


# Sody 23



aketuri

Turinys

<b>1. Privalomųjų rengimo dokumentų sąrašas</b>	<b>2</b>
<b>2. Bendrieji duomenys</b>	<b>3</b>
<b>3. Teisinis pagrindas</b>	<b>3</b>
<b>4. Istorija</b>	<b>10</b>
<b>5. Esamos situacijos analizė</b>	<b>13</b>
<b>6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai</b>	<b>17</b>
<b>7. Bendrieji statinio rodikliai</b>	<b>29</b>
<b>8. Brėžiniai</b>	<b>30</b>
<b>9. Priedai</b>	<b>44</b>
10.1 Žemės sklypo Sodų g. 23 formavimo ir pertvarkymo projektas	
10.2 Dendrologinis medžių būklės vertinimas	
<b>11. Dokumentai (neviešinami)</b>	<b>61</b>

Kval. patv. dok. nr.	 UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt <a href="mailto:info@aketuri.lt">info@aketuri.lt</a> +370 612 16112			Statinio projekto pavadinimas: Viešbučio ir daugiabučių gyvenamųjų namų Sodų g. 35, Vilniuje rekonstravimo projektas			
A1789	PV	Rimantė Vaitekonytė-Mačiulienė		Dokumento pavadinimas: Aiškinamasis raštas		Laida	
A1463	PDV	Milda Rekevičienė				0	
	Arch.	Jefte Samuel Mora Morales					
	Arch.	Kazimieras Kasteckas					
LT	Statytojas ir (arba) užsakovas: UAB „Statpromas“			Dokumento žymuo: A135-PP-AR		Lapas 1	Lapų 51

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

- 1.1.1. NT Registro centrinio duomenų banko išrašai;
- 1.1.2. Kadastrinis žemės sklypo planas;
- 1.1.3. Valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. 8SŽN-369-(14.8.55.) 2016 10 25.
- 1.1.4. Kauno miesto bendrasis planas (2014 m.);
- 1.1.5. Žemės sklypo Laisvės al. 88, Kaune prilyginimas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui;
- 1.1.6. Kauno miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (u.k. 22149) specialusis planas;
- 1.1.7. Kultūros paveldo objektų TRP. Viešbučio „Versalis“ pastatų kompleksas (30529, G515K);
- 1.1.8. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi (2021 11 09);
- 1.1.1. Topografinė nuotrauka, 2020 m;
- 1.1.2. UAB „Projektana“ parengtais inžineriniais geologiniais tyrimais, 2015 m.;
- 1.1.3. UAB „MA Projektai“ atliktu esamų konstrukcijų būklės tyrimu, 2020 m;
- 1.1.4. UAB „Želdynų vizija“ želdynų inventorizacija 2021 05 21;
- 1.1.5. Projektavimo užduotimi ir kitais statytojo, projektavimo eigoje, pateiktais dokumentais;

**1.2. Normatyviniai dokumentai**

- 1.2.1. LR Statybos įstatymas Nr. I-1240
- 1.2.2. LR Žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr.I-446
- 1.2.3. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, statinio ekspertizė
- 1.2.4. STR 1.09.04:2007 Statinio projekto vykdymo priežiūros tvarkos aprašas;
- 1.2.5. STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas
- 1.2.6. STR 1.07.01:2010 Statybą leidžiantys dokumentai
- 1.2.7. STR 1.06.01:2016 Statybos darbai. Statinio priežiūra
- 1.2.8. STR 2.01.01(1): 2005 Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas;
- 1.2.9. STR 2.01.01(2): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga;
- 1.2.10. STR 2.01.01(3): 1999 Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga;
- 1.2.11. STR 2.01.01(4); 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga;
- 1.2.12. STR 2.01.01(5): 2008 Esminiai statinio reikalavimai. Apsauga nuo triukšmo;
- 1.2.13. STR 2.01.01(6):2008 Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
- 1.2.14. STR 2.01.02:2016 Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
- 1.2.15. STR 2.02.01:2004 Gyvenamieji pastatai
- 1.2.16. STR 2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties statiniai
- 1.2.17. STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
- 1.2.18. STR 1.05.01:2017 Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas
- 1.2.19. STR 1.12.06:2002 Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
- 1.2.20. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.21. STR 2.01.06:2009 Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo
- 1.2.22. STR 2.03.01:2019 Statinių prieinamumas
- 1.2.23. STR 2.05.04:2003 Poveikiai ir apkrovos
- 1.2.24. STR 2.05.03:2003 Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
- 1.2.25. STR 2.01.06:2009 Statinių žaibosauga. Aktyvioji apsauga nuo žaibo.
- 1.2.26. STR 2.05.02:2008 Statinių konstrukcijos. Stogai
- 1.2.27. STR 2.05.13:2004 Statinių konstrukcijos. Grindys
- 1.2.28. STR 2.05.20:2006 Langai ir išorinės jėgimo durys
- 1.2.29. STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
- 1.2.30. STR 2.01.04:2004 Gaisrinė sauga. Pagrindiniai reikalavimai
- 1.2.31. RSN 156- 94 Statybinė klimatologija (Keitimas 2002-09-23, Nr. 488); (Žin., 2002, Nr. 96-4230)
- 1.2.32. Lietuvos standartai ir statybos taisyklės:
- 1.2.33. LST 1516: 2015 statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
- 1.2.34. LST ISO 4067 / 1: 1994 Technikos brėžiniai. Pastatų įranga. Pirmoji dalis. Grafiniai ženklai vandentiekui, kanalizacijai, šildymui ir vėdinimui vaizduoti;
- 1.2.35. LST ISO 4067 / 2: 1994 Pastatų ir inžinerinių statinių brėžiniai. Pastatų įranga. Antroji dalis. Supaprastintas sanitarinių prietaisų vaizdavimas;
- 1.2.36. Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimai

- 1.2.37. Pagrindiniai gaisrinės saugos reikalavimai;
- 1.2.38. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas;
- 1.2.39. HN 33:2011 Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.
- 1.2.40. HN 42:2009 Gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų patalpų mikroklimatas.
- 1.2.41. Rekomendacijos;
- 1.2.42. R 16 – 00 Statinio projekto sudėtis (Žin., 2000, Nr. 55-1616);
- 1.2.43. R 25 – 00 Statinio techninis projektas. Bendrieji reikalavimai ir sudėtis.
- 1.2.44. R 14 – 99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpos projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99 – 2868);

### 1.3. Kompiuterinės programos

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

## 2. Bendrieji duomenys

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

## 3. Teisinis pagrindas

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

**Funkcinės zonos Nr.** – SEN-83-1;

**Teritorijos funkcinė zona** – Pagrindinio centro zona;

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

**Galimi žemės naudojimo būdai** – **G2** (Žemės sklypai, skirti trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatams ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamiesiems pastatams su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.); **K** (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); **V** (Žemės sklypai, skirti valstybės



ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams ir jų funkcijoms vykdyti; religinės paskirties pastatams ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklai; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties pastatams, kultūros paskirties pastatams; gydymo paskirties pastatams; sporto paskirties pastatams ir sporto inžineriniams statiniams; specialiosios paskirties statiniams.); **R** (Žemės sklypai, skirti ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais ar trumpalaikiam poilsiui.); **B** (Žemės sklypai, skirti bendram viešajam naudojimui: botanikos ir zoologijos sodams, kapinėms ir palaikų laikymo statiniams, urbanizuotų teritorijų viešosioms erdvėms.); **I2** (Žemės sklypai, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms.); **E** (Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti.);

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – Kitos paskirties žemė

**Užstatymo aukštis (vyraujanti) (aukštų skaičius)** – nėra

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

**Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus metrais** – 23

**Užstatymo tipas** – kita

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas** – 4

**Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis** – 80

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

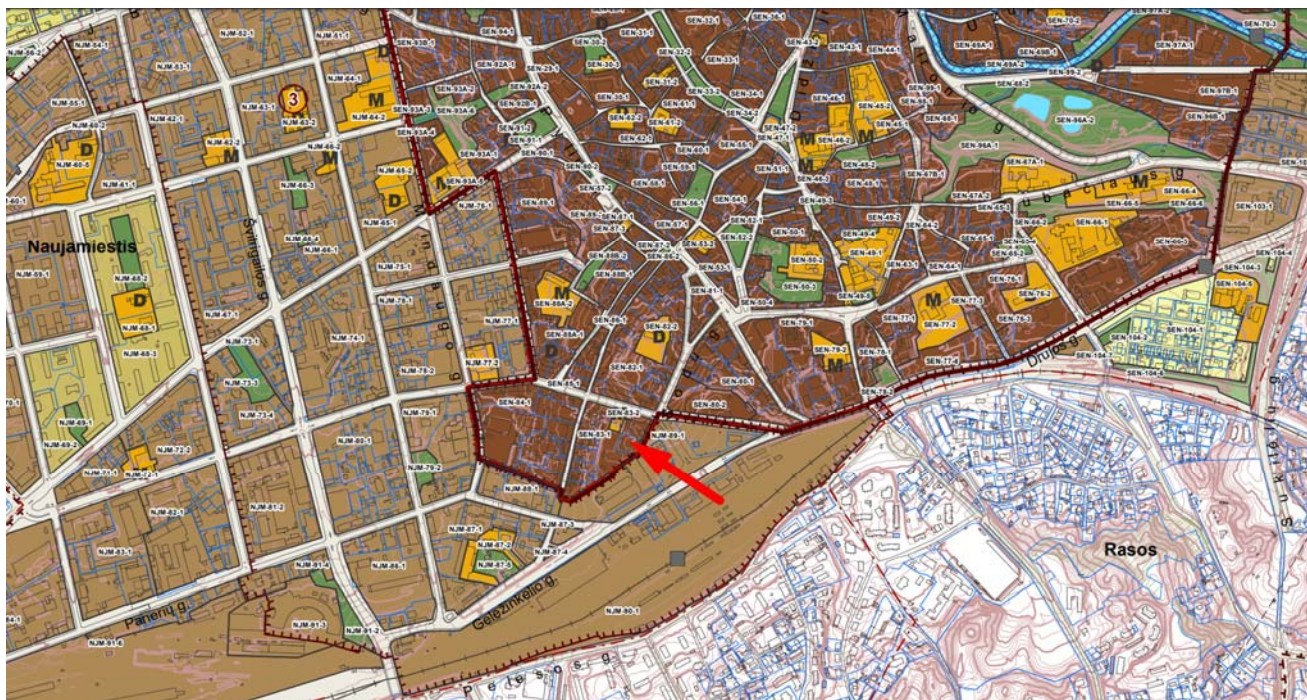
**Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m<sup>2</sup>)** - 1500

**Tekstinio reglamento nr. – 04** ( Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą); **05** (Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos); **09** (Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas); **10** (Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus); **18** (Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2); **39** (Gyvenamosiose ir centruose funkcinėse zonos, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų)

**Teritorijos įgyvendinimo prioritetas** – 1

**Infrastruktūros plėtros įmokos zona** – 2

**Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona** – 1



Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (įprastai) (aukštis skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštis skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrai)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m <sup>2</sup>	Didžiausias sklypo skaičius	Didžiausia reikiamų dangų (DGD) plotas dalis sklype, kuriai restitukomos kompensacinis plotas (m <sup>2</sup> )	Didžiausias galimas vieno pastato plotas (m <sup>2</sup> )	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos gyvenimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros zonos	Infrastruktūros eksploatavimo tarifų zona
SEN-79	4,7	SEN-79-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	4,2	-	-	21	kt	3	80	-	-	80	1500	04.05.09.10, 18.39	1	1	1
		SEN-79-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,5	-	-	21	kt	2	60	-	-	60	-	04.05.09.10, 18.22	1	1	1
SEN-80	3,8	SEN-80-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	2,5	-	-	17	kt	3	80	-	-	80	1500	04.05.09.10, 18.39	1	1	1
		SEN-80-2	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	1,3	-	-	25	kt	3	80	-	-	80	1500	04.05.09.10, 18.39	1	1	1
SEN-81	0,6	SEN-81-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	0,6	-	-	22	kt	2	80	-	-	80	1500	04.05.09.10, 18.39	1	1	1
SEN-82	4,9	SEN-82-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	4,2	-	-	23	kt	3	80	-	-	80	1500	04.05.09.10, 18.32.33.39	1	1	1
		SEN-82-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,6	-	-	12	kt	0,8	60	-	-	60	-	04.05.09.10, 18.22.33.39	1	1	1
SEN-83	2,6	SEN-83-1	Pagrindinio centro zona	GC,GM,PA,SI	KT	G2,K,V,R,B,I2,E	2,5	-	-	23	kt	4	80	-	-	100	1500	04.05.09.10, 18.39	1	2	1
		SEN-83-2	Specializuotų kompleksų zona	SK,SI	KT	V,B,I2	0,1	-	-	21	kt	3	80	-	-	80	-	04.05.09.10, 18.22	1	1	1

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

**Teritorijos pavadinimas** – sen-3-C;

**Kvartalo Nr.** – 79, 82, 83, 85;

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

**Teritorijos tvarkymo prioritetai.** – urbanistinių struktūrų restauravimas, vertingų prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų bei nevertingų struktūrų vystymas/rekonstravimas laikantis nustatyto morfologinio tipo parametru. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešieji urbanistiniai architektūriniai konkursai objektų, formuojančių viešąsias erdves, tvarkybai;

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

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

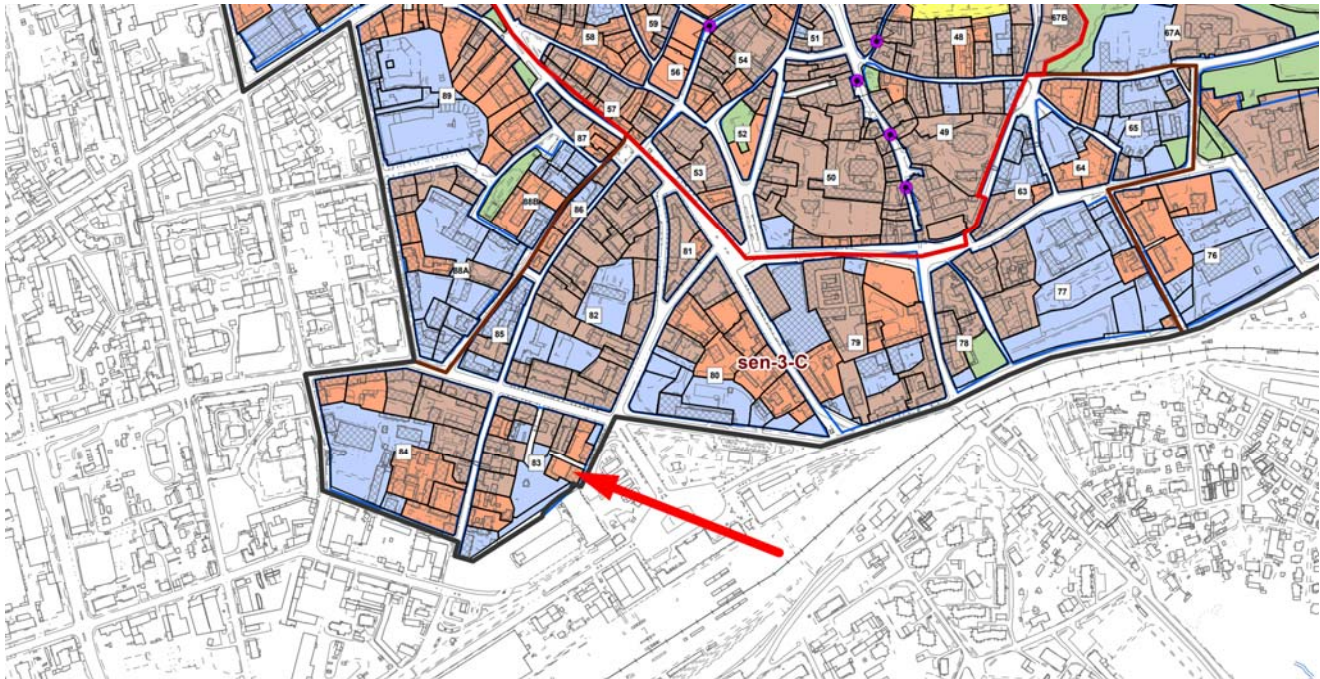
**Kvartalo Nr.** – 83;

**Teritorijos užstatymo tipu kodai** – PP (Perimetrinis posesijinis), PR (perimetrinis regularus);

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

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





Teritorijos pavadinimas	Kvartalo Nr.	Teritorijoje esantys svarbūs kultūros paveldo objektai,	Teritorijos tvarkymo prioritetai	Užstatymo tipas apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM2014/15 su vėlesniais pakeitimais	Kultūros paveldo statinių aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus apibrėžtas Vilniaus senamiesčio (16073) vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM2014/15 su vėlesniais pakeitimais	Kvartalo Nr.	Teritorijos užstatymo tipų kodai	Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais pagal teritorijos užstatymo tipą/	Didžiausias leistinas teritorijos užstatymo tankis procentais pagal teritorijos užstatymo tipą, teritoriją
sen-3-C	79, 82, 83, 85	Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio kvartalų dalys	urbanistinių struktūrų restauravimas, vertingų prarastų struktūrų restauravimas atkuriant, istorinių viešųjų erdvių restauravimas, tvarkyba pritaikant kultūriniam turizmui. Pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų	mišrus: perimetris-posesijinis ir perimetris-reguliarus XIX-XX a. I p. užstatymas su XV-XVIII a. reliktais, atskiromis XV-XVIII a. užstatymo struktūromis prie K. Vanagėlio, Sv. Stepono, Pylimo gatvių bei XX a. II p. intarpais	1-4 aukštų su pastogėmis pastatais kvartaluose: Nr. 79, 82, 83, 85, iš jų pavieniu 5 aukštų su pastoge pastatu kvartale Nr. 82 (1-4 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,5 m iki 15,3 m, 5 a. su pastoge pastato aukštis iki karnizo 16,0 m, iki kraigo - 18,0 m;	79	PR PC AS MV	21 18 18 12	80 100 100 40
						82	PR1 (prie V. Sogono g.) PR2 (prie Gėlių g.) LP A	23 18 12 -	80 80 60 -
						83	PP PR	12 23	60 80

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

### 3.3. Kultūros paveldas

Teritorija yra Vilniaus senamiestyje (u.o.k. 16073) bei Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje (u.o.k. 25504). Esamas Administracinis pastatas Vilniaus senamiesčio (u.o.k. 16073) teritorijų ribų plane žymimas kaip teritorijoje esantys vertingų, vertingų savybių požymių turintys objektai.

