

Projekto Nr.	KERN20-2025-PP
Statytojas (užsakovas):	UAB „Incentra“, adresas: A. Tumėno g. 4, LT-01109 Vilnius
Statybos vieta:	Kernavės g. 20, Vilniaus m., (kad. nr. 0101/0032:1207)
Statinio projekto pavadinimas:	Daugiabučių pastatų paskirties grupės, daugiabučių paskirties pastato Kernavės g. 20, Vilniuje, statybos projektas
Statinio kategorija:	Ypatingas
Projekto rengimo stadija:	Projektiniai pasiūlymai
Statybos rūšis:	Naujo statinio statyba
Projekto dalies pavadinimas	Urbanistinė konteksto analizė (Vadovaujantis Architektūros įstatymo 11 straipsnio redakcija ir Architektūros kokybės vertinimo metodikos 2 priedu)

Pareigos	V. Pavardė	Parašas
Projektuotojas, UAB „Devyni architektai“ direktorius	A. Skrolis	
Projekto vadovas (A1472)	A. Skrolis	
Statytojas, UAB „Incentra“ direktorius	S. Skrolis	

2025

Vilnius

Turinys

URBANISTINĖ KONTEKSTO ANALIZĖ¹

Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika¹

Sklypo funkcinis ir socialinis kontekstas³

Detaliajame plane nustatyti reglamentai nagrinėjamam sklypui:⁴

Urbanistinė idėja ir integralumas⁴

Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui⁵

Atitiktis architektūros kokybės kriterijams⁷

Pagrindiniai teiginiai:⁸

OBJEKTO SANTYKIS SU APLINKA¹⁰

1. Atitiktis darnaus vystymosi principams¹⁰

1.1. Atsakingas žemės naudojimas ir užstatymo intensyvumas¹⁰

1.2. Naudojamos vietinės ir tvarios medžiagos¹¹

1.3. Penki esminiai tvarumo principai (Refuse, Reduce, Repair, Reuse, Recycle)¹¹

1.4. Prisitaikymas prie klimato kaitos ir CO₂ poveikio neutralumo¹¹

1.5. Gamtos vertybių išsaugojimas ir gamta paremti sprendimai¹²

1.6. Biologinės įvairovės skatinimas¹²

1.7. Taršos prevencija¹²

1.8. Tvarios gyvenimo sąlygos ir socialinė atsakomybė¹³

Apibendrinimas¹³

URBANISTINIS INTEGRALUMAS..... 14

2.1. Sklypų ir kvartalų struktūra¹⁴

2.2. Gatvių, dviračių ir pėsčiųjų tinklas¹⁵

2.3. Viešųjų urbanistinių erdvių sistema¹⁶

2.4. Užstatymo tipas ir morfotipas¹⁹

2.5. Užstatymo tankis ir intensyvumas²⁰

2.6. Aukštingumo ir tūrio derėjimas²³

Projektuojamo pastato aukštingumo ir tūrio sprendiniai užtikrina miesto mastelio dermę, vizualinę pusiausvyrą ir perimetrinio urbanistinio audinio tęstinumą, kartu išryškindami objekto architektūrinį savitumą bei jo vaidmenį kaip orientyrinio akcento Žalgirio–Kernavės gatvių sankirtoje.²⁴

2.7. Perspektyvos, panoramos ir siluetai²⁴

2.8. Vizualiniai ryšiai ir kultūrinio kraštovaizdžio apsauga²⁶

SANTYKIS SU PAVELDĖTOMIS VERTYBĖMIS.....	29
3.1. Vietovės istorinė urbanistinė raida ir kultūros paveldas	29
3.2. Atitiktis kultūros paveldo apsaugos principams ir teisinei bazei	31
3.3. Urbanistinės struktūros papildymas ir formavimas	34
3.4. Autentiškumo ir vientisumo išlaikymas	35
3.5. Kultūros paveldo aktualizavimas ir prieinamumas	35
3.6. Naujo ir seno santykis	35
3.7. Tęstinis ir tvarus naudojimas	36
3.8. Raidos etapų atpažįstamumas	36
APLINKA VISIEMS.....	37
4.1. Socialinis jautrumas ir įtrauktis	37
4.2. Viešųjų ir privačių erdvių balansas	37
4.3. Viešojo transporto pasiekiamumas	37
4.4. Judėjimas be kliūčių ir universalus dizainas	37
4.5. Intuityvus orientavimasis ir informacijos suvokimas	38
4.6. Žmogaus mastelio ir ergonomikos išlaikymas	38
4.7. Socialinės atsakomybės aspektas	38
SPRENDINIŲ EKONOMIŠKUMAS.....	39
5.1. Statybos medžiagų kokybė ir techninių sprendinių racionalumas	39
5.2. Gyvavimo ciklo efektyvumas ir priežiūros ekonomiškumas	39
5.3. Viešųjų ir privačių išteklių racionalus panaudojimas	39
5.4. Vietos ekonominis potencialas	39
5.5. Socialinė, paslaugų ir rekreacinė infrastruktūra	40
5.6. Ekonomiškumo ir įperkamumo santykis	40
5.7. Infrastruktūros integracija	40
5.8. Investicinė vertė ir vietos gyvybingumas	40
INOVATYVUMAS.....	41
6.1. Nauji architektūriniai ir urbanistiniai sprendiniai	41
6.2. Kraštovaizdžio ir aplinkos inovacijos	41
6.3. Naujos technologijos ir energiją taupantys sprendimai	41
6.4. Tvarios medžiagos ir žiedinės ekonomikos principai	42
6.5. Skaitmeninių technologijų taikymas projektavime	42
6.6. Laikotarpio vertybių atspindėjimas	42
6.7. Inovacijų patikimumas ir taikymo pagrindumas	42
FUNKCINĖ STRUKTŪRA.....	43

7.1. Funkcijos atitiktis ir vietos gyvybingumas	43
7.2. Urbanistinė sąsaja ir struktūros racionalumas	43
7.3. Prieinamumas ir viešosios erdvės	44
7.4. Atitikimas paskirčiai ir vartotojų poreikiams	46
7.5. Sveikos gyvenamosios aplinkos principai	47
7.6. Saugumo aspektai	47
7.7. Prisitaikymo prie pokyčių galimybės	47
VIENTISA ARCHITEKTŪROS IDĖJA IR ESTETIKA	48
8.1. Architektūrinės idėjos vientisumas	48
8.2. Vieta ir identitetas	48
8.3. Meninė išraiška ir santykis su aplinka	48
8.4. Detalės, medžiagiškumas ir spalvos	50
8.5. Šiuolaikiškumas ir laikotarpio vertybės	52
URBANISTINĖS KONTEKSTO ANALIZĖS IŠVADOS	53

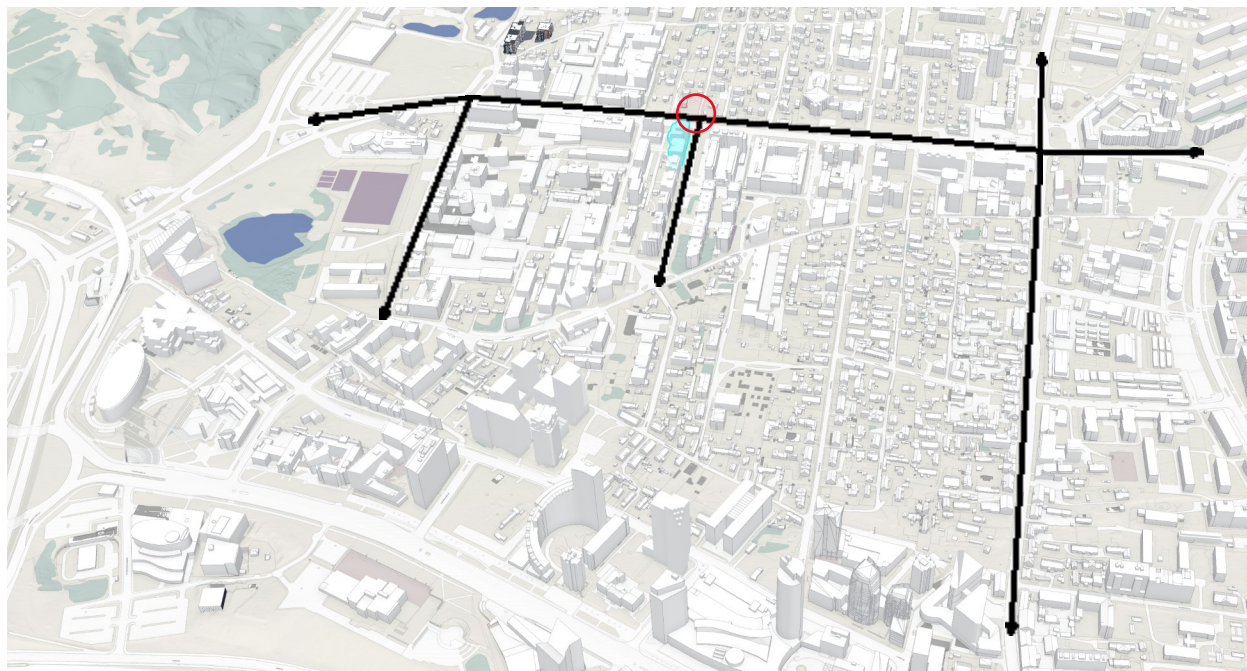
URBANISTINĖ KONTEKSTO ANALIZĖ

Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo statybos projektas, Kernavės g. 20, Vilnius
Projektuotojas: UAB „Devyni architektai“

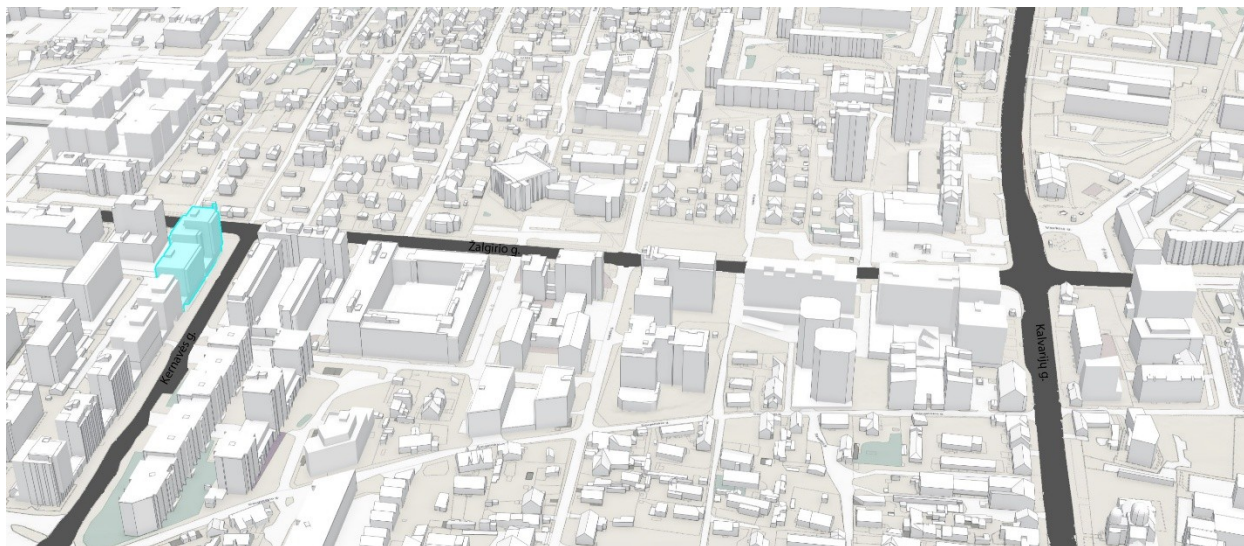
Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika

Projektuojamas sklypas yra Šnipiškių urbanistiniame rajone, tarp Kernavės, Žalgirio ir Linkmenų gatvių, pereinamojoje miesto struktūros zonoje, kurioje formuojasi šiuolaikinio daugiaaukščio užstatymo audinys. Teritorija pasižymi mišriu charakteriu – greta dar išlikusių priešingoje Žalgirio gatvės pusėje smulkesnio mastelio, buvusio priemiesčio sodybinio užstatymo fragmentų sparčiai kuriami nauji, vidutinio ir didelio intensyvumo mišrios funkcijos gyvenamieji bei komerciniai kvartalai.

Aplinkoje vyrauja 6–9 aukštų gyvenamieji pastatai (pvz. Kernavės g., Žalgirio g., Linkmenų g., kvartalai), tačiau kai kuriuose sklypuose (ypač šalia Žalgirio g.) jau formuojasi aukštesni, 9–12 aukštų komerciniai ir gyvenamieji pastatai, atspindintys naują Šnipiškių centro vystymosi etapą.



a)



b)

Pav. 1 Objekto padėtis mieste ir esama bei planuojama urbanistinė aplinka

a – objekto vieta platesniame miesto audinyje, pabrėžiant ryšį su centrinėmis miesto arterijomis ir aplinkiniais kvartalais;

b – artimosios aplinkos schema, kurioje išryškintos Kernavės, Žalgirio ir Kalvarijų gatvės bei jų tarpusavio sąsajos. Kalvarijų–Žalgirio gatvių sankirtoje pažymėti šiuo metu dar neįgyvendinti, tačiau suplanuoti projektiniai pasiūlymai, formuojantys būsimos urbanistinės raidos kontekstą.

Projektuojamas sklypas yra strategiškai reikšmingoje miesto dalyje – Žalgirio ir Kernavės gatvių sankirtoje, urbanistiniu požiūriu veikiančioje kaip svarbus pereinamasis mazgas tarp centrinės miesto ašies ir gyvenamųjų rajonų. Sklypas savo ilgąja kraštine ribojasi su Kernavės gatve, kuri pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą priskiriama vidinio susisiekimo jungtims, užtikrinančioms sklandų transporto ir pėsčiųjų srautų perėjimą tarp miesto centro ir periferinių teritorijų. Trumpąja kraštine sklypas glaudžiasi prie Žalgirio gatvės, pasižyminčios mišraus – gyvenamojo ir komercinio – funkcinio pobūdžio audiniu, todėl šioje vietoje formuojasi daugiafunkcė struktūra pirmuosius aukštus skiriant komercinėms patalpoms.

Atsižvelgiant į urbanistinį kontekstą, projektuojamas pastatas tampa tūrine ir vizualine dominante, ženklinančia perėjimą iš aktyvios centrinės gatvės į gyvenamąjį miesto audinį. Pastato architektūrinė kompozicija orientuota taip, kad ilgasis fasadas formuotų aiškią Kernavės gatvės perimetrinę liniją, atkartodamas tūrinį skaidymą ir mastelį, taip stiprindamas gatvės erdvinį vientisumą, o kampinis tūris – ties susikirtimu su Žalgirio gatve – atliktų akcento ir orientyro funkciją. Dėl savo aukštumo, tūrio proporcijų ir medžiaginės raiškos pastatas taps atpažįstamu kompoziciniu mazgu visoje Žalgirio gatvės urbanistinėje panoramoje.

Numatoma, kad statinio tūris ir architektūrinė išraiška bus suvokiami kaip šiuolaikinės architektūros pavyzdys, harmoningai įsiliejantis į aplinkinių užstatymo morfotipą, tačiau kartu išsiskiriantis subalansuotu monumentalumu. Pastatas bus aiškiai matomas iš Kalvarijų gatvės perspektyvos, todėl taps natūraliu įvažiavimo į Kernavės gatvę orientyru, žyminčiu šios miesto dalies urbanistinio identiteto stiprėjimą.

Sklypo funkcinis ir socialinis kontekstas

Teritorija įsilieja į sparčiai urbanizuojamą Šnipiškių transformacijos zoną, kurioje kuriami nauji viešieji ryšiai, pėsčiųjų jungtys, paslaugų infrastruktūra.

Projektuojamas pastatas prisideda prie nuoseklios teritorijos konversijos iš buvusio pramoninio ir sodybinio užstatymo į šiuolaikišką, daigafunkcij miesto audinį. Numatyta gyvenamoji funkcija su komercinėmis patalpomis pirmame ir antrame aukšte atitinka Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytą teritorijos naudojimo kryptį – **mišri miesto centro plėtos zona (C2)**.



Pav. 2 Vilniaus miesto bendrojo plano ištrauka

Socialiniu požiūriu projektas prisideda prie Šnipiškių rajono gyventojų struktūros atsinaujinimo, didinant gyventojų tankį, sukuriant galimybę atsirasti darbo vietoms (komercinės nuomos patalpos), palaikant ir stiprinant vietos paslaugų tinklą (jei komercinėse patalpose būtų vystoma prekyba ir paslaugos) ir skatinant aplinkinių viešųjų erdvių gyvybingumą.

Detaliajame plane nustatyti reglamentai nagrinėjamam sklypui:

Naudojimo būdas daugiabučių gyvenamų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Užstatymo intensyvumas iki 1.9.

Užstatymo tankumas iki 80%,

Aukštingumas iki 9 aukštų, iki 34.00m. Iki 20% planuojamo (faktinio) pastatais užstatyto ploto aukštis gali būti iki 9 aukštų ir iki 34 metrų

Absoliuti altitudė: 143.50 m.

Perimetrinis užstatymas.

Priklausomųjų želdinių ir želdynų teritorijų dalys 30%.

Urbanistinė idėja ir integralumas

Architektūrinė-urbanistinė idėja grindžiama **aukštingumo ir tūrio derinimu prie pereinamojo miesto audinio** – nuo žemesnių, esamų kvartalų Krokuvos g. link aukštesnių pastatų Žalgirio g., formuojančių naują Šnipiškių siluetą.

Pastato tūris komponuojamas taip, kad:

- išlaikytų vizualinį ryšį su Žalgirio ir Kernavės gatvių erdve;
- atitiktų aplinkinių pastatų mastelį ir aukštingumą – aukštingumas išlaikomas subalansuotas (numatytas aukštingumo didėjimas tik Žalgirio - Kernavės g. Sankirtoje kaip vizualinė dominantė);
- būtų kuriama vientisa kvartalinė kompozicija, atitinkanti esamų pastatų ir naujų gretimų projektų tūrius ir mastelį.

