauti iš Lietuvos Respublikos geografinių duomenų banko (LGD) ir kitų šaltinių.	Data	Suteiktas unikalus nr.
	2020-10-21	13.20.10557

Koordinatų sistema: LKS-94
Aukščių sistema: LA807

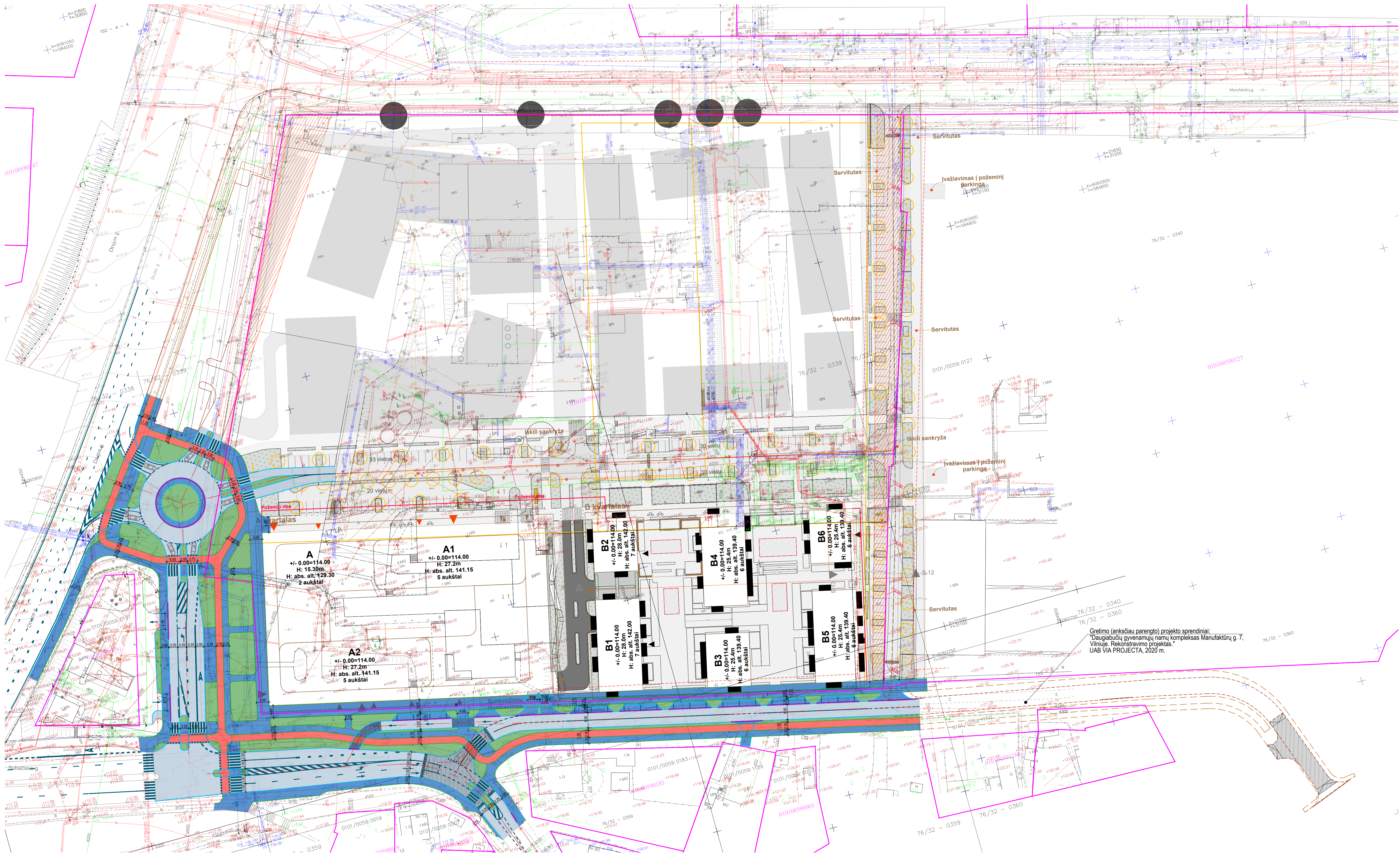
NT GEODEZIJA

UAB "NT Geodezija", įm. kodas: 304203553 Vilniaus g. 12-18 Vilnius, el. paštas: modestas.tamulevicius@gmail.com Tel. nr.: +37061890884	Užsakovas: UAB "Vilniaus miesto projektavimas"
PAREIGOS: Y. PAVARDĖ	PARASAS: DATA
DIREKTORIUS: M. Tamulevičius	2020-09
VYKDYTOJAS: M. Tamulevičius	2020-09
M. Tamulevičius kvalifikacijos pažymėjimo nr.: IGV-547	

Objektas: teritorija Drujos g. 2, Vilnius	Brėžinio pavadinimas: Topografinė matavimai
Mapa: 1:500	Lapas Nr.: 1/1