Teritorijai taikoma:

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

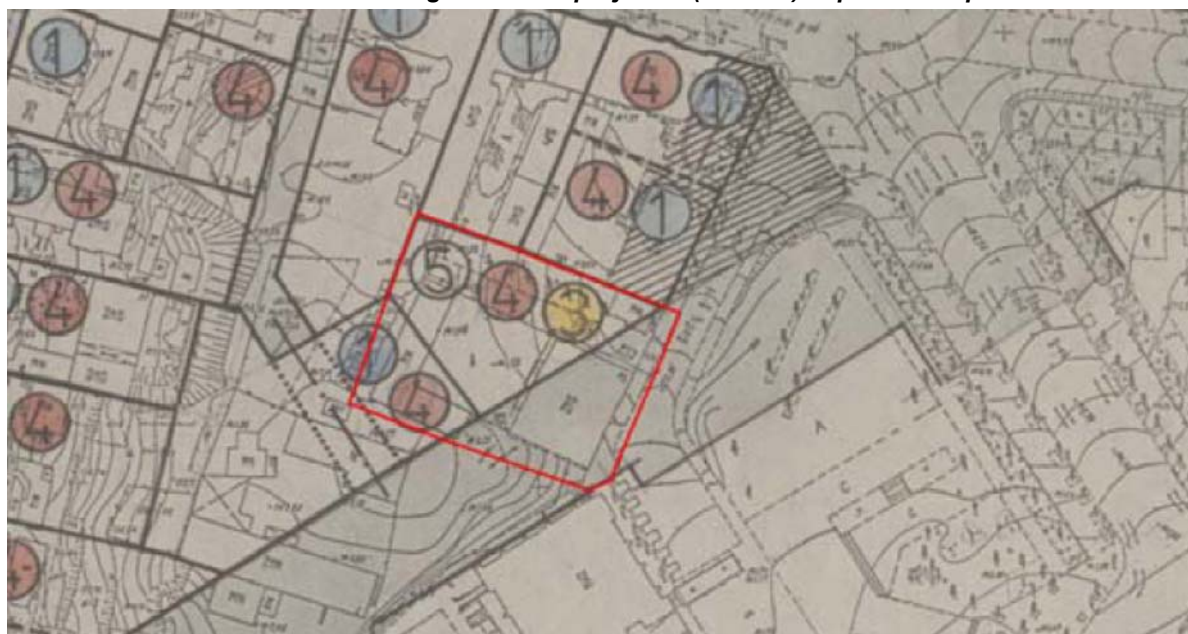
Vilniaus senamiesčio specialusis planas (2003 m.) - Nr. T00055785:

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento (toliau - VSAR) nuostatos:

Projektavimo darbai neturi pažeisti: Kultūros paveldo vietovės Vilniaus senamiesčio (u.k. 16073) vertingųjų savybių

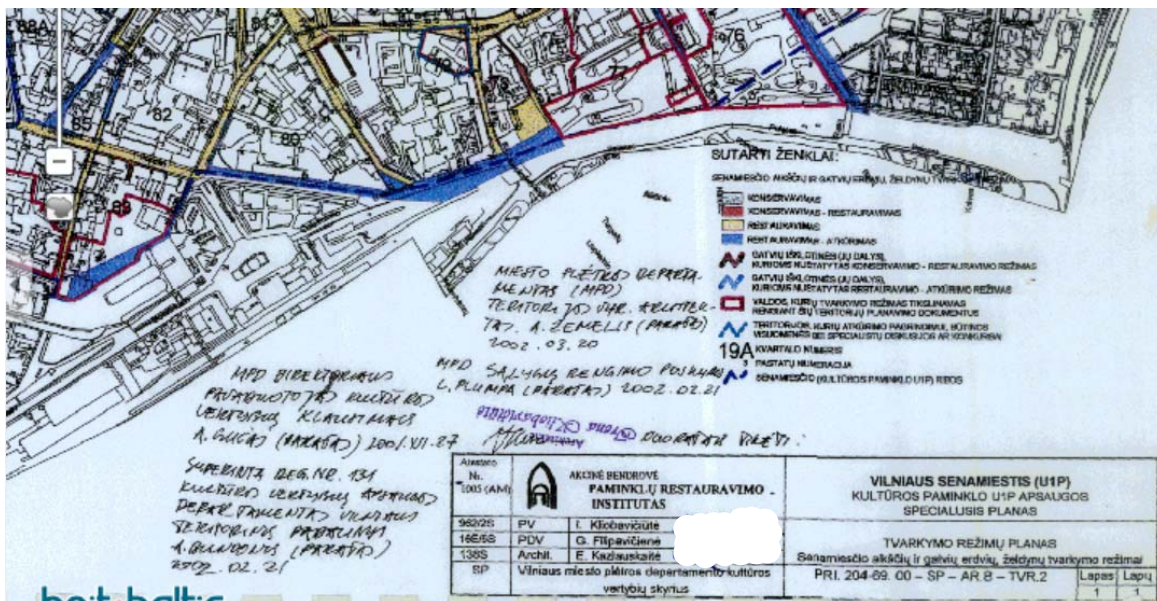
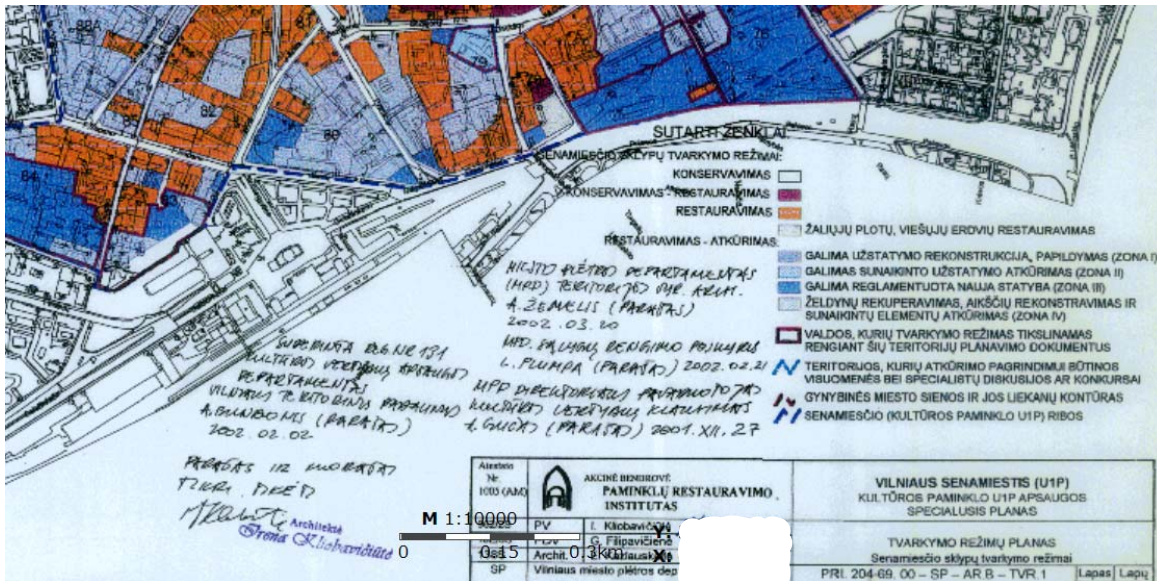
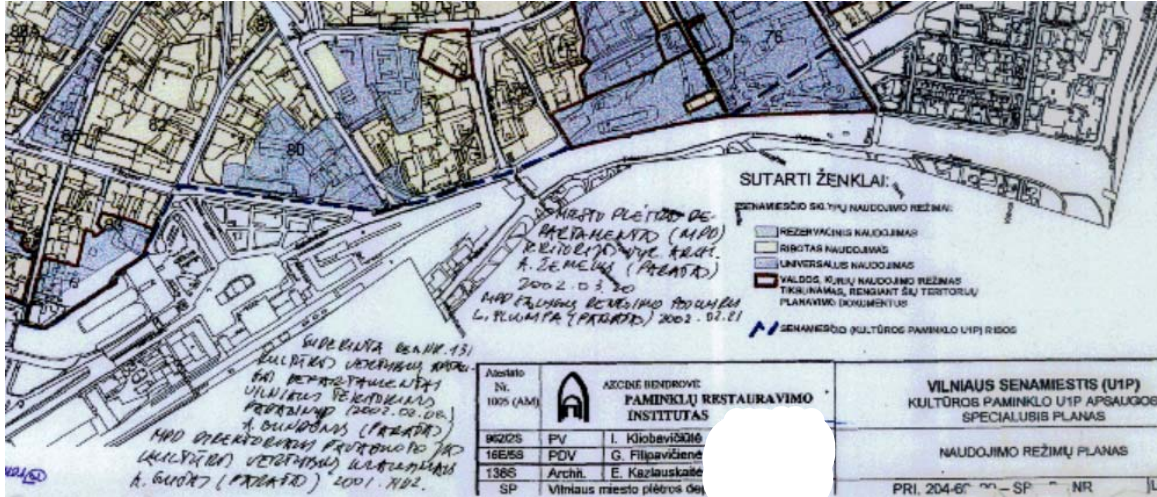
Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės (u.k. 25504) vertingųjų savybių

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





3.3.2. Vilniaus senamiesčio specialusis planas





### 3.3.3. Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas

Bendrieji reikalavimai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 83 kvartale:








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

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






SUTARTI ŽENKLAI  
VILNIAUS SENAMIESČIO STATINIŲ TVARKYMO REŽIMAI:



SAUGOMI STATINIAI

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





KITI STATINIAI

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

VILNIAUS SENAMIESČIO STATINIŲ TVARKYMO REŽIMAI:  
KONSERVAVIMAS - RESTAURAVIMAS

-  RESTAURAVIMAS
-  RESTAURAVIMAS - ATKŪRIMAS

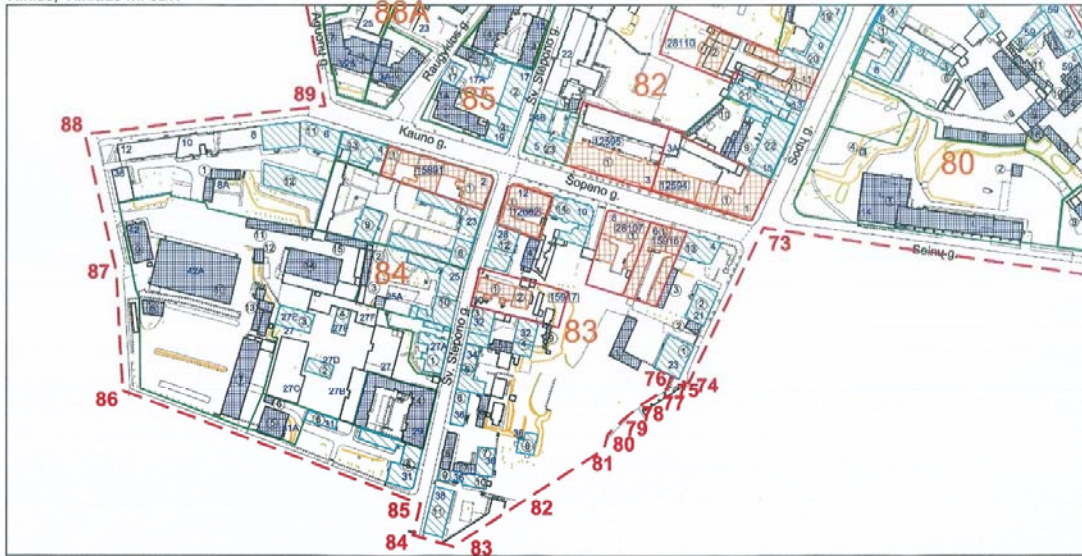
SENAMIESČIO ŽELDYNŲ TVARKYMO REŽIMAI:

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



3.3.4. Vilniaus senamiestis (u.o.k. 10673) teritorijų ribų planas

VILNIAUS SENAMIESTIS (16073, U1P)  
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 20 LAPAS  
Vilnius, Vilniaus m. sav.



M 1 : 2 000 (viename cm - 20 m)

Nuoroda: Teritorijos vertingosios savybės ir kiti žymėjimai pateikti 38, 39 lape



Lapų išsidėstymo schema

- Sutartiniai ženklai:
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
  - Nekilnojamosios kultūros paveldo objektų, apibrėžtos teritorijos ribos
  - Nekilnojamosios kultūros paveldo objektai, kuriems nepažeistos teritorijos ribos
  - Teritorijoje esantys, vertingų savybių požymiai
  - Nekilnojamosios kultūros paveldo objektai, kuriems apibrėžtos teritorijos ribos
  - Teritorijoje esantys kiti objektai
  - Suformuotų kadastrinių sklypų ribos
  - Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statynys
  - Kvartalo numeris 2000
  - Unikalus numeris
  - Koordinatės numeris 5
  - Namų numeris

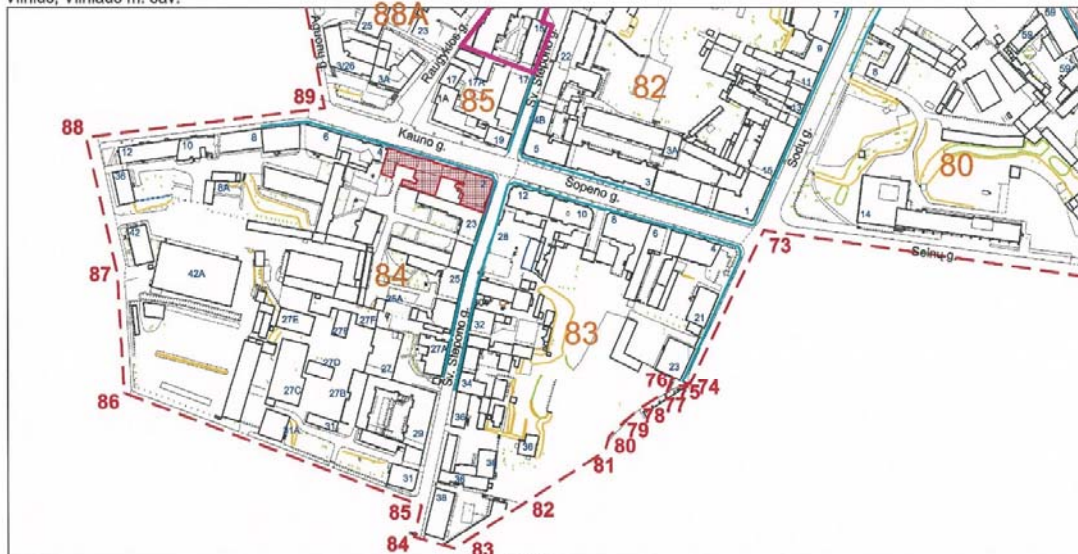


KULTŪROS PAVELDO  
CENTRAS

Vilniaus senamiestio (10673, U1P)  
apibrėžtų teritorijos ribų plano projektas

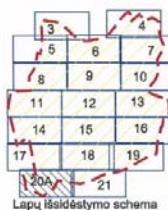
Teritorijos ribas ir vertingasias savybes pažymėjo Duomenų skyriaus Urbanizuotų vietovių poskyrio paminklotvarkininkas	Marius Skemiškis
Plano projektą sudarė Duomenų skyriaus Vietų poskyrio vyresn. paminklotvarkininkas	Gervaldas Zabarauškas
(Licencija Nr. G-449-(793). Pažymėjimas Nr. KM 020, 2007-01-26)	
Plano projektą patikrino Duomenų skyriaus vedėja	Giedrė Radvilavičienė
Plano projektą priėmė direktorius	Virgilijus Kačinskas 2013-09-04

VILNIAUS SENAMIESTIS (16073, U1P)  
APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 20A LAPAS  
Vilnius, Vilniaus m. sav.