Pastato pirmasis aukštas nuo Kernavės ir Žalgirio gatvių pusių skirtas aktyviai viešajai funkcijai (įėjimai, galimybė komercijai ar paslaugoms), taip palaikant miesto gatvės gyvybingumą. Kiemo pusėje kuriama pusiau vieša (prieinama per servitutinį priėjimą) želdynų ir poilsio erdvė gyventojams.

Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui

Numatomas pastato aukštingumas viršija Vilniaus bendrajame plane nurodytą vyraujančią 5–6 aukštų užstatymą, toks sprendinys pagrįstas šiais argumentais:

1. **Urbanistinė kryptis** – pastatas patenka į intensyvios urbanizacijos branduolį, kuriame planuojamas aukštesnio užstatymo vystymas, todėl projektuojamas tūris atitinka bendrą transformacijos logiką.
2. **Silueto formavimas** – aukštesnis tūris padeda vizualiai užbaigti Kernavės gatvės atkarpą, formuodamas aiškų, vientisą gatvės perimetrą.

- Vizualinis poveikis** – parengti analizės modeliai (3D ir fotomontažai) rodo, kad pastato tūris nepažeidžia dominuojančio miesto panoramos ritmo ir nekuria neigiamo vizualinio kontrasto.
- Užstatymo tankis ir šešėliavimas** – vertinant pagal norminius atstumus bei gretimybes, pastato aukštis nekelia perteklinio užtamsinimo poveikio aplinkiniams kiemams.



Pav. 3 Pastatų aukštingumo schema

Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius) - 25 m / 7a.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus – 35 m.

Analizuojamo kvartalo vyraujantis (foninis) pastatų aukštis siekia 7 aukštus, o didžiausias leistinas aukštis, pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą, yra 35 metrai nuo žemės paviršiaus.

Esamos būklės analizė rodo, kad kvartalo pastatai užima apie **28 944 m²** bendro užstatymo ploto. Iš jų **4 641 m²** viršija foninį aukštį, kas sudaro apie **16 %** viso užstatyto ploto. Tai reiškia,

kad didžioji dalis užstatymo atitinka foninį aukštingumą, o viršijantys tūriais pastatai pasiskirstę lokaliai, prie pagrindinių gatvių – **Žalgirio** ir **Kernavės** bei kvartalo centrinėje dalyje.

Projektuojamas pastatas turi foninį aukštį viršijančią dalį, kurios plotą pridėjus prie kvartale jau esančių ir planuojamų pastatų viršijančių tūrinių elementų, susidaro **4 915 m²**. Tai atitinka maždaug **17 % viso kvartalo užstatyto ploto**, todėl projektas neviršija leistinų normatyvų ir išlieka urbanistiškai subalansuoto mastelio, prisidedančio prie vientisos kvartalo silueto formavimo.

Projektuojamas pastatas savo sklype (bendras plotas – **2 608 m²**) užima **1 349,03 m²**, iš kurių **273 m²** viršija nustatytą foninį aukštį, t. y. **20 %** sklypo užstatymo ploto. Toks sprendinys atitinka **Bendrojo plano reikalavimą**, leidžiantį **ne daugiau kaip 20 %** kvartalo užstatyto ploto viršyti vyraujančių aukštį, jeigu tai pagrindžiama urbanistine, kompozicine ar architektūrine logika.

Projektuojamo objekto aukštingumo kompozicija paremta nuosekliu perėjimu tarp skirtingų mastelių: šiaurinėje dalyje aukštesnis (iki 9 aukštų, ~34 m) tūris sudaro urbanistinį akcentą Žalgirio gatvės išklotinėje, o pietinėje – aukštis mažinamas iki 7 aukštų, derinantis prie Kernavės gatvės gyvenamųjų namų. Tokia kaita sukuria natūralų tūrinį perėjimą, išlaiko miesto silueto darną ir atitinka Vilniaus miesto urbanistinės struktūros principus, užtikrinančius harmoningą ryšį tarp aukštybinių, vidutinio aukščio ir žemų užstatymo formų.

Atitiktis architektūros kokybės kriterijams

Pagal Architektūros įstatymo 11 straipsnį ir Metodikos 2 priedą projektas vertintinas kaip:

- **Kontekstualus** – tūrio, aukštingumo ir medžiagiškumo sprendiniai pagrįsti urbanistinės aplinkos logika;
- **Tvarus** – racionaliai išnaudojamas sklypas, numatyti želdynai ir viešosios erdvės;
- **Estetiškai vientisas** – pastato architektūrinė išraiška formuoja nuosaikų, aiškų charakterį, suderinamą su šiuolaikinės miesto architektūros kryptimis;
- **Socialiai atsakingas** – prisideda prie miesto gyvenimo kokybės, stiprina viešąją erdvę ir pėsčiųjų galimybes.

Pagrindiniai teiginiai:

Urbanistinė konteksto analizė rodo, kad:

- Sklypas yra šiuolaikiškai urbanizuotoje Šnipiškių teritorijoje, kurioje formuojasi nauja daugiaaukščių miesto struktūra.

Analizuojamas sklypas patenka į intensyviai besikeičiančią Šnipiškių rajono dalį, kur buvusi pramoninė ir sandėliavimo zona per pastarąjį dešimtmetį transformuojama į mišrios paskirties kvartalus su biurų, gyvenamaisiais ir komerciniais pastatais. Ši teritorija pasižymi miesto centrui būdingu aukštingumu ir tankumu, todėl projektuojamas pastatas natūraliai įsilieja į aplinkinį urbanistinį audinį. Jis derinamas su šalia esančiais Žalgirio gatvės aukštybiniais pastatais, palaipsniui mažinant aukštį pietų kryptimi, kur dominuoja gyvenamasis užstatymas. Tokia kompozicija užtikrina mastelio dermę ir suderinamumą su urbanistine raida, nepažeidžiant nei vietos identiteto, nei regimosios aplinkos pusiausvyros.

- Teritorija, kurioje yra sklypas Kernavės g. 20 yra Vilniaus senamiesčio apsaugos vizualinės apsaugos pozonio ribose ir nepatenka į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas..

Artimiausios saugomos teritorijos – Vilniaus senamiestis ir Naujamiestis – yra nutolusios tiek, kad projektuojamas tūris neturi tiesioginio vizualinio ar fizinio ryšio su paveldo objektais. Taigi naujasis užstatymas nekeičia istorinių erdvių vizualinio suvokimo, o jo architektūrinė raiška – santūri, struktūriškai aiški ir proporcinga aplinkiniam kontekstui – užtikrina kultūros paveldo vertybių išsaugojimą bei pagarbų santykį su miesto istorine struktūra.

- Projektiniai sprendiniai pagrįsti urbanistinio tęstinumo ir darnumo principais.

Rengiant projektą buvo analizuota Šnipiškių rajono istorinė urbanistinė raida – nuo XIX a. smulkaus priemiesčio audinio iki dabartinės modernios daugiaaukštės struktūros. Projektuojamo pastato architektūra ne siekia imituoti buvusį smulkaus mastelio užstatymą, o interpretuoja jį per šiuolaikinius tūrio, mastelio ir proporcijos principus. Toks požiūris leidžia išlaikyti teritorijos urbanistinį tęstinumą ir prisidėti prie darniai augančio miesto audinio formavimo.

Pastato tūrio formavimas, aukštingumo diferenciacija ir santykis su viešosiomis erdvėmis paremti siekiu subalansuoti naują architektūrinę kokybę ir paveldėtą urbanistinę struktūrą. Projektas tampa integralia modernaus miesto dalimi, gerbiančia istorinį kontekstą, bet kartu kuriantis savarankišką architektūrinį identitetą, būdingą šiuolaikiniam Vilniaus miesto centrui.

- Projektuojamas objektas nepatenka į pagrindinių Vilniaus miesto panoramų matomumo lauką.

Atlikus vizualinės įtakos vertinimą nustatyta, kad planuojamas pastatas Kernavės g. 20 nėra regimas iš svarbiausių sostinės panoraminų taškų, tokių kaip Gedimino kalnas, Tauro kalnas, Trijų kryžių kalnas ar Subačiaus apžvalgos aikštelė. Šios vietos sudaro reprezentacinius Vilniaus miesto silueto suvokimo taškus, iš kurių formuojasi istorinės panoramos ir vizualiniai ryšiai su senamiesčiu. Kadangi projektuojamas objektas yra už miesto centro reljefo ir užstatymo barjero, jis neįeina į pagrindines apžvalgos ašis ir nepakeičia miesto silueto

charakterio. Taigi pastato realizacija neturės jokio neigiamo poveikio Vilniaus panoramoms, kurios yra svarbi miesto tapatybės dalis.

OBJEKTO SANTYKIS SU APLINKA

1. Atitiktis darnaus vystymosi principams

Daugiabučio gyvenamojo namo Kernavės g. 20, Vilniuje (sklypo kad. Nr. 0101/0032:1207) projektas rengiamas siekiant užtikrinti aukštos architektūrinės ir urbanistinės kokybės, darnų bei tvarų miesto vystymąsi, laikantis Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 straipsnyje numatytų kokybės kriterijų. Projektiniai sprendiniai atitinka nustatytus detalaus plano reglamentus, racionaliai naudoja miesto infrastruktūrą ir prisideda prie šiuolaikinės, patogios gyventi urbanistinės aplinkos formavimo.

1.1. Atsakingas žemės naudojimas ir užstatymo intensyvumas

Projektas įgyvendinamas jau urbanizuotoje teritorijoje, todėl prisideda prie miesto kompaktiškumo principo – naujas būstas formuojamas be papildomo teritorijų išplėtimo į gamtines zonas.

Užstatymo intensyvumas (1,9) ir tankumas (51,72 %) atitinka detaliajame plane nustatytus reglamentus, neviršija leistino teritorijos urbanistinio krūvio. 9 aukštų tūris pagrįstas detaliajame plane nustatyta riba (iki 35 m) ir darniai pereina nuo Kernavės gatvės 7 aukštų pastatų prie aukštesnių Žalgirio gatvės tūrinių dominančių.

Analizuojamame kvartale vyraujantis (foninis) pastatų aukštis siekia 7 aukštus, o didžiausias leistinas – 35 metrai nuo žemės paviršiaus. Kvartalo pastatai užima apie 28 944 m² užstatyto ploto, iš kurio 2 659 m² (apie 9 %) viršija foninį aukštį. Šie aukštesni tūriai koncentruojasi ties pagrindinėmis gatvėmis – Žalgirio ir Kernavės – bei kvartalo centrinėje dalyje.

Projektuojamas pastatas taip pat turi foninį aukštį viršijančią dalį. Įtraukus ją į bendrą kvartalo balansą, foninį aukštį viršijančių tūrinių elementų plotas iš viso sudaro apie **4 915 m²**, tai yra **apie 17 % viso kvartalo užstatyto ploto**. Šis rodiklis atitinka **Vilniaus miesto bendrojo plano** reikalavimą, leidžiantį iki **20 %** kvartalo užstatyto ploto viršyti vyraujančią aukštį, jei tai pagrįsta urbanistine ir architektūrine logika.

Savo sklype (bendras plotas – **2 608 m²**) projektuojamas pastatas užima **1 349,03 m²**, iš kurių **273 m²**, t. y. **20 %**, viršija nustatytą foninį aukštį. Tokiu būdu projektas atitinka ir **sklypo mastelio**, ir **kvartalo mastelio** aukštingumo balansą.

Aukštingumo kompozicija paremta nuosekliu perėjimu tarp skirtingo mastelio pastatų: šiaurinėje dalyje aukštesnis tūris (iki 9 aukštų, ~34 m) formuoja urbanistinį akcentą Žalgirio gatvės išklotinėje, o pietinėje – aukštis mažinamas iki 7 aukštų, derinantis prie Kernavės gatvės gyvenamųjų namų. Toks sprendinys užtikrina natūralų tūrinį perėjimą, harmoningą miesto siluetą ir darnų pastato įsiliejimą į urbanistinį kontekstą.

Sklypas išnaudojamas racionaliai: požeminiame aukšte įrengiama automobilių saugykla, todėl antžeminė teritorijos dalis išsaugoma želdiniams ir viešosioms erdvėms (30 % sklypo patikslinti pagal dp ir rodiklius ploto).

Tokiu būdu užtikrinamas balansas tarp urbanistinio tankio ir aplinkos kokybės.

1.2. Naudojamos vietinės ir tvarios medžiagos

Projektuojant pastatą, numatoma naudoti vietinės gamybos statybines ir apdailos medžiagas, kurios pasižymi ilgaamžiškumu ir galimybe būti perdirbtoms ar atnaujintoms:

- fasadams – klinkerio plytelės, stiklas, tinkas, ir metalo (aliuminio) profiliai;
- konstrukcijoms – mūrinės sienos ir gelžbetonio perdangos;

Medžiagos parenkamos pagal jų eksploatacinių savybių ilgaamžiškumą, priežiūros paprastumą ir mažą ekologinį pėdsaką, taip mažinant viso gyvavimo ciklo emisijas.

1.3. Penki esminiai tvarumo principai (Refuse, Reduce, Repair, Reuse, Recycle)

Projektas remiasi cirkuliarios ekonomikos principais, siekiant kuo mažesnio poveikio aplinkai:

- Refuse / Reduce: atsisakoma perteklinio tūrio ar nereikalingų konstrukcinių sprendimų; optimizuota pastato struktūra ir energetiniai parametrai;
- Repair: fasadų apdaila ir konstrukcijos numatytos lengvai prižiūrimos, galimos dalinės renovacijos be pilno demontavimo;
- Reuse: dalis inžinerinių sprendinių (vamzdynai, komunikacijų šachtos) projektuojami su galimybe panaudoti ateities rekonstrukcijose;
- Recycle: parinktos medžiagos, kurios eksploatacijos pabaigoje galės būti perdirbtos.

Šie sprendiniai leidžia mažinti statybinių atliekų kiekį ir gerina projekto aplinkosauginį efektyvumą.

1.4. Prisitaikymas prie klimato kaitos ir CO₂ poveikio neutralumo

Pastatas projektuojamas A++ energinio naudingumo klasės, užtikrinant mažą eksploatacinį energijos poreikį.

Numatyti šie sprendiniai:

- aukštos varžos šiluminė izoliacija ir energiją taupantys langai;
- rekuperacinė vėdinimo sistema, užtikrinanti efektyvų šilumos mainų balansą;
- žalias stogas virš įvažiavimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę panduso ir apželdinimo sprendiniai, gerinantys mikroklimatą bei lietaus vandens balansą;
- saulės kontrolės elementai (balkonų nišos, tamsesni fasado paviršiai) padeda mažinti perkaitimą vasaros metu.

Šie sprendiniai mažina CO₂ emisijas ir didina pastato atsparumą klimato kaitos veiksniams (temperatūrų svyravimams, kritulių pertekliui).

1.5. Gamtos vertybių išsaugojimas ir gamta paremti sprendimai

Sklype esantys du klevai (vienas – nepatenkinamos būklės, kitas – geros) patenka į statybos zoną ir šalinami pagal teisės aktų nustatytą tvarką.

Visi kiti vertingi medžiai šalia sklypo (3 klevai šiaurinėje dalyje) yra išsaugomi. Invazinė uosialapio klevo rūšis (Žalgirio g. pusėje) pagal teisės aktus kirstina be leidimo.

Projektuojama 30 % želdynų dalis patikslinti pagal sklypo sutvarkymo planą, įrengiant:

- apželdintą įvažiavimo į požeminę aikštelę stogą;
- veja dengtą vidinį kiemą su dekoratyviniais krūmais ir medžių grupėmis;
- vandeniui pralaidžias dangas automobilių vietose;
- natūralią drenažo sistemą, mažinančią paviršinio vandens apkrovas.

Šie gamta paremti sprendiniai (Nature-Based Solutions) padeda išlaikyti vietos ekologinį balansą.

1.6. Biologinės įvairovės skatinimas

Apželdinimo koncepcija paremta vietinių rūšių augmenijos pasirinkimu, kuri pritaikyta vietos klimatui ir palaiko vabzdžių bei paukščių buveines.

Želdiniai ne tik gerina mikroklimatą, bet ir veikia kaip triukšmo bei dulkių filtras nuo Kernavės ir Žalgirio gatvių.

1.7. Taršos prevencija

Statybos ir eksploatacijos metu numatytos taršos mažinimo priemonės:

- statybos metu: dulkių ir triukšmo kontrolė, atliekų rūšiavimas;
- eksploatacijos metu: energijos taupymo sistemos ir efektyvūs šilumos įrenginiai;
- transporto taršos mažinimas: požeminės automobilių vietos, elektromobilių įkrovimo vietos, dviračių saugyklos (20 vietų).

Šios priemonės užtikrina mažą aplinkos taršos lygį tiek statybos, tiek naudojimo etapuose.

1.8. Tvarios gyvenimo sąlygos ir socialinė atsakomybė

Projektas siekia kurti patogią, socialiai tvarią gyvenamąją aplinką:

- įrengiamos vaikų žaidimų aikštelės, ramaus poilsio zona vyresnio amžiaus žmonėms ir nedidelė sporto aikštelė;
- viešosios erdvės ir įėjimai orientuoti į Kernavės ir Žalgirio gatves, stiprinant gatvės aktyvumą ir saugumą;
- pirmame aukšte projektuojamos komercinės patalpos, kurios kuria gyvą, daugiafunkcę miesto aplinką;
- butų tipologinė įvairovė (nuo mažų iki šeimyninių) didina socialinį prieinamumą ir įvairovę.

Šiais sprendiniais siekiama skatinti bendruomeniškumą ir socialinį darnumą, mažinant socialinę segregaciją.

Apibendrinimas

Daugiabučio Kernavės g. 20 projektas atitinka darnaus vystymosi ir tvarumo principus:

- racionaliai naudoja žemę,
- mažina poveikį aplinkai,
- užtikrina aukštą energinį efektyvumą,
- išlaiko ekologinį balansą,
- skatina socialiai tvarią gyvenimo aplinką.

