S O D Ų 1 4

A I Š K I N A M A S I S R A Š T A S

TURINYS

URBANISTINIĖ IDĖJA SENAMIESČIO APLINKOJE 7
ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA, TŪRINIAI SPRENDINIAI 11
PASTATŲ FUNKCINIS SUPLANAVIMAS 17
MEDŽIAGIŠKUMAS 31
KIEMO GERBŪVIO SPRENDINIAI 35
PASTATŲ KONSTRUKCIJŲ SPRENDINIAI 37
STATYBOS ETAPIŠKUMO SCHEMA 37
TECHNINIAI-EKONOMINIAI RODIKLIAI 38

313101

Perimetrinis kvartalų užstatymas bei chaotiškas užstatymas kvartalų viduje.

Pastatai išdėstyti sklype taip, kad kuo daugiau butų turėtų panoraminius vaizdus.

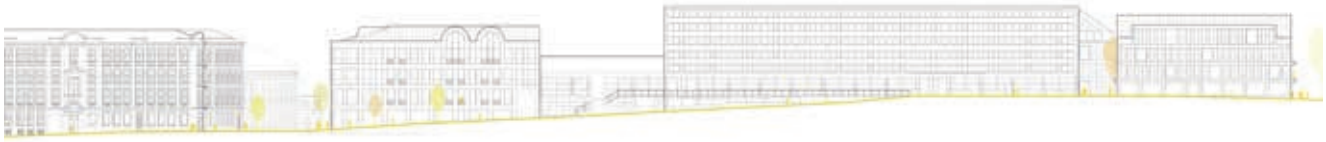
URBANISTINĖ IDĖJA SENAMIESČIO APLINKOJE

Tiek senamiesčiui, tiek Naujamiesčiui būdingas perimetrinis, o kvartalų viduje - chaotiškas užstatymas, nulemtas posesijų ribų. Nagrinėjamo kvartalo, tarp Sodų, Pylimo ir Seinių gatvių, perimetras nėra iki galo susformavęs, todėl naujas užstatymas stiprina kvartalo perimetrą. Laisvas pastatų išdėstymas kvartalo viduje leidžia pasiekti maksimaliai gerą insoliaciją bei panoraminius vaizdus gyventojams. Tarp pastatų išlaikoma properša ties "Panoramos" viešbučio liftų holu, atverianti vertingus vaizdus viešbučio svečiams.
Naujas užstatymas pridengia didelį išsišokantį "Panoramos" viešbučio tūrį nuo apžvalgos taškų (pvz. nuo Gedimino pilies kalno). Nauji pastatai savo masteliu bei stogų forma padeda kompleksui organiškiau įsilieti į senamiesčio panoramą.
Detaliojo plano sprendiniai (statybos riba kieme) nežymiai koreguojami techninio projekto metu.

313101

Charakteringi Šopeno gatvės kampai

Charakteringi Šopeno gatvės elementai

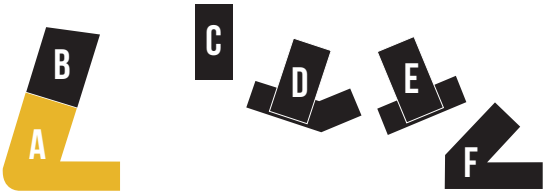


ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA

Pastatų architektūra komplekse nėra vienoda - ją nulemia vieta sklype. Statiniai savo forma bei medžiagiškumu reaguoja į kontekstą. Nors architektūrinė kalba šiuolaikinė, kartu tai Senamiesčiui bei Naujamiesčiui būdingų formų, elementų, medžiagų panaudojimo interpretacija. Komplekso siluetą formuoja šlaitiniai stogai. Švarios jų formos kuriamos inžinerinius įrenginius integruojant stogo konstrukcijoje.

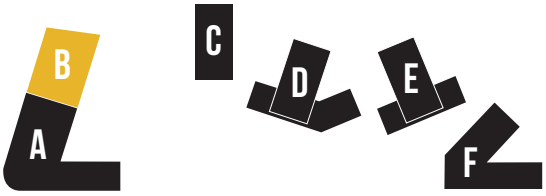
Pastatas A

Kampinis pastatas atlieka jungties funkciją tarp XIX a. pastato Šopeno ir Sodų gatvių sankryžoje bei "Panoramos" viešbučio pastato. Savo masteliu bei stiliumi sušvelnina kontrastą tarp vieno ir kito. Pastatas suvokiamas kaip Šopeno gatvės tęsinys. Fasado kompozicinė ašis – lenktas kampas su link centro didėjančiomis langų angomis. Šopeno gatvės pastatams būdinga laužyta karnizo linija. Įvairūs frontonai, timpanai, erkeriai ir kiti architektūriniai elementai išsikiša už karnizo linijos, taip suteikdami fasado plokštumai dinamiškesnį siluetą. Arkiniai fasado elementai naujai projektuojamame pastate - tai moderni šio bruožo interpretacija. Fasadui pasirinkta plytų apdaila, būdinga Naujamiesčiui.



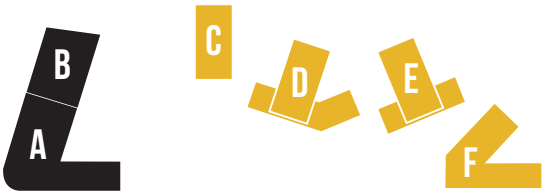
Pastatas B

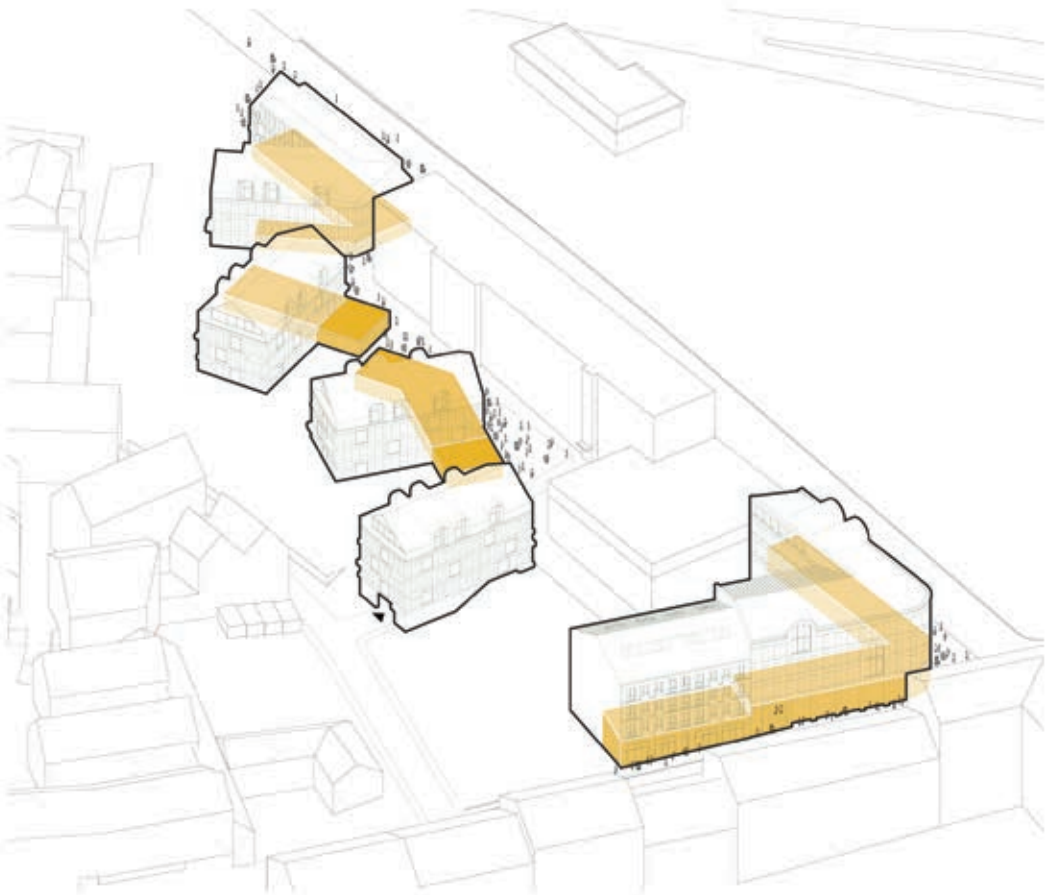
Šio pastato architektūra nuosaikesnė, nekonkuruojanti su kampiniu namu, kurianti pastarajam ramų foną. Pastatas savo architektūra atspindi Sodų gatvės charakterį. Fasadas tinkuotas, tolygiu langų ritmu su senamiesčiui būdingais išoriniais balkonais. Karnizo linija lygi, be išsikišančių elementų.