M 1 : 2 000 (viename cm - 20 m)

Nuoroda: Teritorijos vertingosios savybės ir kiti žymėjimai pateikti 38, 39 lape



Lapų išsidėstymo schema

- Sutartiniai ženklai:
- Nekilnojamosios kultūros vertybės apibrėžtos teritorijos ribos
  - Dominantės
  - Nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos vertingosios savybės
  - Buves vertingas užstatymas
  - Kultūros paveldo vietovės urbanistinės struktūros statynys
  - Perspektyvos
  - Gatvių iškilotinės
  - Kvartalo numeris
  - Koordinatės numeris
  - Namų numeris



KULTŪROS PAVELDO  
CENTRAS

Vilniaus senamiestio (10673, U1P)  
apibrėžtų teritorijos ribų plano projektas

Teritorijos ribas ir vertingasias savybes pažymėjo Duomenų skyriaus Urbanizuotų vietovių poskyrio paminklotvarkininkas	Marius Skemiškis
Plano projektą sudarė Duomenų skyriaus Vietų poskyrio vyresn. paminklotvarkininkas	Gervaldas Zabarauškas
(Licencija Nr. G-449-(793). Pažymėjimas Nr. KM 020, 2007-01-26)	
Plano projektą patikrino Duomenų skyriaus vedėja	Giedrė Radvilavičienė
Plano projektą priėmė direktorius	Virgilijus Kačinskas 2013-09-04

**Vilniaus senamiestis (un.o.k. 16073)**

**Statusas**

Paminklas

**Vertybė pagal sandarą**

Vietovė

**Vertingųjų savybių pobūdis**

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

**Vertingosios savybės:**

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

7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos – „-“, **1829-1835 m. laikotarpio pastato sklype Sodų g. 12, 14 mūrų liekanos: lauko akmenų-keraminių plytų mūro arkiniai pamatai su keraminių plytų-pavienių lauko akmenų mūro rūsio sienomis, jų liekanomis, išorinėje Š pusėje sutvirtintomis kontraforsu, rūsio durų angos, švieslangių angos, jų liekanos, švieslangio rūsio P sienoje prieduobės, formuotos iš pusės plytos storio mūro, fragmentas, stačiakampės pleištinų sąramų nišos su buvusių lentynų žymėmis, keraminių plytų skliautų su liuretėmis, gurtais ir be jų liekanos, arkados, prilaikiosios rūsio skliautus bei laiptinės, vedusios iš rūsio P patalpos į I a., liekanos, I a. sienų liekanos su langų angų žymėmis, durų angos fragmentu, išlikę fasadinio ir interjero tinko bei šildymo sistemos fragmentai** (pastatas statytas dviem etapais, kuriuos skiria nedidelis laiko tarpas: pirmame etape sumūryta P, lygiagrečiai gatvei stovėjusi, dalis, antrame etape pastatas išplėstas į Š pusę, įgavo „L“ raidės formos planą, manoma, kad sklypas buvo susijęs su vienos ryškiausių XIX a. asmenybių, garsaus sodininko, gėlininko, bitininko, mokslinės sodininkystės pradininko Lietuvoje Juozapo Strumilos, 1774-1847, sodu, įsteigtu 1811 m., greičiausiai šalia pastato yra buvusios šiltlysvės, kurias primena dvejose stačiakampės struktūros, sumūrytos iš XIX a. pr. pusės plytos storio mūro; pastato P galas neišlikęs; žr. 15.94, 95, 100, priedus Nr. 14, 15, 19; TRP 94; TRP 20A, 38 lapai; FF Nr. 80.14-16; 2019, 2021 m.);

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

7.2.2.8. išsklotinės - **Šv. Stepono g. ŠV, V pusės atkarpų nuo pastato Pylimo g. Nr. 43 iki pastato Šv. Stepono g. Nr. 9 ir nuo pastato Šv. Stepono g. Nr. 17 iki pastato Nr. 27A, Kauno g. PV pusės atkarpos nuo pastato Kauno g. Nr. 2 iki pastato Nr. 6, V. Šopeno g. PV ir ŠR pusių, Sodų g. ŠV pusės, Sodų g. PR pusės atkarpos nuo pastato Pylimo g. Nr. 53 iki pastato Sodų g. Nr. 8, Gėlių g. V ir R pusių, Vingrių g. PV pusės atkarpos iš pastatų Vingrių g. Nr. 1, Nr. 1A, atkarpų nuo pastato Vingrių g. Nr. 11 iki pastato Nr. 17 ir nuo pastato Vingrių g. Nr. 19 iki pastato Nr. 25 (išskyrus pastatus Šv. Stepono g. Nr. 3, Vingrių g. Nr. 21, Sodų g. Nr. 6, priestatą Sodų g. Nr. 21, pastato Šv. Stepono g. Nr. 5 užstatytą III a., pastato Kauno g. Nr. 4 užstatytą V a., pastatų Pylimo g. Nr. 53, Šv. Stepono g. Nr. 7 išskeltus stogus su tūriniais, plokštuminiais stoglangiais, pastatų Vingrių g. Nr. 17, Nr. 25 asbocementinių lakštų stogų dangas, pastato Vingrių g. Nr. 13 plokštuminius, tūrinius stoglangius, pastatų Vingrių g. Nr. 11, Nr. 15, Nr. 19, Nr. 23, Šv. Stepono g. Nr. 9, Nr. 25, plokštuminius stoglangius, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 23, Sodų g. Nr. 3, Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 21, Kauno g. Nr. 4, Nr. 6, V. Šopeno g. Nr. 5, Nr. 10, Vingrių g.**

Nr. 1, Nr. 13, Nr. 15, Nr. 17 cokolinio, I a. angos neištirtos, pastatų Šv. Stepono g. Nr. 5, Nr. 7, Nr. 9 įvažiavimų į vidaus kiemus angos užtaisytos, jose įrengtos durys; išklotinės iš dalies pakitusios; TRP; IKONOGR Nr. 53; FF Nr. 80.1, 11, 12, 81.7-10, 82.16-23, 83.1, 6-9, 10. 84.3, 4, 10, 11, 85.2, 86.8-11, 89.7, 8, 93A.1-3; 2013 m., 2018 m.);

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

**Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (un.o.k. 25504)**

**Statusas**

Valstybės saugomas

**Vertybė pagal sandarą**

Vietovė

**Vertingųjų savybių pobūdis**

- Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Kraštovaizdžio;
- Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);

**Vertingosios savybės:**

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

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

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

**3.4. Detalieji prilyginamieji projektai**

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

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

**Patvirtintos galiojimo ribos:**

Etapas	Patvirtintos galiojimo ribos
Detalusis planas	Žemės sklypo Sodų g. 23 formavimo ir pertvarkymo projektas
Tvirtinančio dokumento	Nr. A30-2173/19
Tvirtinančio dokumento data	10/11/2019
Dokumento tipas	Pertvarkymo projektas
Tikslas	Formuojami sklypai prie esamų statinių ir įrenginių
Tikslinė paskirtis	KT
Panaudos pobūdis	Komercinės paskirties objektų teritorijos

**Reglamentai:**

Tikslinė paskirtis	KT
Panaudos būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Aukštų skaičius nuo	-



- Aukštų skaičius iki -
- Aukštis statinio 0
- Užstatymo procentas -
- Aukštis iki karnizo -
- Aukštis iki kraigo -
- Tūrio tankis -
- Tūris -
- Kitų naudojimo pobūdžių kodai K;11
- Altitudė -
- Bendrojo ploto tankis 0
- Parametrai sklypai ar daliai 2
- Duomenų aktualumas Galioja
- Etapas Patvirtintos galiojimo ribos
- Detalusis planas Žemės sklypo Sodų g. 23 formavimo ir pertvarkymo projektas

Žemės sklypo išdėstymo schema

## FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

### SPRENDINIŲ BRĖŽINIŲ M 1:500

Tikslas: Suformuoti žemės sklypą esantiems statiniams eksploatuoti pagal Nėkilojimojo turto kadastrę įrašytą jį tiesioginę paskirtį

Naujai formuojamas teritorijos plotas – 0.2029 ha

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

Greitlybė	Greitimo žemės sklypo kadastr. Nr.	Pastaba
1-2	0101/0057-0033	Kadastriniai matavimai
2-8		12P
8-1		Sodų g.

Sklypo proj. Nr.	plotas, ha	pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	būdas
0057-2	0.2029	Kita paskirties žemė	Komerinės paskirties objektų teritorijos
			Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo naudotojai	Sklypo proj. Nr.	Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos (ha)	plotas
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	I	0.0047
		V	0.2029
		VI	0.0005
		IX	0.0294
		XIX	0.2029
		XXVII	0.0325
		XLVIII	0.0475
		XLIX	0.0282
		XLIX	0.0282

Žemės sklypo savininkas (naudotojas)	Sklypo proj. Nr.	Žemės naudojimo eksplokacija (ha)							Bendraus plotas		
		miškas	keliai	statyti teritorijos	vandens	Kita žemė	neausaut.	neausaut.			
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	-	-	0.0249	0.0249	0.1455	-	0.3252	-	-	0.2029

Žemės sklypo savininkas (naudotojas)	Sklypo proj. Nr.	Projektuojami servitutai (ha)		plotas
		aprašymas	plotas	
Valstybės įmonė Turto bankas	0057-2	Kiti servitutai – tiesie važiuoti transporto priemonėmis Sodų g. 25 pastatui ir viešajai erdvei (bendro naudojimo teritorijoje) aptarnauti, naudoti pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	0.0249	
		222 servitutas – tiesie turti, aptarnauti, naudoti pėsčiųjų, antžeminės komunikacijos (tarnaujantis)	0.0249	

Koordinatų sistema	LKS-94		
Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6040163.07	58269.04
2	R	6060166.04	58264.22
3	R	6060175.83	582643.89
4	R	6000170.82	582641.27
5	R	6000179.20	582622.19
6	R/S	6060206.96	582634.50
7	R/S	6060211.53	582636.53
8	R	6060217.43	582639.17
9	R	6060232.57	582634.48
10	R	6060199.80	582635.87
11	R/S	6060191.66	582622.22
12	R/S	6060187.10	582640.14

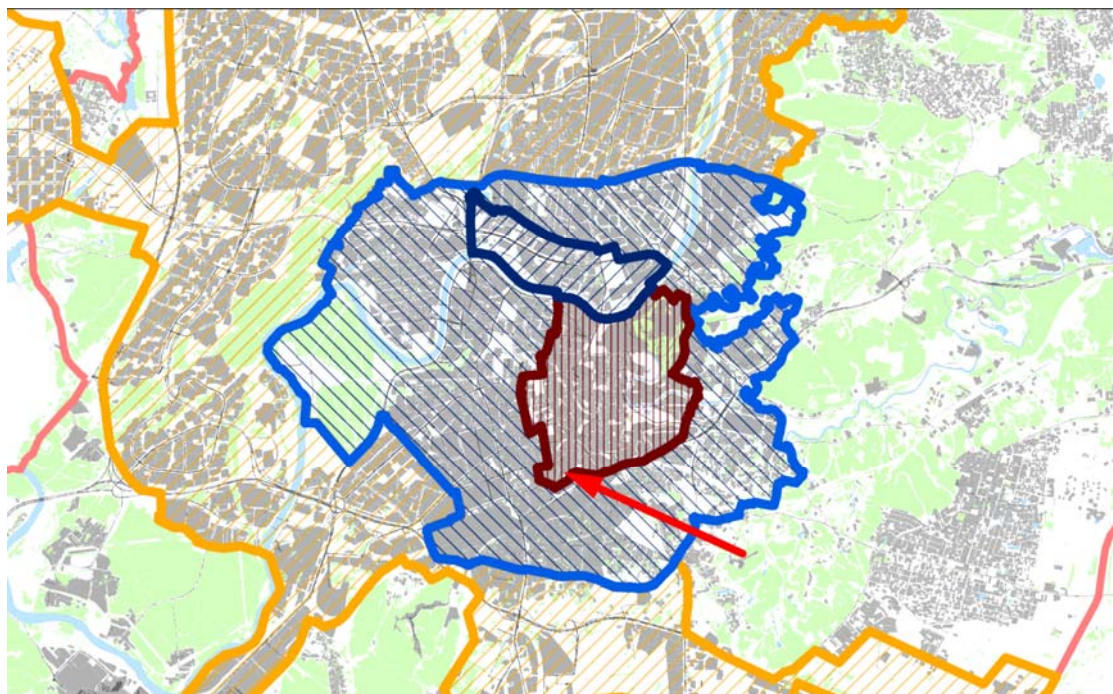
  

SUTARTINIŲ ŽENKLŲ	
Sutarstinio ženklo formavimas	Sutarstinio ženklo aprašymas
	Naujai formuojamo žemės sklypo ribos
	Greitimo žemės sklypo ribos
	Projektuojamas pėsčiųjų ir mašinų
	Parmatymo žemės sklypo Nr. ir plotas kv. m.
	Kito ir inžinerinių tinklų servitutas

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

#### Zonos pavadinimas – Senamiestis;






- Kmin – 0,25
- Kmax antžeminėms vietoms – 0,5
- Kmax požeminėms vietoms – 1,0.



### Sutartiniai ženklai

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

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

Zonos Nr.		Zonos pavadinimas	$K_{\min}$	$K_{\max}$ antžeminėms vietoms	$K_{\max}$ požeminėms vietoms
1.		Senamiestis	0,25	0,50	1,0
2.		Miesto centras.	0,50	0,75	-
2.1.		Miesto centras dešiniajame Neries krante	0.50	0,60	1,0
3.		Prioritetinė kompaktiška teritorija apie miesto centrą	0,75	-	-
4.		Likusi miesto teritorija	1,0	-	-

Parengė: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiojo architekto skyrius

### 3.6. Gretimybės

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

Statytojas: Vilniaus m. savivaldybė

Projekto autoriai : VŠj. Talka talka,

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



6.2 Strumilos sodo planas

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

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

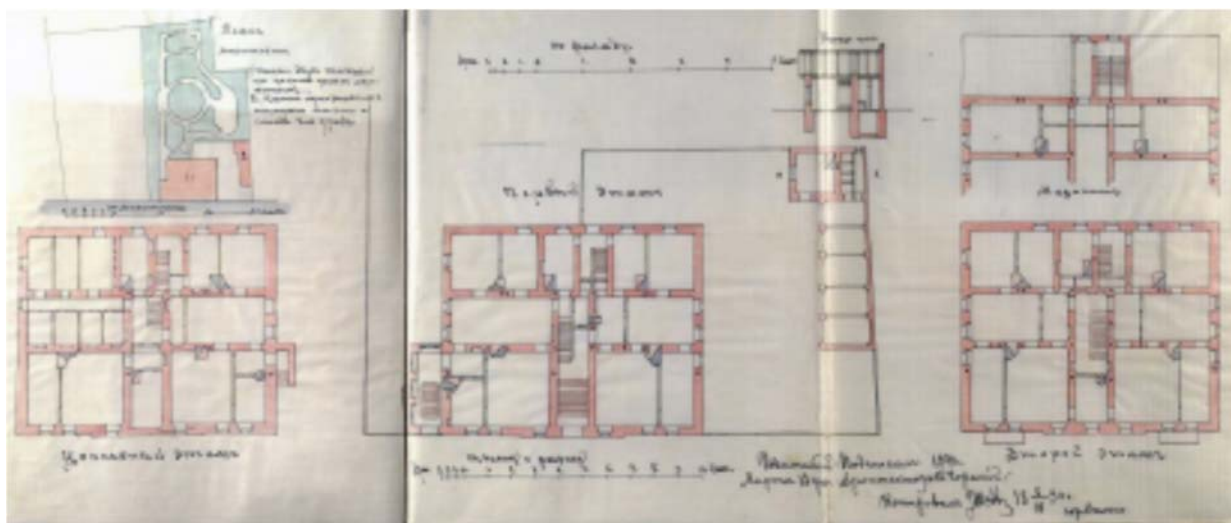
Rengėjai : UAB "Senajo miesto architektai"

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



#### 4. Istorija

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



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

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

architekto V. Gorskio projekte“. 1965-1971 m gretimame sklype buvo pastatyta autobusų stotis, tuo metu nugriauta pietiniame fasade buvusi dviaukštė mūrinė laiptinė.

## 5. Esamos situacijos analizė

### 5.1. Sklypo situacija ir naudojimas

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

Sklypo plotas: 2029,00 m<sup>2</sup>

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis: Kita

Naudojimo būdas: Komerčinės paskirties objektų teritorijos

Naudojimo būdas: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

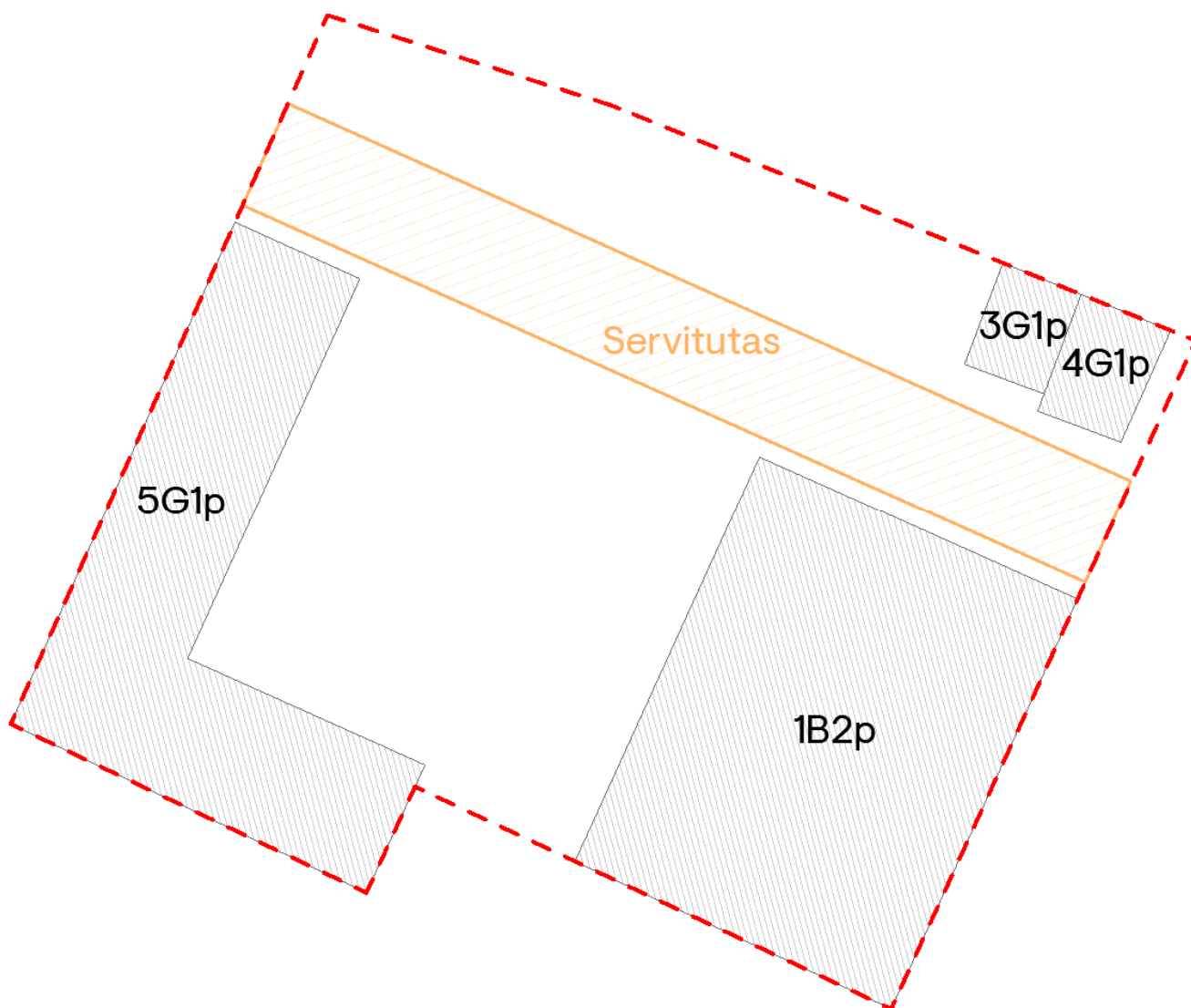
Teritorijoje žemės paviršiaus aukščiai svyruoja nuo +139,20 iki +143,80 m (absoliutinė altitudė). Reljefas teritorijoje kyla kryptimi iš rytų į vakrus, nuo Sodų g. link Strumilos parko. Vakarinėje sklypo dalyje esantis garažų paskirties pastatas yra įkastas į reljefą per pusę savo aukščio.