Projektas prisideda prie tvaraus Vilniaus miesto vystymo, derindamas architektūros kokybę su aplinkos apsaugos ir visuomenės gerovės tikslais.

URBANISTINIS INTEGRALUMAS

Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis namas Kernavės g. 20, Vilniuje yra suplanuotas taip, kad darniai integruotųsi į esamą miesto audinį bei prisidėtų prie tolygaus Šnipiškių teritorijos urbanistinės struktūros formavimo. Sprendiniai siekia išlaikyti perimetrinio užstatymo morfotipą, būdingą šiai miesto daliai, ir sukurti aiškiai apibrėžtas viešąsias bei pusiau viešąsias erdves.

2.1. Sklypų ir kvartalų struktūra

Objektas įsilieja į susiformavusį kvartinį užstatymą tarp Kernavės ir Žalgirio gatvių, išlaikydamas aiškią perimetrinio užstatymo logiką. Užstatymo ribos derinamos su gretimais sklypais – pastato kontūras tęsia Kernavės g. 16A pastato liniją, nuo Žalgirio g. – Žalgirio g. 94 pastato kontūrą, o vidurinėje sklypo dalyje tarp Kernavės ir Oršos gatvių, Videniškių gatvės tęsinyje servituto teise formuojamas vidinis praėjimas, atitinkantis kvartalo servitutinius ryšius. Tokiu būdu pastatas nepažeidžia kvartinės struktūros vientisumo ir sustiprina esamų užstatymo linijų geometriją.



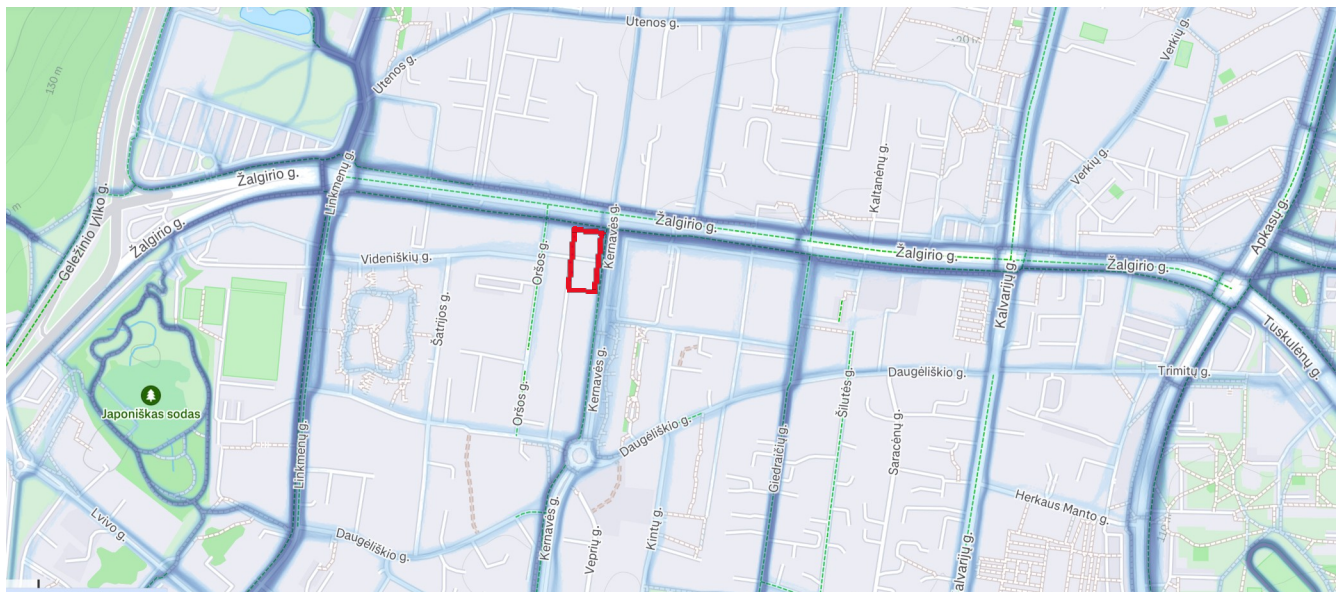
Pav. 4 Sklypų ribos kvartale (mėlyna), projektuojamo sklypo ribos (raudona), servitutas pėstiesiems (žalia) ir pravažiavimo servitutas (juoda) kvartalo viduje

2.2. Gatvių, dviračių ir pėsčiųjų tinklas

Projektuojamas objektas organiškai jungiasi prie esamo gatvių ir pėsčiųjų takų tinklo. Pagrindiniai patekimai į komercines patalpas suplanuoti iš Kernavės ir Žalgirio gatvių pusės, taip sustiprinant gatvių aktyvumą. Vidinis servitutinis pėsčiųjų praėjimas skersuoja sklypą ir užtikrina funkcinį ryšį tarp gretimų teritorijų, suteikdamas viešajam judėjimui patogų ir logišką maršrutą. Projektuojamos dviračių vietos pirmame aukšte ir kieme prisideda prie darnaus judumo principų įgyvendinimo.

Pėsčiųjų eismas projektuojamo pastato aplinkoje intensyviausias yra Žalgirio gatve, Kernavės gatve pėstieji naudojami 5 kartus mažiau (žiūr. Pav. 1). Tačiau Kernavės gatvė išlieka centrinė tarp lygiagrečių gretimų Šatrijos, Oršos, Kintų gatvių.

Pėsčiųjų srautų duomenys rodo intensyvių Japoniško sodo, esančio už dviejų kvartalų vakarų kryptimi (apie 350 m atstumas) naudojimą rekreaciniam pasivaikščiojimui.



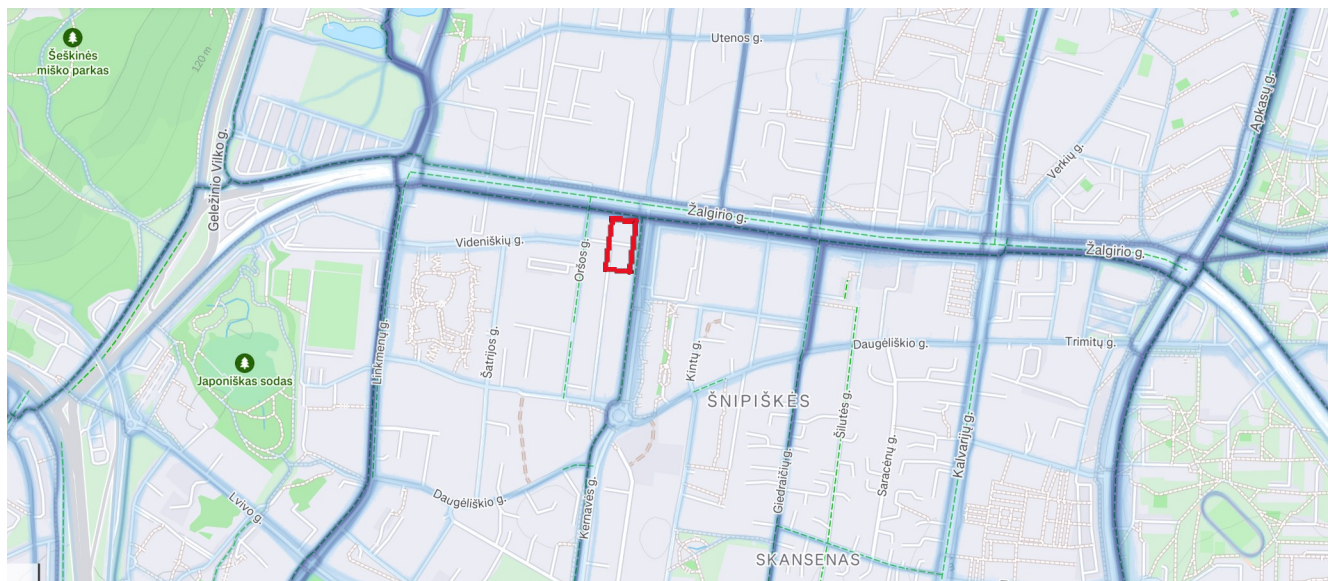
Pav. 5 Pėsčiųjų eismo intensyvumas (STRAVA duomenys 2025-10)

Planuojamas objektas įsiterpia į reikšmingą miesto dviračių takų infrastruktūros mazgą, kur Kernavės gatvės dviračių takas sudaro natūralią jungtį su Žalgirio gatvės dviračių koridoriumi, formuodamas vientisą rytų–vakarų krypties mobilumo ašį. Ši urbanistinė jungtis yra svarbi kasdienio susisiekimo struktūros dalis, nes ji jungia intensyvaus užstatymo centrinę dalį su gyvenamaisiais kvartalais šiaurės kryptimi, skatindama miesto polifunkcinės struktūros integraciją.

Netoliese projektuojamo sklypo eina ir Linkmenų gatvės dviračių trasa, veikianti kaip šiaurės–pietų krypties jungiamoji mobilumo arterija, susiejanti kelis miesto rajonus su centrine dalimi. Tokia kryžminė dviračių tinklo struktūra šioje teritorijoje kuria aukštą pasiekiamumo potencialą

tiesiogiai, tiek dviratininkams, tiek pėstiesiems, o kartu formuoja urbanistinį mazgą, kuriame susikerta kelios tvaraus judumo trajektorijos.

Šių takų erdvinis persiklojimas suteikia vietai mobilumo, užtikrina patogų pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą, socialinį aktyvumą bei bendruomeninį įtraukumą. Taigi, projektuojamas pastatas įsilieja į esamą urbanistinės mobilumo sistemos morfostruktūrą ir gali tapti jos identitetą pabrėžiančiu orientyru.



Pav. 6 Dviračių eismo intensyvumas (STRAVA duomenys 2025-10)

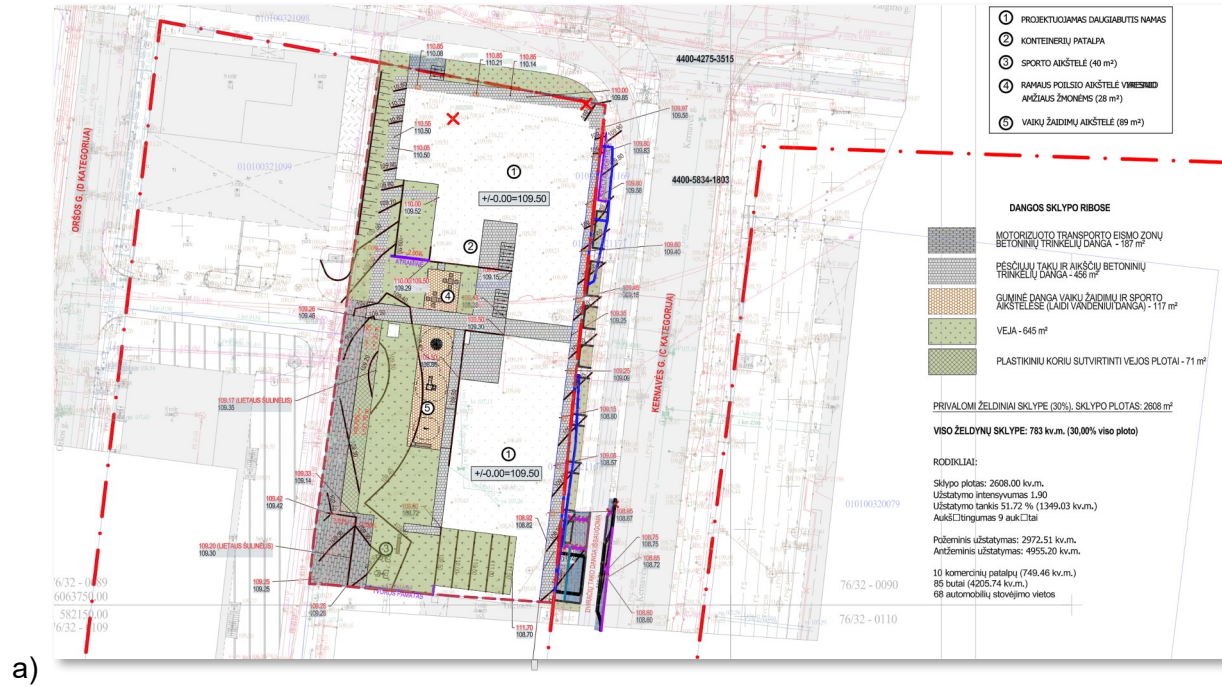
2.3. Viešųjų urbanistinių erdvių sistema

Projektuojamas sklypas įsikomponuoja į formuojamą Šnipiškių viešųjų erdvių tinklą, kuriame svarbų vaidmenį atlieka Žalgirio gatvės urbanistinė ašis, Kernavės gatvės želdynų juosta, bei artimosios viešosios erdvės – Broniaus Laurinavičiaus skveras ir Japoniškas sodas vakarų kryptimi. Nors pats sklypas neturi tiesioginio ryšio su šiomis miesto aikštėmis ar parkais, projektuojami sprendiniai organiškai prisideda prie mikromastelio viešųjų erdvių sistemos formavimo, sukuriant perėjimą tarp intensyvios gatvės aplinkos ir ramesnių gyvenamųjų teritorijų.

Vidinis kiemas formuojamas kaip pusiau vieša, bendruomeninė erdvė, atvira gyventojams ir lankytojams. Jame numatomos vaikų žaidimų, poilsio ir sporto zonos, želdynai ir poilsio aikštelės, o erdvė atskiriama nuo transporto srautų, užtikrinant saugumą ir ramybę. Šalia pastato tęsiama vidinė kvartalo jungtis – servitutinis praėjimas ir privažiavimas, palei kurį projektuojami želdiniai, veja ir mažosios architektūros elementai, stiprinantys rekreacinį charakterį. Be to, išlaikomas skersinis servitutas pėsčiųjų judėjimui iš Videniškių į Kernavės gatvę, taip užtikrinant viešųjų erdvių pralaidumą ir funkcinį tęstinumą.

Tokiu būdu projektuojamas pastatas ir jo aplinka tampa urbanistinės struktūros dalimi, kuri papildo esamą viešųjų erdvių sistemą, kurdama žaliosios ir bendruomeninės infrastruktūros grandį, prisidedančią prie Šnipiškių kvartalo tvarumo, socialinės gyvybės ir identiteto.

DAUGIABUČIO GYVENAMO NAMO KERNAVĖS G. 20, VILNIUJE URBANISTINĖ KONTEKSTO ANALIZĖ



Pav. 7 Projektuojamo pastato sklypo sutvarkymo planas (a) ir kvartalo schema (b)

Projektuojamame sklype numatoma pratęsti bendrą kvartalo vidinę gatvę, einančią lygiagrečiai Kernavės gatvei – tai servitutinis praėjimo ir privažiavimo koridorius, užtikrinantis funkcinį ryšį tarp gretimų sklypų ir vidinių kvartalo teritorijų. Palei šią vidinę jungtį formuojama želdinių juosta, įrengiamos poilsio ir vaikų žaidimų aikštelės, taip pat žaliosios vejos plotai, kurie sustiprina rekreacinį sklypo charakterį ir sukuria žmogaus mastelio viešąją erdvę.

Be to, sklype išlaikomas esamas servitutas skersiniam praėjimui, leidžiantis pėstiesiems patogiai pereiti iš Videniškių gatvės į Kernavės gatvę. Šis sprendinys užtikrina pėsčiųjų pralaidumą kvartalo viduje, stiprina mikrostruktūrinį ryšį tarp miesto audinio dalių ir prisideda prie viešųjų erdvių tinklo vientisumo.

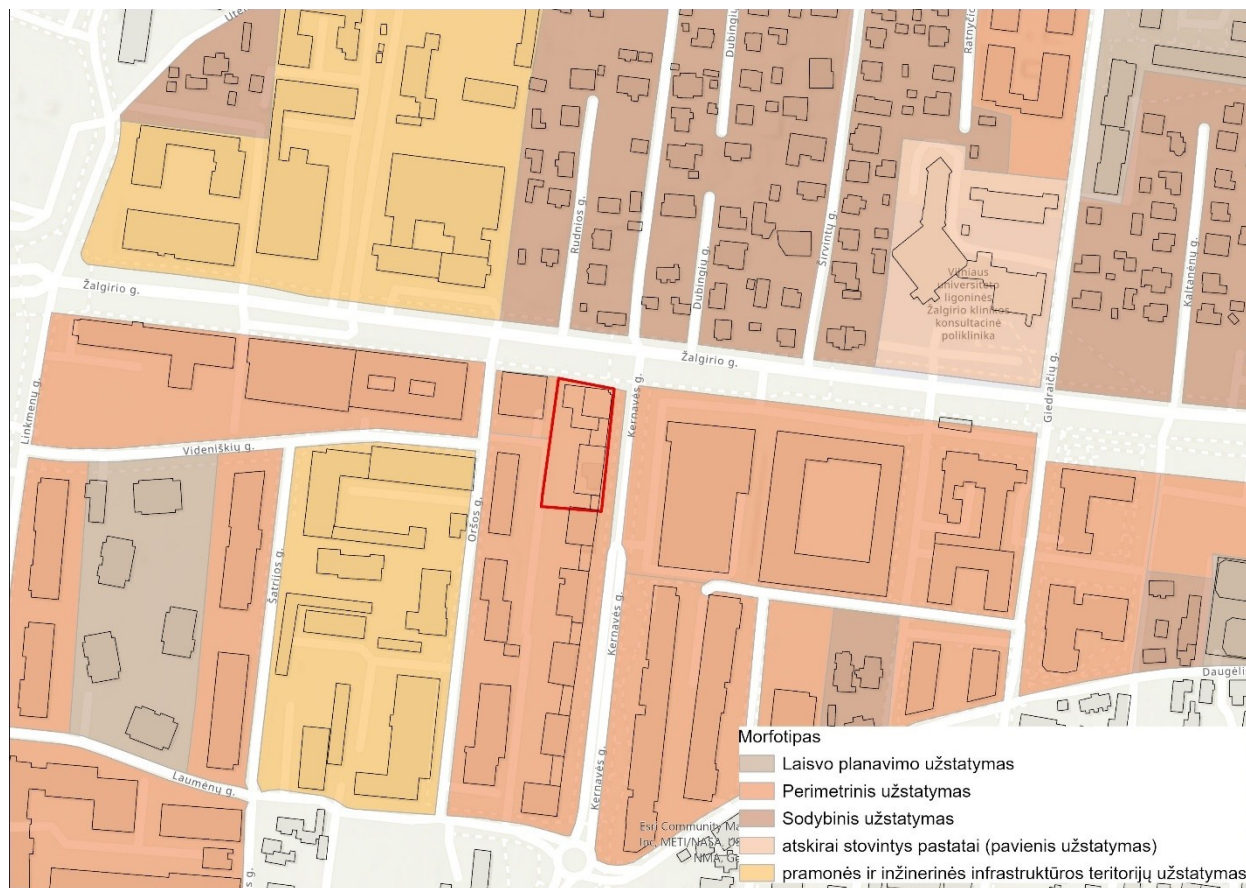
2.4. Užstatymo tipas ir morfotipas

Projektas tęsia perimetrinio užstatymo tradiciją, būdingą šiai miesto daliai, kartu ją modernizuodamas. Pastato tūris formuojamas iš dviejų korpusų, atskirtų pirmo aukšto komercinėmis patalpomis. Šis sprendimas kuria erdvinį skaidrumą ir gerina vizualinį ryšį su gatvės erdvėmis. Projektuojamas tūris nekuria disonanso su aplinkiniais statiniais – jo aukštumo ir tūrio proporcijos suderintos su esama urbanistine aplinka.

