

Kompl. Nr.11/15	Teritorijos Žvejų g. 14 (Kadastro Nr. 0101/0032:305) ir A. Juozapavičiaus g. 13 (Kadastro Nr. 0101/0032:307) detalusis planas ir projektiniai pasiūlymai	Lapas	Lapų
	<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>		

## **Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas**

Šie projektiniai pasiūlymai rengiami tam, kad atlikus nagrinėjamos situacijos analizę bei įvertinus jau patvirtintų gretimų sklypų sprendinius – detaliuosius planus (Sklypas Rinktinės g. 2) galima būtų nustatyti dabar rengiamo detalaus plano „**Sklypų A. Juozapavičiaus g. 13 (Kadastro Nr. 0101/0032:307) ir Žvejų g. 14 (Kadastro Nr. 0101/0032:305), Vilniuje**“ pagrindinius reglamentus. Šio detalaus plano rengėjas – UAB „Baltic Engineers“, adr. Savanorių pr. 28 Vilnius. Tel. 8 (5) 2334112, faksas: 8 (25) 10258, el. paštas: info@balticengineers.com, projekto vadovė – Laura Kairienė A1612.

## **Esamos situacijos apibūdinimas**

Planuojamos 12721 m<sup>2</sup> ir 7006 m<sup>2</sup> teritorijos ribojasi su Vilniaus Senamiesčio šiaurės-rytų dalimi. Planuojamos teritorijos priklauso Šnipiškių seniūnijai, adresais – A. Juozapavičiaus g. 13 ir Žvejų g. 14. Analizuojami sklypai ribojami A. Juozapavičiaus ir Žvejų gatvėmis bei privačiais sklypais (kad. Nr. 0101/0032:1049, kad. Nr. 0101/0032:378, kad. Nr. 0101/0032:312). Analizuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas 16073, buvęs U1P) apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano (Žin., 2010Nr. 126-6472) Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną

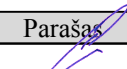
Pagrindinė tikslinė žemės sklypų naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. A. Juozapavičiaus g. sklypo teritorijoje yra 5 aukštų gamybinis-inžinerinis pastatas, kurio bendras plotas yra 10753,5 m<sup>2</sup>, plytinis 1 aukšto garažas, kurio bendras plotas 575,25 m<sup>2</sup>, 1 aukšto plytinis sandėlis, kurio bendras plotas yra 191,39 m<sup>2</sup> bei kiti statiniai – fontanas, aikštelės, takai, šaligatviai, tvoros. Žvejų g. sklypo teritorijoje yra 4 aukštų administracinės paskirties pastatas – bendras plotas 4773,19 m<sup>2</sup> ir 2 aukštų buitinės patalpos – bendras plotas 107,96 m<sup>2</sup>.

Žemės paviršius teritorijoje suformuotas iš dviejų terasų. Apatinės, esančios šalia Žvejų g., abs. alt. – 93,50 m, viršutinės, šalia A. Juozapavičiaus g. – 100,50 m. Jas skiriantis šlaitas saugomas, taip pat teritorijoje yra vertinamų medžių.

## **Sklypo sutvarkymo sprendiniai**

Sklype siūlomi penki nauji statinių tūriai su požeminėmis parkavimo aikštelėmis. Pasirenkant tūrių vietas buvo atlikta gretimų teritorijų analizė, išnagrinėti užstatymo morfotipai tarp A. Juozapavičiaus, Žvejų ir Rinktinės gatvių bei esami funkciniai (transporto, pėsčiųjų) ryšiai su gretimomis teritorijomis. Siūlomi projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka bendrojo plano sprendinius.

Palei Žvejų gatvę siūlomas 5 aukštų pastato tūris, dėstomas išilgai gatvės (apatinė terasa). Kartu su esančiais pastatais Žvejų g. 14 ir Žvejų g. 14A pratęsiamas (formuojamas) perimetrinis gatvės užstatymas. Ant šlaito viršutinėje terasoje (sklypo gilumoje) nauji tūriai formuojami atsižvelgiant į viso kvartalo užstatymą, dėstomi trumpąją kraštinę atgręžiant į upę. Sklypo centre projektuojamas dviejų dalių pastatas, kurio kiekviena iš dalių laiptuojama. Taip norima reaguoti į teritorijoje vyraujančią laiptuotą siluetą. Atsižvelgiant į A. Juozapavičiaus gatvės užstatymo pobūdį, palei A. Juozapavičiaus gatvę, siūlomas taškinis užstatymas, kurį sudaro trys tūriai, žemėjantys Rinktinės gatvės kryptimi.