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

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





Sklype yra įregistruoti:

Pastatas – Administracinis pastatas (1094-0357-7011)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Administracinė

Pažymėjimas plane: 1B2p

Pastatas – Garažų (1094-0357-7033)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų

Pažymėjimas plane: 3G1p

Pastatas – Garažų (1094-0357-7044)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų

Pažymėjimas plane: 4G1p

Pastatas – Garažų (1094-0357-7055)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Garažų

Pažymėjimas plane: 5G1p

Kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, tvora) (1094-0357-7066)

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kiti inžineriniai statiniai

Servituto teisės žemės sklype:

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

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

## 5.2. Vietos charakterį formuojantys elementai

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

## 5.3. Esamų statinių architektūrinės būklės įvertinimas

Administracinis pastatas (1094-0357-7011) yra dviejų aukštų su pusrūsiu, eksploatuojama pastoge ir neeksploatuojama pastoge virš jos. Pastatas yra keturių išilginių kapitalinių sienų konstruktyvinės schemos su laiptinių skersinėmis ir galinėmis sienomis. Konstruktyvinė schema standi. Kapitalinių sienų tinklas tankus. Pastatas į Kultūros vertybių registrą nėra įtrauktas.

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

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

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

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

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

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

5.4. Esamos situacijos fotofiksacijos







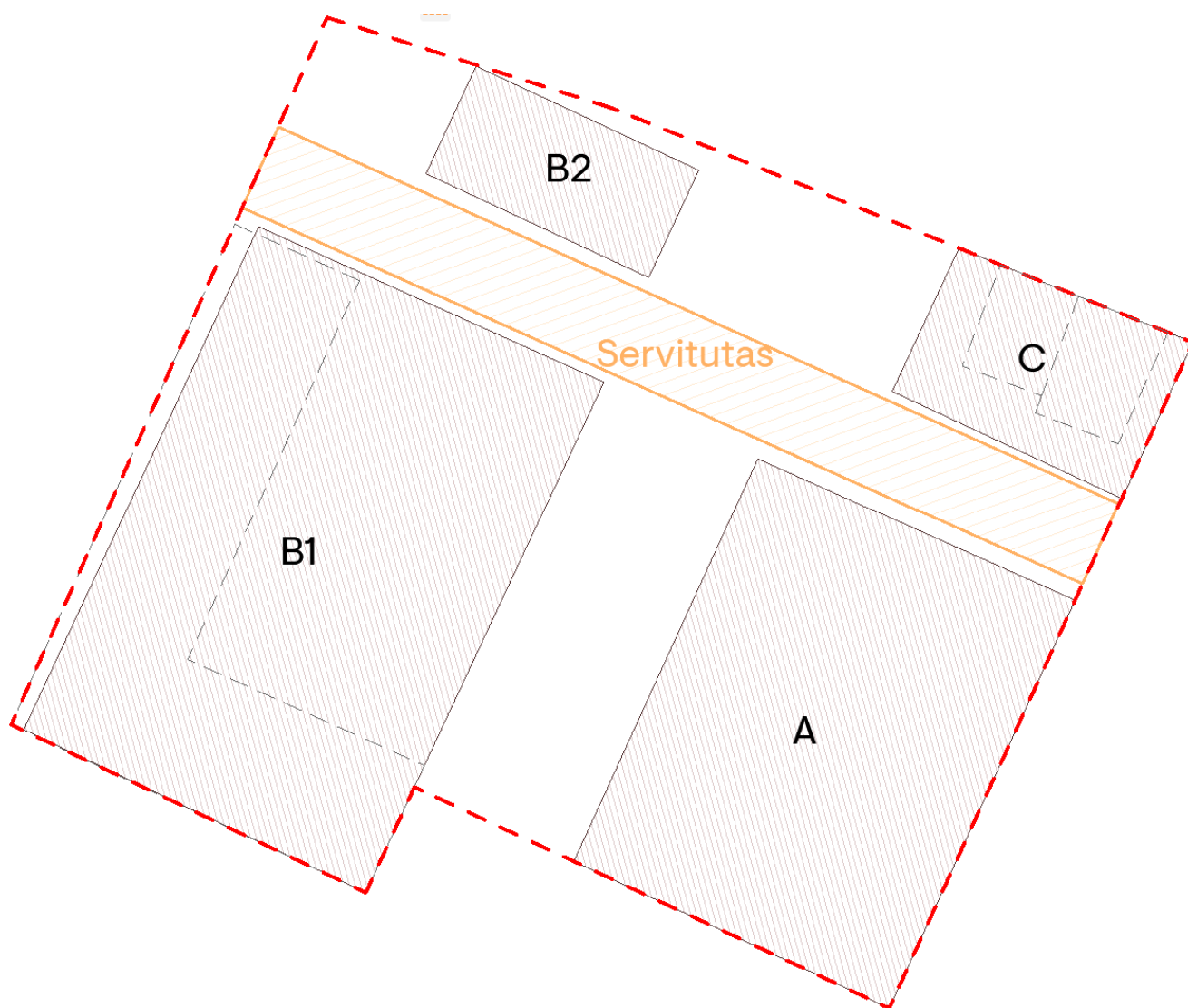
## 6. Projektinių pasiūlymų sprendiniai

### 6.1. Projektuojami pastatai

Projektu numatomas administracinio pastato (1094-0357-7011) (toliau pastatas A) rekonstravimo projektas keičiant jo paskirtį į viešbučių. Pastatas šiuo metu nėra įtrauktas į kultūros paveldo registrą, bet duomenys dėl jo kultūrinės vertės nustatymo yra ruošiami. Atlikus išsamius istorinius, polichrominius, konstrukcinius bei architektūrinius tyrimus, numatoma siūlyti pastatą įtraukti į Kultūros paveldo vertybių registrą ir nustatyti jam vertingąsias savybes. Pastato rekonstrukcijos statybos rūšis numatoma tik dėl planuojamų tūrinių stoglangių. Visas pastatas iš principo tik remontuojamas.

Garažų paskirties pastato (1094-0357-7055) (toliau pastatas B su korpusais B1 ir B2) rekonstravimas į daugiabutį gyvenamosios paskirties pastatą su požemine automobilių stovėjimo aikštele.

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



### 6.2. Urbanistinė - architektūrinė idėja

Teritorijoje yra susiklostęs perimetrinis reguliarus užstatymo tipas, kurį šiuo metu formuoja Administracinės ir garažų paskirties pastatai. Projekte numatoma išlaikyti esamą užstatymo morfotipą, rekonstruoti administracinį pastatą bei rekonstruojant esamus garažus į gyvenamuosius pastatus. Rekonstruojamas pastatas C dalinai nėra blokuojamas prie kaimyninio pastato Sodų g. 21, dėl ugniasienėje esančių langų, blokuojamas tik pirmas aukštas virš kurio numatoma įrengti terasą. Antrame plane nuo gatvės, neviršijant sklype esančio administracinio pastato aukščio altitudės, numatomas rekonstruoti pastatas B.



### 6.3. Aukštingumas ir aukštai. Apžvalgos taškai

Sklype projektuojamų pastatų maksimali altitudė priimta atsižvelgiant į esamo pastato A aukštį, kaip vietos vietos charakterį ir mastelį formuojantį elementą. Šio pastato altitudė išlaikoma esama +17,10 (abs. alt. 157,91), aukštų skaičius esamas – trys su mansarda. Antrasis pastatas sudarantis gatvės išklotinę (C) projektuojamas žemesnis, neviršijant gretimą pastatą (Sodų g. 21) aukščio - +15,90 (abs. alt. 155,31). Aukštingumas – trys aukštai su mansarda. Rekonstruojamo pastato B, daliai B1, aukštis parinktas neviršijantis pagrindinio pastato A altitudės. Pastato aukštis +16,95 (abs. alt. 157,91), aukštų skaičius – trys su mansarda. To paties pastato antžeminės dalis B2 aukštis taip pat parinktas derinantis prie aplinkinių pastatų - +12,65 (abs. alt. +153,80). Jame numatomi trys aukštai.

### 6.4. Atsitraukimas nuo sklypo ribų

Pastatas yra išsidėstęs istoriškai susiklosčiusioje aplinkoje, kurioje būdingas perimetrinis užstatymas. Remiantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" (X skirsniu) 193<sup>1</sup> punktu „reikalavimai netaikomi žemės sklypuose, kuriuose istoriškai susiklosčius perimetrinis užstatymas“. Pastatai neišlaiko 3 m. atstumo iki sklypo ribų.

Rekonstruojamo pastato A išorės gabaritai ir pozicija sklype nėra keičiami. Pastatas išdėstytas lygiagrečiai Sodų gatvės raudonosioms linijoms. Rekonstruojamas pastatas C taip pat dėstomas palei sodų gatvės raudonąsias linijas blokuojant ugniasienę prie pastato Sodų g. 21 (1094-0357-6014). Rekonstruojamas pastatas B dėstomas perimetrinio užstatymo principu sklypo vidinėje dalyje palei sklypo ribas šiaurinėje, vakarinėje ir pietinėje pusėse. Dėl susidariusios esamos situacijos – gretimą sklypo pastatą V. Šopeno g. 6A (4400-3098-3901) ugniasienėje įrengto lango, bei į nagrinėjamo sklypo teritoriją patenkančių kitiems sklypams priklausančių statinių (Ūkinis pastatas 1094-0357-6025) projektuojamo pastato B2 korpusas yra glaudžiamas prie sklypo ribos tiek, kiek tai leidžia susidariusi esama situacija - rekonstruojamo pastato dalis B2 yra atitraukiama 0,3 – 1,3m nuo sklypo ribos ir gretimą pastatą ugniasienės.

*Esama situacija. Pastatas Sodų g. 21*



*Esama situacija. Pastatas Sodų g. 21 (dešinėje) ir V. Šopeno g. 6A (kairėje)*



### 6.5. Funkcija

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

#### **Funkcinė sandara.**

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

Pastatas B: Po pastatu projektuojama 1 aukšto požeminė automobilių saugykla. Antžeminė dalis susideda iš dviejų, atskirus patekimus iš lauko turinčių tūrių – B1 ir B2. Trijų aukštų pastato dalyje B2 numatomas vienas gyvenamosios paskirties butas. Dviejų aukštų su mansarda pastato dalies cokoliniame aukšte projektuojama antžeminė automobilių saugykla ir butai. Vidinė laiptine ir liftu jungiančiu požeminę pastato dalį su antžemine patenkama į antra ir mansardinius aukštus, kuriuose numatomos gyvenamosios paskirties patalpos.

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

#### **Pagrindinė pastato naudojimo paskirtis.**

Pastatas A: 100% viešbučių paskirties;

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

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

### **6.6. Projekto etapiškumas**

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

### **6.7. Kultūros paveldas**

Teritorija, kurioje numatomi rekonstrukcijos darbai yra Vilniaus senamiestyje (u.o.k. 16073) bei Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinėje vietovėje (u.o.k. 25504). Esamas Administracinis pastatas Vilniaus senamiesčio (u.o.k. 16073) teritorijų ribų plane žymimas kaip teritorijoje esantys vertingų, vertingų savybių požymių turintys objektai. Vilniaus senamiesčio (u.o.k. 16073) teritorijų ribų plane yra pažymėta Sodų g. saugoma išsklotinė.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente nustatyti tvarkymo režimai – esamo administracinio pastato – restauruojami fasadai, vertingi elementai, kapitalinis remontas ir rekonstrukcija, nedidinant aukštingumo, galimi nevertingose dalyse ir elementuose. Kiti statiniai (esami garažai) galimi remonto, rekonstravimo, griovimo darbai, reglamentuota nauja statyba. Galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo.

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

Bendruose 83 kvartalui taikomuose reikalavimuose nurodyti užstatymo morfologinis tipas – perimetrinis/reguliarus ir perimetrinis posesijinis. Maksimalus rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų aukštingumas, Sodų ir Šopeno gatvės sklypuose – 5 aukštai su mansarda.; Karnizo ir kraigo lygis - Saugomų pastatų sklypuose rekonstruojami ir naujai statomi pastatai dengiami šlaitiniais stogais, karnizo ir stogo kraigo lygis neturi viršyti aplinkinių pastatų karnizo ir stogo kraigo lygio.

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

#### **ATLIKTI TYRIMAI:**

- 2021 m. Pastato ir sklypo Sodų g. 23 Vilniuje istorinės raidos ir istorinių duomenų apibendrinimas Autorė: istorikė Laima Vileikienė
- 2021-2022 m. Pastatas - administracinis pastatas Vilniaus m., Sodų g. 23, Interjero ir eksterjero polichromijos tyrimas. TYRĖJAI: Vytautas Raila ir Aistė Kulevičiūtė
- 2022 m. Administracinio pastato, Sodų g. 23, Vilniuje, konstrukcijų būklės įvertinimas, Tyrimų vadovė- Rasa Survilaitė-Stanulienė
- Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, 2021 m. detalieji archeologiniai tyrimai. Archeologas Mindaugas Mačiulis
- Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinės vietovės (25504), Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijų Sodų g. 23, Vilnius 2022 m. žvalgomieji archeologiniai tyrimai

- 2022 m. Sodų g. 23, Vilnius Architektūros tyrimai, Tyrėjai: Lukas Rekevičius, Rimantė Vaitekonytė Mačiulienė
- Dendrologinis medžių būklės vertinimas 2022 m. Vertinimą atliko nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė dr. Lina Straigyte

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

Esamą Administracinės paskirties pastatą planuojama teikti Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybai ir nustatyti jo Kultūrinę vertę, taip pat nustatyti jo vertingąsias savybes.

Remiantis istoriniais tyrimais bei ikonografinė medžiaga, planuojama teikti Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybai dėl saugomos Sodų g. 23 išklotinės ties garažu pastatu (projektuojamas C korpusas)

Administracinio pastato rekonstrukcijos bei keitimo į viešbučių paskirtį projektiniai sprendiniai buvo sprendžiami atsižvelgiant į atliktus tyrimus bei jų išvadas. Saugomos kapitalinės sienos bei istorinės pertvaros, numatyti pritaikymo sprendiniai priimti siekiant išsaugoti išlikusią polichromiją, naujai projektuojamo lifto žmonėms su negalia vieta numatyta labiausiai pažeistoje pastato vietoje, atsižvelgiant į tai, kad toje vietoje nėra nei lubinės nei sieninės tapybos ar lipdinių. Rekonstrukcijos metu numatoma įrengti papildomus tūrinius stoglangius, kurių forma ir tūris atitinka esamus istoriškai susiformavusius tūrinius stoglangius.

Projektuojami gyvenamieji daugiabučiai pastatai sklype savo aukščiu neviršys esamo Administracinio pastato aukščio. Sklype formuojamas perimetrinis reguliarus užstatymas -formuojamas gatvės perimetras, blokuojant pastatus ties šoninėmis sklypo ribomis.

Rekonstruojami pastatų medžiagiškumas atitinka šiai vietai būdingas medžiagas.

Automobilių saugyklos projektuojamos požeminiuose aukštuose

Sklypo sprendiniuose akcentuojamas pėsčiųjų praėjimas link naujai projektuojamo Strumilos parko.

### **6.8. Medžiagiškumas**

Pastato architektūrinė idėja atsiskleidžia per niuansiškai tarpusavyje derančią, tačiau tūrius pagal savo laikmetį atskirenčią, spalvinę ir medžiagišką raišką. Esamo pastato A išorė tvarkoma nustačius pastato vertingąsias savybes ir pagal parengtą tvarkybos darbų projektą, stogas dengiamas molio spalvos čerpėmis, dalis sienų tinkuotos, dalis atviro mūro. Rekonstruojamų pastatų B ir C fasadams pasirinktas mūro motyvas iš šviesios pjautos klinkerio plytos, kuris išsiskiria dekoratyviomis tūrinės plytos detalėmis. Stogams numatoma juoda valcuota skarda, likusios fasado detalės taip pat metalinės, tamsiai dažytos.

Nauji tūriai



Istorinis užstatymas





### 6.9. Automobilių ir dviračių saugyklos

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

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerijų vnt/Plotas	Auto vietų vnt. $K_{max} - 1$	Auto vietų vnt. $K_{min} - 0,25$
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 1 butui	33	17	4,25
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 2 numeriam	22	11	2,75
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 15 m <sup>2</sup> salės ploto	76	6	2
			<b>34</b>	<b>9</b>

Iš viso požeminėje automobilių saugykloje numatomos **31** automobilių parkavimo vietos. Iš jų 1 vieta projektuojama pritaikytos A tipo zonių su negalia transportui ir 1 B tipo, kaip tai numato STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“.

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

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

Paskirtis	Poreikis pagal STR	Butų/numerijų vnt/Plotas	Vietų vnt.
Gyvenamosios paskirties patalpos	1 vieta 3 butams	33	11
Viešbučių paskirties patalpos	1 vieta 250 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto	1125	5
Maitinimo paskirties patalpos	1 vieta 250 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto	76	1
			<b>17</b>

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

### 6.10. Universalus dizaino ir neįgaliųjų poreikių tenkinimo sprendiniai

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

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

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

Projektuojamas pastatas A. Trumpalaikio apgyvendinimo kambariai pritaikomi žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 XVI skirsnyje išvardintus reikalavimus. Iš 22 projekte numatomų viešbučio apartamentų, ne mažiau kaip 2 pritaikomi žmonėms su negalia. Trumpalaikio apgyvendinimo pastatų kambarių minimalūs matmenų ir išdėstymo reikalavimai projektuojami pagal ISO 21542:2011 27, 28 ir 29 skyriuose [5.10], o tualetas su dušu įrengiamas vadovaujantis ISO 21542:2011 26.18 papunkčiu [5.10].