Aplinkiniuose kvartaluose vyrauja perimetrinio ir perimetrinio-posesijinio tipo užstatymas, formuojantis aiškų urbanistinį kraštovaizdį palei pagrindines gatves – Žalgirio, Kernavės, Oršos ir Linkmenų. Šis užstatymo būdas būdingas miesto vidinio audinio teritorijoms, kur gatvės liniją pabrėžia vientisa pastatų perimetrinė siena, formuojanti aiškiai apibrėžtas viešąsias erdves ir gatvių profilius.

Kvartalo gilumoje, tarp Šatrijos, Oršos ir Videniškių gatvių, išlikęs pramonės ir inžinerinės infrastruktūros užstatymo intarpas, susiformavęs istoriškai kaip gamybos bei technologinių procesų zona. Šioje teritorijoje vyrauja uždaras, nuo aplinkinių kvartalų atskirtas urbanistinis audinys, neturintis aiškos kompozicinės struktūros. Užstatymą sudaro didelio tūrio pramoniniai ir sandėliavimo pastatai, kurių mastelis ir architektūrinė raiška skiriasi nuo aplinkinių gyvenamųjų struktūrų.

Be to, gretimose teritorijose dar išlikę sodybinio tipo užstatymo fragmentų – Žalgirio gatvės priešingoje pusėje, pavieniai elementai Daugėliškių gatvėje bei didesni jų plotai giliau Šnipiškių centre. Šie fragmentai liudija ankstesnį teritorijos raidos etapą ir suteikia urbanistiniam audiniui savitą sluoksniuotumą bei istorinės kaitos charakterį.



Pav. 8 Užstatymo morfotipų schema

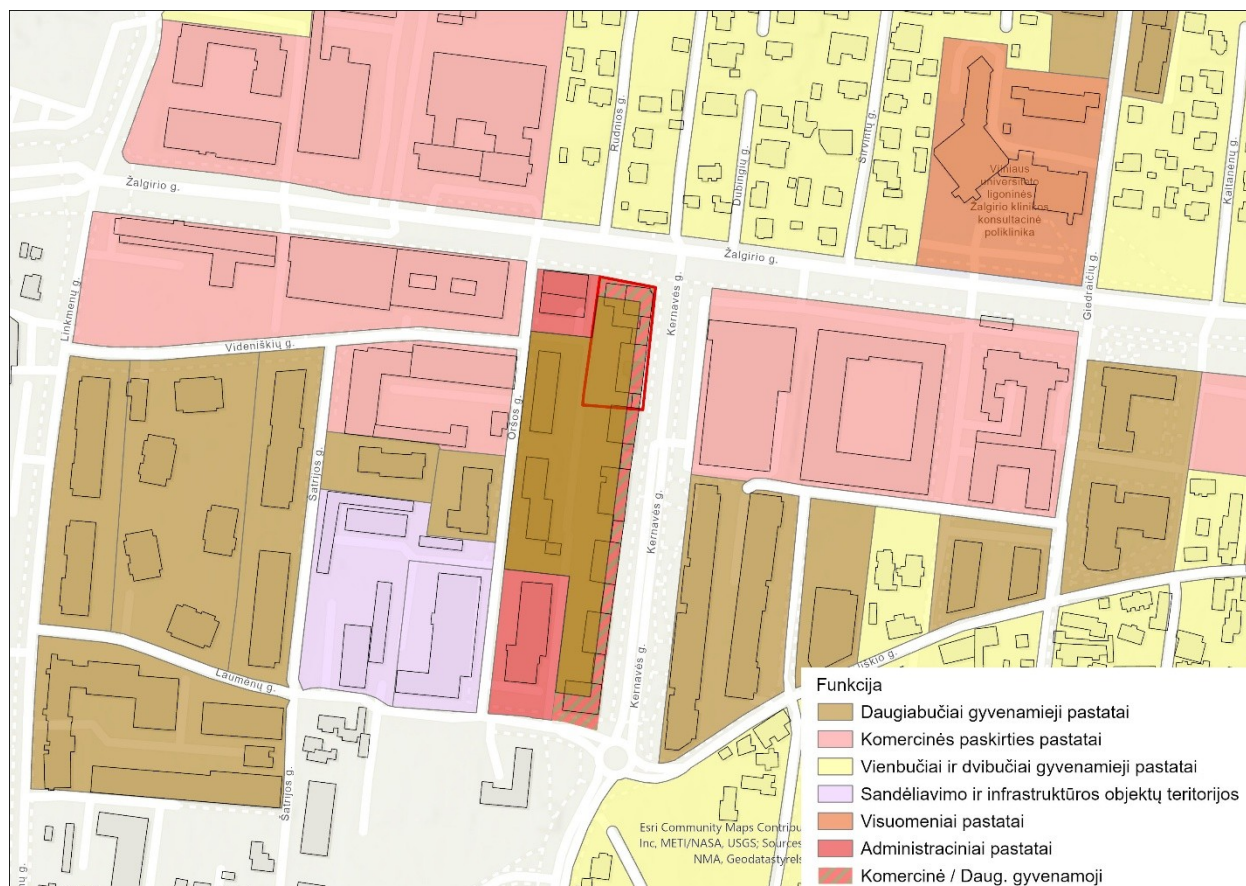
2.5. Užstatymo tankis ir intensyvumas

Projektuojamo objekto užstatymo intensyvumas (1,9) ir tankumas (51,72%) atitinka detalajame plane nustatytus reglamentus (60% pagal DP) ir dera su aplinkinių sklypų rodikliais. Tokiu būdu užtikrinamas funkcinis ir proporcinis balansas tarp užstatytų ir apželdintų teritorijų. Numatyti želdiniai sudaro 30% sklypo ploto, kas prisideda prie mikroklimato reguliavimo ir vizualinio balanso miesto kontekste.

Aplinkinių teritorijų užstatymo struktūra pasižymi dideliu tankio ir intensyvumo kintamumu, atspindinčiu Šnipiškių rajonui būdingą mišrų urbanistinį audinį ir skirtingų laikotarpių plėtros sluoksnius. Dominuojantis užstatymo intensyvumas svyruoja nuo 0,3 sodybinio tipo teritorijose, kur vyrauja nedidelio mastelio individualūs gyvenamieji namai su gausiais želdynais, iki 3,0 – maksimalaus leistino intensyvumo pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą – būdingo naujai formuojamiems komercinės ar mišrios paskirties sklypams, kuriuose statomi daugiaaukščiai gyvenamieji ar administraciniai pastatai.

Užstatymo tankis, t. y. sklypo užstatytos teritorijos dalis, taip pat rodo ryškiają diferenciaciją: vidutinė aplinkinių sklypų reikšmė siekia apie 55%. Sodybinio tipo teritorijose, kur išlaikomas individualaus užstatymo pobūdis, tankis siekia vos apie 25%, tuo tarpu komercinės paskirties sklypuose, ypač palei Žalgirio ir Kalvarijų gatves, jis išauga iki 85%, sudarydamas vientisą perimetrinį gatvės frontą.

Šis intensyvumo ir tankio gradavimas kuria pereinamąją urbanistinę struktūrą – nuo atviresnio, mažesnio užstatymo kvartalų gilumoje iki kompaktiškesnio, miesto centro charakterį įgaunančio užstatymo palei pagrindines gatves. Tokia struktūra užtikrina natūralią miesto audinio dinamiką ir leidžia darniai integruoti naują projektą į esamą urbanistinį kontekstą, išlaikant proporcijų balansą tarp tūrių, viešųjų erdvių ir želdynų.



Pav. 9 Funkcinio zonavimo schema

Projektuojamo pastato aplinkoje susiformavęs aiškiai išreikštas mišrus funkcinis zonavimas, būdingas intensyviai transformuojamoms miesto centro prieigų teritorijoms. Pagrindinė funkcinė zona palei Žalgirio ir Kernavės gatves yra daugiabučių gyvenamųjų ir komercinių pastatų teritorijos, kuriose gyvenamoji funkcija derinama su paslaugų, biurų bei prekybos paskirtimis. Tokia struktūra užtikrina gatvės aktyvumą visą dienos ciklą ir formuoja urbanistiškai gyvybingą aplinką.

Palei Žalgirio gatvę vyrauja komercinės ir administracinės paskirties pastatai, kuriuose įsikūrę biurai, paslaugų įmonės, mažmeninės prekybos ir maitinimo įstaigos. Ši gatvė veikia kaip miesto vidinio susisiekimo ašis, o jos abipusės funkcijos – viešosios, paslaugų ir gyvenamosios – papildo viena kitą, kurdamos įvairialypį miesto charakterį.

Kernavės gatvės išsklotinėje funkcinis pobūdis labiau gyvenamasis, tačiau su aiškiai išreikštais aktyvaus pirmo aukšto elementais – numatytos komercinės, paslaugų ar mažosios verslo patalpos, sudarančios perėjimą tarp viešosios ir privačios erdvių. Tokiu būdu gatvės parteris tampa viešosios erdvės tąsa, palaikančia vizualinį ir socialinį kontaktą su aplinka.

Kvartalo gilumoje, centre, tarp Oršos, Videniškių, Laumėnų ir Šatrijos gatvių, išsidėstę įvairių paskirčių esami pastatai – valstybinės meteorologijos stoties administracinis pastatas, daugiabutis gyvenamasis pastatas bei komercinės paskirties objektai, taip pat sandėliavimo, techninės ir garažų teritorijos. Nors šie statiniai yra esamos struktūros dalis, jie nesudaro dominuojančio urbanistinio akcento, o teritorija iš esmės išlieka heterogeniška, su įvairaus mastelio ir paskirties elementais. Kvartalo gilumos teritorija, apimanti sandėliavimo, techninės infrastruktūros ir garažų sklypus, funkciškai ir morfologiškai skiriasi nuo intensyvesnio užstatymo palei pagrindines gatves, todėl ją galima vertinti kaip pereinamąją zoną.

Šiuo metu teritorijoje vyksta intensyvi urbanistinė konversija: buvę pramoniniai ir sandėliavimo sklypai pertvarkomi į gyvenamosios, komercinės ar mišrios paskirties erdves. Ši transformacija sudaro sąlygas nuosekliai integruoti kvartalo gilumos teritorijas į esamą urbanistinį audinį, užtikrinant perimetrinės struktūros tęstinumą bei užstatymo mastelio gradaciją.

Be to, aplinkiniuose kvartaluose vis dar aptinkamos mažaaukštės sodybinio užstatymo zonos, ypač arčiau Daugėliškių ir Šatrijos gatvių. Jos funkciškai išlaiko gyvenamąją paskirtį, tačiau urbanistiniu požiūriu pasižymi mažesniu intensyvumu ir privačiu uždarumu, kontrastuojančiu su formuojamu perimetriniu Žalgirio gatvės užstatymu.

Projektuojamo pastato aplinkoje vyrauja mišraus funkcinio pobūdžio struktūra, kur gyvenamoji, komercinė ir visuomeninė paskirtys veikia papildančiai. Projektas įsilieja į šią sistemą kaip pereinamoji jungtis tarp gyvenamosios Kernavės gatvės ir komerciškai aktyvios Žalgirio gatvės, stiprindamas funkcinį vientisumą ir užtikrindamas darnų miesto audinio tęstinumą.

2.6. Aukštingumo ir tūrio derėjimas

Projektuojamo pastato aukštingumo ir tūrio sprendiniai pagrįsti siekiu sukurti harmoningą perėjimą tarp skirtingo mastelio urbanistinių struktūrų ir išlaikyti darnią gatvės erdvinę kompoziciją. Maksimalus pastato aukštis – iki 9 aukštų (apie 34,00 m) – pasirinktas atsižvelgiant į esamą Žalgirio gatvės užstatymo pobūdį, kur dominuoja aukštybiniai administraciniai ir daugiabučių pastatai, formuojantys aiškią vizualinę miesto ašį. Šiaurinėje sklypo dalyje projektuojamas aukštesnis tūris tęsia šią vertikalių akcentų seką ir palaiko gatvės vizualinį ritmą bei siluetą, neužgoždamas aplinkinių objektų, bet papildydamas juos proporcingu masteliu.



Pav. 10 Pastatų aukščių schema

Analizuojamame kvartale vyraujantis (foninis) užstatymo aukštis siekia 7 aukštus, o didžiausias leistinas aukštis pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą – 35 metrai nuo žemės paviršiaus. Esamų pastatų užstatytas plotas kvartale sudaro apie 28 944 m², iš kurių 4 641 m² (apie 16 %) viršija foninį aukštingumą. Aukštesni tūriai yra lokalizuoti ties pagrindinėmis arterijomis – Žalgirio ir Kernavės gatvėmis, taip pat kvartalo centrinėje dalyje.

Projektuojamas pastatas taip pat turi dalį tūrio, viršijančią foninį aukštį. Įtraukus šią dalį į kvartalo tūrinių elementų balansą, foninį aukštį viršijančių pastatų plotas kvartale sudaro apie 4 915 m², tai yra apie 17 % viso užstatyto ploto. Šis rodiklis atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano nuostatas, leidžiančias iki 20 % kvartalo užstatymo viršyti vyraujančią aukštį, jei tai pagrįsta urbanistine struktūra, kompozicine logika ir architektūriniais akcentais.

Savo sklype (bendras plotas – 2 608 m²) projektuojamas pastatas užima 1 349,03 m², iš kurių 273 m², t. y. 20 % sklypo užstatyto ploto, viršija foninį aukštį. Tokiu būdu projektas užtikrina deramą aukštingumo perėjimą tarp skirtingo mastelio užstatymo, išlaiko kvartalo tūrinių santykių darną ir formuoja harmoningą santykį su sklypo masteliu bei urbanistine struktūra aplinkiniuose kvartaluose. Tuo tarpu pietinėje sklypo dalyje pastato aukštis palaipsniui mažinamas iki 7 aukštų, kad užtikrintų darnų perėjimą į smulkesnio mastelio gyvenamųjų daugiabučių zoną Kernavės gatvės išklotinėje. Šis sprendimas leidžia sukurti natūralią aukštingumo gradaciją, kuri vizualiai sušvelnina perėjimą tarp intensyvios Žalgirio gatvės struktūros ir ramesnio, gyvenamojo pobūdžio užstatymo Kernavės gatvėje.

Pastato tūris artikuliuojamas per aiškius vertikalius ir horizontalius segmentus, išlaikant proporcijų dermę su gretimais pastatais. Tokiu būdu formuojamas subalansuotas tūrinis siluetas, kuris nekuria disonanso miesto panoramoje, o prisideda prie vientiso gatvės perimetrinio užstatymo formavimo.

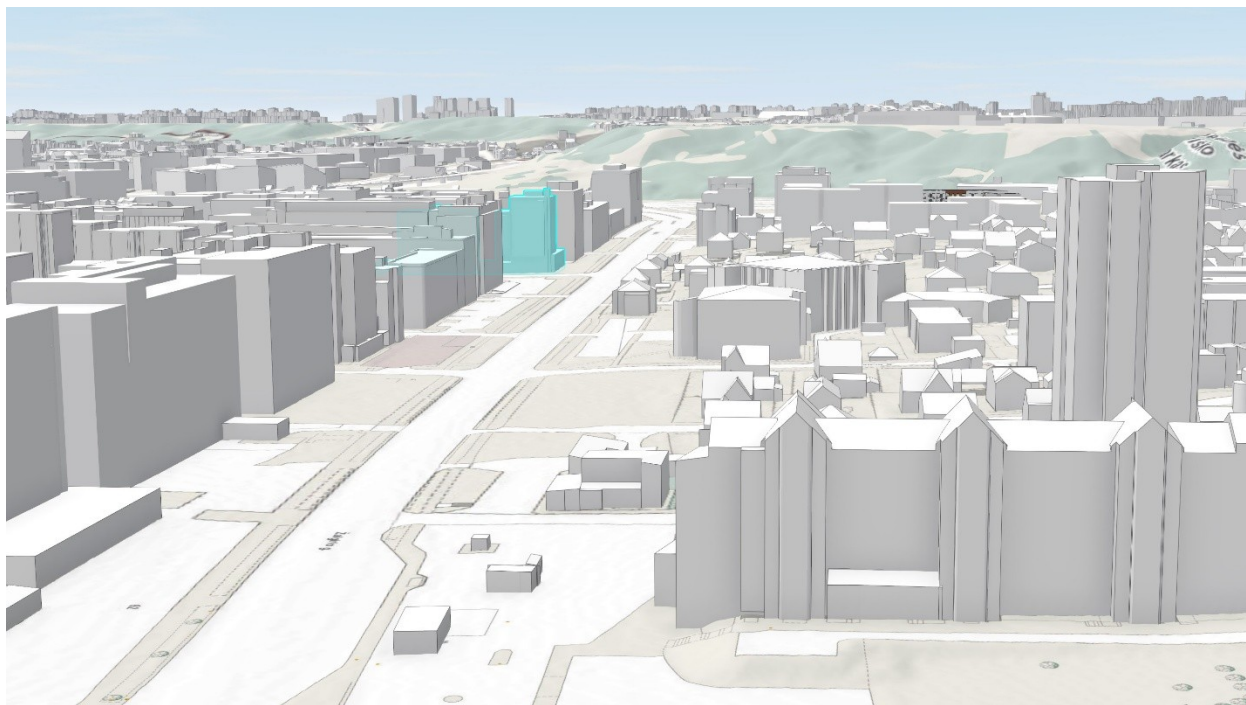
Projektuojamo pastato aukštingumo ir tūrio sprendiniai užtikrina miesto mastelio dermę, vizualinę pusiausvyrą ir perimetrinio urbanistinio audinio tęstinumą, kartu išryškindami objekto architektūrinį savitumą bei jo vaidmenį kaip orientyrinio akcento Žalgirio–Kernavės gatvių sankirtoje.