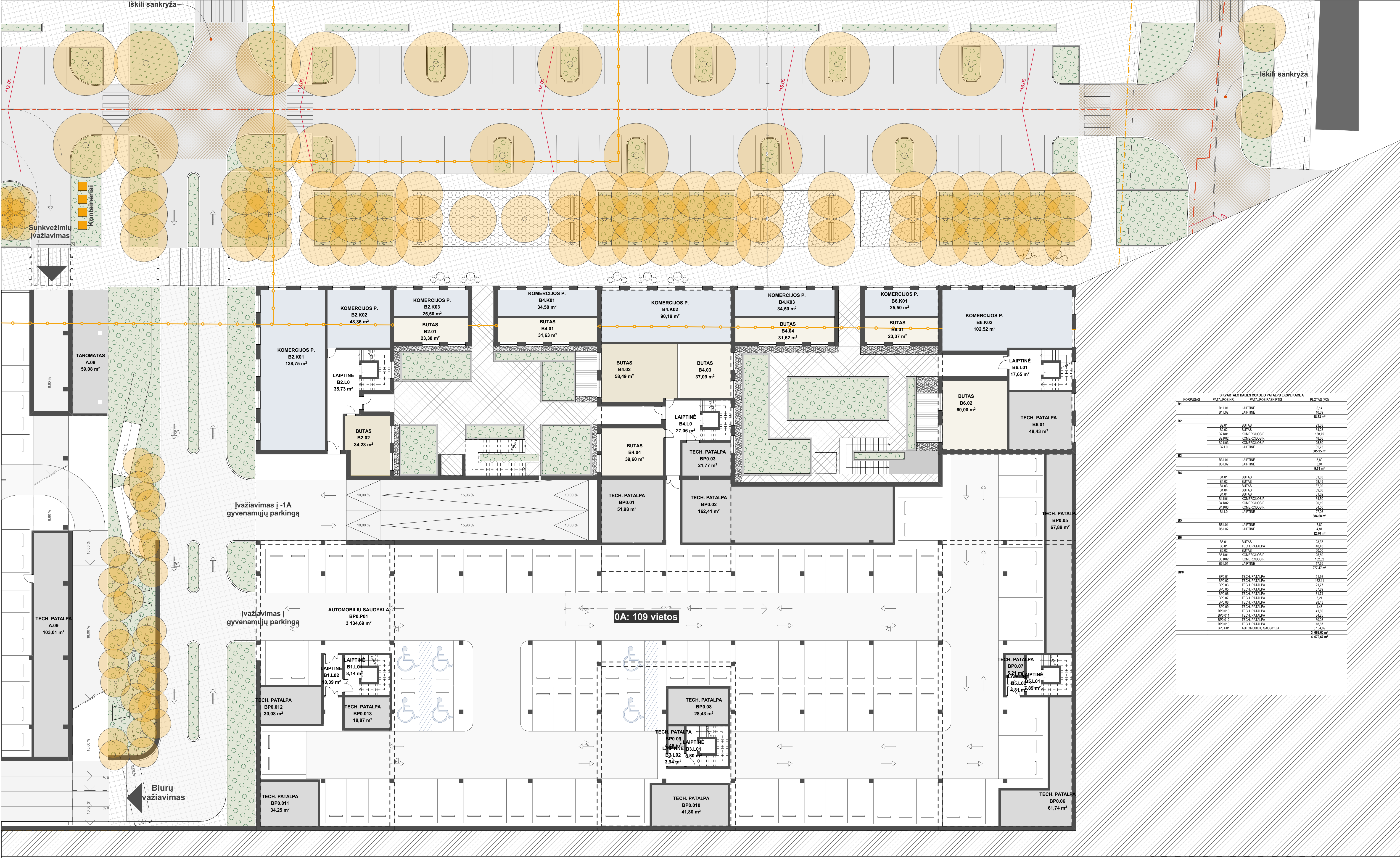
Kv. Nr.:	A2053	PV	T. SEGALIS	2021-08-05
	A1463	POV.	M. REKEVICIENE	2021-08-05
	A1451	ARCH	L. REKEVICIUS	2021-08-05
		ARCH	E. DRAPANAUŠKIS	2021-08-05

Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8) pastato rekonstravimas / Administracinės paskirties (7.2) pastatų Drujos g. 2, Vilnius projektas	Dokumento pavadinimas: SKLYPO PLANO DALIS
Brėžinio pavadinimas: SKLYPO PLANAS	1
Dokumento žymus: A133-PP-A.09	1



Gretimo (anksčiau parengto) projekto sprendiniai:
"Daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas Manufaktūra g. 7,
Vilniuje. Rekonstravimo projektas."
UAB VIA PROJECTA, 2020 m.

Kortelės Nr. 1		aketuri		VILTEKTA		Objektas:	
UAB VIA PROJECTA, 2020 m.		UAB VIA PROJECTA, 2020 m.		UAB VIA PROJECTA, 2020 m.		Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo ir administracinės paskirties (7.2.) pastatų Drujos g. 2, Vilnius projektas	
A2053	PV	T. SEGALIS	2021-07-28	Dokumento pavadinimas:		BRĄŽINIO PAVADINIMAS:	
A1463	PDV...	M. REKEVIČIENĖ	2021-07-28				
A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS	2021-07-28				
	ARCH	E. DRAPANAUŠKIS	2021-07-28				
				Dokumento žymos:		LAPAI	
						1	



8 KIVARTALO DALIES COKOLINIS PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
KORPUSAS	PATALPOS NR.	PATALPOS PASKIRTIS	PLOTAS (M2)
B1	B1.L01	LAIPTINĖ	8,14
	B1.L02	LAIPTINĖ	18,39
B2	B2.B1	BUTAS	23,38
	B2.B2	BUTAS	34,23
	B2.K01	KOMERCIJOS P.	138,75
	B2.K02	KOMERCIJOS P.	48,36
	B2.K03	KOMERCIJOS P.	25,50
B3	B3.L01	LAIPTINĖ	5,80
	B3.L02	LAIPTINĖ	1,94
B4	B4.B1	BUTAS	31,63
	B4.B2	BUTAS	58,49
	B4.B3	BUTAS	37,09
	B4.B4	BUTAS	39,60
	B4.B5	BUTAS	31,62
	B4.K01	KOMERCIJOS P.	34,50
	B4.K02	KOMERCIJOS P.	90,19
	B4.K03	KOMERCIJOS P.	34,50
	B4.L01	LAIPTINĖ	27,06
	B4.L02	LAIPTINĖ	21,77
B5	B5.L01	LAIPTINĖ	7,89
	B5.L02	LAIPTINĖ	12,79
B6	B6.B1	BUTAS	23,37
	B6.B2	TECH. PATALPA	48,43
	B6.B3	BUTAS	60,00
	B6.K01	KOMERCIJOS P.	25,50
	B6.K02	KOMERCIJOS P.	102,52
BP0	BP0.01	LAIPTINĖ	17,65
	BP0.02	LAIPTINĖ	27,47
BP0	BP0.01	TECH. PATALPA	51,98
	BP0.02	TECH. PATALPA	162,41
	BP0.03	TECH. PATALPA	21,77
	BP0.04	TECH. PATALPA	61,96
	BP0.05	TECH. PATALPA	61,74
	BP0.06	TECH. PATALPA	5,21
	BP0.07	TECH. PATALPA	28,43
	BP0.08	TECH. PATALPA	28,43
	BP0.09	TECH. PATALPA	4,48
	BP0.10	TECH. PATALPA	41,80
	BP0.11	TECH. PATALPA	34,25
	BP0.12	TECH. PATALPA	30,08
	BP0.13	TECH. PATALPA	18,87
BP0	BP0.01	AUTOMOBILIŲ SAUGYKLA	3 134,69
	BP0.02	AUTOMOBILIŲ SAUGYKLA	4 872,67