Proj. dalis	Stadija	Pareigos	At.Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
SA-AR	PP	PDV	424	S.Pamerneckis		2015-11-05

Kompl. Nr.11/15	Teritorijos Žvejų g. 14 (Kadastro Nr. 0101/0032:305) ir A. Juozapavičiaus g. 13 (Kadastro Nr. 0101/0032:307) detalusis planas ir projektiniai pasiūlymai	Lapas	Lapų
<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>			

Ruošiant projektinius pasiūlymus buvo stengiamasi išsaugoti skersinius ryšius su upe bei gretimais kvartalais. Formuojamas skersinis praėjimas tarp Žvejų ir A. Juozapavičiaus gatvių, išsaugant esamus laiptus.

Įvažiavimai į teritoriją numatomi iš Žvejų, Rinktinės ir A. Juozapavičiaus gatvių. Bendras antžeminių automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype – 267. Iš Žvejų ir Rinktinės gatvių numatomi įvažiavimai į požemines automobilių stovėjimo aikšteles.

### **Projektuojamų statinių aprašymas**

Teritorijos vystymas skirstomas į 4 etapus.

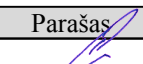
I etapo metu užstatymo zonoje 1.2 (pagal ruošiamą detalų planą), šalia Žvejų g. siūlomas 5 aukštų pastato tūris. Jis susideda iš parterinės dalies (cokolinis aukštas – atvira 24 vietų parkavimo aikštelė), dviejų laiptinių bei liftų bloko, techninių patalpų ir 4 aukštų komercinės paskirties patalpų. Bendras pastato plotas – 1505 m<sup>2</sup>, užstatymo plotas – 470 m<sup>2</sup>. Projektuojamo tūrio absoliuti altitudė 110,70 m, pastato aukštis – 17,20 m nuo žemės paviršiaus (pagal rengiamą detalų planą pastato aukštis – iki 18,00 m, abs. alt. – 111,88 m).

II etapo metu užstatymo zonoje 1.1 (pagal ruošiamą detalų planą) numatomas 7–8 aukštų pastato tūris. Pastato tūris orientuojamas išilgai sklype esančiam šlaitui rytų–vakarų kryptimi. Jis susideda iš parterinės dalies (cokolinis aukštas – atvira 105 vietų parkavimo aikštelė), laiptinių bei liftų blokų ir dviejų 6–7 aukštų korpusų, kuriuose numatomos komercinės paskirties patalpos. Ant cokolinės dalies stogo galima rekreacinę erdvę. Kiekvieną iš tūrių sudaro dvi dalys: 27,5 m nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 128,00 m) ir 24,50 m nuo žemės paviršiaus (abs. alt. 125,00 m). Jos laiptuojamos atsižvelgiant į teritorijoje (viršutinė terasa) vyraujančio silueto. Bendras pastato plotas – 5380 m<sup>2</sup>, užstatymo plotas – 1534 m<sup>2</sup>. Pagal rengiamą detalų planą šioje užstatymo zonoje pastatų aukštis – iki 28,00 m, abs. alt. –129,00 m.

III etapo metu užstatymo zonoje 1.1 (pagal ruošiamą detalų planą) projektuojamas 5–8 aukštų pastato tūris. Šis tūris orientuojamas šiaurės–pietų kryptimi. Jis susideda iš parterinės dalies (cokolinis aukštas – atvira 36 vietų parkavimo aikštelė), laiptinių bei liftų blokų ir dviejų 4 ir 7 aukštų korpusų, sujungtų tarpusavyje siauresne 4 aukštų dalimi. Abiejuose korpusuose numatomos komercinės paskirties patalpos. Aukštesnysis pastato tūris projektuojamas šalia A. Juozapavičiaus g., jo aukštis nuo žemės paviršiaus – 27,50 m (abs. alt. 129,00 m); žemesnysis projektuojamas sklypo gilumoje, jo aukštis nuo žemės paviršiaus – 16,50 m (abs. alt. 118,00 m). Šis tūris per „jungtį“ jungiamas su šalia esančiu pastatu, Juozapavičiaus g. 13. Bendras pastato plotas – 3730 m<sup>2</sup>, užstatymo plotas – 880 m<sup>2</sup>. Pagal rengiamą detalų planą šioje užstatymo zonoje pastatų aukštis – iki 28,00 m, abs. alt. –129,00 m.

Po II ir III etapo tūriais numatoma įrengti dviejų aukštų požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, kurioje suprojektuotos 250 automobilių stovėjimo vietų. Įvažiavimas į ją numatytas iš Žvejų g.