2.7. Perspektyvos, panoramos ir siluetai

Projektuojamas pastatas įsiterpia į esamą miesto panoramą taip, kad nesutrikdytų esamų vizualinių ryšių ir neperkrautų aplinkos kompozicijos. Dėl savo lokacijos už miesto aukštybinės „urbanistinės kalvos“ tūris ir prisitaikymo prie gretimo užstatymo aukštingumo, pastatas nepatenka į vizualinės apsaugos zonas ir neturi neigiamos įtakos Vilniaus miesto panoraminės apžvalgos taškams. Pastato architektūrinė raiška yra santūri, subalansuota, neužgožianti esamų vertikalių dominantų, ar miesto orientyrų.

Kampinė pastato dalis, pažyminti Kernavės ir Žalgirio gatvių sankirtą, subtiliai pabrėžia šią erdvinę akcento vietą, nesukuriant konkurencijos su esamu gatvės siluetu. Pirmojo aukšto komercinės patalpos formuoja horizontalią bazę, o viršutiniai gyvenamieji korpusai įveda vertikalumo elementus, kurie derina pastatą su Žalgirio gatvės užstatymo ritmu. Taip kuriama subalansuota architektūrinė kompozicija, kuri harmoningai įsilieja į miesto siluetą, užtikrina sklandų perėjimą tarp gatvės, kvartalo ir tolimesnių viešųjų erdvių.

Be to, pastato tūris veikia kaip papildomas orientyras vietos masteliu, pabrėžiant gatvės sankirtą, jo proporcijos išlaiko vizualinę pusiausvyrą ir dera su esama urbanistine aplinka. Toks sprendimas stiprina miesto vizualinį identitetą bei skatina sklandų architektūrinį ir urbanistinį kontekstų integravimą.

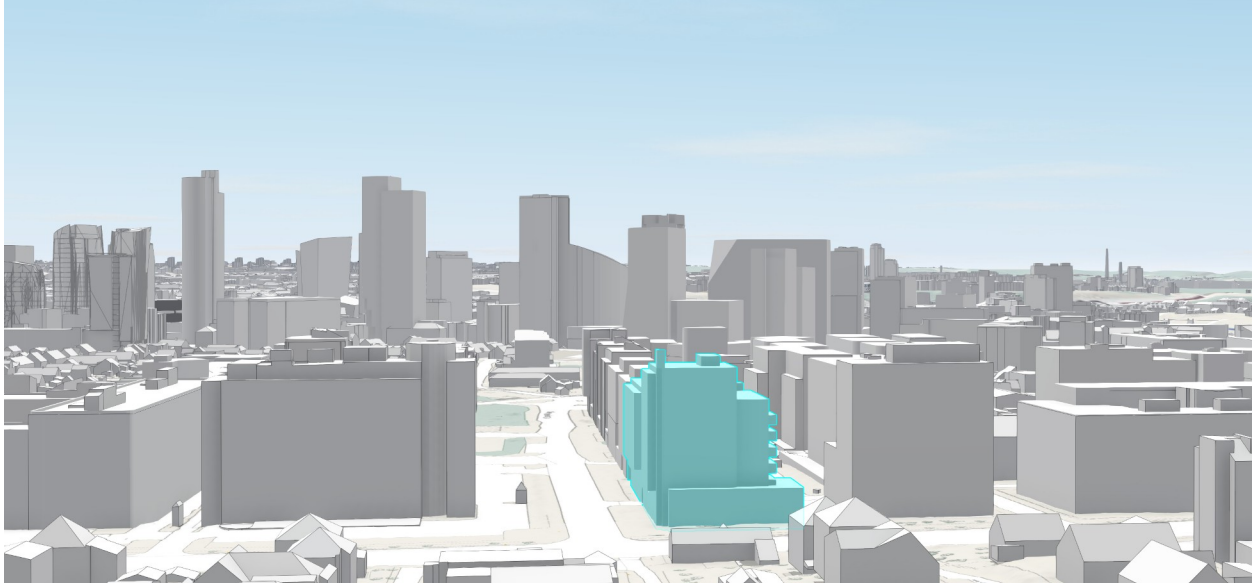


Pav. 11 Perspektyvinis pastato vaizdas nuo Žalgirio – Kalvarijų mazgo

Projektuojamas pastatas yra aiškiai matomas pagrindinėje Žalgirio ir Kalvarijų gatvių urbanistinėje perspektyvoje, kuri pasižymi stipriu vizualiniu kryptingumu ir intensyviu gatvės perimetriniu užstatymu. Nuo šio mazgo pastatas įsilieja į esamą užstatymo frontą, išlaikydamas gatvės linijos tęstinumą ir kompozicinį ryšį su toliau Žalgirio gatvės išklotinėje esančiais pastatais.

Ties Kernavės gatvės sankirta urbanistinis charakteris šiek tiek pakinta – gretimi pastatai priartėja prie gatvės, todėl projektuojamo pastato kampinis tūris įgyja ryškesnį vizualinį akcentą, tampa kompoziciniu mazgo orientyru ir sustiprina gatvės erdvės struktūrinį vientisumą. Tokia pozicija sustiprina urbanistinę perspektyvą, nes kampinis tūris veikia kaip erdvinės struktūros užbaigimas ir aiškiai artikuliuoja gatvės sankirtą.

Tolimesnėje Žalgirio gatvės ašyje atsiveria Vilniaus miesto žalieji šlaitai – „žaliojo žiedo“ fragmentas, kurie matomi kaip natūralus panoraminis fonas. Šis vizualinis sluoksniavimas – urbanistinio perimetro, architektūrinio akcento ir gamtinės panoramos sąveika – suteikia gatvės perspektyvai gilumo, dinamikos ir vizualinės įvairovės, o pastatas šioje struktūroje tampa subalansuotu, bet aiškiai identifikuojamu miesto kompozicijos elementu.



Pav. 12 Perspektyvinis pastato vaizdas Kernavės gatvės ašimi, pietų kryptimi

Vaizde, žvelgiant iš Kernavės gatvės pietų kryptimi, atsiveria Konstitucijos prospekte esančių komercinių biurų „Tower“ masyvų siluetai, kurie formuoja urbanistinį vizualinį koridorį, nukreiptą Kernavės gatve link jų. Ši perspektyvinė sąsaja sukuria ryšį tarp esamo aukštesnio užstatymo centro teritorijoje ir Kernavės gatvės, taip pat naujai projektuojamo daugiabučio, stiprindama pastato įsiterpimo į miesto struktūrą hierarchiją. Projektuojamas pastatas tampa dalimi vizualinės ir funkcinės urbanistinės struktūros, kurioje esamų ir naujų tūrių tarpusavio santykiai pabrėžia sklandų perėjimą tarp žemesnio mastelio Kernavės gatvės užstatymo ir centrinės miesto dalies dominantų, užtikrinant harmoniją ir erdvinę integralumą miesto panoramoje.

2.8. Vizualiniai ryšiai ir kultūrinio kraštovaizdžio apsauga

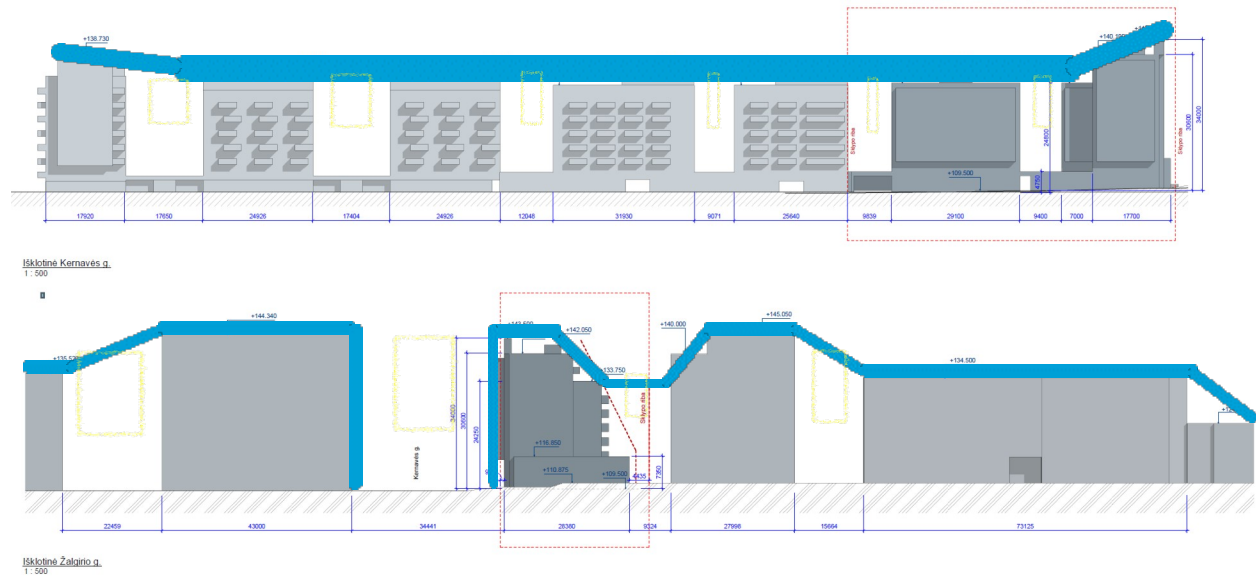
Pastatas Žalgirio gatvėje atsiras svarbioje, gerai apžvelgiamoje vietoje.

Siekdami pabrėžti ir pratęsti Žalgirio gatvės komercinį charakterį bei verslumo dvasią, projektuotojai numatė skaidraus stiklo tūrį pirmuose dviejuose aukštuose, kuriame suplanuotos komercinės paskirties patalpos su tiesioginiais įėjimais iš gatvės pusės. Toks sprendinys sustiprina gatvės parterio aktyvumą, skatindamas vizualinį ir funkcinį ryšį tarp vidaus ir išorės erdvių, taip pat kuria patrauklią viešąją erdvę pėstiesiems.

Kampinė pastato dalis, orientuota į Žalgirio ir Kernavės gatvių sankirtą, tūriškai iškelta aukščiau, taip pabrėžiant urbanistinę mazgo reikšmę ir formuojant aiškų vizualinį orientyrą miesto struktūroje. Šis architektūrinis akcentas sustiprina kampo dominantės principą, būdingą urbanistiniams mazgams bei gatvių sankirtoms, kuriose formuojasi miesto identiteto ženklai.

Nuo trečio iki devinto aukšto suplanuotos gyvenamosios paskirties patalpos (butai). Tūrinė–erdvinė kompozicija derinama prie aplinkinio užstatymo mastelio – pastato aukštingumas ir proporcijos atkartoja gretimų pastatų Žalgirio gatvės išklotinėje bei kaimyninio komercinio pastato Žalgirio g. 94 charakterį. Tokiu būdu pastatas organškai įsilieja į esamą urbanistinį

audinį, užpildo morfologinį tarpą ir užbaigia gatvės perimetrinį siluetą, stiprindamas miesto gatvės erdvės vientisumą bei architektūrinį identitetą.



Pav.13 Kernavės ir Žalgirio gatvių išklotinės

Planuojamo pastato ilgąją pusę – orientuota į Kernavės gatvę – turis sistemingai „atkartoja“ ir papildoma aplinkinių gyvenamųjų daugiabučių namų ritmišką tūrių skaidymą.

Pritaikymas urbanistiniam kontekstui Kernavės gatvės išklotinėje pasireiškia keliais tarpusavyje susijusiais aspektais. Pastato tūris koreguotas taip, kad derėtų prie Kernavės gatvės pusėje esančių gyvenamųjų daugiabučių namų aukščio, gabaritų bei jų kompozicinių proporcijų, išlaikant darnų mastelio santykį su esamu užstatymu. Fasadų kompozicija paremta ritminiu segmentavimu – paviršiai skaidomi vertikaliais ir horizontaliais moduliais, atliepiančiais aplinkinių statinių architektūrinį ritmą. Tokiu būdu kuriama harmoningai subalansuota „aukštų ir tarpaukščių“ juostų variacija, kuri palaiko vientisą vizualinį ritmą visoje Kernavės gatvės išklotinėje.

Objektas nepablogina esamų vizualinių ryšių tarp viešųjų erdvių ar reikšmingų vertikalų akcentų. Sprendiniai numato želdinių sistemą kiemo ir gatvės pusėje, kuri minkština pastato siluetą ir pagerina vizualinį perėjimą į aplinką. Kadangi teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų, o artimiausios vizualinės ašys nesiekia saugomų teritorijų, pastato poveikis kultūriniam kraštovaizdžiui vertinamas kaip neutralus.

SANTYKIS SU PAVELDĖTOMIS VERTYBĖMIS

3.1. Vietovės istorinė urbanistinė raida ir kultūros paveldas

Projektuojamas sklypas Kernavės g. 20 yra Vilniaus senamiesčio apsaugos vizualinės apsaugos pozonio ribose ir nepatenka į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas. Šnipiškių rajono dalis, kurioje planuojamas objektas, per pastaruosius du dešimtmečius išgyvena intensyvią urbanistinę transformaciją – buvęs pramoninis ir sandėliavimo kvartalas perorganizuojamas į mišrios paskirties daugiaaukščių gyvenamųjų ir komercinių pastatų struktūrą.

Rengiant projektą buvo įvertinta šios vietovės istorinė raida – nuo XIX a. priemiesčio užstatymo su smulkiais posesijomis iki šiuolaikinio daugiaaukščio miesto audinio. Atsižvelgiant į šią kaitą, projekto sprendiniai siekia išlaikyti urbanistinį tęstinumą, o ne imituoti buvusį smulkaus mastelio užstatymą.



Pav. 14 Virtualios panoramos nuo Gedimino ir Tauro kalno – panoramoje nuo Gedimino kalno objektas susilieja su foniniu užstatymu, o Tauro kalno panoramoje jis užstoja Vilniaus „urbanistinės kalvos“ pastatų

Projektuojamas objektas neįeina į Vilniaus miesto pagrindinių panoramų matomumo laukus – jis nematomas nuo Gedimino kalno, Tauro kalno bei kitų svarbiausių miesto apžvalgos taškų, iš kurių atsiveria Vilniaus senamiesčio silueta ir vizualinės dominantės.

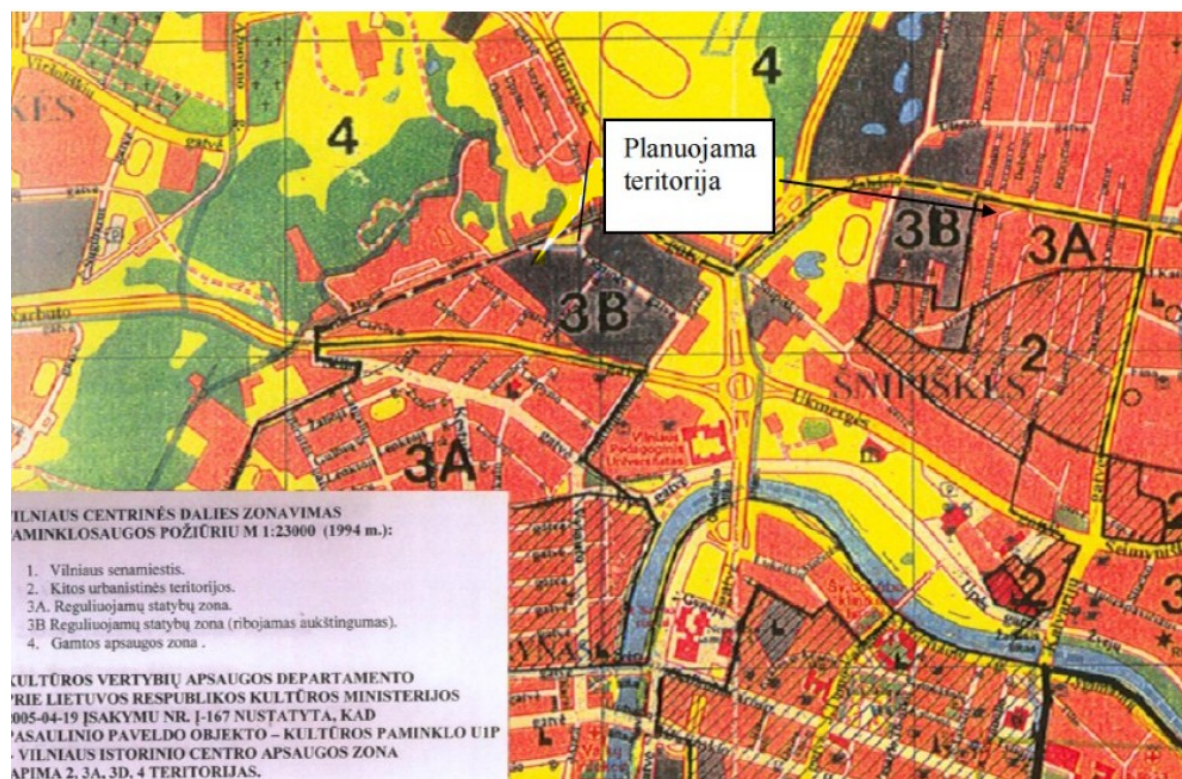
Objektas patenka į užstatytą Šnipiškių miesto audinio zoną, kurioje vyrauja vidutinio ir didesnio aukštingumo pastatai, todėl naujas tūris nedaro poveikio istoriniams panoraminiais vaizdams ir neturi įtakos kultūros paveldo vizualinei apsaugai.