Kval. dok. Nr.		 UAB "AKETURI ARCHITEKTAI" PASDAUGIŲ G. 2A, LT-01008 VILNIUS, LIETUVA • +370 (0) 6 1012 www.aketuri.com/lt/da/02  UAB "VILTEKTA", DUBAUSŲ D. 8, LT-01008 VILNIUS, LIETUVA • +370 (0) 6 41 63 info@viltakta.lt		Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas		
A2053	PV	T. SEGALIS	2021-07-28	Dokumento pavadinimas: STATINIO ARCHITEKTūros DALIS	Bėžinio pavadinimas: GYVENAMIEJI COKOLINIS AUKŠTAS M.1206.1.1	LAIDA
A1463	PDV...	M. REKEVICIENĖ	2021-07-28			1
A1451	ARCH	L. REKEVICIUS	2021-07-28			
	ARCH	E. DRAPANAUŠKIS	2021-07-28			
Statybinis:		UAB S.U.B. PROJEKTAI		Dokumento žymus:		
Kaltos, trump. LT				A133-PP-A.10		LAPJ 1 LAPAI 1



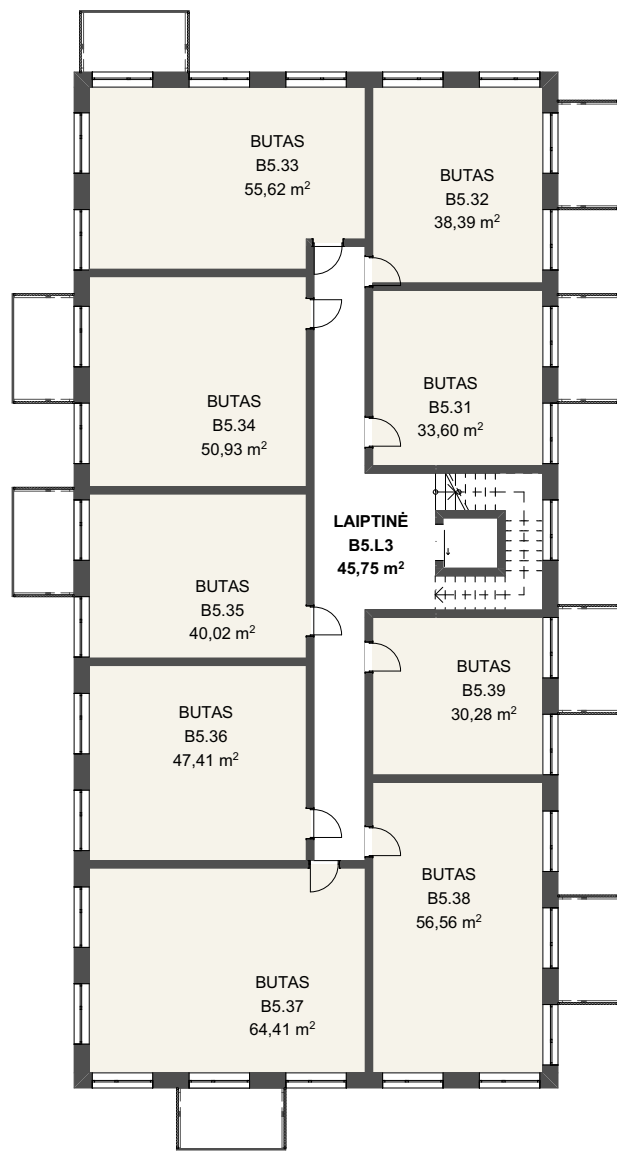
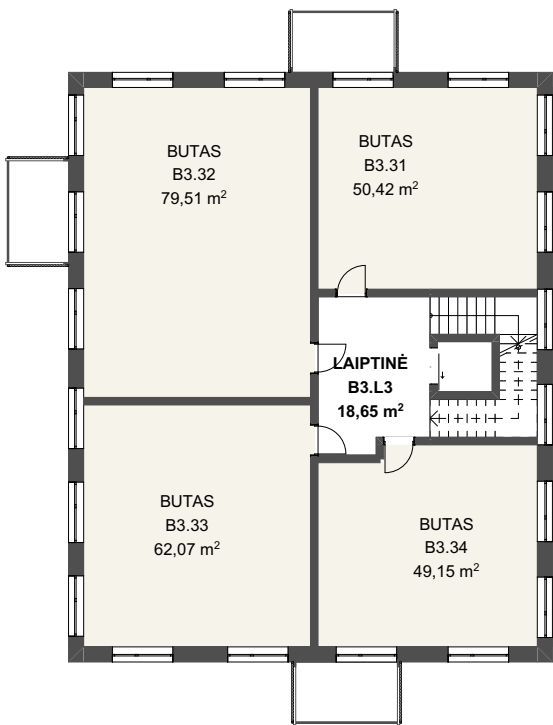
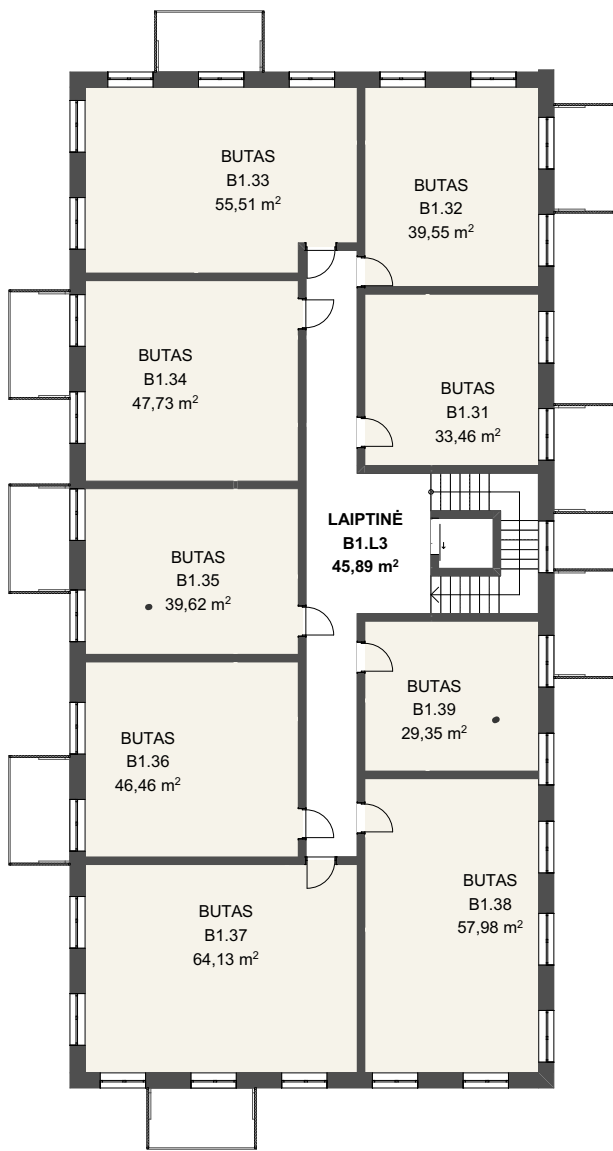
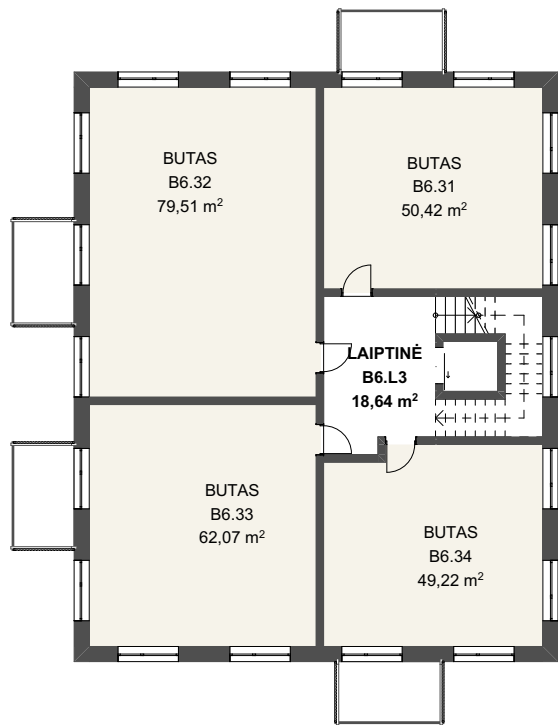