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

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

### 6.11. Konstrukciniai sprendiniai

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

### 6.12. Sklypo sutvarkymo sprendiniai

**Patekimas į teritoriją.** Projektuojama viena transporto įvažą į sklypo teritoriją iš Sodų g. rytinėje sklypo dalyje, kuria patekus į sklypą, lengvojo transporto priemonės per vidinį kiemą patenka iki įvažiavimų į antžeminę ir požeminę automobilių saugyklas. Likusioje sklypo dalyje transporto eismas nenumatomas, antžeminės automobilių stovėjimo vietos neprojektuojamos.

Toje pat vietoje, šalia įvažos numatomas ir pėsčiųjų bei dviratininkų patekimas į vidinį kiemą. Čia įstrižai sklypo numatytu servitutu numatomas laisvas judėjimas traktas jungiantis Strumilos parką su sodų g.

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

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

**Esami želdiniai.** Sklype inventorizuota 15 medžių, priklausančių 4 rūšims: 5 paprastieji kaštonai (*Aesculus hippocastanum*), 2 paprastieji klevai (*Acer platanoides*), 7 uosialapiai klevai (*Acer negundo*) ir 1 kalninė guoba (*Ulmus glabra*). 8 medžiai saugomi, 7-nesaugomi, invaziniai.

Paprastieji klevai, paprastieji kaštonai ir kalninė guoba yra saugotini medžiai. Uosialapiai klevai priskiriami prie invazinių medžių, jų šalinimas neregamentuojamas. Visi uosialapiai klevai sudygę savaime, prie tvorų, ir pastatų. Projektu numatomas 2-jų medžių išsaugojimas ir 13-os medžių šalinimas sumokant komepsasiją numatytą pagal Želdynų atkuriamosios vertės įkainius.

**Priklausomieji želdynai.** Apželdintos sklypo dalies plotas nustatytas vadojaunatis įsakymo Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinių paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ punktu 5.1

*žemės sklype, esančiame senamiestyje, didmiesčių pagrindinio centro zonoje, priklausomųjų želdynų norma (plotas), nurodyta priede (toliau – želdynų norma), neprivaloma, tačiau jame negali būti mažinamas esantis želdynų plotas, jeigu jis ne didesnis už želdynų normą;*

Esamoje sklypo situacijoje želdynų plotą sudaro 325 m<sup>2</sup> (16%). Projektu numatomas ne mažesnis želdynų plotas.

**Žaidimų ir sporto aikštelės.** Sklype projektuojama 1 vaikų žaidimų aikštelė, kuri numatoma privačioje, vidinio kiemo, pietinėje sklypo dalyje tarp pastatų A ir B1. Aikštelė planuojama ne arčiau kaip 10 m nuo buitinių atliekų konteinerių aikštelių, gatvių, automobilių stovėjimo aikštelių, elektros tinklo įrenginių. Aikštelės tenkina insoliacijos laiką, reglamentuojamą miestų centrinėse dalyse - ne trumpesni kaip 2,5 valandos. Dangos ir žaidimų įrenginiai atitiks HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ nuostatas. Žaidimų aikštelės danga, įranga ir jos išdėstymas turi tenkinti Lietuvos standartų reikalavimus. Įrengiamų žaidimų aikštelės įranga turi turėti atitikties sertifikatą, liudijantį įrangos atitiktį jai taikomų, HN 131:2015 higienos normos 16 punkte nurodytų, standartų reikalavimams.

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

Projektuojamas žaidimo aikštelės plotas >50 m<sup>2</sup>.

Sklype projektuojama 1 sporto aikštelė atitverta ažūriniu aptvaru. Jai vieta parinkta šiaurinėje sklypo dalyje besirobojančioje su Strumilos parku prie projektuojamo pastato B2.

**Inžineriniai sprendiniai.** Sklype yra esami, vandentiekio, nuotekų, ryšių, šilumos tiekimo ir dujų požeminiai tinklai. Komunikacijos tranzitinės arba aptarnaujančios esamus statinius sklype. Šilumos tiekimo, elektros, vandentiekio ir nuotekų



šalinimo bei kiti tinklai projektuojami pagal suinteresuotų institucijų išduotas prisijungimo ir technines sąlygas. Numatoma įgyvendinti tvarius lietaus vandens nuo kietų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius. Sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje.

Užtikrinamos normatyvinės darbo ir gyvenamos aplinkos higieninės sąlygos.

Pastatas A projektuojamas B energetinės klasės.

Pastatas B projektuojamas A++ energetinės klasės.

Pastatas C projektuojamas A++ energetinės klasės.

**Atliekų tvarkymo sprendiniai.** Rekonstruojamų pastatų viešbučių, maitinimo ir gyvenamųjų patalpų susidarantią buitines atliekas numatoma surinkti ir laikinai sandėliuoti pasto (C) projektuojamoje patalpoje. Projekte numatomi atliekų rūšiavimo konteineriai, jų dydį ir kiekį suderinus su savivaldybės įgaliota institucija.

## 7. Bendrieji statinių rodikliai

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Atitiktis PPRU	Pastabos
<b>SKLYPAS</b>					
1.	Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	2029	-	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	-		1,70	Maksimalus leidžiamas pagal BP 4,0
3.	Sklypo užstatymo tankis	%		70	Maksimalus leidžiamas pagal BP 80%
4.	Priklausomųjų želdynų kiekis	m <sup>2</sup>	26%	Esamas + 10%	
5.	Automobilių stovėjimo vietos	Vnt.	31		Požeminėje automobilių saugykloje
<b>PASTATAS A - VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAS</b>					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	1125		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	1125		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	5547		
1.5.	Pastato aukštis	m	+17,10		Abs. alt. 157,91
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.7.	Viešbučio apartamentų skaičius	vnt.	21		
1.8.	Energetinio naudingumo klasė		F		
1.9.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C		
1.10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I		
<b>PASTATAS B – GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ) PASTATAS</b>					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	2525		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	1815		
1.1.2.	Pastato bendrasis požeminis plotas	m <sup>2</sup>	710		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	10 965		
1.4.1.	Pastato antžeminis tūris	m <sup>3</sup>	8480		
1.4.1.	Pastato požeminis tūris	m <sup>3</sup>	2485		
1.5.	Pastato aukštis	m	+16,11		Abs. alt. 157,91
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.8.	Butų skaičius	vnt.	30		
1.11.	Energetinio naudingumo klasė		A++		

<b>PASTATAS C – GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ) PASTATAS SU MAITINIMO PASKIRTIES PATALPOMIS</b>					
1.1.	Pastato bendrasis plotas	m <sup>2</sup>	275		
1.1.1.	Pastato bendrasis antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	275		
1.2.	Pastato pagrindinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.3.	Pastato pagalbinis plotas	m <sup>2</sup>			
1.4.	Pastato tūris	m <sup>3</sup>	1780		
1.5.	Pastato aukštis	m	+15,80		Abs. alt. 155,35
1.6.	Aukštų skaičius	vnt.	3+M		
1.8.	Butų skaičius	vnt.	3		
1.10.	Maitinimo paskirties salės plotas	m <sup>2</sup>	76		
1.11.	Energetinio naudingumo klasė		A++		
1.12.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C		
1.13.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I		



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

**NAUJŲ ŽELDINIŲ ASORTIMENTAS**

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

Krūmai sodinami grupėmis.

**SIŪLOMAS SUMEDĖJUSIŲ AUGALŲ ASORTIMENTAS:**

Vyraujanti spalva- žalia;

Žydėjimas- baltas, rausvas;





Rudeninės spalvos,- geltona-oranžinė-raudona;



Vakarinėje pusėje saugomos ant šlaito sodinamos karpytalapės stefanandros.

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

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

**Kertamų medžių kamienų suma padengiama sodinamų augalų kiekiu.**

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

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

Architektė D. Želviėnė

At. Nr. 49





SITUACIJOS SCHEMA

Planuojama teritorija

ŠIAURĖ



projektuojamas UŽSTATYMAS

SUMEDĖJĘ AUGALAI  
Žymėjimas plane S

S2 Nr. augalų sąrašė

Statinių sąrašas

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

Sutartiniai žymėjimai

- Esamas ir projektuojamas užstatymas
- Sporto-žaidimų aikštelių danga
- Terasinė danga
- Transporto ir pėsčiųjų, bendro naudojimo kietą danga
- Transporto ir pėsčiųjų, bendro naudojimo vandeniui laidi danga
- Pateikimas į sklypo teritoriją
- Pagrindiniai įėjimai į pastatus
- Pagrindiniai įėjimai į pastatus

Nr.	Žymėjimas	Pavadinimas	Sodinuko dydis
S1		Esami, saugomi medžiai	18-20 SG
S2		Ginalinis klevas /Acer ginnala tatarica	200-300 cm (C) vazone su suformuotu šaknyne
S3		Hortenzija šluotelinė DIAMAND ROUGE / Hydrangea paniculata	80-120 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S4		Lanksva beržalapė 'THORR' /Spiraea betulifolia	40-60 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S5		Lanksva japoninė / Spiraea japonica LITTLE PRINCESS	40-50 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S6		Karpytalapė stefanandra /Stephanandra incisa 'Crispa'	60-80 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne
S7		Tarpinis kukmedis 'Hicksii' / Taxus media 'Hicksii' arba Serbentas alpinis, kalninis /Ribes alpinum 'SCHMIDT'	60-80 cm (C) vazone, su suformuotu šaknyne

Sklype ir jo priegose inventorizuota 18 medžių. 11 medžių saugomi, 7-nesaugomi, invaziniai.

KERTAMA 13 MEDŽIŲ - 6 SAUGOMI IR 7 NESAUGOMI.

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

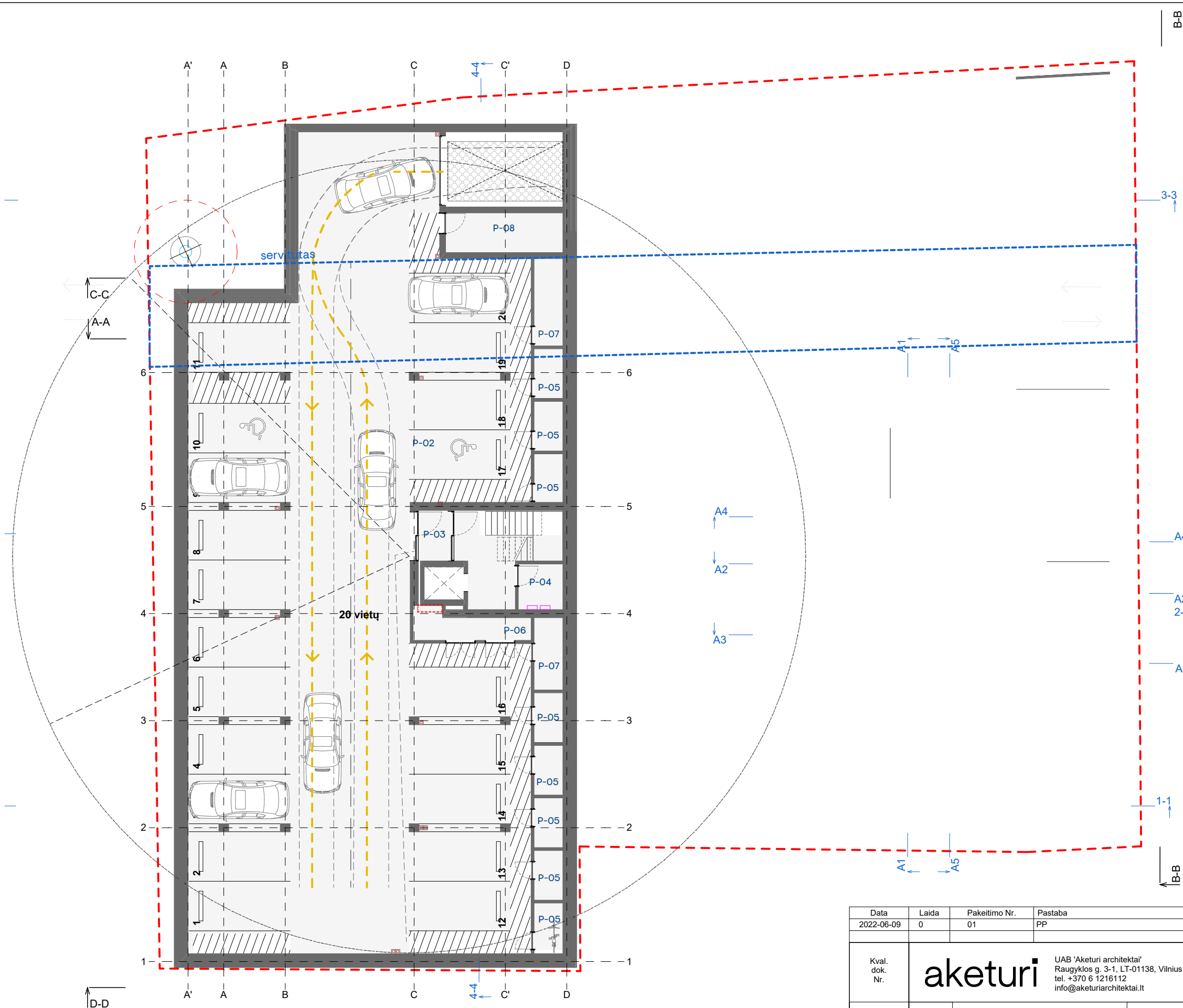
\* - Šaknų apsaugos spindulio ir ploto apskaičiavimas, nurodytas Vilniaus miesto savivaldybės metodinėse rekomendacijose, urbanizuotoje senamiesčio teritorijoje neįgyvendinamas, nes esamomis sąlygomis nėra tiek laisvos dirvožemio erdvės be statinių, kelio dangų, šaligatvių. Medžių šaknys augdamos prisitaikė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

- ŠALINAMAS
- IŠSAUGOMAS

0	2022-03	PP	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS	A135_PP
LAIDA	DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMŲ PRIEŽASTIS				
KVAL. PATV. DOK.NR.	aketuri	UAB AKETURI ARCHITEKTAI Raugyklos g. 3, Vilnius LT-01140 www.aketuri.lt info@aketuri.lt +370 612 16112	STATINIO PAVADINIMAS IR NUMERIS		VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	Laida
A1789	PV	R. VATEKONYTĖ-MAČIULIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS			
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ				
	ARCH	J.S. MORA MORALES				
	ARCH	K. KASTECKAS			DOKUMENTO PAVADINIMAS	Laida
	ARCH <sub>trabov</sub>	D. ŽELVIENĖ			SKLYPO PLANAS	0
					1:500	
LT	STATYTOJAS	UAB "Statpromas"	DOKUMENTO ŽYMUO		A135-PP-SP-BR-01	Lapas Lapų
						1 1

Požeminis paringas  
 Daugiabuti gyvenamas namas B  
 B1

P-02	Parkingas	592,71
P-03	Holas	19,05
P-04	Elektros skydų p.	5,17
P-05	Sandėliukas	3,41
P-05	Sandėliukas	3,55
P-05	Sandėliukas	3,63
P-05	Sandėliukas	3,63
P-05	Sandėliukas	3,63
P-05	Sandėliukas	3,63
P-05	Sandėliukas	3,63
P-05	Sandėliukas	3,63
P-06	Vandens apskaitos	7,69
P-07	Šilumos punktas	6,38
P-07	Techninė. p.	5,22
P-08	Lifto tech. p.	11,85
		<b>676,81m<sup>2</sup></b>



A3 297x420 mm

1as AUKŠTAS

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b>		UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
	Statinio projekto pavadinimas:		VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	PARKINGAS M 1:200
LT	Užsakovas:		Dokumento žymuo:
	UAB "Statpromas"		A137_1_PP_2A_01.1.1
			LAPŲ
			LAPAI
			1 1

A135\_PP





Cokolio aukštas

**A - Viešbučio paskirties pastatas**

001	Komercinė p.	54,10
002	Maitinimo p.	55,15
003	Maitinimo p.	70,93
004	Techninė p.	10,86
005	Techninė p.	11,46
006	Pagalbinė p.	17,41
007	Pagalbinė p.	15,51
008	Koridorius	12,25
009	Pagalbinė p.	19,31
K.A001	Laiptinė	28,72
		<b>295,70 m<sup>2</sup></b>

**B - Daugiabutis gyvenamas namas**

**B1 Korpusas**

P-01	Parkingas	357,26	
P-02	Tambūras	4,53	
P-05	Sandėliukas	8,69	
		<b>370,48 m<sup>2</sup></b>	
B1.101	01 Svetainė su virtuve	17,44	
B1.101	02 Holas	2,43	
B1.101	03 WC	5,27	
B1.101	04 Kambarys	10,70	
		<b>35,84 m<sup>2</sup></b>	
B1.102	01 Svetainė su virtuve	17,82	
B1.102	02 Holas	2,43	
B1.102	03 WC	5,28	
B1.102	04 Kambarys	10,70	
		<b>36,23 m<sup>2</sup></b>	
B1.103	01 Svetainė su virtuve	25,50	
B1.103	02 Holas	4,88	
B1.103	03 WC	5,24	
B1.103	04 Kambarys	10,01	
		<b>45,63 m<sup>2</sup></b>	
K	K.B1.101	Laiptinė	16,61
		<b>16,61 m<sup>2</sup></b>	