Projektuojamo pastato architektūrinė raiška ir mastelis nepažeis miesto panoramų vientisumo, o projektas išliks neutralus paveldo vertybių vizualinio suvokimo atžvilgiu, prisidedamas prie subalansuotos šiuolaikinės miesto plėtros Šnipiškių urbanistinėje struktūroje.

3.2. Atitiktis kultūros paveldo apsaugos principams ir teisei bazei

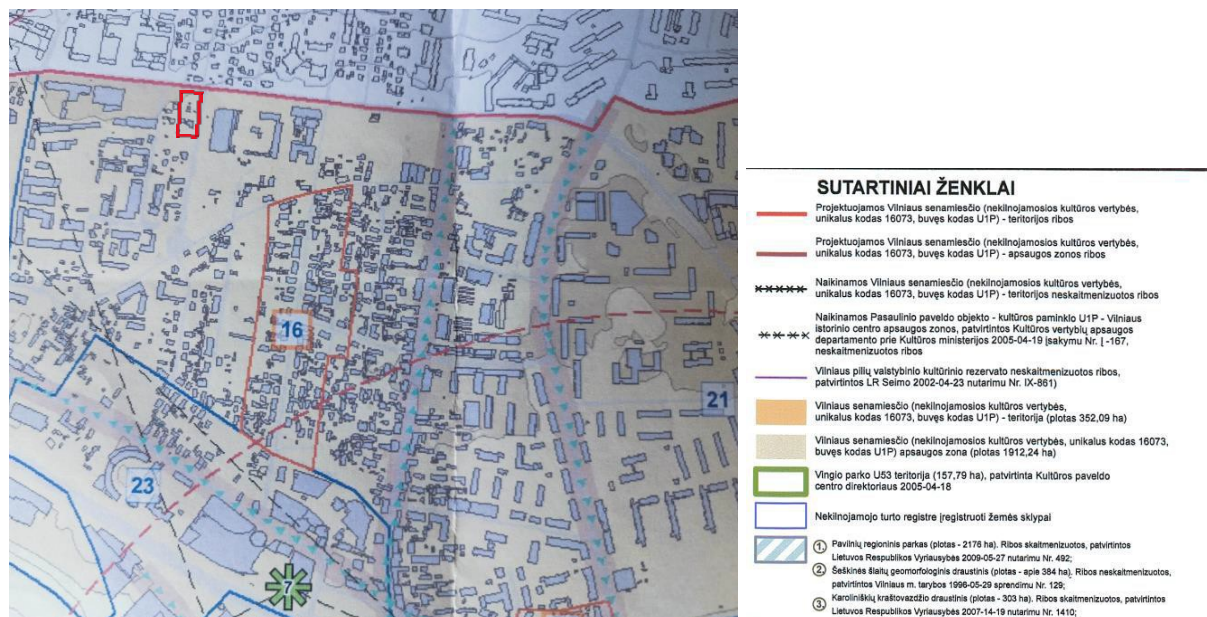
Projektas atitinka Lietuvos Respublikos kultūros paveldo apsaugos įstatymo, ICOMOS doktrinos ir urbanistinės integracijos principų nuostatas. Projektuojant buvo laikomasi principo, kad nauja architektūra turi derėti prie istorinės miesto struktūros mastelio, ritmikos ir tūrinės logikos, išlaikant darną tarp senojo miesto audinio ir naujojo urbanistinio sluoksnio.

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į Kultūros vertybių registre registruotos nekilnojamojo kultūros paveldo vietovės – Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073), vizualinės apsaugos pozonį. Sklypai taikomi paveldosaugos reikalavimai.



Pav. 15 Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

Pagal nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano zonavimą planuojama teritorija patenka į 3A. Reguluojamų statybų zoną. Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – teritorijos ir apsaugos zonos planas, nagrinėjama teritorija priskiriama senamiesčio apsaugos 21 zonai – Šnipiškės, Žirmūnai - apsaugos zonos dalis su dominuojančiais naujadarais. Galimas maksimalus urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį.



Pav. 16 Ištrauka iš Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano

VILNIAUS SENAMIESČIO (KODAS 16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIO (priemiesčių teritorijų) sprendiniai, Šnipiškių priemiestis (VIZ-SNI).

Planuojamos teritorijos istorinio priemiesčio pavadinimas Šnipiškės (kodas viz-sni-sni-1).

Nagrinėjama teritorija, pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano zonavimą, patenka į 3A – reguliuojamų statybų zoną. Pagal Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą, sklypas priskiriamas Senamiesčio apsaugos 21 zonai – Šnipiškių ir Žirmūnų daliai, kur dominuoja naujadarai. Šioje teritorijoje **leidžiamas urbanistinės struktūros vystymas**, išlaikant santykį su gamtine aplinka bei užstatymo siluetais, užtikrinant istorinės aplinkos integralumą ir vizualinę harmoniją.

Projektuojamo objekto sprendiniai orientuoti į **urbanistinės struktūros papildymą ir tikslingą formavimą**, laikantis esamo perimetrinio užstatymo logikos. Nauji tūriai blokuojami prie esamo perimetrinio užstatymo Kernavės gatvėje, išlaikant vienodą parapeto aukštį (~133,00–134,00 m), su galimais antstatais ir akcentais iki ~143,50 m. Prie Žalgirio gatvės foniniuose aukščiuose numatoma, kad apie 20 % teritorijos planuojamo užstatymo viršys foninį aukštį.

Leidžiamasis pastatų aukštis atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano (BP) reglamento nuostatas Šnipiškių teritorijos dalyje (viz-sni-sni-1): **foninis pastatų aukštis – 25 m**, didžiausias leistinas aukštis (iki 20 % teritorijos užstatyto ploto) – 35 m. Atsižvelgiant į patvirtinto detaliojo plano reglamentus, projekto tūrių ir aukščių sprendiniai išlaiko nustatytas vertes ir užtikrina urbanistinę dermę.

Virtualių panoramų vertinimas, atliekamas iš pagrindinių Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, įvažiavimo arterijų bei gatvių, leidžia konstatuoti, kad:

- Nauji pastatai **neužstoja ir nenustelbia saugomų kultūros paveldo objektų** Vilniaus senamiestyje ar jo apsaugos zonoje, taip pat nesutrikdo šioje teritorijoje esančių gamtinių vertybių, tokių kaip senamiesčio supančios kalvos.
- Projektuojami statiniai **išlaiko apsaugos zonos objektų matomumą**, neprarandamas istorinės aplinkos percepcijos ryšys tarp pastatų, gatvių ir panoramų.
- Žiūrint iš senamiesčio apžvalgos taškų, nauji tūriai **nebus vizualiai didesni ar konkurencingi** su saugomais kultūros paveldo objektais, jų grupėmis ar istoriniu siluetu, užtikrinant, kad urbanistinė ir kultūrinė hierarchija išliktų nepaliesta.

Tokiu būdu projektuojamas pastatas dera prie esamos urbanistinės struktūros, papildydamas kvartalo siluetą, bet **nepažeidžia paveldo vertybių vizualinės ir erdvinės integracijos**, užtikrindamas subalansuotą santykį tarp naujų ir istorinių struktūrų.

3.3. Urbanistinės struktūros papildymas ir formavimas

Objektas papildė esamą urbanistinę struktūrą, stiprindamas kvartalinio užstatymo vientisumą tarp Žalgirio ir Kernavės gatvių. Projektuojamas objektas suformuoja nuoseklią perimetrinio užstatymo liniją.

Šiuo projektu siekiama užbaigti urbanistinį perėjimą nuo senosios Šnipiškių smulkios struktūros iki naujojo centro aukštybinių pastatų, išlaikant aiškų mastelio gradacijų principą. Naujojo pastato tūrinė kompozicija, medžiagiškumas ir aukštingumo sprendiniai padeda formuoti subalansuotą miesto panoramos perėjimą be agresyvių kontrastų.



Pav. 14 Pastato vizualizacija - derinimasis su artimiausia aplinka, jos papildymas

Naujojo pastato tūrinė kompozicija atitinka aplinkinių pastatų proporcijas ir ritmą, o medžiagiškumo sprendiniai – klinkerio fasadai ir stiklinių tūrių segmentacija – integruojasi į kvartalo vizualinį kontekstą. Aukštingumo kaita nuo šiaurinės dalies, orientuotos į Žalgirio gatvę, iki pietinės – prie Kernavės gatvės, padeda formuoti sklandų miesto silueto perėjimą ir subalansuotą vizualinę perspektyvą.

Be to, pastatas veikia kaip urbanistinis orientyras – jo kampinė dalis prie sankirtos su Žalgirio gatve užbaigia kvartalo „tarpą“, vizualiai žymi gatvių susikirtimą ir stiprina perspektyvos linijas. Tokiu būdu formuojamas aiškus vizualinis koridorius, kuris nepertraukia foninių siluetų, neperžengia dominuojančių vertikalų akcentų, bet natūraliai įsilieja į miesto panoramą.

Urbanistinės struktūros papildymas apima ne tik tūrinį ir aukštingumo integravimą, bet ir viešųjų erdvių formavimą kvartale: vidinis kiemas su poilsio, žaidimų ir želdinių zonomis sustiprina kvartalo funkcionalumą, socialinę kokybę ir daro urbanistinę aplinką patrauklią gyventojams bei lankytojams, užtikrinant tvarų ir darnų miesto audinį.

3.4. Autentiškumo ir vientisumo išlaikymas

Kadangi vietovėje nėra autentiškų istorinių pastatų ar kultūros paveldo objektų, autentiškumo klausimas siejamas su urbanistinės struktūros logikos tęstinumu. Projektas išlaiko gatvės

perimetra, akcentuoja viešosios erdvės ryšius ir želdynų tęstinumą, taip puoselėdamas vientisumo principą miesto audinyje. Naujojo pastato architektūra šiuolaikiška, tačiau ne imitacinė – išlaikomas aiškus laiko ženklas.

3.5. Kultūros paveldo aktualizavimas ir prieinamumas

Kadangi sklype ir jo artimoje aplinkoje nėra išlikusių kultūros paveldo objektų, tiesioginio paveldo aktualizavimo klausimas nėra taikomas. Vis dėlto projektas netiesiogiai prisideda prie kultūrinės aplinkos vertinimo ir pažinimo, nes kuriama patraukli, funkcionali ir vizualiai kokybiška viešojo erdvė bei gerinamos gatvių prieigos, skatinančios miestiečius naudotis teritorija.

Įgyvendinus projektą, vidinis kiemas, pėsčiųjų ir dviračių takai, poilsio bei žaidimų zonos sustiprins Šnipiškių urbanistinės aplinkos patrauklumą, skatindami bendruomeniškumą ir socialinį įsitraukimą. Tokiu būdu projektas sudaro galimybes ne tik aktyviam kasdieniam naudojimui, bet ir kultūrinės aplinkos patyrimui, kuriant nuoseklią vizualinę bei funkcinę sąsają su aplinkinėmis urbanistinėmis struktūromis.

Be to, viešųjų erdvių kokybė ir prieinamumas prisideda prie miestiečių sąmoningumo apie Šnipiškių istorinio ir urbanistinio konteksto vertybes, net jei jos nėra tiesiogiai susijusios su konkrečiais saugomais objektais. Tokiu būdu projektas skatina ilgalaikę teritorijos socialinę ir kultūrinę vertę, palaiko urbanistinę tvarumą bei subalansuotą miesto vystymąsi.

3.6. Naujo ir seno santykis

Pastato architektūrinė kalba pagrįsta šiuolaikinėmis išraiškos priemonėmis – aiškiomis linijomis, ritmingu fasadų suskaidymu, tvariais apdailos sprendiniais (metalas, stiklas, klinkerio plytelės). Šie elementai kuria harmoningą ryšį su aplinkiniais šiuolaikiniais statiniais, tuo pačiu negriauna Šnipiškių istorinės dvasios, kuri atsiskleidžia ne per formų imitaciją, o per urbanistinės struktūros tęstinumą ir mastelio pagarbą.

Kultūros paveldo ir naujos architektūros sąveika projekte grindžiama principine darna – pagarba vietos urbanistinei logikai, proporcijoms ir žmogiškam masteliui.

3.7. Tęstinis ir tvarus naudojimas

Projektas numato naują statybą tvarumo ir energinio efektyvumo pagrindu, tačiau kartu išlaiko esamus inžinerinius ryšius, servitutinius praėjimus bei želdinių zonas, taip užtikrindamas teritorijos funkcinį tęstinumą. Tokiu būdu teritorijos panaudojimas nepažeidžia istorinės struktūros logikos ir prisideda prie ilgalaikio miesto atsinaujinimo be paveldo praradimo.

3.8. Raidos etapų atpažįstamumas

Objekto architektūrinė išraiška leidžia aiškiai identifikuoti šiuolaikinį miesto raidos etapą, kartu išlaikant vizualinį ryšį su aplinkiniais urbanistiniais kontekstais. Pastato formos ir medžiagiškumas neatkartoja buvusių tipologijų, o kontekstualiai papildo esamą miesto audinį kaip nuoseklus, šiuolaikinis jo sluoksnis.

APLINKA VISIEMS

4.1. Socialinis jautrumas ir įtrauktis

Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis namas Kernavės g. 20 Vilniuje grindžiamas įtraukios ir socialiai atsakingos architektūros principais, siekiant užtikrinti, kad aplinka būtų patogi, prieinama ir maloni visoms visuomenės grupėms. Statinio funkcija – gyvenamoji – yra orientuota į mišrią gyventojų sudėtį, todėl projektuojant siekiama išvengti segregacijos ar socialinės izoliacijos.

Pastatas integruojamas į gyvą, mišrios paskirties miesto audinį, kuriame greta formuojasi tiek gyvenamieji, tiek komerciniai objektai, taip išvengiama getų ar vienos socialinės grupės dominavimo. Toks urbanistinis mišrumas užtikrina natūralią socialinę dinamiką ir saugią, gyvybingą aplinką.

4.2. Viešųjų ir privačių erdvių balansas

Projektiniuose sprendiniuose numatytos aiškiai atskirtos, tačiau tarpusavyje susijusios erdvės – privačios (gyventojų kiemo erdvės, terasos) ir pusiau viešos (praėjimai, pėsčiųjų jungtys, įėjimo zonos). Šios erdvės suprojektuotos taip, kad skatintų bendruomeniškumą, tarpusavio bendravimą ir atsakomybę už bendrą aplinką.

Gyventojams numatytos žaliosios poilsio zonos ir takai, kurie jungiasi su Kernavės gatvės pėsčiųjų infrastruktūra, taip sukuriant vientisą ir socialiai aktyvią aplinką.

4.3. Viešojo transporto pasiekiamumas

Objektas yra itin gerai pasiekiamas viešuoju transportu – Kernavės gatvėje ir netoliese esančioje Žalgirio gatvėje kursuoja keli miesto autobusų ir troleibusų maršrutai. Pėsčiomis pasiekiamos pagrindinės miesto jungtys (Kalvarijų, Lvovo, Linkmenų gatvės), taip pat dviračių takai, jungiantys su miesto centru bei gretimais rajonais.

Tokiu būdu gyventojai turi galimybę lengvai pasiekti pagrindines miesto paslaugas be būtinybės naudoti automobilį, o tai prisideda prie darnaus judumo ir mažina transporto poveikį aplinkai.

4.4. Judėjimas be kliūčių ir universalus dizainas

Projektuojant pastatą ir jo aplinką vadovaujamasi universalaus dizaino principais – visos viešosios ir bendro naudojimo erdvės numatytos taip, kad jose galėtų judėti ir orientotis visi asmenys, nepriklausomai nuo jų fizinių gebėjimų.

Pagrindiniai įėjimai į pastatą projektuojami be laiptų, su lygiais priėjimais be peraukštėjimų. Vidaus erdvėse numatyti liftai, atitinkantys neįgaliųjų poreikius, bendro naudojimo koridoriai ir laiptinės – pakankamo pločio ir be kliūčių. Visos prieigos, įėjimai ir automobilių stovėjimo vietos projektuojamos laikantis Statybos techninio reglamento STR 2.03.01:2021 „Statinių pritaikymas žmonėms su negalia“ reikalavimų.

4.5. Intuityvus orientavimasis ir informacijos suvokimas

Objekto architektūriniai sprendiniai užtikrina paprastą ir intuityvų orientavimąsi: aiškiai matomi įėjimai, išorės apšvietimo sistema pabrėžia judėjimo trajektorijas, o fasadų struktūra padeda suvokti funkcines zonas. Viduje numatyta aiški vertikali ir horizontali judėjimo sistema, kurioje

kiekvienas aukštas pasižymi identišku planiniu išdėstymu, leidžiančiu lengvai orientuotis gyventojams bei lankytojams.

Papildomai planuojama įrengti taktilinius paviršius prie įėjimų, aiškiai matomas informacinės lentelės su kontrastiniais ženklais bei apšvietimu, palengvinančiu judėjimą prastomis matomumo sąlygomis.

4.6. Žmogaus mastelio ir ergonomikos išlaikymas

Projektuojant pastato pirmąjį aukštą ir viešąją aplinką, buvo atsižvelgta į žmogaus mastelio principus – įėjimo zonos, vitrinos ir langai suprojektuoti žmogaus regos aukštyje, o fasadų ritmas išlaiko pėsčiųjų aplinkai būdingą smulkesnį mastelį.

Suoliukai, želdiniai ir apšvietimo elementai išdėstyti ergonomiškai, užtikrinant patogų naudojimąsi tiek vyresnio amžiaus, tiek riboto judumo asmenims. Visos aplinkos detalės (turėklai, stogeliai, apšvietimas) parinktos taip, kad nesukeltų vizualinių ar fizinių barjerų ir kartu kurtų estetiškai darnią, žmogui artimą aplinką.