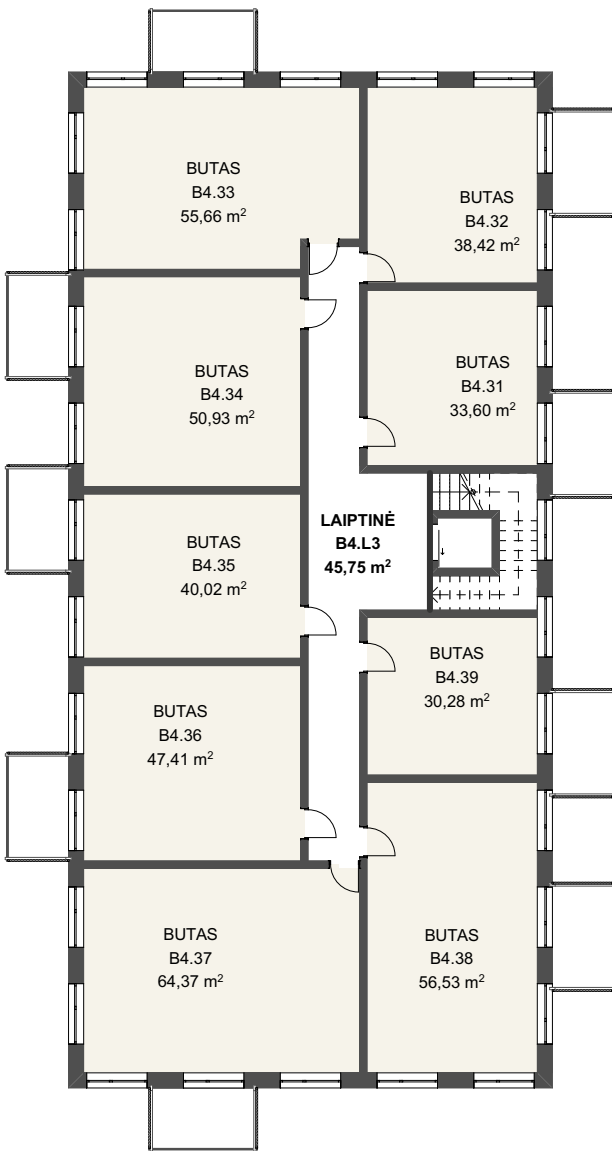
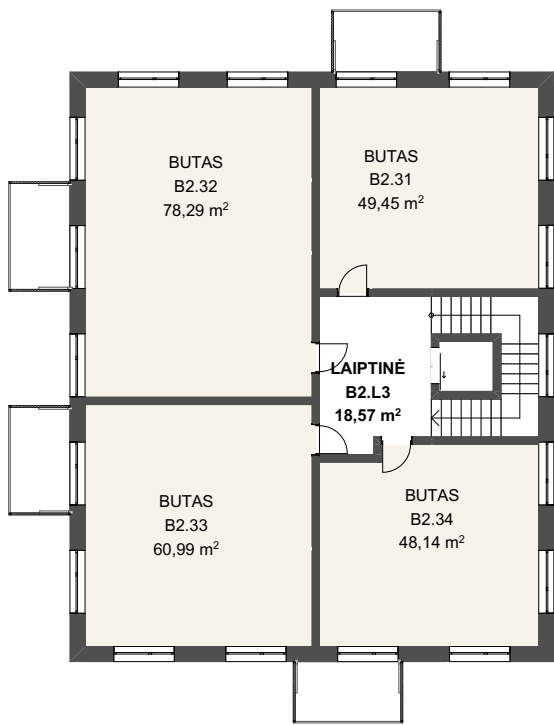
B KVARTALO DALIES 1 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
KORPUSAS	PATALPOS NR.	PATALPOS PASKIRTIS	PLOTAS (M2)
---	B1.L1	LAIPTINĖ	28.72
	B3.L1	BUTAS	28.29
			56.01 m²
A	A.11	PREKYBOS SALĖ	2 516.77
	A.12	KOMERCINĖS PATALPOS	165.25
	A.13	KOMERCINĖS PATALPOS	214.18
	A.14	KOMERCINĖS PATALPOS	240.12
	A.15	MTT+DG	146.09
	A.16	SANDELIAVIMO P.	877.03
	A.17	VESTIBULIS	536.43
	A.18	VESTIBULIS	138.93
	A.19	TECHNINĖ PRIEDUOBĖ	98.73
	A.L12	LAIPTINĖ	18.40
			4 951.93 m²
B1	B1.10	BUTAS	33.44
	B1.11	BUTAS	39.58
	B1.12	BUTAS	55.45
	B1.13	BUTAS	47.66
	B1.14	BUTAS	40.32
	B1.15	BUTAS	67.02
	B1.16	BUTAS	42.69
	B1.17	BUTAS	34.50
	B1.K11	KOMERCINĖS P.	74.03
	B1.K12	KOMERCINĖS P.	31.62
	B1.L1	LAIPTINĖ	45.77
B2	B2.11	BUTAS	33.00
	B2.12	BUTAS	50.23
	B2.13	BUTAS	79.51