**B - Daugiabutis gyvenamas namas**

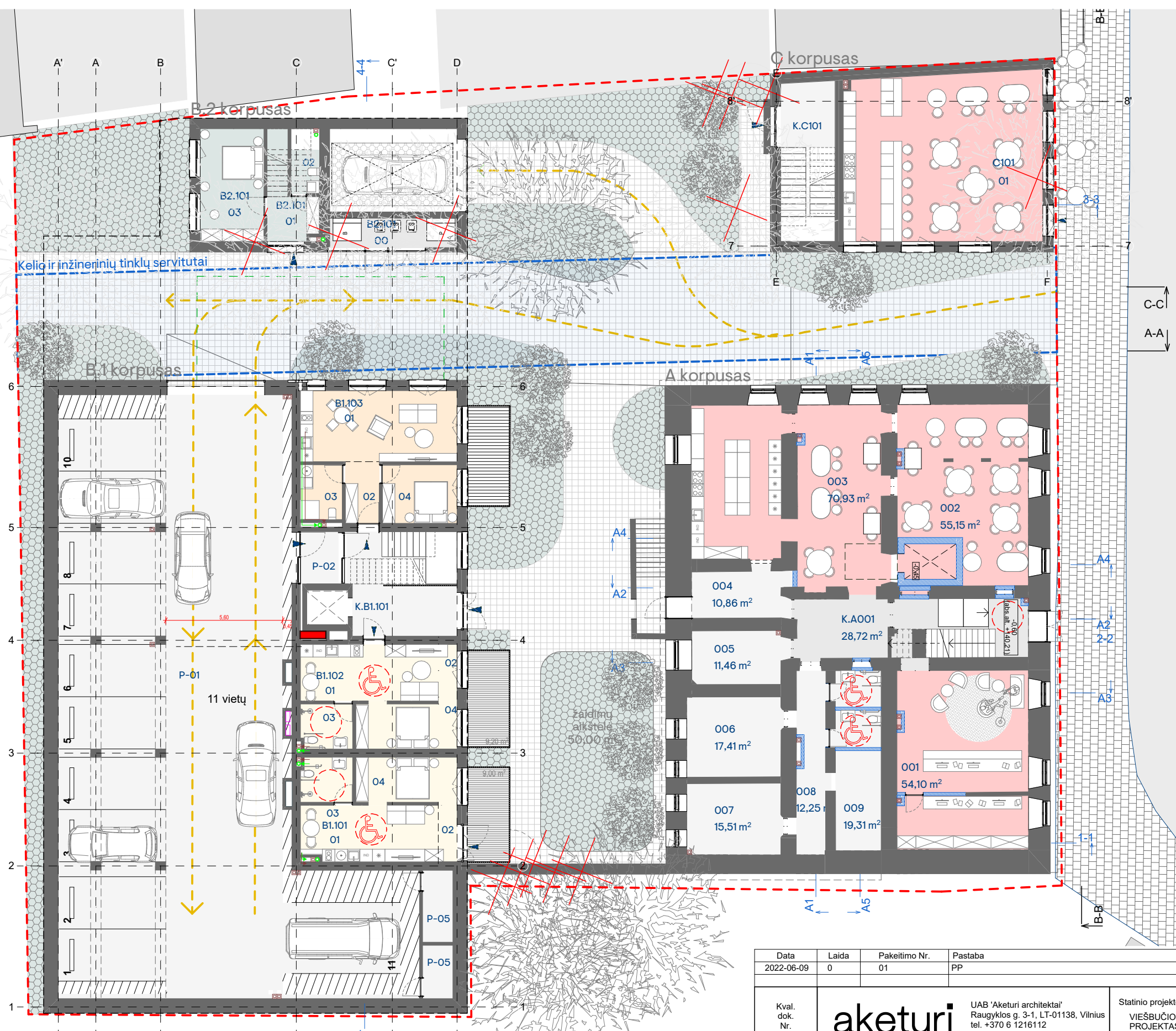
**B2 Korpusas**

00	Bendro naudojimo konteinerių p.	8,57
02	WC	2,84
03	Kambarys	16,48
		<b>27,89 m<sup>2</sup></b>
B2.101	01 Holas	8,43

**C - Daugiabutis gyvenamas namas**

**C**

C101	01 Komercinis	76,29	
		<b>76,29 m<sup>2</sup></b>	
K	K.C101	Laiptinė	8,14
		<b>8,14 m<sup>2</sup></b>	
		<b>921,24 m<sup>2</sup></b>	



Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	COKOLIO AUKŠTAS M 1:200
LT	Užsakovas:	Dokumento žymuo:	
	UAB "Statpromas"	A137_1_PP_2A_01.1.2	LAPŲ LAPAI
		1	1

A3 297x420 mm

COKOLIO AUKŠTAS





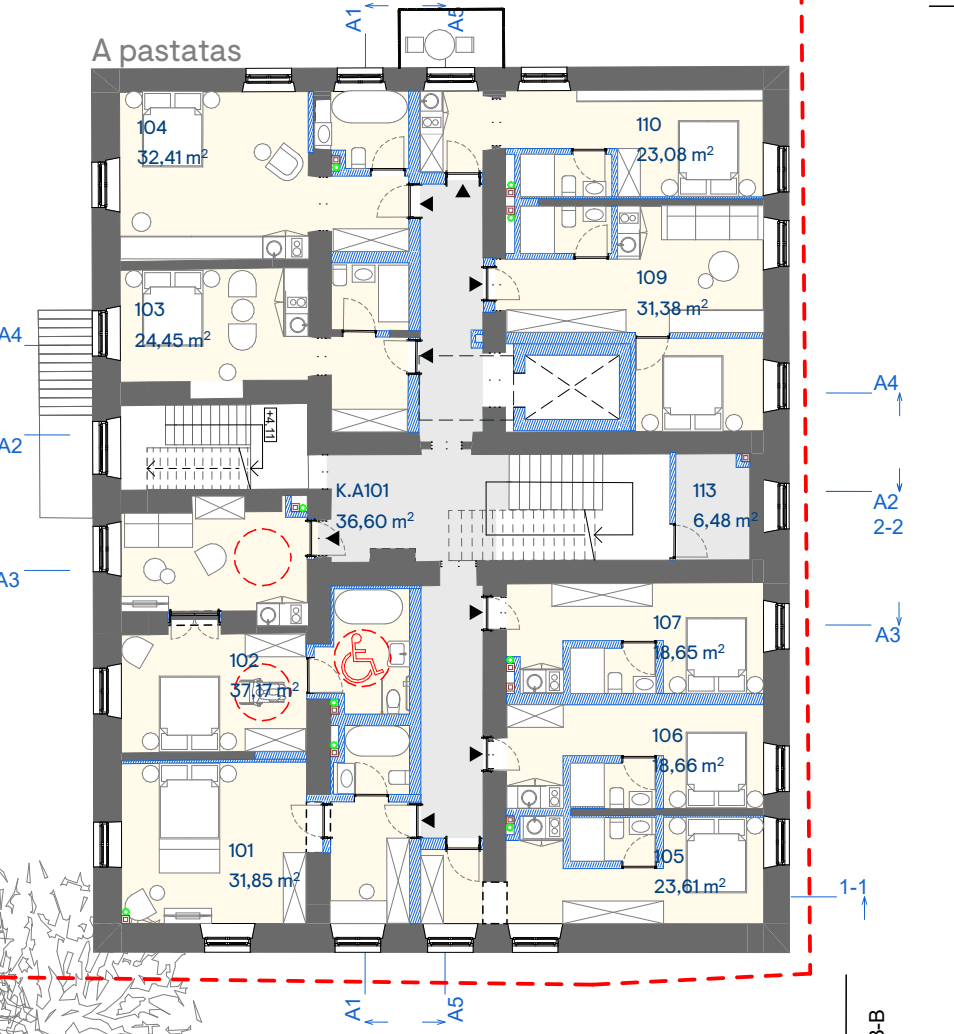
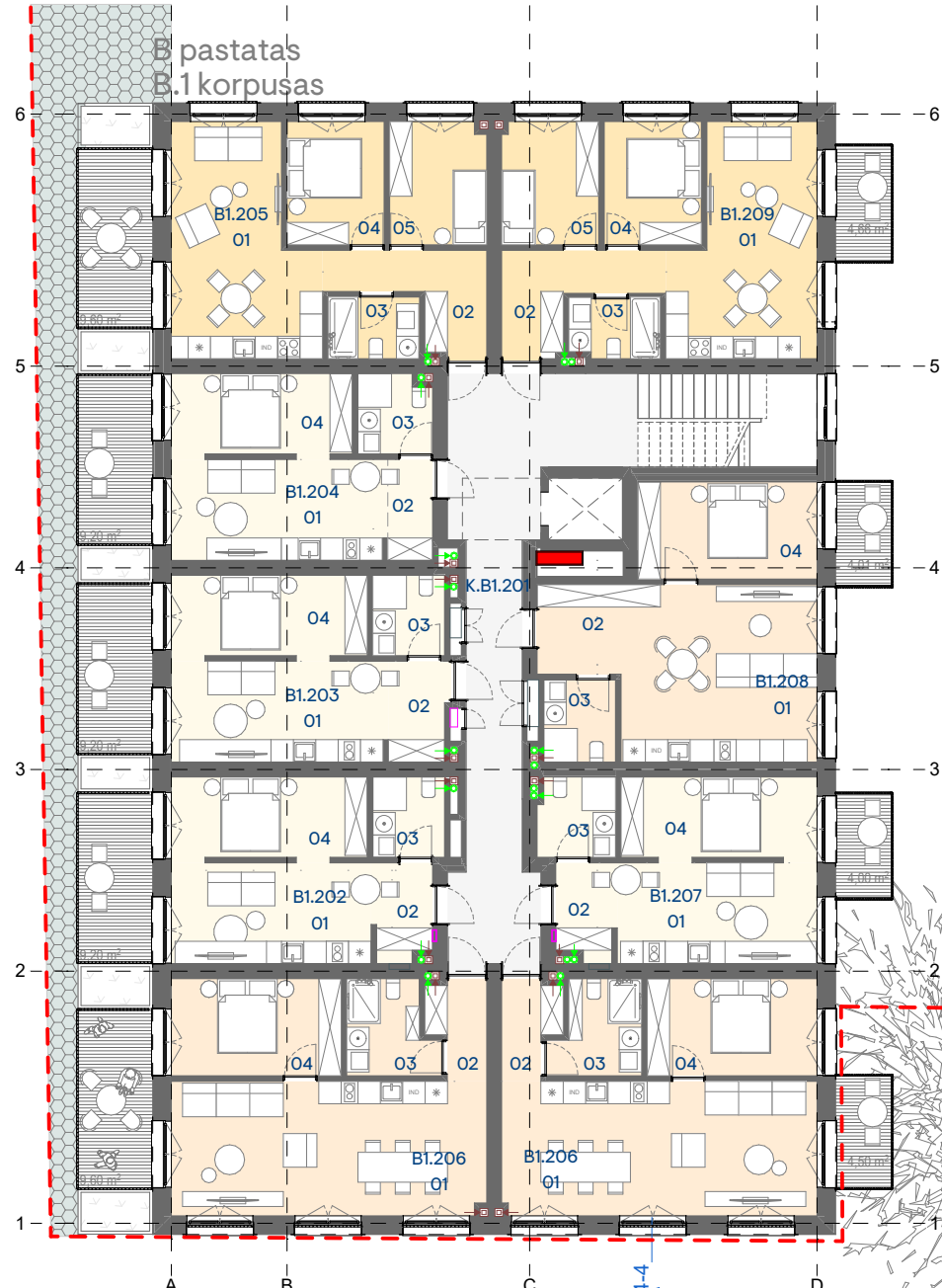
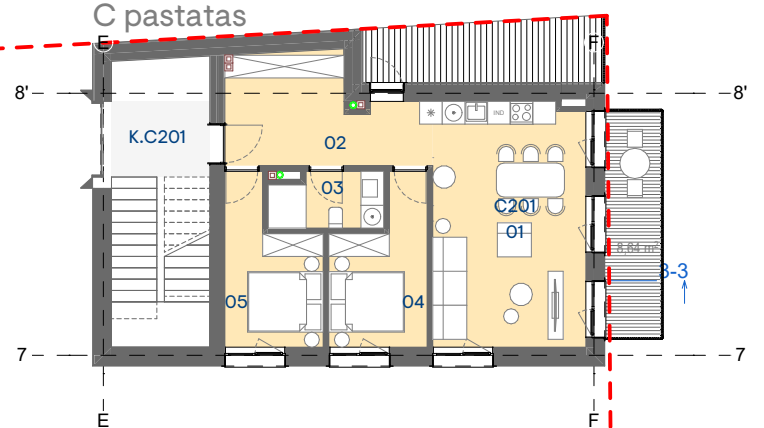
**A - Viešbučio paskirties pastatas**

101	Kambarys	31,85
102	Kambarys	37,17
103	Kambarys	24,45
104	Kambarys	32,41
105	Kambarys	23,61
106	Kambarys	18,66
107	Kambarys	18,65
109	Kambarys	31,38
110	Kambarys	23,08
113	Pagalbinės p.	6,48
K.A101	Laiptinė	36,60
		<b>284,34 m<sup>2</sup></b>

**B - Daugiabutis gyvenamas namas**

**B1 Korpusas**

B1.201	01	Svetainė su virtuve	30,31
B1.201	02	Holas	3,69
B1.201	03	WC	5,63
B1.201	04	Kambarys	11,83
			<b>51,46 m<sup>2</sup></b>
B1.202	01	Svetainė su virtuve	14,44
B1.202	02	Holas	4,10
B1.202	03	WC	4,13
B1.202	04	Kambarys	11,56
			<b>34,23 m<sup>2</sup></b>
B1.203	01	Svetainė su virtuve	15,62
B1.203	02	Holas	4,24
B1.203	03	WC	4,13
B1.203	04	Kambarys	11,56
			<b>35,55 m<sup>2</sup></b>
B1.204	01	Svetainė su virtuve	15,57
B1.204	02	Holas	3,24
B1.204	03	WC	4,10
B1.204	04	Kambarys	10,70
			<b>33,61 m<sup>2</sup></b>
B1.205	01	Svetainė su virtuve	21,92
B1.205	02	Holas	7,75
B1.205	03	WC	4,04
B1.205	04	Kambarys	8,58
B1.205	05	Kambarys	8,58
			<b>50,87 m<sup>2</sup></b>
B1.206	01	Svetainė su virtuve	30,36
B1.206	02	Holas	3,68
B1.206	03	WC	5,62
B1.206	04	Kambarys	11,83
			<b>51,49 m<sup>2</sup></b>
B1.207	01	Svetainė su virtuve	14,44
B1.207	02	Holas	4,05
B1.207	03	WC	4,38
B1.207	04	Kambarys	11,56
			<b>34,43 m<sup>2</sup></b>
B1.208	01	Svetainė su virtuve	24,94
B1.208	02	Holas	5,40
B1.208	03	WC	4,22
B1.208	04	Kambarys	12,47
			<b>47,03 m<sup>2</sup></b>
B1.209	01	Svetainė su virtuve	21,92
B1.209	02	Holas	7,89
B1.209	03	WC	3,81
B1.209	04	Kambarys	8,58
B1.209	05	Kambarys	8,58
			<b>50,78 m<sup>2</sup></b>



**B - Daugiabutis gyvenamas namas**

B2 Korpusas			
B2.101	05	Holas	5,31
B2.101	06	Skalbykla	3,59
B2.101	07	WC	4,36
B2.101	08	Kambarys	12,74
B2.101	09	Kambarys	9,66
			<b>56,54 m<sup>2</sup></b>

C - Daugiabutis gyvenamas namas			
C201	01	Svetainė su virtuve	26,12
C201	02	Holas	13,46
C201	03	WC	4,22
C201	04	Kambarys	9,45
C201	05	Kambarys	9,45
			<b>62,70 m<sup>2</sup></b>
			<b>836,26 m<sup>2</sup></b>

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	1AS AUKŠTAS M 1:200
LT	Užsakovas:	Dokumento žymuo:	
	UAB "Statpromas"	A137_1_PP_2A_01.1.3	LAPŲ LAPAI
		1	1



2 aukštas

**A - Viešbučio paskirties pastatas**

201	Kambarys	20,21
202	Kambarys	29,70
203	Kambarys	25,26
204	Kambarys	27,38
205	Kambarys	29,20
206	Kambarys	28,72
208	Kambarys	38,89
209	Kambarys	24,91
210	Pagalbinės p.	14,90
K.A201	Laiptinė	47,70
		<b>286,87 m<sup>2</sup></b>