4.7. Socialinės atsakomybės aspektas

Projekto sprendiniai siekia skatinti socialinę atsakomybę ir bendruomeninę kultūrą. Erdvių planavimas, prieinamumo sprendiniai ir viešųjų erdvių kokybė padeda kurti aplinką, kurioje visi gyventojai gali jaustis saugiai ir lygiaverčiai.

Tvarūs, energiją taupantys sprendimai bei prieinamos bendros erdvės (dviračių saugyklos, vaikų žaidimų zona, poilsio vietos) stiprina bendruomeninį ryšį ir atsakomybę už bendrą gyvenamąją aplinką.

SPRENDINIŲ EKONOMIŠKUMAS

5.1. Statybos medžiagų kokybė ir techninių sprendinių racionalumas

Projektuojant daugiabutį gyvenamąjį namą Kernavės g. 20 Vilniuje, pagrindinis siekis – užtikrinti ilgalaikį pastato gyvavimo ciklą bei optimalią eksploataciją, parenkant kokybiškas, patvarias ir tvarias medžiagas. Numatyta naudoti aukštos energinės klasės konstrukcijas, efektyvius šilumos izoliacijos sprendimus, trigubo stiklo langus, sandarias fasado sistemas, atitinkančias A++ energinio naudingumo klasę.

Statybos technologiniai sprendimai (gelžbetoninė monolitinė konstrukcija, apšiltinti fasadai, ilgaamžiai apdailos elementai) leidžia užtikrinti mažesnius priežiūros kaštus ir patikimą eksploataciją viso pastato gyvavimo laikotarpiu.

5.2. Gyvavimo ciklo efektyvumas ir priežiūros ekonomiškumas

Projektas grindžiamas gyvavimo ciklo analizės principais (angl. *Life Cycle Costing*), vertinant ne tik statybos, bet ir eksploatavimo bei priežiūros sąnaudas. Medžiagų parinkimas ir techniniai sprendiniai numatyti taip, kad būtų mažinamos ilgalaikės priežiūros išlaidos, užtikrinamas pastato energetinis efektyvumas bei atsparumas aplinkos poveikiui. Naudojamos medžiagos (metalas, betonas, stiklas) yra perdirbamos, todėl prisideda prie cirkulios ekonomikos ir mažina eksploatacinių atliekų kiekį. Šis požiūris didina vietos nekilnojamojo turto vertę ir objekto patrauklumą investuotojams.

5.3. Viešųjų ir privačių išteklių racionalus panaudojimas

Vertinant projekto sprendinius ilgalaikėje perspektyvoje, pasirinkta teritorija ir planavimo būdas užtikrina efektyvų viešųjų ir privačių išteklių panaudojimą. Sklypas turi esamą inžinerinę infrastruktūrą, todėl naujų tinklų tiesimo poreikis minimalus. Taip sumažinamos ne tik statybos, bet ir eksploatacijos sąnaudos, o viešosios investicijos (transportas, gatvės, želdynai) naudojamos efektyviai, neapkraunant savivaldybės infrastruktūros biudžeto.

5.4. Vietos ekonominis potencialas

Projektuojamas objektas yra vienoje sparčiausiai augančių Vilniaus miesto dalių – Šnipiškėse, kur aktyviai vystomi gyvenamieji, administraciniai ir komerciniai pastatai. Tai užtikrina aukštą vietos ekonominį potencialą, stabilų būsto poreikį bei ilgalaikę vertės augimo prognozę.

Aplinkoje formuojasi mišrios funkcijos rajonas, todėl objektas įsilies į ekonomiškai tvarią urbanistinę struktūrą, sudarydamas prielaidas tolesnei aplinkinių teritorijų plėtrai.

5.5. Socialinė, paslaugų ir rekreacinė infrastruktūra

Projekto vieta pasižymi gerai išvystyta socialine infrastruktūra – pėsčiomis pasiekiamos mokyklos, darželiai, prekybos ir paslaugų centrai, sveikatos priežiūros įstaigos. Netoliese įrengti viešieji želdynai ir dviračių takai didina gyvenamosios aplinkos patrauklumą. Tokiu būdu naujasis pastatas ne tik pasinaudoja esama miesto infrastruktūra, bet ir ją papildo naujais viešosios erdvės segmentais, prisidedamas prie bendro vietovės vertės augimo.

5.6. Ekonomiškumo ir įperkamumo santykis

Projektavimo sprendiniai orientuoti į subalansuotą kokybės ir kainos santykį. Naudojant racionalius konstrukcinius ir inžinerinius sprendimus, optimizuojamas statybos biudžetas, tuo pačiu išlaikant aukštą architektūrinę kokybę.

Pastato energetinis efektyvumas ir ilgaamžiškumas užtikrins mažesnes eksploatacines išlaidas, kas ilgainiui didins būsto įperkamumą gyventojams ir skatins ekonominį tvarumą.

5.7. Infrastruktūros integracija

Projektas maksimaliai išnaudoja esamą miesto inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą – numatyti prisijungimai prie esamų vandentiekio, nuotekų, šilumos, elektros ir ryšių tinklų. Automobilių stovėjimo vietos suplanuotos požeminiame aukšte, kas leidžia taupyti žemės sklypo plotą, o paviršiuje suformuoti žaliąsias poilsio zonas. Tokiu būdu užtikrinama darni infrastruktūros integracija į miesto sistemą be papildomos urbanistinės apkrovos.

5.8. Investicinė vertė ir vietos gyvybingumas

Projektas prisideda prie miesto centro gyvenamųjų teritorijų atsinaujinimo ir mišraus, gyvybingo rajono kūrimo. Privatus investuotojas investuoja į aukštos kokybės architektūrinį sprendinį, kuris padidina aplinkinių teritorijų vertę bei skatins papildomas investicijas į viešąsias erdves.

Tokiu būdu projektas tampa ekonomiškai tvarios plėtros dalimi, kurioje balansuoja privatus pelningumas ir viešasis interesas – tai atitinka ilgalaikės miesto raidos ir darnaus vystymosi tikslus.

INOVATYVUMAS

6.1. Nauji architektūriniai ir urbanistiniai sprendiniai

Daugiabučio gyvenamojo namo Kernavės g. 20 projektas išsiskiria šiuolaikišku architektūriniu sprendimu, paremtu aiškia tūrių kompozicija, fasado ritmika ir medžiagiškumo kontrastais, atspindinčiais dabarties architektūros vertybes – skaidrumą, struktūrinį aiškumą ir funkcionalumą.

Pastato architektūra siekia tvarumo ir žmogaus mastelio dermės, o urbanistiniai sprendiniai – integracijos į esamą miesto audinį, išlaikant aiškų perėjimą tarp viešosios ir privačios erdvės. Sklypo planavime išnaudoti įėjimo ir rekreacijos zonų zonavimo principai, užtikrinantys estetinę ir funkcinę darną su aplinka.

6.2. Kraštovaizdžio ir aplinkos inovacijos

Kraštovaizdžio sprendiniai paremti želdynų įvairovės ir mikroklimato gerinimo principais. Naudojami vietinių rūšių augalai, mažinantys priežiūros poreikį ir skatinantys biologinę įvairovę. Požeminės automobilių aikštelės dėka paviršiuje išlaikoma maksimali želdynų dalis, sukuriant žaliąją poilsio zoną su lietaus vandens surinkimo ir infiltravimo sprendimais (*rain garden* principas). Tai atspindi tvaraus kraštovaizdžio projektavimo tendencijas ir prisideda prie miesto mikroklimato gerinimo.

6.3. Naujos technologijos ir energiją taupantys sprendimai

Projekte taikomi inovatyvūs inžineriniai sprendimai, užtikrinantys aukštą energinį efektyvumą ir komfortą:

- A++ energinio naudingumo klasės šilumos izoliacija ir langai;
- Rekuperacinė vėdinimo sistema, mažinanti šilumos nuostolius;
- Saulės energijos panaudojimo galimybė (numatyta fotovoltinių modulių integracija į stogo dangą);
- Lietaus vandens surinkimo ir naudojimo sistema techniniams poreikiams.

Šie sprendiniai mažina energijos suvartojimą, skatina atsinaujinančių šaltinių naudojimą ir prisideda prie žiedinės ekonomikos principų įgyvendinimo.

6.4. Tvarios medžiagos ir žiedinės ekonomikos principai

Statybos medžiagų parinkimas grįstas ilgalaikiu naudojimo ciklu ir perdirbamumu. Naudojamos mažos emisijos statybinės medžiagos, kurios atitinka ES tvarios statybos direktyvų reikalavimus.

Fasado sistema leidžia lengvai pakeisti arba perdirbti apdailos elementus, taip sumažinant atliekų kiekį eksploatacijos metu. Tokie sprendiniai atitinka žiedinės ekonomikos tikslus ir ilgalaikio išteklių tausojo principus.

6.5. Skaitmeninių technologijų taikymas projektavime

Projektas rengtas pasitelkiant BIM (Building Information Modeling) technologiją, kuri leidžia tiksliai koordinuoti visus projekto etapus – nuo planavimo iki eksploatacijos. BIM modelis suteikia galimybę:

- efektyviai valdyti projektavimo duomenis ir inžinerinius sprendimus,
- atlikti energijos efektyvumo simuliacijas,
- optimizuoti medžiagų kiekius ir mažinti statybos atliekų susidarymą,
- planuoti priežiūrą viso pastato gyvavimo ciklo metu.

Tai užtikrina uždarą raidos ciklą – nuo planavimo iki naudojimo, didinant projekto ekonomiškumą ir tvarumą.

6.6. Laikotarpio vertybių atspindėjimas

Projekto architektūra ir technologiniai sprendiniai atspindi dabarties laikotarpio vertybes – tvarumą, energinį sąmoningumą, socialinį įtraukimą ir estetinį minimalizmą.

Naudojamos medžiagos, energijos taupymo priemonės ir aplinkos formavimo sprendiniai išreiškia šiuolaikinės architektūros siekį kurti aukštos kokybės, bet prieinamą gyvenamąją aplinką visiems.

6.7. Inovacijų patikimumas ir taikymo pagrįstumas

Visi pasirinkti technologiniai sprendiniai yra išbandyti ir patikimi, paremti sertifikuotų gamintojų technologijomis bei atitinka Europos Sąjungos statybos reglamentus. Inovacijų diegimas pagrįstas ekonominiais ir techniniais argumentais, o jų integracija į projektą užtikrina ilgalaikį pastato vertės išlaikymą ir vartotojų komfortą.

FUNKCIONALI STRUKTŪRA

7.1. Funkcijos atitiktis ir vietos gyvybingumas

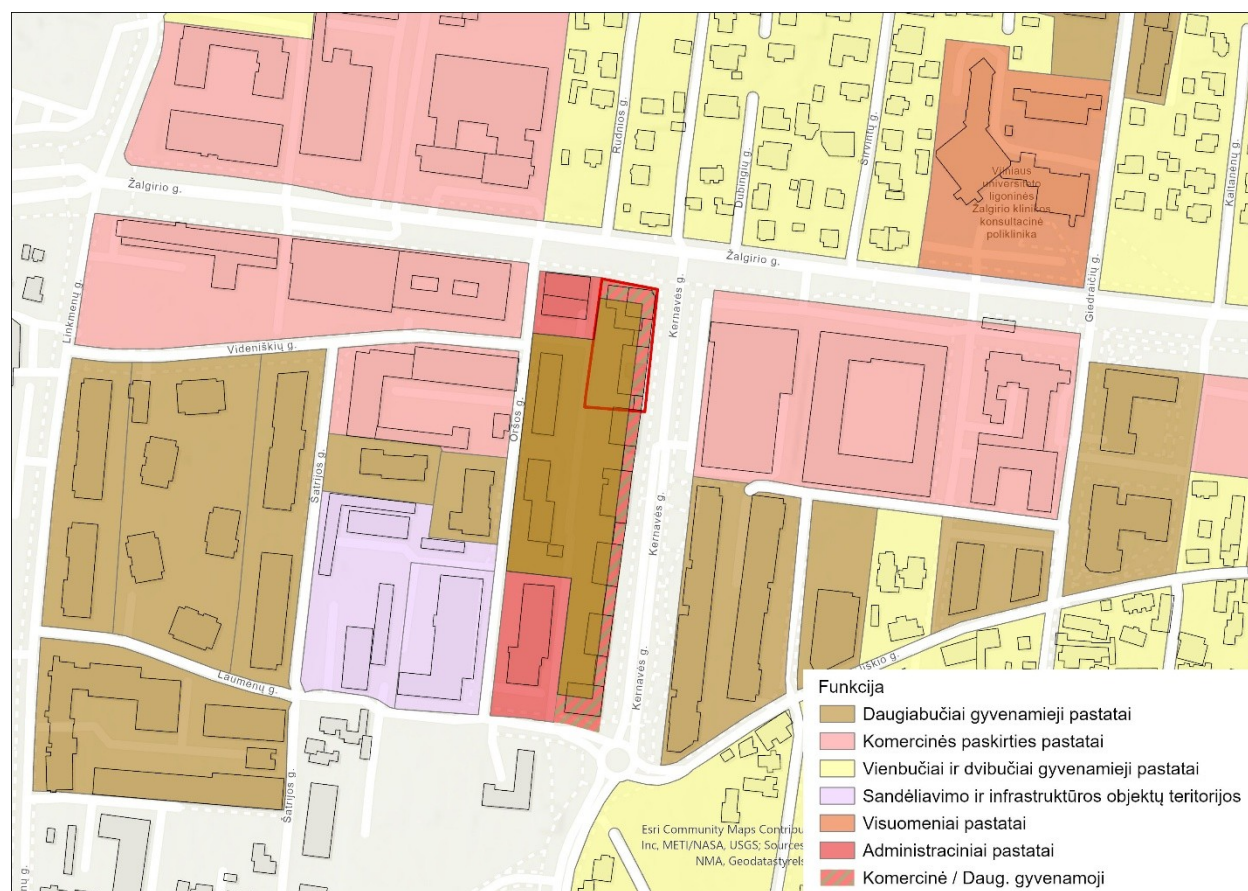
Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis namas Kernavės g. 20 pasižymi aiškiai apibrėžta funkcinė struktūra, atitinkančia šiuolaikinio miesto gyvenimo poreikius.

Pagrindinė objekto funkcija – gyvenamoji, tačiau jos integracija į aplinkinę teritoriją sukuria gyvybingą ir daugiaveidę miesto erdvę. Šalia pastato esantys prekybos, paslaugų ir rekreaciniai objektai užtikrina dienos ir vakaro gyvybingumą, sudarydami sąlygas formotis mišrios paskirties aplinkai.

Nuosavybės modelis (butai privačiai nuomai ir nuosavybei) užtikrina socialinį įvairumą ir ilgalaikį vietos tvarumą, išvengiant teritorinės segregacijos.

7.2. Urbanistinė sąsaja ir struktūros racionalumas

Projektas integruojamas į esamą Šnipiškių urbanistinę struktūrą, kuri pasižymi mišriu užstatymo pobūdžiu – nuo žemesnių individualių namų iki aukštybinių daugiabučių. Pastato tūris, aukštingumas ir užstatymo tankis harmoningai dera su aplinkiniais kvartalais, o pėsčiųjų jungtys ir takai racionaliai susiejami su esamais judėjimo srautais bei viešosiomis erdvėmis.



Pav. 15 Funkcinio zonavimo schema

Tokiu būdu formuojama vientisa, bet lanksti urbanistinė struktūra, kuri gali būti toliau plėtojama be funkcinų konfliktų.

7.3. Prieinamumas ir viešosios erdvės

Objektas lengvai pasiekiamas visomis transporto priemonėmis – tiek viešuoju transportu, tiek dviračiais ar pėsčiomis. Greta esantys dviračių takai ir pėsčiųjų jungtys užtikrina patogų judėjimą tarp gyvenamųjų ir komercinių zonų, miesto centrinės dalies.

Artimiausia viešojo transporto stotelė Žalgirio gatvėje yra vos už 50 metrų nuo projektuojamo pastato, todėl gyventojams ir lankytojams užtikrinamas itin patogus ir greitas susisiekimas tiek miesto centru, tiek kitomis miesto dalimis. Kernavės gatvėje esanti stotelė yra už maždaug 200 metrų, kas papildomai plečia susisiekimo galimybes ir leidžia patogiai pasirinkti maršrutą pagal kelionės tikslą.

Švietimo įstaigos ir vaikų darželiai yra pasiekiami vos per 300 metrų, todėl šeimoms su mažais vaikais užtikrinama patogi kasdienio gyvenimo logistika. Netoliese esantys prekybos centrai ir Kalvarijų turgavietė, esančios maždaug 450 metrų atstumu, suteikia gyventojams galimybę patogiai pasiekti pagrindines prekybos ir paslaugų zonas pėsčiomis arba dviračiu, taip skatinant aktyvų judėjimą mieste ir mažinant priklausomybę nuo asmeninio transporto.

Be to, Žalgirio gatvėje gausu maitinimo įstaigų, kavinių, restoranų ir įvairių parduotuvių, kas dar labiau praturtina vietos urbanistinį gyvenimą ir suteikia gyventojams platų pasirinkimą tiek kasdienėms, tiek laisvalaikio reikmėms. Ši infrastruktūros koncentracija pabrėžia projekto lokacijos patrauklumą, integraciją į miesto transporto ir socialinę struktūrą bei prisideda prie darnaus ir patogaus urbanistinio gyvenimo būdo kūrimo.



Pav. 16 Socialinės infrastruktūros schema

Pirmojo aukšto komercinės ir įėjimo erdvės natūraliai integruojasi į miesto viešąsias erdves, sukuriant aktyvią gatvės fasado zoną ir skatindamos judėjimą bei socialinę sąveiką. Projektuojamo pastato aplinka kuriama kaip darnus tęsinys esamų viešųjų erdvių tinklo: tiesiogiai susijungia su Žalgirio gatve, pietine kryptimi matomas ryšys su Kernavės gatvės želdynų juosta, vakarų kryptimi – su japonišku sodu, o rytų kryptimi – su Broniaus Laurinavičiaus skveru Žalgirio ir Kalvarijų gatvių sankirtoje.