Pastatai C-F

Kvartalo viduje esantys pastatai sklype išdėstyti laisvai, todėl siekiant tvarkos bei vientiso kvartalo vaizdo, C-F pastatai yra tos pačios architektūros. Abstrakti pastatų fasadų kompozicija leidžia nesunkiai perplanuoti patalpas.
Pastatų kompozicija susideda iš dviejų skirtingų pagrindinių dalių - mansardinio aukšto/stogo tūrio bei apatinės dalies. Suskaidžius tūrį į dvi dalis, pastatas vizualiai atrodo mažesnis bei proporcingesnis. Apatinė dalis - sunkesnė, griežtesnė, kuria tvirto fundamento vaizdą. Jai būdingas ortagonalios linijos, taisyklingumas. Langai išdėstyti taisyklingu tinklu, o kampuose išdėstyti balkonai tarsi sulaužo griežtą kompoziciją išlįsdami už menamos dėžutės kraštų. Taip suminkštinamas siluetas, atsiranda lengvo, eskiziško piešinio įspūdis. Viršutinis mansardos tūris lengvesnio charakterio - dėl stogo šlaito atsiranda diagonalios linijos, erkeriuose - kreivės. Arkiniai erkeriai susišaukia su balkonų lenktumu.
Pastatas F projektuojamas kaip jungtis tarp "Panoramos" viešbučio ir perspektyvinio perimetrinio užstatymo šlaitiniais stogais.