**B -Daugiabutis gyvenamas namas**

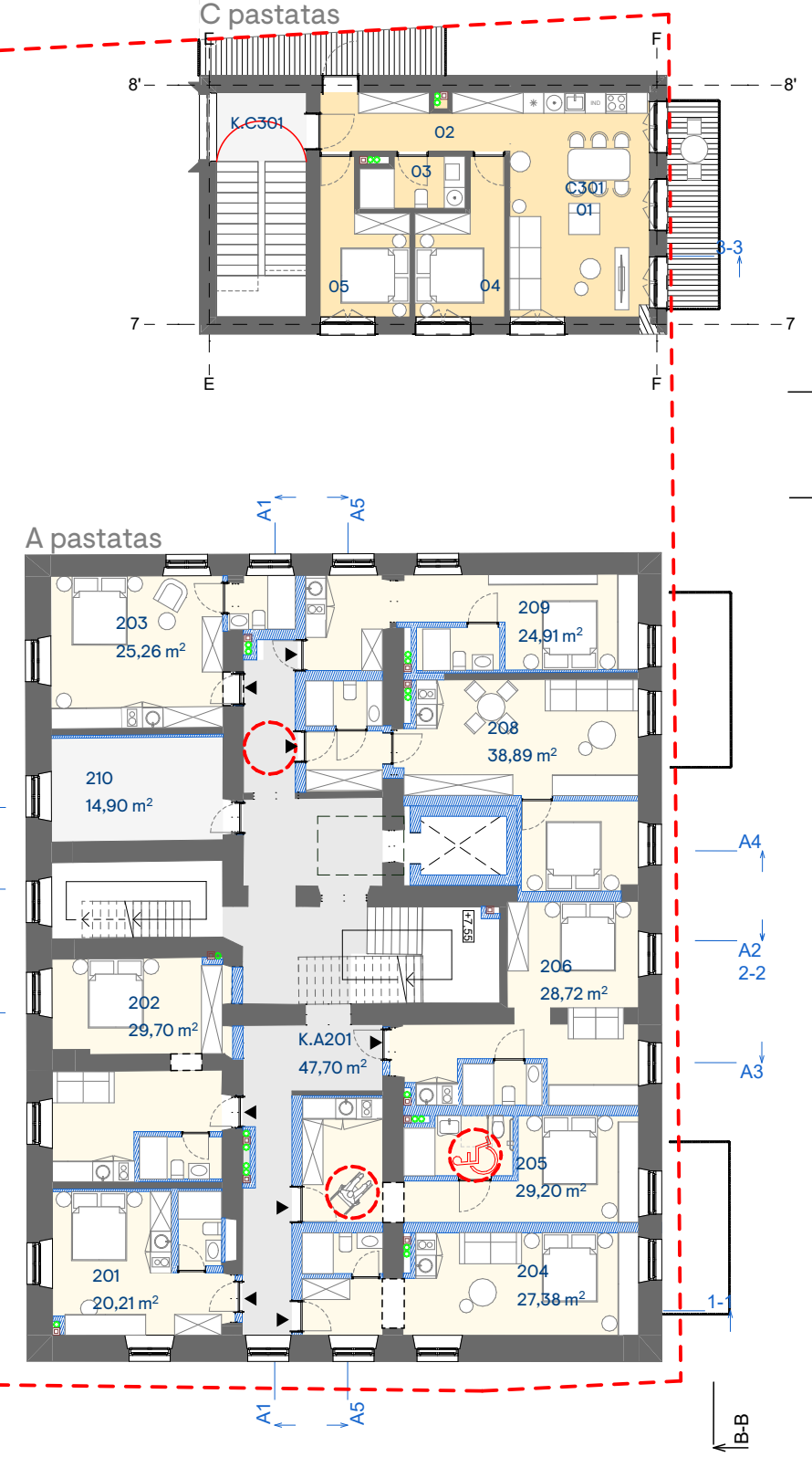
**B1 Korpusas**

B1.301	01	Svetainė su virtuve	30,31
B1.301	02	Holas	3,69
B1.301	03	WC	5,59
B1.301	04	Kambarys	11,83
			<b>51,42 m<sup>2</sup></b>
B1.302	01	Svetainė su virtuve	15,62
B1.302	02	Holas	2,92
B1.302	03	WC	4,28
B1.302	04	Kambarys	11,56
			<b>34,38 m<sup>2</sup></b>
B1.304	01	Svetainė su virtuve	15,57
B1.304	02	Holas	3,24
B1.304	03	WC	4,03
B1.304	04	Kambarys	10,70
			<b>33,54 m<sup>2</sup></b>
B1.305	01	Svetainė su virtuve	21,92
B1.305	02	Holas	7,70
B1.305	03	WC	4,00
B1.305	04	Kambarys	8,58
B1.305	05	Kambarys	8,58
			<b>50,78 m<sup>2</sup></b>
B1.306	01	Svetainė su virtuve	30,36
B1.306	02	Holas	3,68
B1.306	03	WC	5,58
B1.306	04	Kambarys	11,83
			<b>51,45 m<sup>2</sup></b>
B1.307	01	Svetainė su virtuve	14,97
B1.307	02	Holas	3,50
B1.307	03	WC	4,35
B1.307	04	Kambarys	11,56
			<b>34,38 m<sup>2</sup></b>
B1.308	01	Svetainė su virtuve	24,94
B1.308	02	Holas	5,40
B1.308	03	WC	4,22
B1.308	04	Kambarys	12,47
			<b>47,03 m<sup>2</sup></b>
B1.309	01	Svetainė su virtuve	21,92
B1.309	02	Holas	7,70
B1.309	03	WC	3,93
B1.309	04	Kambarys	8,58
B1.309	05	Kambarys	8,58
			<b>50,71 m<sup>2</sup></b>
B303	01	Svetainė su virtuve	15,62
B303	02	Holas	4,24
B303	03	WC	4,13
B303	04	Kambarys	11,56
			<b>35,55 m<sup>2</sup></b>

**B -Daugiabutis gyvenamas namas**

**B2 Korpusas**

B2	B2.101	10	Sveitainė su virtuve	42,47
----	--------	----	----------------------	-------



**C -Daugiabutis gyvenamas namas**

C301	01	Svetainė su virtuve	26,33
C301	02	Holas	9,35
C301	03	WC	4,22
C301	04	Kambarys	9,45
C301	05	Kambarys	9,45
			<b>58,80 m<sup>2</sup></b>
			<b>819,70 m<sup>2</sup></b>

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b>		UAB 'Aketuri architektai' Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
Statinio projekto pavadinimas:			VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
Dokumento pavadinimas:			2AS AUKŠTAS
M 1:200			LAIDA
Užsakovas:			Dokumento žymuo:
UAB "Statpromas"			A137_1_PP_2A_01.1.4
LT			LAPŲ
			LAPAI
			1
			1

A3 297x420 mm

2as AUKŠTAS



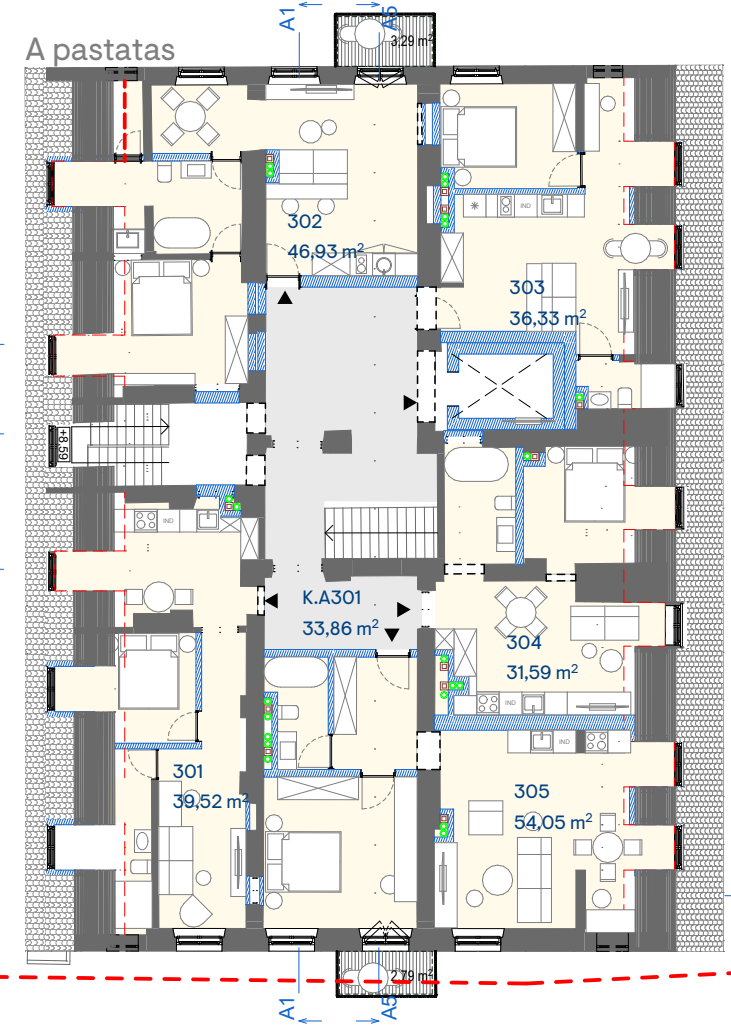
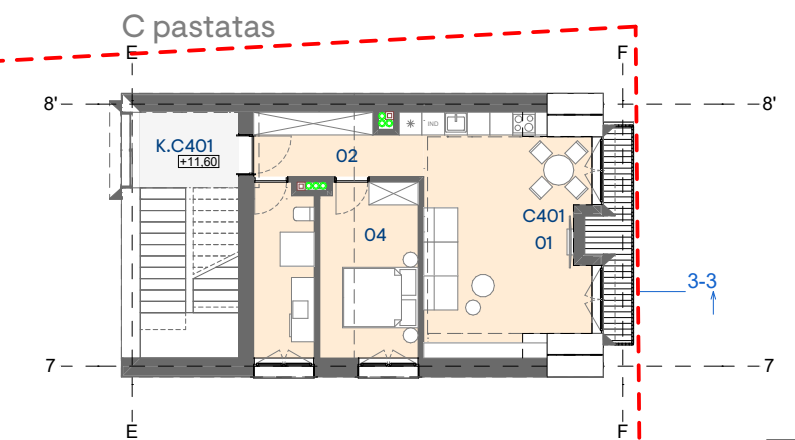
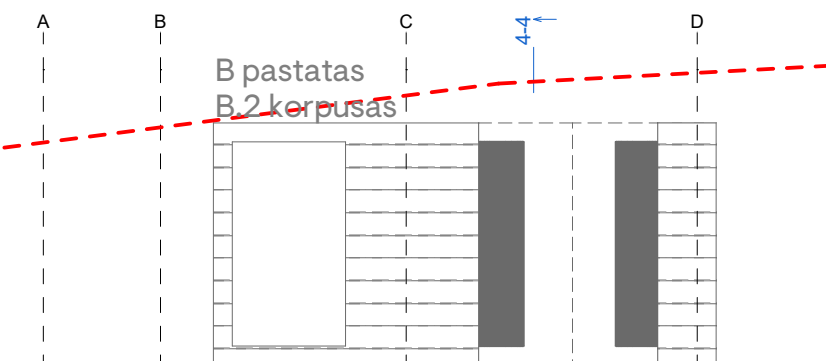


Mansardos aukštas

A - Viešbučio paskirties pastatas			
301	Kambarys		41,60
302	Kambarys		49,40
303	Kambarys		38,24
304	Kambarys		35,10
305	Kambarys		56,90
K.A301	Laiptinė		33,86
			<b>255,10 m<sup>2</sup></b>

B1			
B -Daugiabutis gyvenamas namas			
B1 Korpusas			
			<b>35,78 m<sup>2</sup></b>
B1.401	01	Svetainė su virtuve	17,02
B1.401	02	Holas	6,12
B1.401	03	WC	4,22
B1.401	04	Kambarys	7,69
			<b>35,05 m<sup>2</sup></b>
B1.402	01	Svetainė su virtuve	8,03
B1.402	02	Holas	3,58
B1.402	03	WC	3,26
B1.402	04	Kambarys	10,49
			<b>25,36 m<sup>2</sup></b>
B1.403	01	Svetainė su virtuve	19,57
B1.403	02	Holas	3,78
B1.403	03	WC	4,45
B1.403	04	Kambarys	11,95
			<b>39,75 m<sup>2</sup></b>
B1.404	01	Svetainė su virtuve	19,77
B1.404	02	Holas	3,78
B1.404	03	WC	4,50
B1.404	04	Kambarys	11,70
			<b>39,75 m<sup>2</sup></b>
B1.405	01	Svetainė su virtuve	23,15
B1.405	02	Holas	3,38
B1.405	03	WC	3,95
B1.405	04	Kambarys	9,49
			<b>39,97 m<sup>2</sup></b>
B1.406	01	Svetainė su virtuve	22,80
B1.406	02	Holas	2,83
B1.406	03	WC	3,87
B1.406	04	Kambarys	9,79
			<b>39,29 m<sup>2</sup></b>
B1.407	01	Svetainė su virtuve	19,73
B1.407	02	Holas	3,87
B1.407	03	WC	4,04
B1.407	04	Kambarys	11,82
			<b>39,46 m<sup>2</sup></b>
B1.408	01	Svetainė su virtuve	17,65
B1.408	02	Holas	5,84
B1.408	03	WC	4,28
B1.408	04	Kambarys	11,93
			<b>39,70 m<sup>2</sup></b>

C			
C -Daugiabutis gyvenamas namas			
			<b>5,20 m<sup>2</sup></b>
C401	01	Svetainė su virtuve	25,78
C401	02	Holas	7,22
C401	03	WC	7,22
C401	04	Kambarys	11,97
			<b>52,19 m<sup>2</sup></b>
			<b>646,60 m<sup>2</sup></b>



Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP

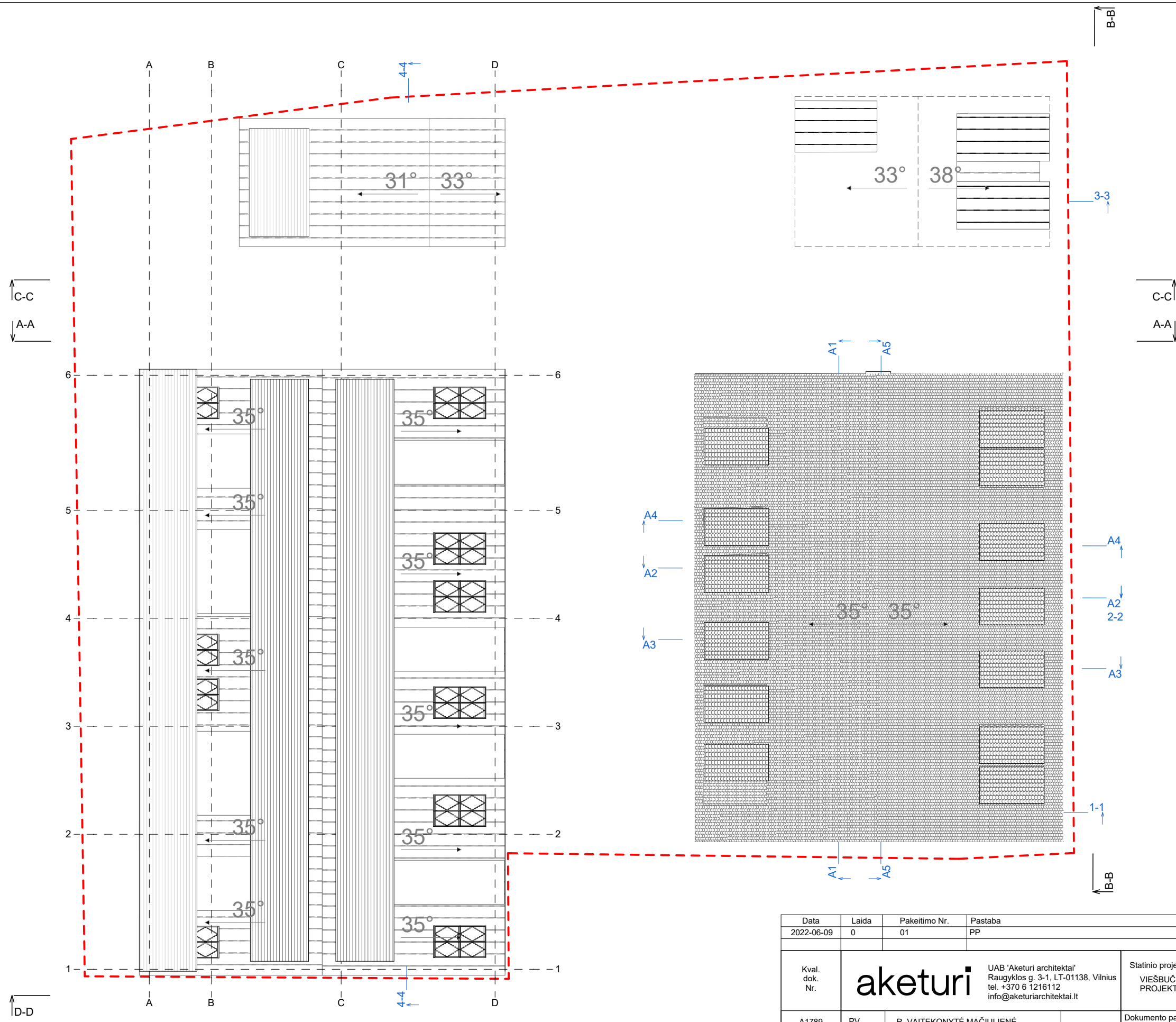
  

Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b>	UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt	Statinio projekto pavadinimas:	VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	A135_PP
			Dokumento pavadinimas:		
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:	MANSARDOS AUKŠTAS M 1:200, 1:1	LAIDA
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	Dokumento žymuo:	A137_1_PP_2A_01.1.5	LAPŲ LAPAI
	ARCH	J. S. MORA MORALES			1 1
	ARCH	K. KASTECKAS			
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>				