	B2.14	BUTAS	62.06
	B2.15	BUTAS	48.14
	B2.L1	LAIPTINĖ	18.65
			291.59 m²
B3	B3.12	BUTAS	52.52
	B3.13	BUTAS	36.01
	B3.14	BUTAS	27.00
	B3.15	BUTAS	25.50
	B3.K11	KOMERCINĖS P.	23.38
	B3.K12	KOMERCINĖS P.	102.20
	B3.K13	KOMERCINĖS P.	23.38
			289.99 m²
B4	B4.11	BUTAS	33.60
	B4.12	BUTAS	54.00
	B4.13	BUTAS	38.42
	B4.14	BUTAS	54.66
	B4.15	BUTAS	49.93
	B4.16	BUTAS	39.02
	B4.17	BUTAS	46.41
	B4.18	BUTAS	105.11
	B4.L1	LAIPTINĖ	45.90
			567.10 m²
B5	B5.11	BUTAS	55.07
	B5.12	BUTAS	49.03
	B5.13	BUTAS	64.67
	B5.14	BUTAS	34.50
	B5.K11	KOMERCINĖS P.	36.39
	B5.K12	KOMERCINĖS P.	32.60
	B5.K13	KOMERCINĖS P.	44.52
	B5.K14	KOMERCINĖS P.	101.55
	B5.K15	KOMERCINĖS P.	31.63
	B5.L1	LAIPTINĖ	44.39
			494.35 m²
B6	B6.11	BUTAS	36.00
	B6.12	BUTAS	87.12
	B6.K11	KOMERCINĖS P.	47.22
	B6.K12	KOMERCINĖS P.	48.00
	B6.L1	LAIPTINĖ	18.51
			236.85 m²
			7 399.90 m²

Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "VILTEKTA"	
	UAB "AKETURI ARCHITEKTAI"		UAB "VILTEKTA" A. GOSTAUTO G. 8,	
	RAUGINKLOS G. 3-1, LT-01106 VILNIUS, LIETUVA +370 612 16112		LT-01106 VILNIUS, LIETUVA +370 612 261 97 63	
	info@aketuriarchitektai.lt		viltekt@viltektai.lt	
A2053	PV	T. SEGALIS		2021-07-28
A1463	PDV...	M. REKEVICIENĖ		2021-07-28
A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS		2021-07-28
	ARCH	E. DRAPANAUSKIS		2021-07-28
Dokumento pavadinimas:				
STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS				
Brėžinio pavadinimas:				LAIDA
GYVENAMIEJI 1 AUKŠTO PLANAS				1
M 1:1, 1:250				
Dokumento žymuo:				LAPQ LAPAI
A133-PP-A.11				1 1



B KVARTALO DALIES 2 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
KORPUSAS	PATALPOS NR.	PATALPOS PASKIRTIS	PLOTAS (M2)
A	A.ANT1	BIURAS	262.44
	A.ANT2	BIURAS	179.54
	A.ANT3	BIURAS	693.62
	A.ANTL1	LAIPTYNĖ	23.20
	A.ANTL2	LAIPTYNĖ	18.40
			1 087.20 m²
B1	B1.21	BUTAS	33.44
	B1.22	BUTAS	44.21
	B1.23	BUTAS	52.29
	B1.24	BUTAS	46.32
	B1.25	BUTAS	39.62
	B1.26	BUTAS	46.46
	B1.27	BUTAS	64.12
	B1.28	BUTAS	57.98
	B1.29	BUTAS	29.35
	B1.29	BUTAS	52.50
	B1.L2	LAIPTINĖ	46.21
			512.50 m²
B2	LAIPTINĖ		18.57
	B2.21	BUTAS	50.23
	B2.22	BUTAS	79.51
	B2.23	BUTAS	61.87
	B2.24	BUTAS	48.82
			259.00 m²
B3	B3.21	BUTAS	50.42
	B3.22	BUTAS	79.51
	B3.23	BUTAS	62.57
	B3.24	BUTAS	49.15
	B3.25	BUTAS	34.12
	B3.26	BUTAS	35.00
	B3.L2	LAIPTINĖ	18.64
			329.41 m²
B4	B4.21	BUTAS	33.60
	B4.22	BUTAS	38.42
	B4.23	BUTAS	55.66
	B4.24	BUTAS	50.93
	B4.25	BUTAS	40.02
	B4.26	BUTAS	47.41
	B4.27	BUTAS	64.37
	B4.28	BUTAS	56.53
	B4.29	BUTAS	30.28
	B4.L2	LAIPTINĖ	46.04
			463.26 m²
B5	B5.21	BUTAS	33.60
	B5.22	BUTAS	38.39
	B5.23	BUTAS	55.62
	B5.24	BUTAS	50.93
	B5.25	BUTAS	40.02
	B5.26	BUTAS	47.41
	B5.27	BUTAS	64.41
	B5.28	BUTAS	56.56
	B5.29	BUTAS	29.55
	B5.29	BUTAS	54.00
	B5.L2	LAIPTINĖ	45.79
			516.28 m²
B6	B6.21	BUTAS	50.42
	B6.22	BUTAS	79.51
	B6.23	BUTAS	62.07
	B6.24	BUTAS	49.22
	B6.L2	LAIPTINĖ	18.57
			259.79 m²
			3 427.44 m²

Kval. dok. Nr.	aketuri		 VILTEKTA		Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas		
	UAB "AKETURI ARCHITEKTA" RAUDYBLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 612 18112 info@aketuritechta.lt www.aketuritechta.lt				UAB "VILTEKTA" A. GOSTAUTO G. 8, LT - 01106, VILNIUS, LIETUVA + 370 (6) 281 97 63 viltekta@viltecta.lt www.viltecta.lt		
	A2053	PV	T. SEGALIS		2021-07-28	Dokumento pavadinimas: STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS	
	A1463	PDV _{...}	M. REKEVIČIENĖ		2021-07-28		
	A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS		2021-07-28		
	ARCH	E. DRAPANAUSKIS		2021-07-28	Brėžinio pavadinimas: GYVENAMIEJI 2 AUKŠTAS PLANAS M 1:250, 1:1		
Kalbos. trump. LT	Statytojas:		UAB S.U.B. PROJEKTAI		Dokumento žymuo:		
					LAPJ	LAPAI	
						1	1