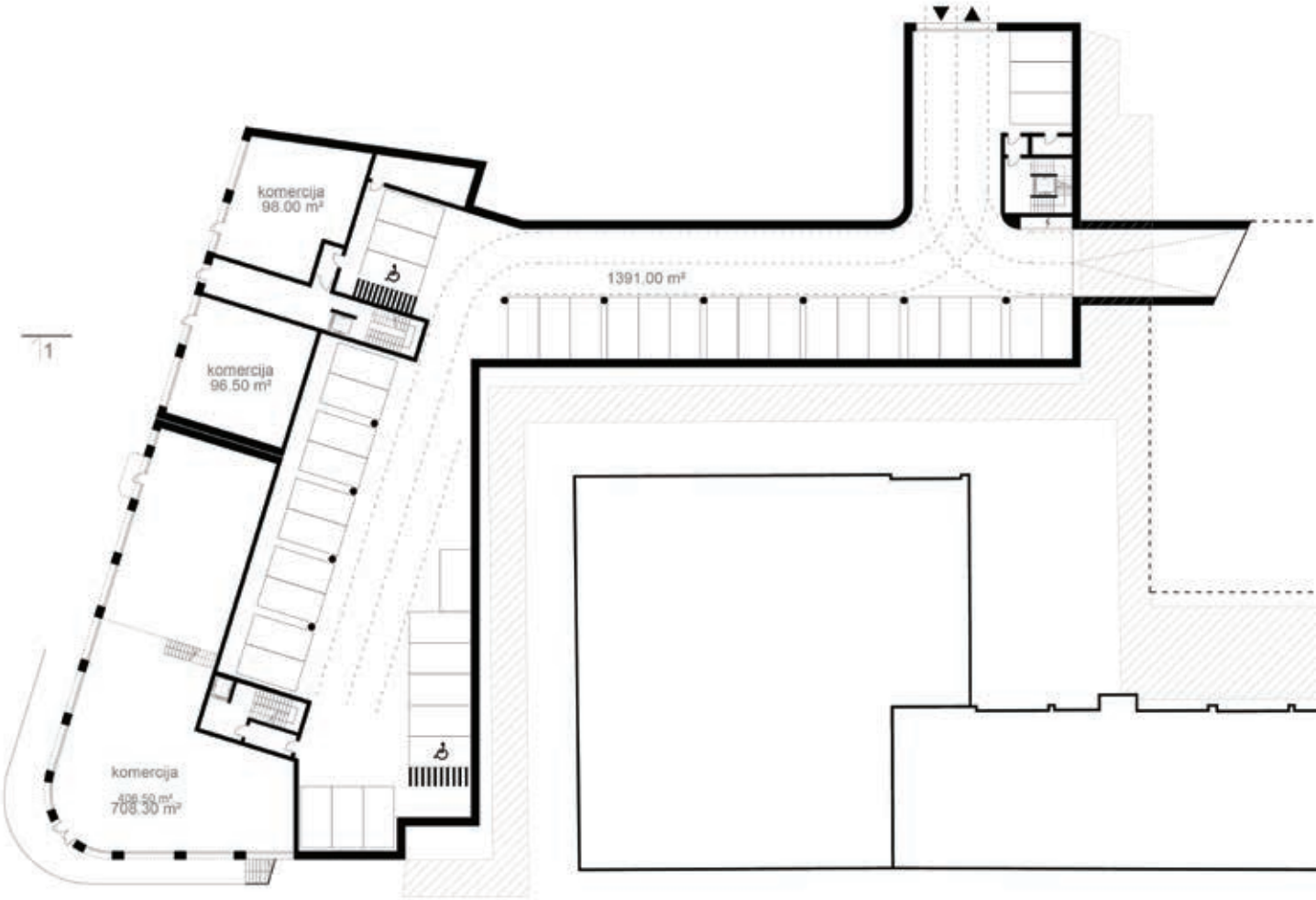


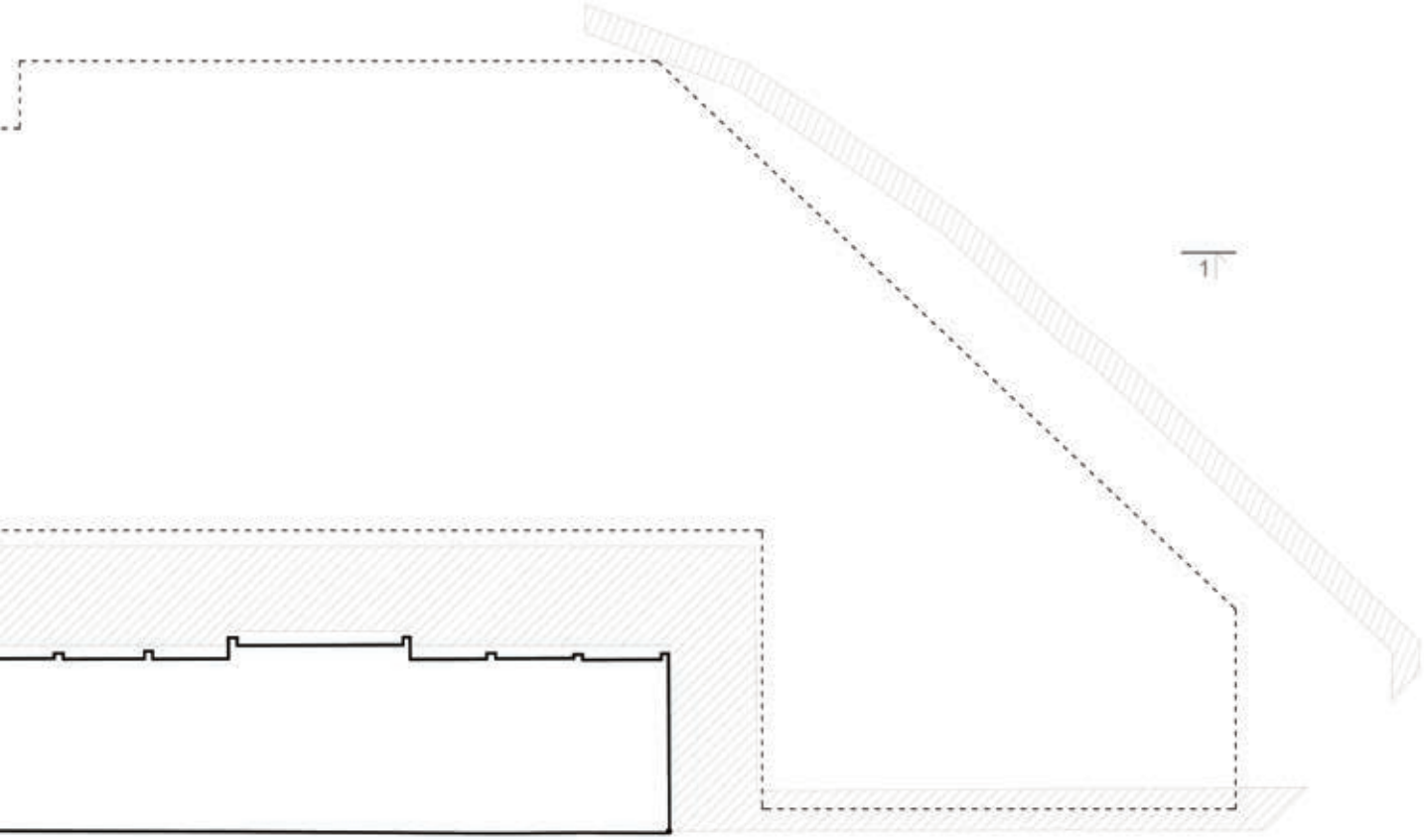


Komercinės patalpos pirmuose pastatų aukštuose

PASTATŲ FUNKCINIS SUPLANAVIMAS

Komercinės patalpos projektuojamos pirmajame aukšte iš Sodų ir Seinų gatvių pusių bei vidiniame kieme – patalpose, kurios nepatrauklios butams (su vaizdu į servitutinę gatvelę). Projektuojamos didelės patalpos, kurios gali būti sudalintos į mažesnes, patenkinant įvairių nuomininkų poreikius.
Projektuojami įvairaus ploto 1-4 kambarių butai. Komplekse 96% butų atitinka insoliacijos reikalavimus. Didžiajai daliai butų atsiveria vaizdai į senamiestį. Viršutiniuose aukštuose projektuojami didesni butai su vitrinomis ir terasomis arba antresolėmis. Kiekvienas butas turi po balkoną, prancuzišką balkoną arba terasą.
Butus galima jungti. Inžinerinių sistemų šachtos suprojektuotos taip, kad tam netrukdytų.
Projektuojamas vienas dvipusio eismo įvažiavimas į požeminę automobilių parkavimo aikštelę iš Sodų g. šiaurinėje sklypo dalyje. Požeminiame aukšte po pastatais numatytos techninės patalpos, daliai butų suprojektuoti sandeliukai.