IV etapo metu užstatymo zonoje 1.1 (pagal ruošiamą detalų planą) projektuojami du 6 ir 7 aukštų tūriai, kurie jungiami prie esančio pastato, A. Juozapavičiaus g. 13. Vykdam šį etapą šiaurinėje dalyje, šalia A. Juozapavičiaus g., esamo pastato dviejų aukštų dalį planuojama nugriauti. Formuojami tūriai susideda iš atviros cokolinės automobilių stovėjimo aikštelės, kurioje numatytos 53 automobilių stovėjimo vietos, laiptinių bei liftų blokų ir 5 bei 6 aukštų komercinės paskirties patalpų. Atsižvelgiant į KVAD rekomendacijas, rytinėje dalyje esantis pastatas aukštesnis, jo aukštis nuo žemės paviršiaus – 24,50 m (abs. alt. 126,00 m), tuo tarpu artėjant prie Rinktinės gatvės suprojektuotas žemesnis tūris, kurio aukštis nuo žemės paviršiaus – 21,00 m (abs. alt. 122,50 m). Bendras pastatų plotas – 3745 m<sup>2</sup>, užstatymo plotas – 924 m<sup>2</sup>. Po šiais pastatais numatoma įrengti vieno aukšto požeminę 43 vietų automobilių stovėjimo aikštelę. Įvažiavimas į ją numatytas iš

Proj. dalis	Stadija	Pareigos	At.Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
SA-AR	PP	PDV	424	S.Pamerneckis		2015-11-05

Kompl. Nr.11/15	Teritorijos Žvejų g. 14 (Kadastro Nr. 0101/0032:305) ir A. Juozapavičiaus g. 13 (Kadastro Nr. 0101/0032:307) detalusis planas ir projektiniai pasiūlymai	Lapas	Lapų
<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>			

pietinės sklypo dalies, per Rinktinės gatvę. Pagal ruošiamą detalųjį planą šioje užstatymo zonoje aukštis – iki 28,00 m, abs. alt. – 129,00 m.

#### Bendrieji statinių rodikliai

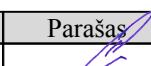
	I ETAPAS	II ETAPAS	III ETAPAS	IV ETAPAS	SUMA
Užstatymo plotas, m <sup>2</sup>	470	1534	880	924	3808 m <sup>2</sup>
Antžeminės dalies bendras plotas, m <sup>2</sup>	1505	5380	3730	3745	14360 m <sup>2</sup>
Požeminės dalies bendras plotas, m <sup>2</sup>	–	7124		1185	8309 m <sup>2</sup>
Antžeminės dalies parkavimo vietų sk.	24	130	36	53	243 vnt.
Požeminės dalies parkavimo vietų sk.	–	250		43	293 vnt.

#### Automobilių stovėjimo vietų poreikis

Etapai	Pagrindinis aukšto plotas, m <sup>2</sup>	Aukštų skaičius	Viso pagrindinis plotas	Automobilių vietų poreikis
I ETAPAS	342,08	4	1368,32	55
II ETAPAS	707,14	7	4949,98	198
III ETAPAS (1 dalis)	232,01	7	1624,07	65
III ETAPAS (2 dalis)	421,32	4	1685,28	67
<b>Viso:</b>				<b>385</b>
<b>Taikant 0.75 mažinimo koeficientą:</b>				<b>289</b>

PASTABA: teritorijoje esančio užstatymo pagrindinis plotas 8129,78 m<sup>2</sup>, reikalingas automobilių stovėjimo vietų skaičius – 325, pritaikius 0.75 mažinimo koeficientą – **244**.

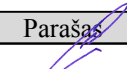
<b>Planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius</b>	<b>536</b>
<b>Viso reikiamas planuojamų ir esamų statinių automobilių vietų skaičius:</b>	<b>533</b>

Proj. dalis	Stadija	Pareigos	At.Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
SA-AR	PP	PDV	424	S.Pamerneckis		2015-11-05

Kompl. Nr.11/15	Teritorijos Žvejų g. 14 (Kadastro Nr. 0101/0032:305) ir A. Juozapavičiaus g. 13 (Kadastro Nr. 0101/0032:307) detalusis planas ir projektiniai pasiūlymai <b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>	Lapas	Lapų

## Tūrinė-erdvinė kompozicija



Proj. dalis	Stadija	Pareigos	At.Nr.	V., pavardė	Parašas	Data
SA-AR	PP	PDV	424	S.Pamerneckis		2015-11-05