Aplink pastatą numatytos žaliosios poilsio zonos, vaikų žaidimų aikštelės bei mažos urbanistinės erdvės su suoliukais ir apželdinimu formuoja įvairaus amžiaus gyventojams prieinamą ir patrauklią aplinką, skatinančią bendruomeniškumą, laisvalaikio praleidimą bei rekreaciją.

Šie urbanistiniai sprendiniai atitinka žmogaus mastelio principus, užtikrina intuityvų judėjimą, vizualinį komfortą ir aukštą gyvenimo kokybę, tuo pačiu kuriant darnų ryšį tarp pastato, jo aplinkos ir miesto viešųjų erdvių tinklo.



Pav. 17 Miesto viešųjų, žaliųjų erdvių sistema ir pagrindinės jungtys (Vilniaus miesto 2021 m. Benrojo plano sprendiniai)

7.4. Atitikimas paskirčiai ir vartotojų poreikiams

Pastato planinė struktūra paremta funkcinio efektyvumo ir lankstumo principais. Kiekvienas butas suprojektuotas taip, kad užtikrintų natūralų apšvietimą, efektyvų erdvių išdėstymą ir gerą oro cirkuliaciją.

Patalpų išplanavimas leidžia įvairius gyvenimo scenarijus – nuo mažesnių būstų pavieniams gyventojams iki didesnių šeimyninių apartamentų.

Visuose aukštuose numatytas judėjimas be kliūčių, o liftais užtikrinamas pritaikymas žmonėms su negalia bei vyresnio amžiaus gyventojams.

7.5. Sveikos gyvenamosios aplinkos principai

Projektuojant taikomi sveiko gyvenimo būdo ir aplinkos kūrimo principai:

- maksimalus natūralios dienos šviesos panaudojimas;
- aukštos kokybės oro vėdinimo sistema su filtracija ir rekuperacija;
- triukšmo izoliacijos sprendiniai, apsaugantys nuo Kernavės gatvės srauto;
- ekologiškos apdailos medžiagos su mažomis lakiųjų organinių junginių emisijomis;
- galimybė integruoti žaliuosius stogus arba bendruomenines terasas, skatinančias fizinį aktyvumą ir socialinį ryšį.

Šie aspektai prisideda prie gyventojų fizinės ir emocinės gerovės.

7.6. Saugumo aspektai

Projektuojant atsižvelgta į apšvietimo, vizualinio ryšio ir matomumo principus, užtikrinančius saugumą viešosiose erdvėse.

Įrengiamos aiškiai matomos pėsčiųjų trajektorijos, apšviesti įėjimai ir aikštelės. Naudojamos nedegios ir sertifikuotos medžiagos, atitinkančios priešgaisrinės saugos reikalavimus. Tokie sprendiniai atitinka saugios architektūros principus, derinant komfortą su atsakingu projektavimu.

7.7. Prisitaikymo prie pokyčių galimybės

Projekto struktūra sukurta taip, kad pastato erdvės būtų lengvai transformuojamos. Vidinės pertvaros numatytos nešančių konstrukcijų nesuvaržytose zonose, todėl ateityje galima:

- sujungti arba dalinti butus, keičiant jų dydį;
- patalpas pritaikyti kitoms funkcijoms – biurams, kūrybinėms dirbtuvėms ar bendruomenės reikmėms;
- modernizuoti inžinerines sistemas, nekeičiant pastato tūrio.

Toks sprendimas atitinka ilgalaikės architektūrinės adaptacijos principus, leidžiančius objektui išlikti aktualiam kintant poreikiams ir technologijoms.

VIENTISA ARCHITEKTŪROS IDĖJA IR ESTETIKA

8.1. Architektūrinės idėjos vientisumas

Daugiabutis gyvenamasis namas Kernavės g. 20 pasižymi aiškia ir nuoseklia architektūrine idėja, kurią galima lengvai suvokti tiek iš gatvės, tiek iš vidinių kiemų.

Tūrinė kompozicija, aiškūs korpusų ryšiai, pirmojo aukšto komercinės erdvės ir viršutinių gyvenamųjų aukštų struktūra sudaro skaidrią funkcijų hierarchiją, o fasadų ritmas ir medžiagiškumo kontrastai padeda žiūrovui intuityviai atpažinti pastato struktūrą.

8.2. Vieta ir identitetas

Objektas papildo vietos identitetą Šnipiškių rajone, derindamasis prie aplinkinių perimetrinio užstatymo pastatų.

Fasadų apdailos medžiagiškumas – klinkerio plytelės, tinkas ir akmens masės plytelės – kuria subtilų ryšį su istoriniu urbanistiniu audiniu ir tuo pačiu suteikia šiuolaikišką įvaizdį. Projektas skatina gyventojų priklausomybę vietai, nes formuojamas patrauklus vidinis kiemas, prieinamų erdvių ir želdynų sistema, kuri kviečia naudotis bendra urbanistine aplinka.

8.3. Meninė išraiška ir santykis su aplinka

Objekto architektūrinė išraiška atitinka jo funkciją: gyvenamojo ir komercinio pastato tūrių kombinacija aiškiai išskiria viešąsias ir privačias zonas.

Pastato architektūrinė–meninė išraiška grindžiama subalansuotu kontrasto ir pusiausvyros principu, siekiant darnaus santykio su aplinkine urbanistine aplinka. Aukštesnė pastato dalis, esanti ties Žalgirio ir Kernavės gatvių sankirta, išryškina pastatą kaip vizualinį orientyrą gatvės išklotinėje. Šis vertikalus akcentas neatsiejamas nuo aplinkinių tūrių – jo aukštis ir proporcijos suderintos su gretimais Žalgirio gatvės pastatais, todėl pastatas išlaiko pusiausvyrą tarp išskirtinumo ir įsiliejimo į urbanistinį audinį.

Architektūrinės kompozicijos struktūra paremta aiškiu horizontalių ir vertikalų elementų dialogu. Pirmųjų aukštų komercinės patalpos, išsiskiriančios stikliniais fasadais, formuoja vizualiai lengvą ir horizontalią bazę, kuri aktyvina gatvės parterį bei skatina viešosios erdvės gyvybingumą. Virš jų kylantys gyvenamieji korpusai pabrėžia vertikalumą – jie artikuliuojami ritmingais tūriniais ir fasadiniais sprendiniais, kurie suteikia pastatui dinamiškumo ir architektūrinės įtampos.



Pav. 18 Pastato fasadai – 1-9 nuo Žalgirio gatvės, A-T nuo Kernavės gatvės. T-A ir 9-1 nuo vidinių, kiemo pusių.

Skaidrumo ir atvirumo principas išreiškiamas ne tik per medžiagiškumą, bet ir per erdvinę struktūrą. Įėjimai iš Kernavės ir Žalgirio gatvių, kartu su vidiniu kiemu, sukuria vizualiai pralaidžią erdvę, kuri kviečia judėti ir komunikuoti tarp viešųjų bei privačių zonų. Tokiu būdu pastatas išlaiko pusiausvyrą tarp urbanistinio atvirumo ir gyvenamojo privatumo, o architektūrinė išraiška tampa ne tik estetinė, bet ir socialiai funkcionali.

Meninė išraiška dar labiau sustiprinama fasadų medžiagiškumo ir spalvinių akcentų derinimu, kurios sukuria vizualinį ritmą ir harmoniją. Pastato tūriai, fasadų detalės bei stiklo ir klinkerio sąveika formuoja nuoseklią ir lengvai suvokiamą architektūrinę kalbą, kuri ne tik kuria savitą miesto ženklą, bet ir sustiprina vietos identitetą, padedant gyventojams ir lankytojams intuityviai orientuotis urbanistinėje aplinkoje.

8.4. Detalės, medžiagiškumas ir spalvos

Fasadų medžiagos pasirinktos kokybiškos ir ilgaamžės, suderintos tarpusavyje kontrastuojant spalvoms ir tekstūrai.

- Klinkerio plytelės suteikia solidumo pojūtį;

- Tinkas ir akmens masės plytelės – modernią estetiką;
- Metalinės detalės akcentuoja fasadų ritmą ir kuriamą vizualinę dinamiką.

Detalių parinkimas, medžiagiškumas ir spalviniai kontrastai pabrėžia pastato funkcijas ir padeda žiūrovui suvokti architektūrinę logiką.



Pav. 19 Pastato perspektyvinis vaizdas nuo Žalgirio-Kernavės gatvių sankirtos.

Fasadų apdailos medžiagos – klinkerio plytelės – pasirinktos ne tik dėl jų ilgaamžiškumo ir atsparumo aplinkos poveikiui, bet ir siekiant išlaikyti medžiaginį bei spalvinį ryšį su šalia esančiais gyvenamaisiais pastatais, taip sustiprinant architektūrinį tęstinumą gatvės erdvėje. Pastato tūris įsilieja į esamą urbanistinę struktūrą ne per kontrastą, o per subtilų perimetrinės užstatymo logikos tęsimą – laikantis gatvės linijos, atitraukimų ir parterinių aukštų sprendinių. Tokia integracija sustiprina Kernavės gatvės erdvinį charakterį, formuoja darnią urbanistinę struktūrą ir kuria architektūriškai subalansuotą gatvės užbaigtumą.

Projekto tūrinė ir medžiaginė architektūra dera prie esamų urbanistinių rodiklių bei vizualinių ritmų ir sustiprina Kernavės gatvės užstatymo vientisumą bei miesto aplinkos suvokiamumą.



a)



b)

Pav. 20 Kernavės gatvės vaizdai – esama padėtis, medžiagiškumas (a – vaizdas nuo Kernavės gatvės sankirtos su Daugėliškių gatve, b – vaizdas nuo Žalgirio gatvės)

Projektuojamo pastato medžiagiškumas dera su Kernavės gatvės aplinkos kontekstu: kvartalo foną sudaro klinkerio plytų fasadai, taip pat dominuoja stiklas ir metalas. Tokiu būdu kuriamas vizualinis dialogas tarp aplinkinės architektūros ir projektuojamo pastato.

8.5. Šiuolaikiškumas ir laikotarpio vertybės

Projektas atspindi šiuolaikinės architektūros vertybes, pastato funkcionalumą ir vizualinį skaidrumą. Tūrinė struktūra, fasadų moduliai ir ritminis segmentavimas padeda sukurti lengvai suvokiamą, logišką kompoziciją, kur pirmojo aukšto komercinės patalpos formuoja horizontalią

bazę, o viršutiniai gyvenamieji korpusai pabrėžia vertikalumą. Šie sprendiniai akcentuoja pastato orientyro funkciją ir užtikrina darnų įsiliejimą į urbanistinę aplinką, atsižvelgiant į gretimų pastatų mastelį, aukštingumą ir medžiagiškumą.

Tvarumas ir energijos efektyvumas pasireiškia per pasirinktas ilgaamžes medžiagas, energiją taupančias inžinerines sistemas, pastato integravimą į esamą infrastruktūrą ir susisiekimo sistemą. Socialinis įtraukimas ir universalus dizaino principai užtikrina, kad pastatas ir jo aplinka būtų patrauklūs, saugūs ir prieinami visoms amžiaus bei gebėjimų grupėms.

Projektuojamas pastatas Kernavės g. 20 būtų estetiškai patrauklus miesto akcentas ir darniai įsilietų į urbanistinę struktūrą, stiprintų vietos identitetą bei reprezentuotų šiuolaikines architektūros tendencijas, kur funkcionalumas, socialinis aspektas ir tvarumas dera su estetika.

URBANISTINĖS KONTEKSTO ANALIZĖS IŠVADOS

Urbanistinė situacija ir teritorijos charakteristika

Projektuojamas sklypas Kernavės g. 20 įsiterpia į Šnipiškių rajono urbanistinį audinį, kuriame dominuoja perimetris ir perimetris-posesijinis užstatymas, formuojantis aiškias kvartalinės struktūras. Pagrindinės gatvės – Žalgirio, Kernavės, Oršos ir Linkmenų – nustato urbanistinę hierarchiją ir formuoja pagrindines transporto arterijas. Kvartalo foninis aukštis siekia apie 7 aukštus, didžiausias leistinas aukštis pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą – 35 metrai. Užstatymo tankumas svyruoja nuo 25 % sodybinių namų teritorijose iki 85 % naujesnės statybos gyvenamųjų ir komercinių sklypų kvartaluose. Bendras kvartalo užstatymo plotas – apie 28 944 m², iš kurių apie 4 641 m² (apie 16 %) viršija foninį aukštį, daugiausia ties pagrindinėmis gatvėmis ir kvartalo centru.

Sklypo funkcinis ir socialinis kontekstas

Sklypas pasižymi puikia socialine ir funkcinėmis sąsajomis: viešojo transporto stotelės – Žalgirio g. 50 m, Kernavės g. 200 m; vaikų darželiai ir ugdymo įstaigos – 300 m; prekybos centrai, kavinės ir parduotuvės Žalgirio gatvėje – 450 m. Gatvės frontas yra intensyviai komercinis, o kvartale išsaugota dalis sodybinio užstatymo ir pramoninių pastatų fragmentų. Sklypo viduje suplanuotas servitutinis praėjimas-privažiavimas palei vidinę kvartalo gatvę, lygiagrečią Kernavės gatvei, su želdiniais, poilsio ir vaikų žaidimo aikštelėmis, vejos zonomis, užtikrinant pėsčiųjų ir dviračių srautų integraciją bei ryšį su kvartalo vidine struktūra. Taip pat išlaikytas servitutas skersai sklypo, leidžiantis patekti iš Videniškių gatvės į Kernavės gatvę.

Urbanistinė idėja ir integralumas

Projektuojamas pastatas stiprina kvartalo perimetrinę struktūrą, užbaigiant urbanistinį perėjimą nuo smulkaus mastelio senosios Šnipiškių struktūros iki naujojo centro aukštybinių pastatų. Pastato tūrinė kompozicija, fasadų ritmas, medžiagiškumas ir aukštingumo sprendiniai užtikrina kvartalo vientisumą, urbanistinę harmoniją ir proporcingą mastelį. Vidinis kiemas, kaip pusiau vieša bendruomeninė erdvė, apjungia poilsio, vaikų žaidimų ir rekreacijos zonas, prisideda prie socialinės įtraukties ir kvartalo tvarumo.

Aukštingumo pagrindimas ir poveikis urbanistiniam audiniui

Foninis kvartalo aukštis siekia 7 aukštus, maksimalus leistinas – 35 m. Projektuojamas pastatas savo sklype užima 1 349 m², iš jų 273 m² (20 %) viršija foninį aukštį. Įtraukus šią dalį į kvartalo mastelį, bendras foninį aukštį viršijančių tūrinių elementų plotas siekia apie 4 915 m², tai yra apie 17 % kvartalo užstatyto ploto – rodiklis, atitinkantis Vilniaus miesto BP normatyvus. Aukštingumo gradacija: šiaurinėje dalyje – iki 9 aukštų (~34 m), pietinėje – 7 aukštai, sudaro natūralų perėjimą tarp skirtingo mastelio pastatų ir išlaiko darnų miesto siluetą.

Atitiktis architektūros kokybės kriterijams

Pastato pirmuose aukštuose įrengtos komercinės patalpos su stikliniais fasadais, skatinančios gyvą gatvės frontą, o viršutiniai gyvenamieji aukštai – proporcingą mastelio tęstinumą. Fasadų segmentacija, vertikalūs ir horizontalūs ritmai, medžiagiškumas (klinkerio plytelės) ir spalvos

harmonizuoja su kvartalo kontekstu. Aukštingumo sprendiniai ir kampinė orientyrinė dalis akcentuoja Žalgirio–Kernavės gatvių sankirtą, kuri tampa vizualiniu orientyru.

Santykis su paveldėtomis vertėmis

Sklypas Kernavės g. 20 yra Vilniaus senamiesčio apsaugos vizualinės apsaugos pozonio ribose ir nepatenka į saugomų kultūros paveldo vietovių ar jų apsaugos teritorijas. Naujas pastatas nesutrikdo senamiesčio panoramų, nekonkuruoja vizualiai su paveldo objektais, neperžengia matomumo ir aukščio normų. Urbanistinės struktūros papildymas stiprina kvartalo vientisumą, o mastelio gradacija, medžiagiškumas ir tūriniai sprendiniai užtikrina autentiškumo ir tęstinumo principų išlaikymą.

Viešosios erdvės ir socialinė įtrauktis

Projektas užtikrina pėsčiųjų, dviračių ir transporto integraciją, universalią prieinamumą ir saugumą. Vidinis kiemas, želdiniai, vaikų žaidimo ir poilsio aikštelės, servitutai ir kvartalo vidinė gatvė formuoja socialiai aktyvias, draugiškas ir vizualiai patrauklias urbanistines erdves.

Ekonomiškumas ir tvarumas

Pasirinktos statybos medžiagos ir technologijos užtikrina gyvavimo ciklo efektyvumą, energijos taupymą, žiedinės ekonomikos principų taikymą ir racionalų resursų panaudojimą. Integruoti inovatyvūs urbanistiniai, kraštovaizdžio ir architektūriniai sprendimai didina kvartalo identitetą ir patrauklumą, palaiko tvarų miesto vystymąsi.

Funkcinė struktūra

Pastato tūrinė kompozicija leidžia prisitaikyti prie funkcinių pokyčių, o pirmųjų aukštų komercinės patalpos ir vidaus kiemas užtikrina kvartalo gyvybingumą. Aukštingumo gradacija, orientyrinė kampinė dalis ir servitutų išlaikymas stiprina urbanistinę struktūrą bei mikromastelio gyvybingumą.

Vientisa architektūrinė idėja ir estetika

Projektas perteikia subalansuotą architektūrinę idėją, fasadų ritmą, proporcijas, detalumą ir medžiagiškumą, suderinant su kvartalo kontekstu. Aukštingumo sprendiniai, orientyrinė sankirta ir harmonizuojanti mastelio gradacija sukuria vizualinę darną, stiprina miesto identitetą ir atspindi šiuolaikines architektūros vertybes.