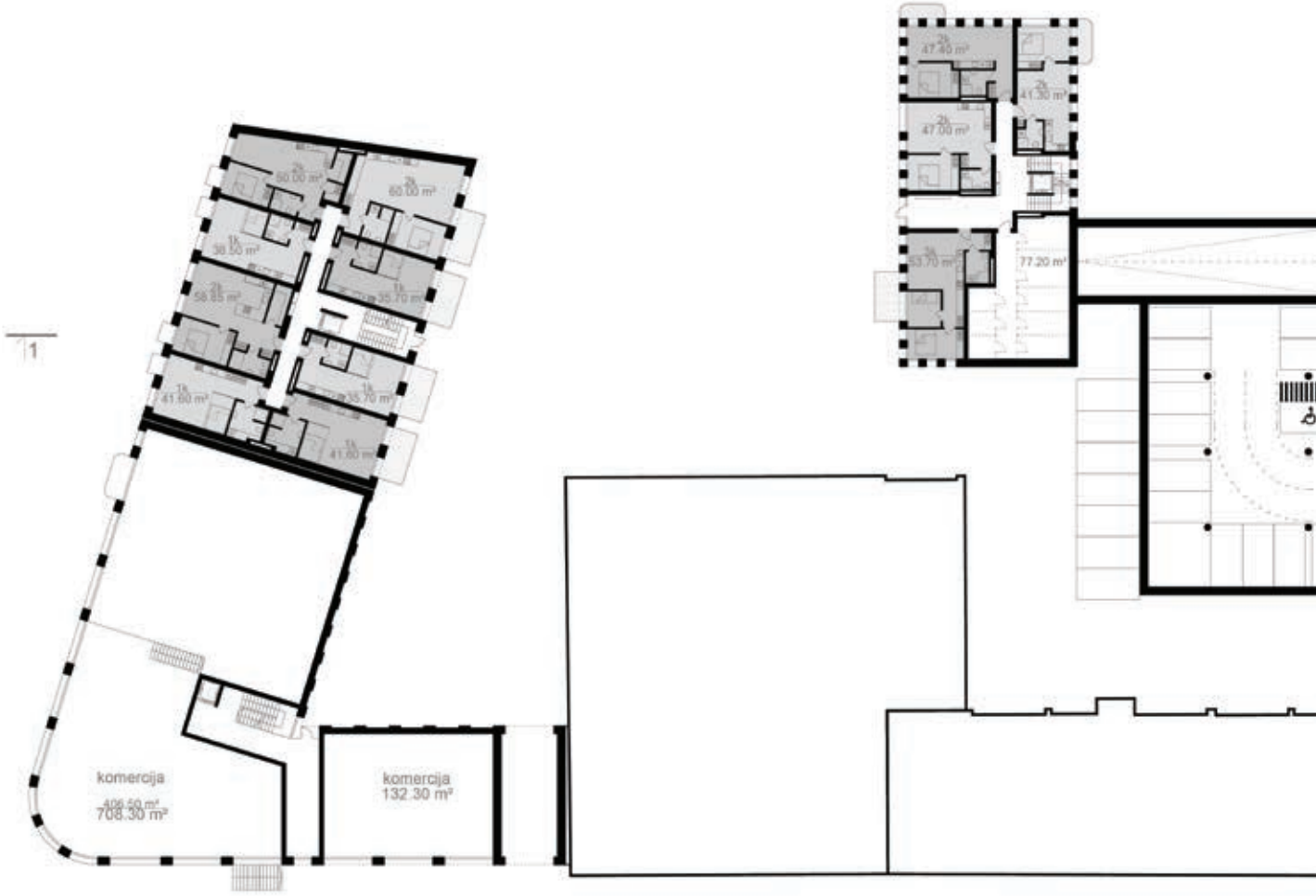

komercija
98.00 m²
komercija
96.50 m²
komercija
406.50 m²
708.30 m²
1391.00 m²
1

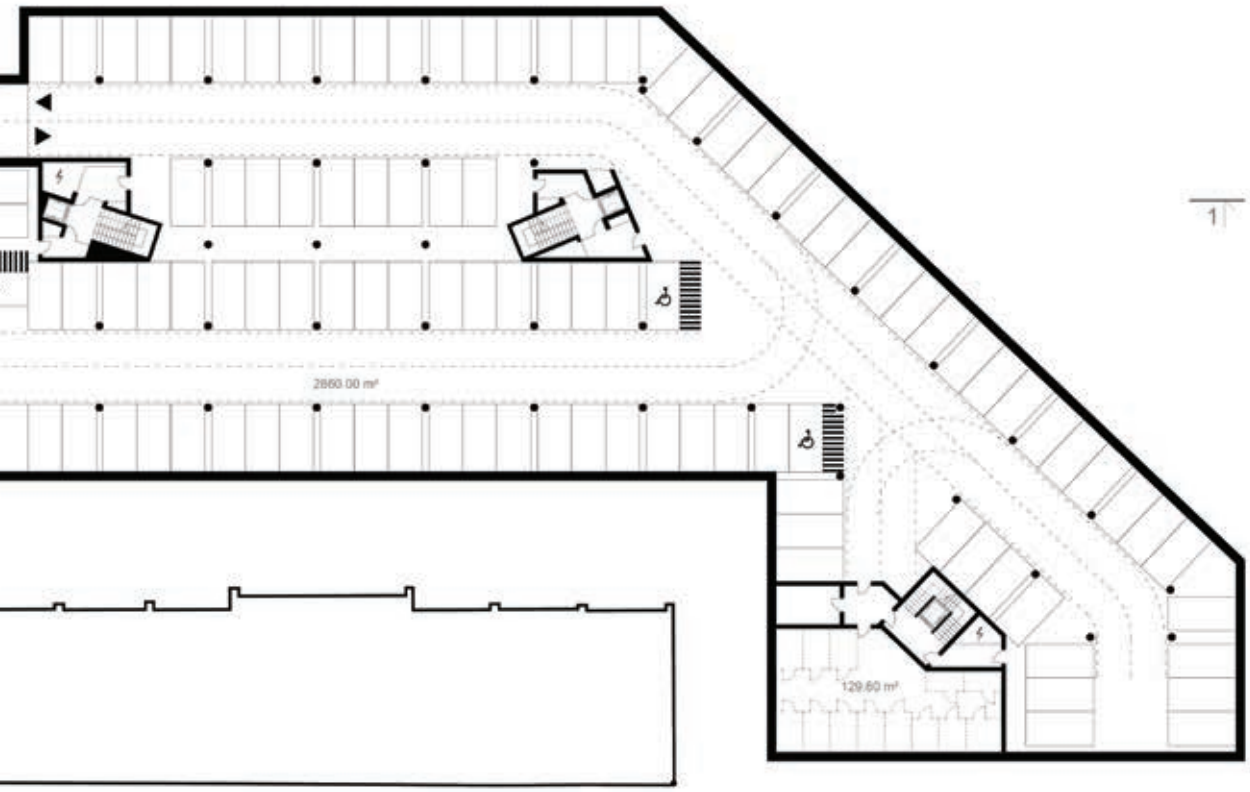


0 AUKŠTAS

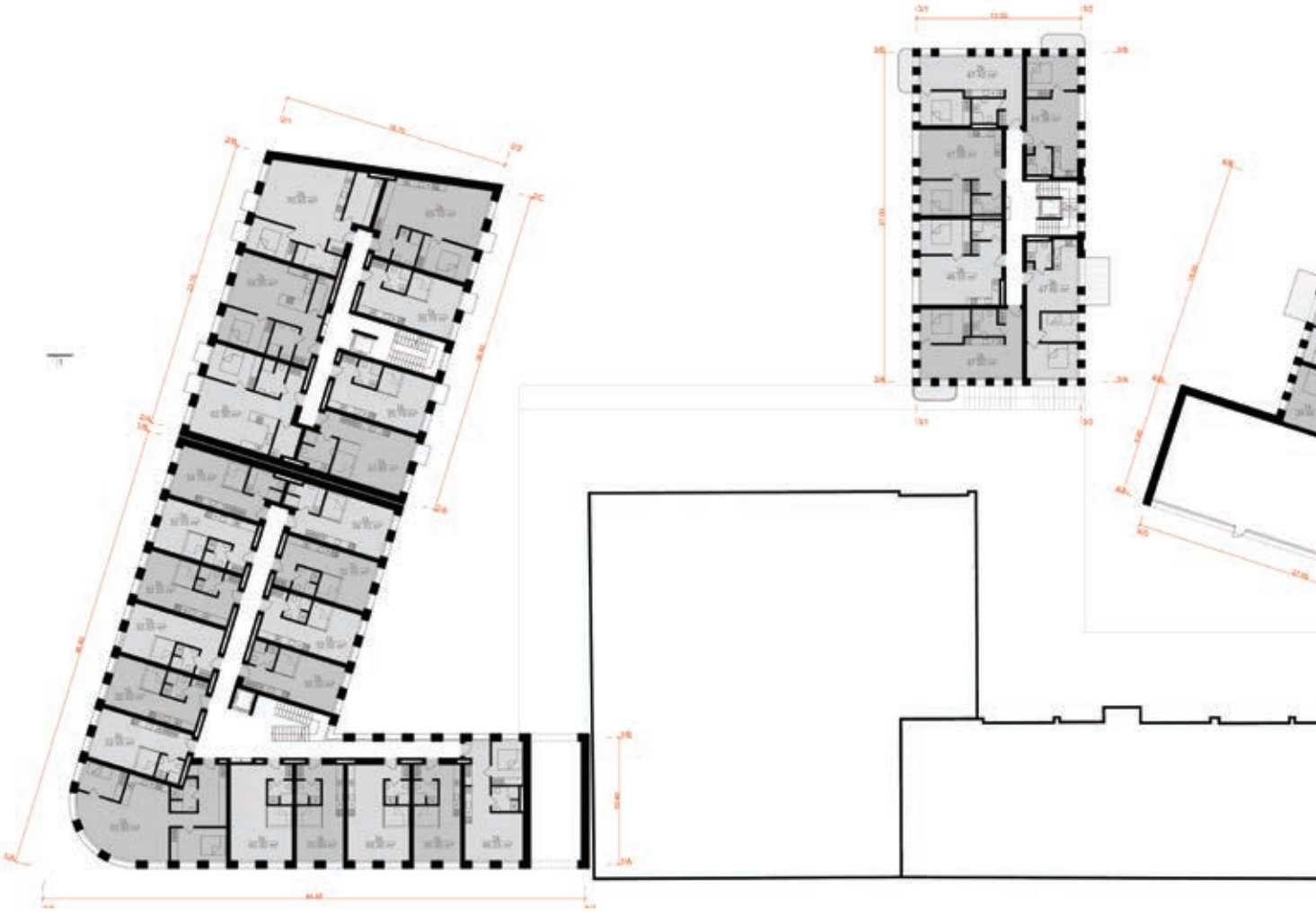
GINA COUTURE
BARBER

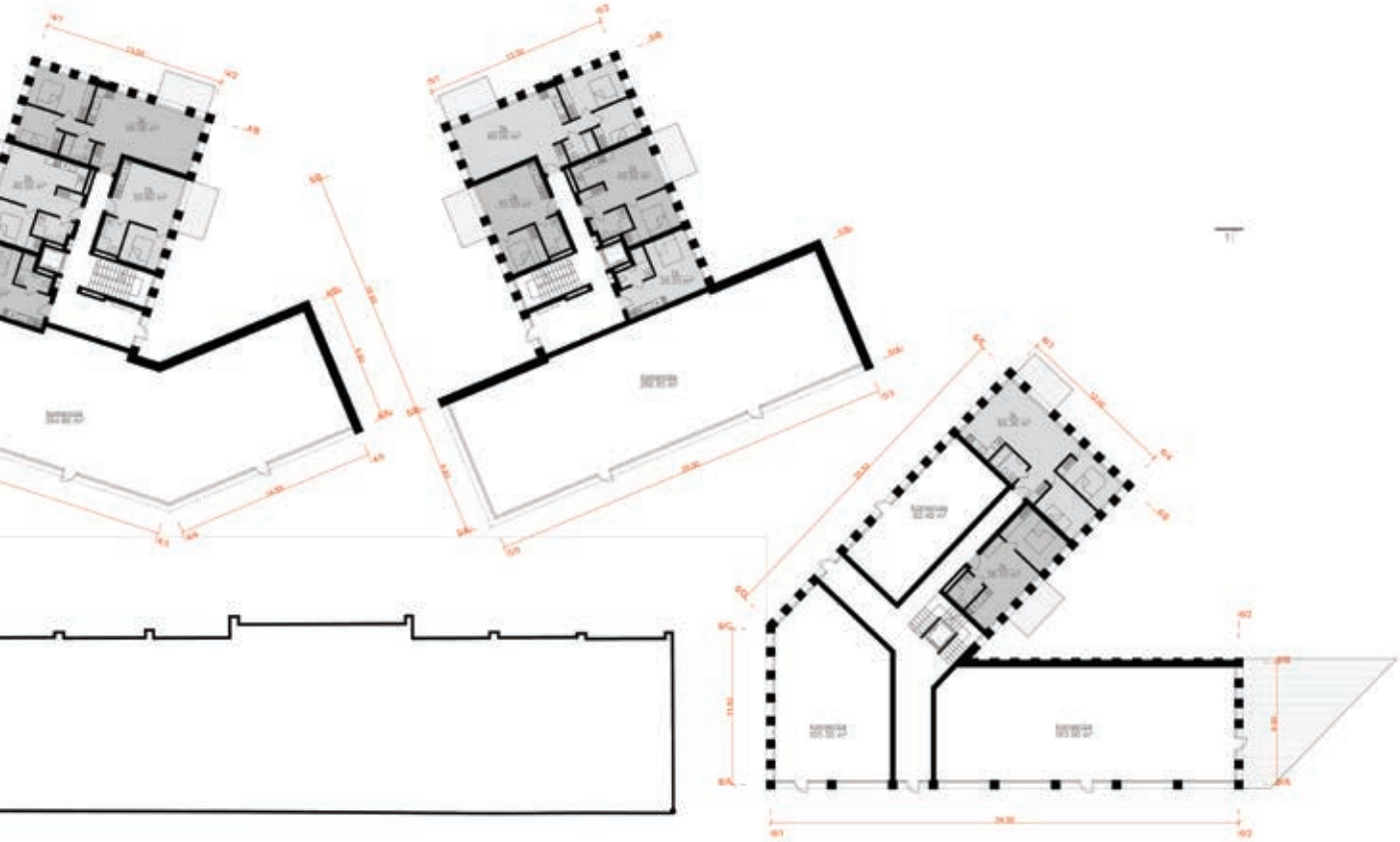
313101
dentalhealth


1
komercija