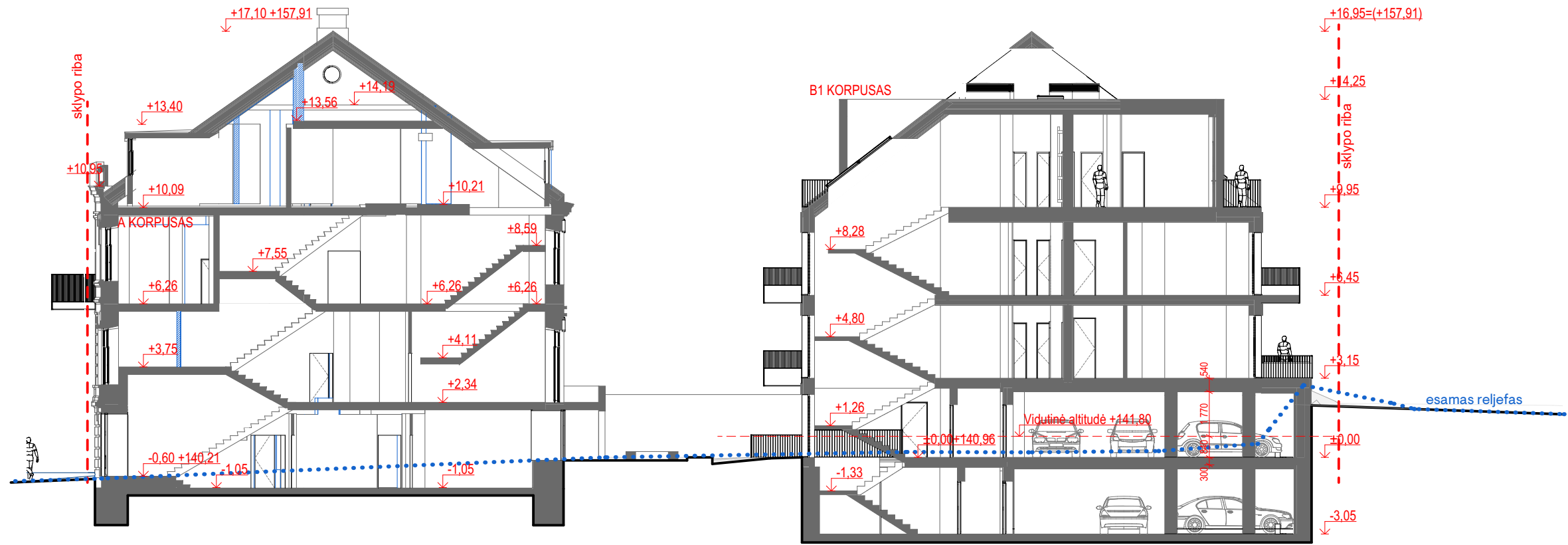
A3 297x420 mm

Mansardos aukštas



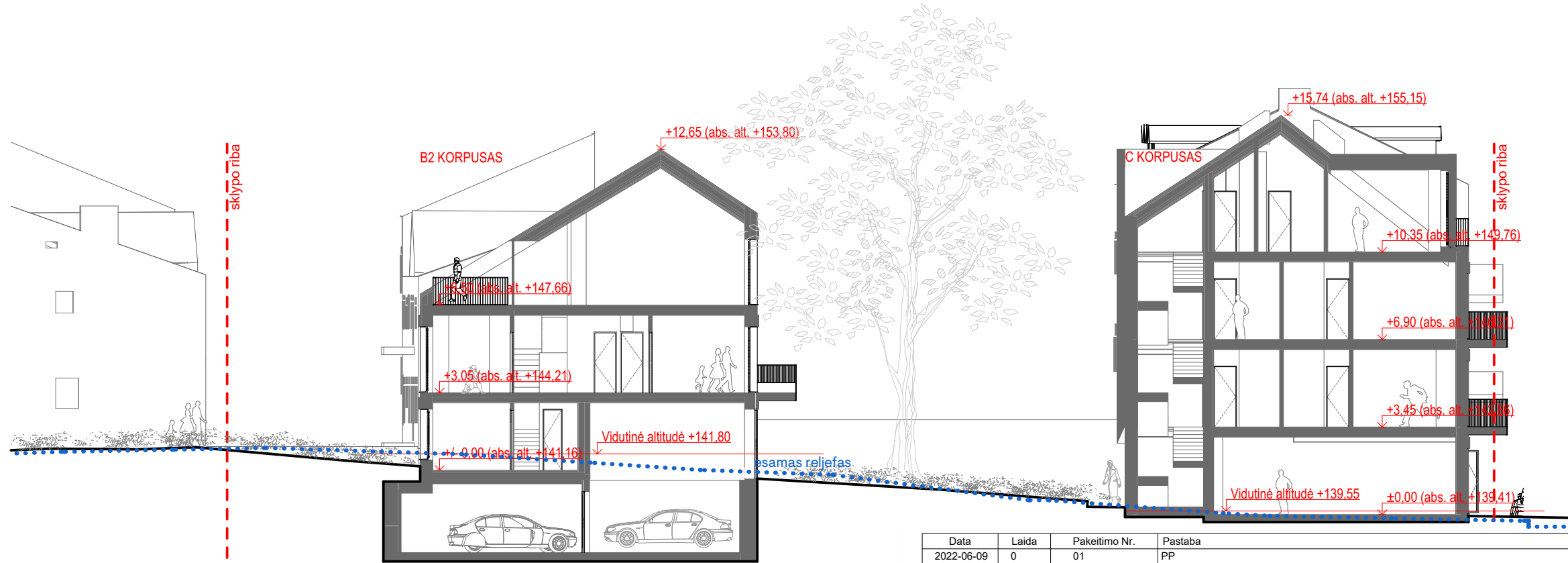


Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba	
2022-06-09	0	01	PP	
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b>		UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt	
	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		A135_PP	
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:	
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS	
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:	
	ARCH	K. KASTECKAS	STOGAS M 1:200	LAIDA
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_01.1.6	LAPŲ 1
				LAPAI 1



2-2  
Pjūvis per pastatus A ir B1

1:200



3-3  
Pjūvis per pastatus B2 ir C

1:200

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba	
2022-06-09	0	01	PP	
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRavimo PROJEKTAS	
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS	
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ		
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas: PĖJUVAI 1 M 1:200	
	ARCH	K. KASTECKAS		
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_02.1.1	
			LAPŲ	LAPAI
			1	1



A-A Išklotinė  
Pastatai A ir B1

1:200

A3 297x420 mm

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	A-A Išklotinė M 1:200
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_03.1.1
			LAPŲ
			LAPAI
			1 1



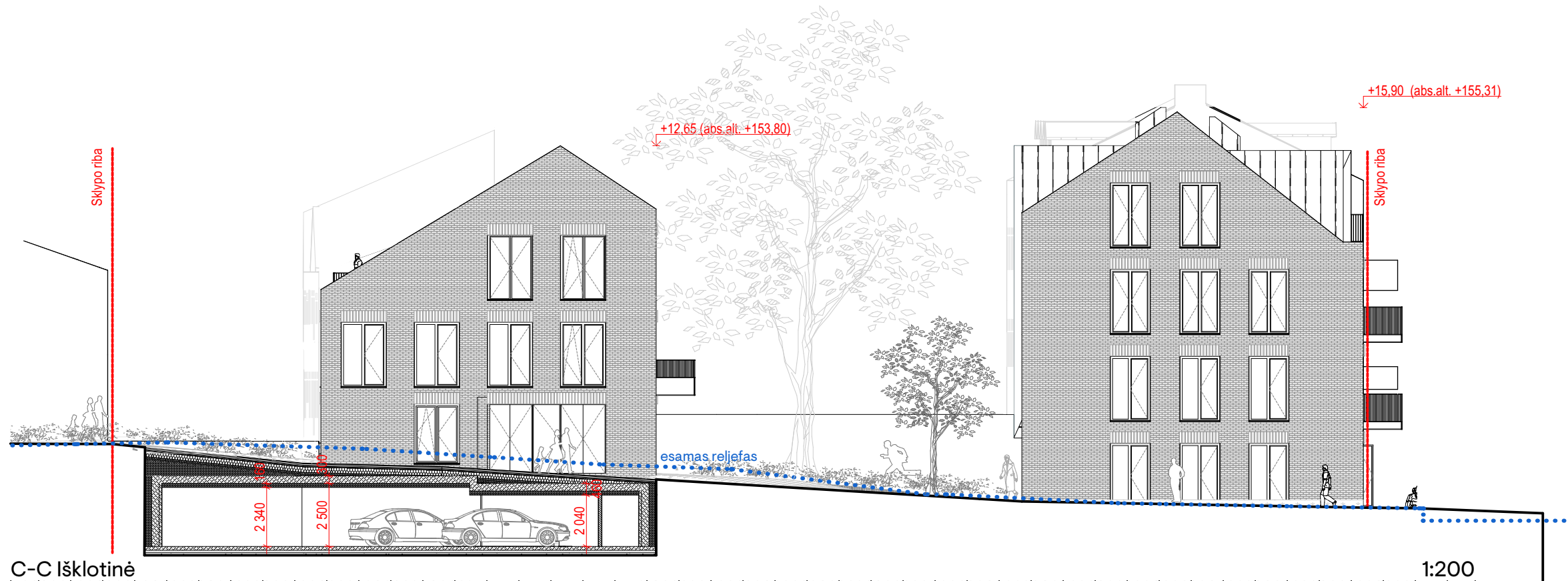


B-B  
Sodų gatvės išklotinė, pastatai A ir C

1:200

A3 297x420 mm

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŪJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	B-B Išsklotinė M 1:200
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_03.1.2 LAPŲ LAPAI 1 1



C-C Išklotinė  
Pastatai B1 ir C

1:200



D-D Išklotinė  
Pastatai B2 ir A

1:200

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b> UAB "Aketuri architektai" Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt		Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS A135_PP
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Dokumento pavadinimas:
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas:
	ARCH	K. KASTECKAS	C-C ir D-D Išklotinės M 1:200
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_03.1.3
			LAPŲ
			LAPAI
			1 1



Pastatas B1 ir B2  
1-8

1:200



Pastatas B2 ir B1  
8-1

1:200

Data	Laida	Pakeitimo Nr.	Pastaba
2022-06-09	0	01	PP
Kval. dok. Nr.	<b>aketuri</b>		UAB 'Aketuri architektai' Raugyklos g. 3-1, LT-01138, Vilnius tel. +370 6 1216112 info@aketuriarchitektai.lt
A1789	PV	R. VAITEKONYTĖ MAČIULIENĖ	Statinio projekto pavadinimas: VIEŠBUČIO IR GYVENAMŲJŲ NAMŲ SODŲ 23, VILNIUS REKONSTRAVIMO PROJEKTAS
A1468	PDV	M. REKEVIČIENĖ	Dokumento pavadinimas: ARCHITEKTŪROS DALIS
	ARCH	J. S. MORA MORALES	Dokumento pavadinimas: 1-8 ir 8-1 ašys išsklotinės M
	ARCH	K. KASTECKAS	Dokumento žymuo: A137_1_PP_2A_03.1.4
LT	Užsakovas: <b>UAB "Statpromas"</b>		LAPŲ 1
			LAPAI 1



9. Vizualizacijos























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



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)  
20\_\_m.\_\_\_\_\_d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.  
Vilnius

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

- 1.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Perimetrinis reguliarus
2.2.	užstatymo tankis	70%
2.3.	užstatymo intensyvumas	1,7
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esamas Kiti rekonstruojami pastatai iki 17,0m
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esama Kiti rekonstruojami pastatai iki 157,91m
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	Pastato unik. Nr. 1094-0357-7011 – esamas Kiti rekonstruojami pastatai - 3 aukštai + mansarda
2.7.	priklausomų želdynų plotas	Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija)
2.8	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos

		<p>tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos tvirtinimo“.</p> <p>Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių - mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas. Projektiniuose pasiūlymuose pateikti norminių automobilių bei dviračių vietų poreikio skaičiavimus.</p>
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Aiškinamajame rašte apibūdinti situaciją apie sklype esamus medžius. Jeigu medžių yra – pateikti inventorizaciją (atlikti esamų želdinių vertinimą sklype ir – jei projektuojamos dangos priartėja arčiau nei per 5 metrus) su arboristiniu būklės vertinimu bei medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadamis projektuotojams apie vertingąsias esamų želdinių savybes. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“).</p> <p>Informaciją, kurie želdiniai yra saugotini rasite 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 206. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“.</p> <p>Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas.</p> <p>Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais – kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies).</p> <p>Aiškliai grafiškai vaizduoti šalinamus medžius, nurodyti šalinimo priežastį ir ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti. Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius</p>



### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	<p>architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis</p>	<p>Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Pastatas savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau kartu turi būti šiuolaikiški savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais, papildyti ir praturtinti miestovaizdžio charakterį. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius. Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti sprendinių atitikimą architektūros kokybės kriterijams (LR Architektūros įstatymo 11 straip.).</p>
3.2.	<p>reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui</p>	<p>Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius.</p> <p>Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką sklypo ir gretimos aplinkos ekologiškai būklei, susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.</p> <p>Formuoti specifinį tapatumą ir vietos charakterį, kokybišką gyvenamąją aplinką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais. Identifikuoti jungtis bei palaikyti, užtikrinti sprendinių vientisumą ir integralumą. Prisitaikyti, išsaugoti išraiškingas teritorijos reljefo formas. Kie mo ir viešas erdves formuoti pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.</p> <p>Sklypo želdiniais ir gerbūvio sutvarkymo elementais atskirti viešas erdves (gatvę, automobilių stovėjimo vietas, ūkinę zoną) nuo privačių kiemo erdvių. Privačią kiemo erdvę formuoti fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančią erdvę, akcentuoti patekimus į ją. Kie mo erdvėje turi tilpti socialinė infrastruktūra (vaikų žaidimo, sporto aikštelės, ramaus poilsio zonos ir pan.).</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai:</p>

		<p>išsaugomi esami medžiai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Taip pat parenkamos aplinkai būdingos, vietinės šalies augalų rūšys. Žemiausią ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose.</p> <p>Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus.</p> <p>Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens surinkimo ir kitus tvarią aplinką formuojančius sprendinius panaudojant susiklosčiusios gamtinės situacijos potencialą.</p> <p>Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles vadovautis STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Numatyti gausų želdinimą ar kitas apsaugos priemones tarp projektuojamų aikštelių, pravažiavimų, ūkinės sklypo dalies ir gyvenamųjų sklypų ribų.</p> <p>Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija). Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai: statiniams statyti, pravažiavimų, šaligatvių, pėsčiųjų ir dviračių takai, sporto aikštynų ir sporto, žaidimo aikštelės, automobilių stovėjimo aikštelės. požeminių statinių stogai (jeigu želdiniai sodinami plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje), ažuolinių, korio tipo dangų plotai.</p> <p>PP pagrįsti priklausomųjų želdynų ploto atitikimą „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo“ (LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsak. Nr. D1-694) reikalavimams.</p> <p>Užtikrinti reikiamus funkcinius ryšius/viešus praėjimus į palnuojamą Strumilos parką. Įvertinti bei atsižvelgti į sklype įregistruotus servitutus.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje,

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



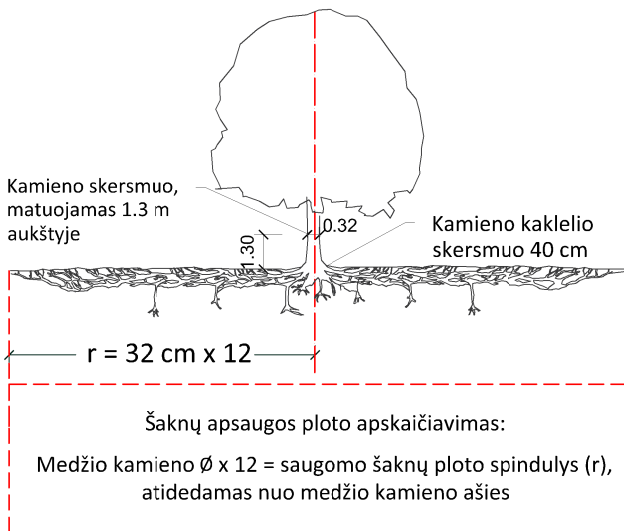
		tvarkybos gairėmis“. PPRU Reg. Nr. A659-205/22, A659-308/22 negalioja, ji keičiama naujai išduodama.
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius. Siekti, kad visas sklypo teritorijai tenkantis lietaus ir sniego tirpsmo vanduo būtų infiltruotas ir/arba panaudotas sklype.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (TPDR reg. Nr. T00086338), vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2). ). Įvertinti Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UIP) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (TPDR reg. Nr. T00053354) sprendinius.
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Turi būti vertinama esama, būsima pėsčiųjų, dviračių takų sistemos plėtra ir jos poreikis.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu, projekto medžiaga pateikiama įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas“. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Projektiniai pasiūlymai turi būti papildomi informacija reikalaujama užduoties punktuose 2.9, 3.1-3.5. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka; informacinis stendas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija.

Jovilė Jaruševičiūtė, el. paštas [jovile.jaruseviciute@vilnius.lt](mailto:jovile.jaruseviciute@vilnius.lt)

Kristina Kiseliauskienė, el. paštas [kristina.kiseliauskienė@vilnius.lt](mailto:kristina.kiseliauskienė@vilnius.lt)

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

# Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZACIJOS lentelės sudėtis



## SVARBU:

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

## REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

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

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

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

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

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

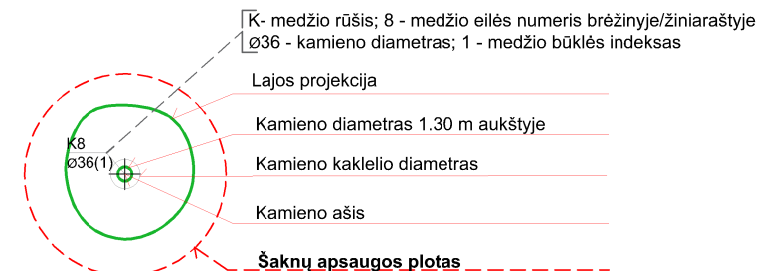
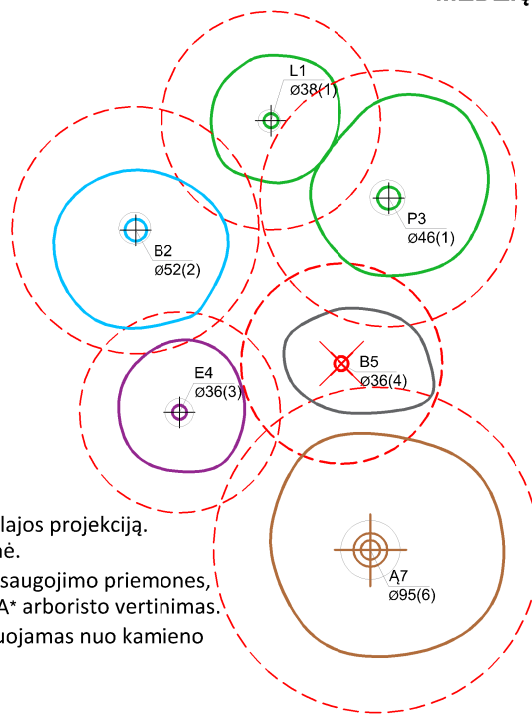
**Pastaba 4:** Saugomo gamtos objekto statusą turinčiam medžiui, šaknų apsaugos ploto spindulys (r) apskaičiuojamas kamieno  $\varnothing$  dauginant iš 15.

## MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

### Medžio būklės indekso ženklai

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

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



## ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

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



**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	PRAŠYMAS SUTEIKTI PASLAUGĄ "PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ UŽDUOTIES TVIRTINIMAS"
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2022-09-21 Nr. A659-371/22(2.15.2.59E-MPA)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	MINDAUGAS PAKALNIS LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2022-09-20 18:50:30 (GMT+03:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2022-09-20 18:50:43 (GMT+03:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.60
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-09-21 07:42:58)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2022-09-21 07:42:58 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“