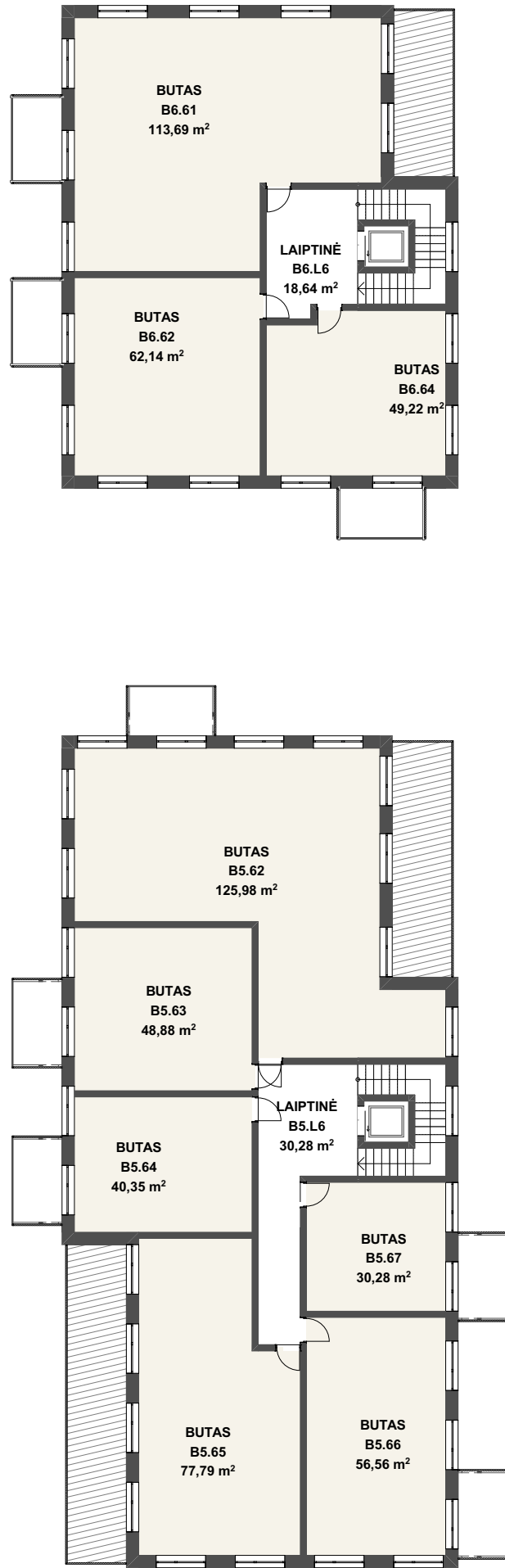
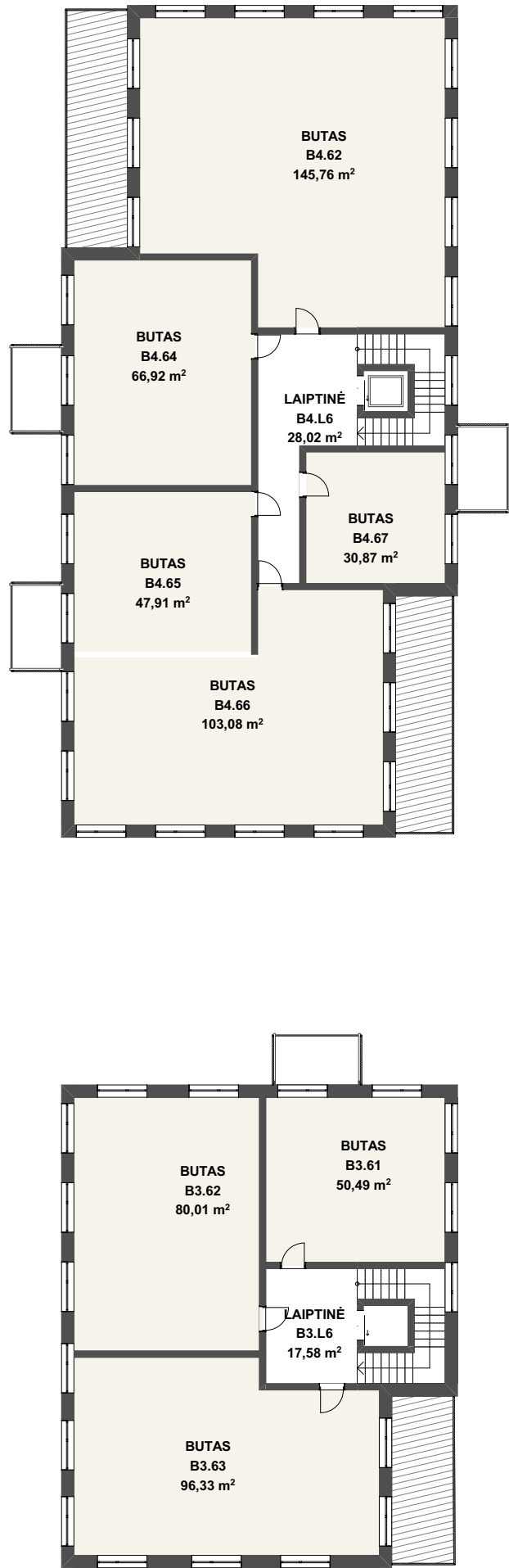
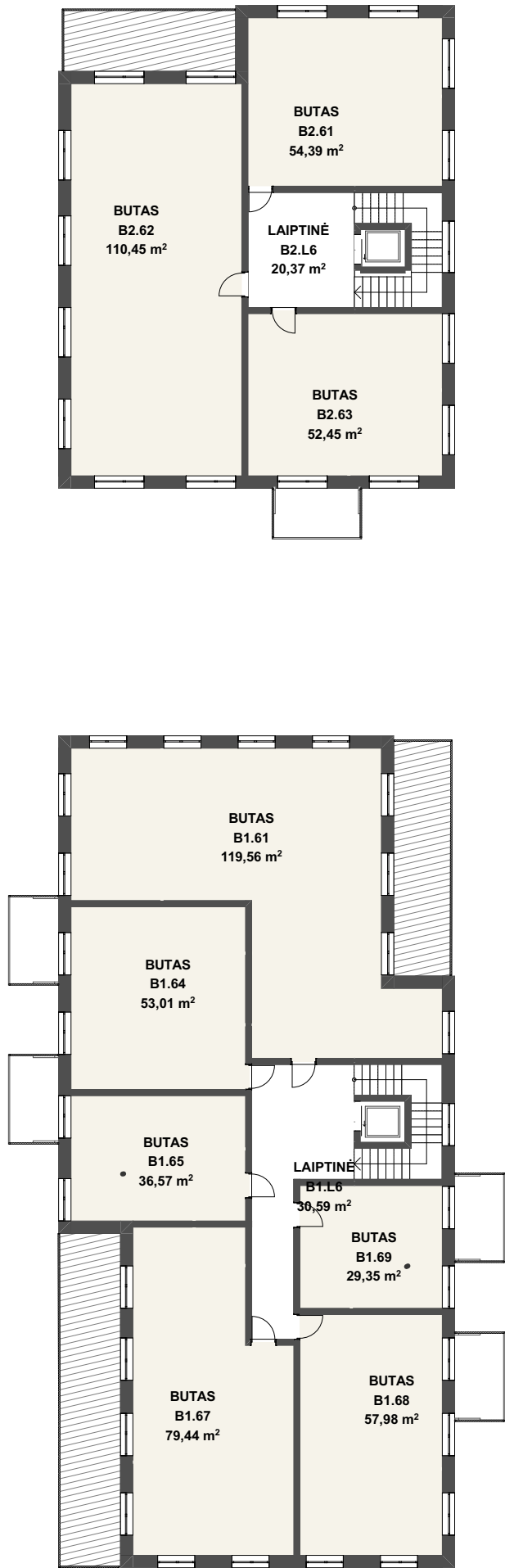