406.50 m²
708.30 m²
komercija
132.30 m²
77.20 m²

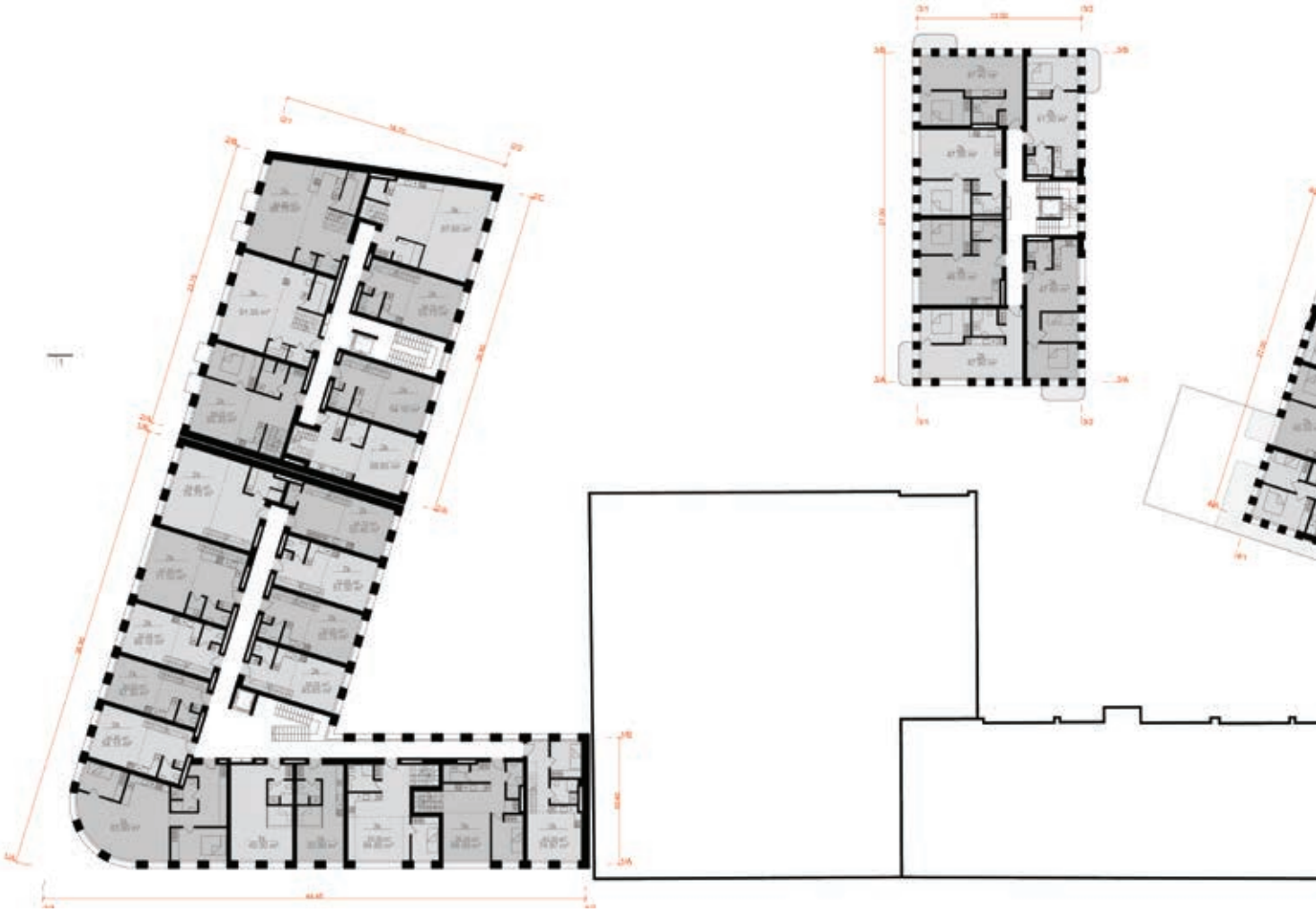


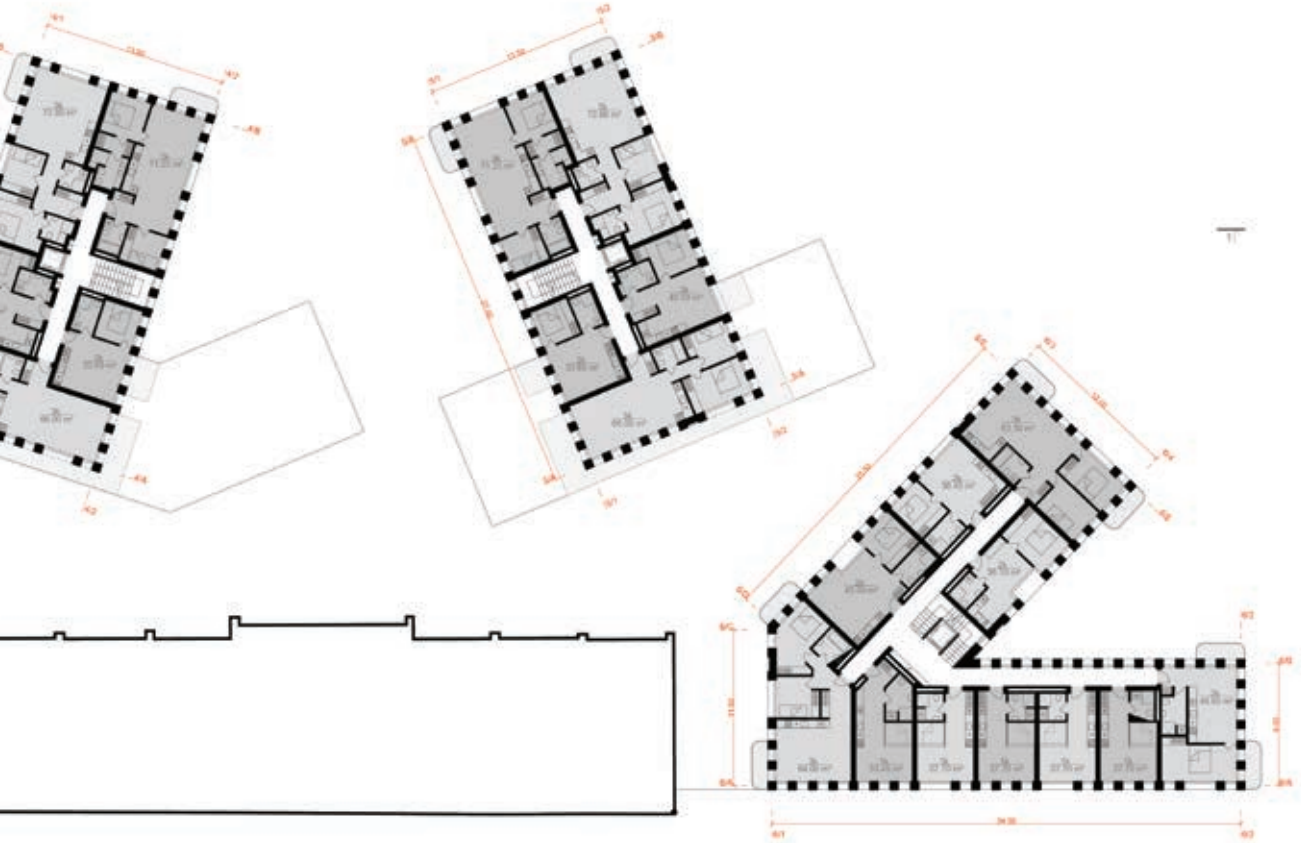
1 AUKŠTAS



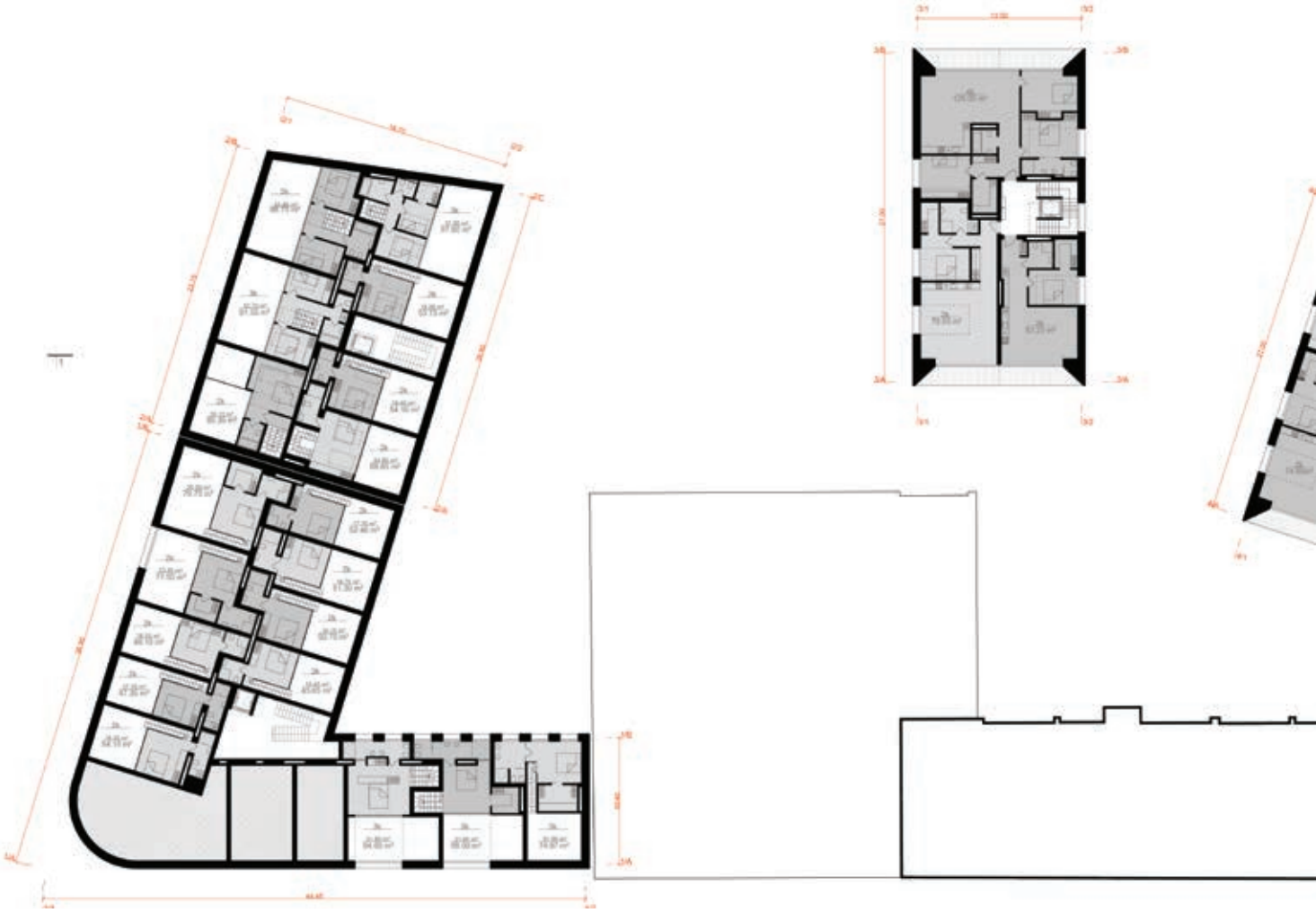


2 AUKŠTAS





TIPINIS AUKŠTAS



MANSARDINIS AUKŠTAS

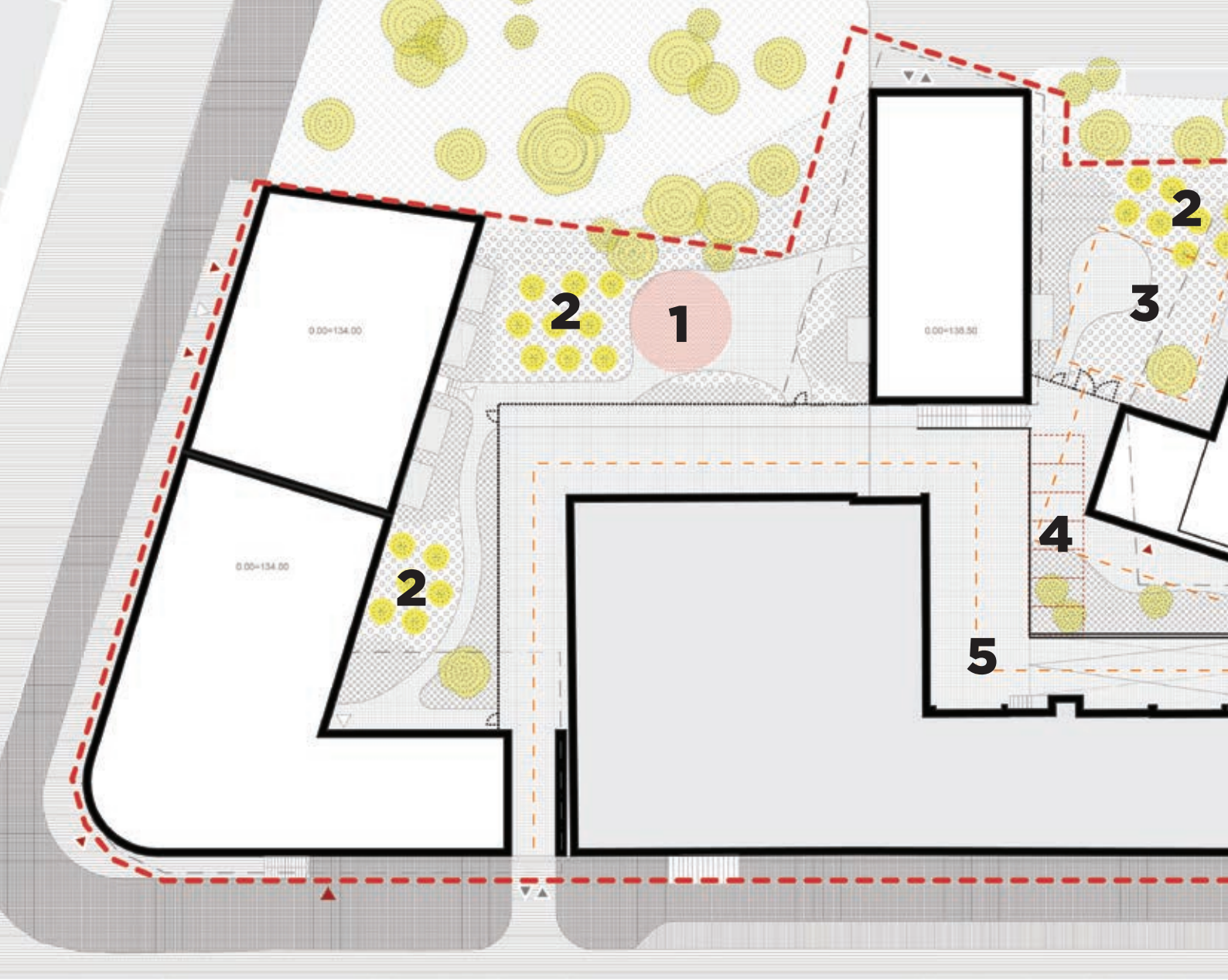
MEDŽIAGIŠKUMAS

Projekte dominuojančios medžiagos – plytų mūras, tinkas ir tradiciniu būdu valcuota skarda. Pasirinkta Senamiesčiui bei Naujamiesčiui būdingų medžiagų paletė moderniai interpretuojama projekte.

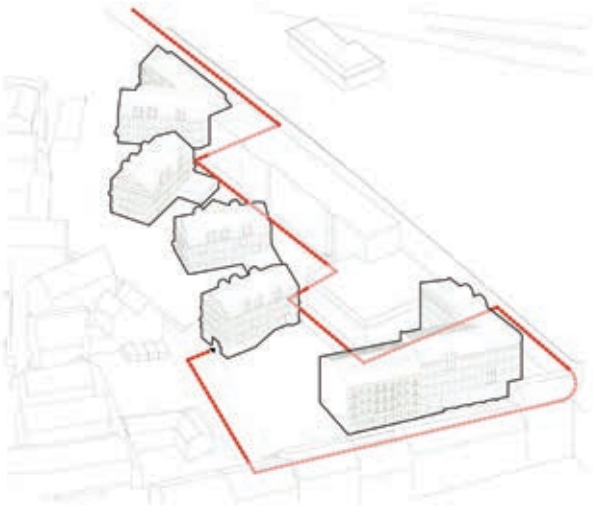
TINKUOTI

PLYTINIAI

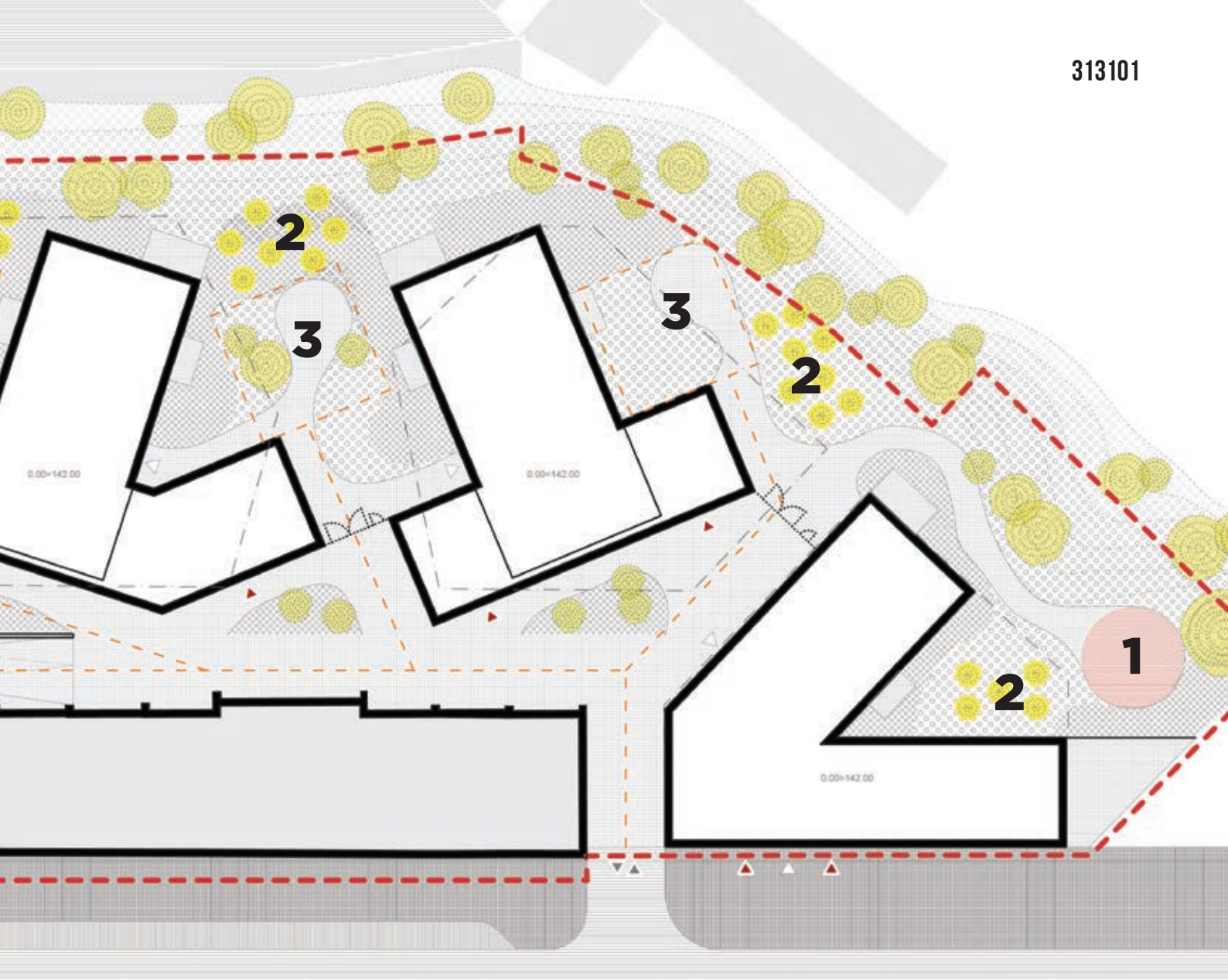
PLYTINIAI IR TINKUOTI GRETA



Formuojama uždara komercinė gatvelė tarp viešbučio "Panorama" ir projektuojamų pastatų. Gyventojam skirta šiaurinė sklypo dalis pastatais suskaidyta atskiromis dalinai uždaromis erdvėmis - kiemeliais.



Patekimas į sklypą numatomas dviejose vietose iš Seinų gatvės pusės, bei per pagalbinę gatvelę iš Sodų gatvės pusės.