B KVARTALO DALIES 2 - 5 AUKŠTŲ PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
KORPUSAS	PATALPOS NR.	PATALPOS PASKIRTIS	PLOTAS (M2)
A1	A1.31	PRIEDUOBĖ INŽINERINIAMS	129,94
	A1.32	BIURAS	291,25
	A1.33	BIURAS	142,05
	A1.34	BIURAS	121,86
	A1.35	KORIDORIUS	97,92
	A1.36	BIURAS	107,11
	A1.37	BIURAS	103,81
	A1.38	BIURAS	154,19
	A1.39	BIURAS	230,80
	A1.310	BIURAS	282,12
			1 661,05 m²
A2	A2.31	BIURAS	537,72
	A2.32	BIURAS	246,35
	A2.33	BIURAS	147,22
	A2.34	KORIDORIUS	100,66
	A2.35	BIURAS	180,56
	A2.36	BIURAS	92,82
	A2.37	BIURAS	326,80
	A2.38	PRIEDUOBĖ INŽINERINIAMS	108,66
		(RENGINIAMIS	1 740,79 m²
B1	B1.31	BUTAS	33,46
	B1.32	BUTAS	39,55
	B1.33	BUTAS	55,51
	B1.34	BUTAS	47,73
	B1.35	BUTAS	39,62
	B1.36	BUTAS	46,46
	B1.37	BUTAS	64,13
	B1.38	BUTAS	57,98
	B1.39	BUTAS	29,35
	B1.L3	LAIPTINĖ	45,89
			459,68 m²
B2	B2.31	BUTAS	49,45
	B2.32	BUTAS	78,29
	B2.33	BUTAS	60,99
	B2.34	BUTAS	48,14
	B2.L3	LAIPTINĖ	18,57
			255,44 m²
B3	B3.31	BUTAS	50,42
	B3.32	BUTAS	79,51
	B3.33	BUTAS	62,07
	B3.34	BUTAS	49,15
	B3.L3	LAIPTINĖ	18,65
			259,80 m²
B4	B4.31	BUTAS	33,60
	B4.32	BUTAS	38,42
	B4.33	BUTAS	55,66
	B4.34	BUTAS	50,93
	B4.35	BUTAS	40,02
	B4.36	BUTAS	47,41
	B4.37	BUTAS	64,37
	B4.38	BUTAS	56,53
	B4.39	BUTAS	30,28
	B4.L3	LAIPTINĖ	45,75
			462,97 m²
B5	B5.31	BUTAS	33,60
	B5.32	BUTAS	38,39
	B5.33	BUTAS	55,62
	B5.34	BUTAS	50,93
	B5.35	BUTAS	40,02
	B5.36	BUTAS	47,41
	B5.37	BUTAS	64,41
	B5.38	BUTAS	56,56
	B5.39	BUTAS	30,28
	B5.L3	LAIPTINĖ	45,75
			462,97 m²
B6	B6.31	BUTAS	50,42
	B6.32	BUTAS	79,51
	B6.33	BUTAS	62,07
	B6.34	BUTAS	49,22
	B6.L3	LAIPTINĖ	18,64
			259,86 m²
			5 562,56 m²

Kval. dok. Nr.	aketuri		UAB "VILTEKTA"	
	UAB "AKETURI ARCHITEKTAS" RAUGOJKLOS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA +370 612 18112 info@aketuriarchitektas.lt www.aketuriarchitektas.lt		UAB "VILTEKTA" A. GOSTAUTO G. 8, LT - 01106, VILNIUS, LIETUVA + 370 (0) 261 97 63 viltektas@viltektas.lt www.viltektas.lt	
	A2053	PV	T. SEGALIS	2021-07-28
	A1463	PDV...	M. REKEVICIENE	2021-07-28
	A1451	ARCH	L. REKEVICIUS	2021-07-28
		ARCH	E. DRAPANAUSKIS	2021-07-28
Kaibos. Trump. LT	Statytojas:			Dokumento žymuo:
	UAB S.U.B. PROJEKTAI			A133-PP-A.13

Objektas:	
Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas	
Dokumento pavadinimas:	
STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS	
Brėžinio pavadinimas:	
GYVENAMIEJI 3 - 5 AUKŠTŲ PLANAS	
M 1:1, 1:250	
Dokumento žymuo:	
A133-PP-A.13	

LAIDA	
1	
LAPŲ	LAPAI
1	1



B KVARTALO DALIES 6 AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA			
KORPUSAS	PATALPOS NR.	PATALPŲ PASKIRTIS	PLŪTAS (M2)
B1	B1.61	BUTAS	119,56
	B1.64	BUTAS	53,01
	B1.65	BUTAS	36,57
	B1.67	BUTAS	79,44
	B1.68	BUTAS	57,98
	B1.69	BUTAS	29,35
	B1.L6	LAIPTINĖ	30,59
			406,50 m²
B2	B2.61	BUTAS	54,39
	B2.62	BUTAS	110,45
	B2.63	BUTAS	52,45
	B2.L6	LAIPTINĖ	20,37
			237,66 m²
B3	B3.61	BUTAS	50,49
	B3.62	BUTAS	80,01
	B3.63	BUTAS	96,33
	B3.L6	LAIPTINĖ	17,58
			244,41 m²
B4	B4.62	BUTAS	145,76
	B4.64	BUTAS	66,92
	B4.65	BUTAS	47,91
	B4.66	BUTAS	103,08
	B4.67	BUTAS	30,87
	B4.L6	LAIPTINĖ	28,02
			422,56 m²
B5	B5.62	BUTAS	125,98
	B5.63	BUTAS	48,88
	B5.64	BUTAS	40,35
	B5.65	BUTAS	77,79
	B5.66	BUTAS	56,56
	B5.67	BUTAS	30,28
B6	B5.L6	LAIPTINĖ	30,28
	B6.61	BUTAS	113,69
	B6.62	BUTAS	62,14
	B6.64	BUTAS	49,22
			19,54
			243,69 m²
			1 964,94 m²

Kval. dok. Nr.	aketuri		 VILTEKTA		Objektas: Gamybos, pramonės paskirties (7.8.) pastato rekonstravimo į Administracinės paskirties (7.2.) pastatą Drujos g. 2, Vilnius projektas	
	UAB "AKETURI ARCHITEKTAI" RAUDYBLOKAS G. 3-1, LT-01140 VILNIUS, LIETUVA. +370 612 16112 info@aketurirchitektai.lt www.aketurirchitektai.lt				UAB "VILTEKTA" A. GOSTAUTO G. 8, LT - 01106, VILNIUS, LIETUVA + 370 (0) 261 97 63 viltekt@viltekt.lt www.viltekt.lt	
	A2053	PV	T. SEGALIS		2021-07-28	Dokumento pavadinimas: STATINIO ARCHITEKTŪROS DALIS
	A1463	PDV _{...}	M. REKEVIČIENĖ		2021-07-28	
	A1451	ARCH	L. REKEVIČIUS		2021-07-28	
	ARCH	E. DRAPANAUSKIS		2021-07-28		
						Brėžinio pavadinimas: GYVENAMIEJI 6 AUKŠTO PLANAS
						M 1:1, 1:250
Kalbos. trump. LT	Statytojas: UAB S.U.B. PROJEKTAI				Dokumento žymuo: A133-PP-A.14	
					LAPŲ	LAPAI
					1	1