KIEMO SPRENDINIAI

Pagrindinė parterio formavimo idėja - atskirti gyvenamąją ir komercines erdves. Formuojama uždara komercinė gatvelė smulkiam verslui tarp viešbučio "Panorama" ir projektuojamų daugiabučių. Gyventojams skirta šiaurinė sklypo dalis pastatais suskaidyta dalinai uždaromis erdvėmis – kiemeliais/sodais.
Didžioji dalis pastatų orientuoti PIETŲ-ŠIAURĖS kryptimi, maksimaliai praleidžia naturalią saulės šviesą į gyventojų kiemus. Šioje zonoje projektuojamos dvi vaikų žaidimų aikštelės (1), formuojami sodeliai (2) ir pasivaikščiojimo takeliai.
Numatomos nedidelės uždaros kiemo erdvės - terasos, pirmo aukšto butų gyventojams. Tarp daugiabučių gyvenamųjų pastatų formuojamos priešgaisrinius reikalavimus atitinkančios gaisrinio transporto privažiavimo ir apsisukimo (12x12 m) aikštelės (3), kurios grindžiamos žole apželdintomis akytomis betoninėmis trinkelėmis.
Išnaudojant aukščių skirtumą įrengiama dengta lauko automobilių stovėjimo aikštelė (4) talpinanti 7-is automobilius. Dalis pravažiavimo (5) aplink "Panoramą" viešbutį įgilinama. Toks sprendimas dar labiau atriboja tranybinio transporto srautą nuo daugiabučių gyvenamųjų namų.

I ETAPAS
II ETAPAS

KONSTRUKCINIAI SPRENDINIAI

Pastatai suprojektuoti remiantis racionaliais konstrukciniais sprendimais, kad būtų lengvai ir ekonomiškai pastatomi. Kieme esančių pastatų (C;D;E; dalinai F) konstukciniai sprendimai vienodi. Pastatų laikančiosios konstrukcijos ir perdangos numatytos iš surenkamų gelžbetonio konstrukcijų. Požeminiame aukšte - automobilių parkinge numatytos monolitinio gelžbetonio konstrukcijos. Didžiausias tarpatramis 9 m. Šlaitinių stogų konstrukcijos - metalinės. Naudojami konstrukcinai elementai gaminami ir perkami Lietuvoje.

STATYBOS ETAPIŠKUMAS

Sklypas užstatomas dviem etapais. Kiekvienu etapu statoma daugiabučių gyvenamųjų namų grupė su priklausančia požemine automobilių parkavimo aikštele. Abi pastatų grupės yra atskiros. Užbaigus I-ąjį statybų etapą, vykdant darbus II-uoju etapu nebus pažeidžiamas esamų (I-ojo etapo) gyventojų privatumas ir gyvenimo kokybė. Naujai statomos II-ojo etapo konstrukcijos jungsis prie I-ojo etapo konstuktyvo, todėl anksčiau įrengtos konstrukcijos nebus keičiamos ar kitaip įtakojamos.
ETAPAI:
I-asis: statomi C; D; E; F pastatai su po jais esančiu parkingu. Esant poreikiui numatyta galimybė šį statybų darbų etapą skaidyti į mažesnius etapus. Įrengus parkingą po pastatais C; D; E; F, kiekvienas korpusas gali būti statomas atskirai.
II-asis: statoma A; B pastatų grupė.

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Rodikliai	Pastabos
I	**BENDRI RODIKLIAI**			
I.1	***Sklypas***			
I.1.1	Sklypo plotas	m²	11 417	
I.1.2	Sklypo užstatymo tankis	-	51	pagal DP **<60%**
I.1.2	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	1,6	pagal DP **<1,9**
				projektuojamas bendras pl: **10 865,00**
				esamas bendras plotas: 7 526
I.1.2	Pastatais užimtas žemės plotas	m²	5 843	Projektuojamas plotas: **3 633**
				Esamas plotas: 2 210
I.1.2	Automobilių stovėjimo vietos	vnt.	7	antžeminės
I.1.2	Apželdintas sklypo plotas	m²/%	3 430 (30%)	pagal DP **>30%**
I.2.	***Projektuojami pastatai***			
I.2.1	Gyvenamosios dalies plotas	m²	**7 883,00**	**Parduodamas antžeminis plotas ~10 000**
I.2.2	Komercinių patalpų plotas	m²	**2 007,00**	
I.2.3	Bendras plotas	m²	**10 865,00**	
I.2.1	Butų skaičius:	vnt.	**155**	
I.2.2.1	1-1,5 kambario	vnt.	55	
I.2.2.2	2 kambarių	vnt.	63	
I.2.2.3	3 kambarių	vnt.	33	
I.2.2.4	4 ir daugiau kambarių	vnt.	4	
I.2.2	Automobilių stovėjimo vietos	vnt.	**155**	butams ~85
				komercijai ~ 70
I	**SKLYPO DALIS 01B**			
I.1.	***Sklypas***			
I.1.1	Sklypo dalies plotas	m²	1 368	
I.1.2	Sklypo dalies tankis	-	63	pagal DP **<64%**
I.1.3	Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	%	2,40	pagal DP **<2,5**
I.1.4	Pastatais užimtas žemės plotas	m²	870,00	
I.2.	***Pastatai***			
I.2.1	Gyvenamosios dalies plotas	m²	2 140,00	
I.2.2	Komercinių patalpų plotas	m²	840,00	
I.2.3	Bendras plotas	m²	3 265,00	
I.2.4	Butų skaičius:	vnt.	48	
I.2.4.1	1 kambario	vnt.	31	
I.2.4.2	2 kambarių	vnt.	12	

I.2.4.3	3 kambarių	vnt.	5	
I.2.5	Pastato aukštis	m	21,00	pagal DP **<21 (157)**
I.2.6	Aukštų skaičius	vnt.	3+M	1 ir mansardinis a. – su antresolėmis
I.2.7	Pastato antžeminės dalies tūris	m³	16 500	
II	**SKLYPO DALIS 01C**			
II.1	***Sklypas***			
II.1.1	Sklypo dalies plotas	m²	5 927	
II.1.2	Sklypo dalies užstatymo tankis	-	36	pagal DP **<40%**
II.1.3	Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	%	0,96	pagal DP **<1,0**
II.1.4	Pastatais užimtas žemės plotas	m²	2 132,00	
II.2.	***Pastatai***			
II.2.1	Gyvenamosios dalies plotas	m²	4 337,00	
II.2.2	Komercinių patalpų plotas	m²	815,00	
II.2.3	Bendras plotas	m²	5 690,00	
II.2.4	Butų skaičius:	vnt.	75	
II.2.4.1	1-1,5 kambario	vnt.	10	
II.2.4.2	2 kambarių	vnt.	41	
II.2.4.3	3 kambarių	vnt.	21	
II.2.4.4	4 ir daugiau kambarių	vnt.	3	
II.2.5	Pastatų aukštis	m	17,00	pagal DP **<19 (159)**
II.2.6	Aukštų skaičius	vnt.	3+M	
II.2.7	Pastatų antžeminės dalies tūris	m³	27 000	
III	**SKLYPO DALIS 01D**			
III.1	***Sklypas***			
III.1.1	Sklypo dalies plotas	m²	1 522	
III.1.2	Sklypo dalies užstatymo tankis	-	42	pagal DP **<46%**
III.1.3	Sklypo dalies užstatymo intensyvumas	%	1,25	pagal DP **<1,5**
III.1.4	Pastatais užimtas žemės plotas	m²	631,00	
III.2.	***Pastatai***			
III.2.1	Gyvenamosios dalies plotas	m²	1 406,00	
III.2.2	Komercinių patalpų plotas	m²	352,00	
III.2.3	Bendras plotas	m²	1 910,00	
III.2.4	Butų skaičius:	vnt.	**33**	
III.2.4.1	1-1,5 kambario	vnt.	14	
III.2.4.2	2 kambarių	vnt.	10	
III.2.4.3	3 kambarių	vnt.	7	
III.2.4.4	4 ir daugiau kambarių	vnt.	1	
III.2.5	Pastatų aukštis	m	17,00	pagal DP **<17 (160)**
III.2.6	Aukštų skaičius	vnt.	3+M	
III.2.7	Pastatų antžeminės dalies tūris	m³	9 500	