



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius
Tel. /faks. 85 261 11 15,
e-mail: smartas@smartas.lt, diana@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

MB „ARCHGRAFIKA“

KAUNO G. 36 –301, VILNIUS TEL.86988653 ĮM. KODAS 304271105

STATYTOJAS: fizinis asmuo K.F.

PROJEKTO NR.: SMA 22-32

ŽYMĖJIMAS: Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorija
Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais u.k. 25504

PASTATO KATEGORIJA: Ypatingasis

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučio gyvenamojo namo su komercinėmis patalpomis (u. Nr. 4400-0089-8262) Užupio g. 25, Vilniuje (bute Nr. 1 u. Nr. 4400-3785-2884:3564) rekonstravimo projektas

STADIJA: Projektiniai pasiūlymai (PP)

Direktorė: Diana Sabaliauskienė

Projekto vadovė: Diana Sabaliauskienė, atest. Nr. A1107, NKVA 0351

PDV Architektas: Gintautas Šveikauskas atest. Nr. A1137

VILNIUS, 2023-04

TURINYS:

Nr.	Pavadinimas	Puslapis	Pusl.
1	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis PPU Reg. Nr. 2023-02-10 Nr. A659-60/23(3.3.2.26E-MPA)	6 lapai	3-8
2	Bendrųjų rodiklių pokyčių lentelė	1 lapas	9
3	Aiškinamasis raštas	9 lapai	10-20
	BRĖŽINIAI		
4.	Teritorijos genplano schema su gretimybėmis ir pažymėta Vilnelės upės paviršinio vandens apsaugos juosta M 1:1000. Planas M 1:500	SMA 22-32-SP-1,2	22-23
5.	Rekonstruojamos pastato dalies - buto Užupio 25 Nr. 1 planas M 1:100.	SMA 22-32-AS-01	24
6.	Pietinis fasadas – projektuojamas rekonstravimo sprendinys, formuojant patalpą cokolyje, M 1:100.	SMA 22-32-AS-02	25
	PRIEDAI		
9.	Esamos būklės fotofiksacija.	1 lapas	
10.	NTR Užupio g. 25, sklypo ir pastato Sklypo matavimų planas.	5 lapai	
11.	NTR buto Užupio g. 25-1, buto matavimų byla.	10 lapai	
12.	Daugiabučio gyvenamojo namo bendraturčių balsavimo protokolo kopija, savininkų sąrašas.	6 lapai	
13.	NŽT Vilniaus miesto skyriaus sutikimas su priedu/ genplanu.	2 lapai	
14.	Raštas dėl Statytojo teisės su priedais.	3 lapai	

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



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
20__ m. _____ d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2023 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Daugiabučio gyvenamojo namo su komercinėmis patalpomis (Unik. Nr. 4400-0089-8262) Užupio g. 25, Vilniuje, (bute Nr. 1) rekonstravimo projektas.
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Esamas
2.2.	užstatymo tankis	Esamas
2.3.	užstatymo intensyvumas	Esamas
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	Esamas
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	Esama
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	Esamas
2.7.	priklausomų želdynų plotas	Vadovautis LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, vertinti Gamtinio karkaso nuostatų (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624) reikalavimus.
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių ir dviračių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas tvirtinimo“. Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu

		Nr. 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių – mažiausiai 1 vieta 2-3 butams. Aikštelėse įrengti dviračių įkrovimui prieigas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Reikalinga pateikti medžių inventorizaciją, esančių pastato rekonstravimo darbų teritorijoje, įskaitant statybos darbų organizavimui reikalingą plotą, jei numatomi medžių kirtimai arba jei planuojami statiniai priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių. Jeigu medžių nėra šioje teritorijoje – pateikti apie tai informaciją. Želdiniai vertinami remiantis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo“). Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Informaciją, kurie želdiniai yra saugotini rasite 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 206.

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Pastatui keliami aukštos architektūrinės kokybės reikalavimai: pastatų architektūrinė išraiška atitinkanti Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 str. ir Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 str. nustatytus architektūros kokybės kriterijus.</p> <p>Užstatymo kompozicija sklype turi būti pagrįsta. Pastato funkcija turi būti aiški.</p> <p>Išlaikyti esamą planuojamo pastato fasado spalvinį sprendimą bei jo elementų vientisumą (langų ritmiškumą, išsidėstymo linijas, derinti medžiagiškumą). Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas.</p> <p>Nepažeisti kultūros paveldo teritorijų (kodas 16073 ir 25504) vertingųjų savybių bei Projektinių pasiūlymų sprendinius teikti peržiūrėti/derinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriui.</p>
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Išlaikyti esamus žemės sklypo sutvarkymo sprendinius.</p> <p>Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologiškai būklei, susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.</p> <p>Įvertinti gamtinę aplinką: esamą reljefą, dirvožemį, mikroklimatines sąlygas ir t.t.</p> <p>Numatant intervenciją į susiformavusį šlaitų paviršių, želdinių šalinimą, privaloma taikyti specialiąsias priešerozines priemones, pagrindžiant jų tinkamumą konkrečiu atveju. Šlaituose bei jų viršutinių ir apatinių paribių juostose koncentruojami atskirieji ir ar priklausomieji želdynai.</p> <p>Nagrinėti sklypui tenkančio paviršinio vandens telkinio apribojimo dydį ar dydžius vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu (2001-11-07, Nr. 540). Nustačius</p>

		<p>apribojimus taikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus. Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens surinkimo ir kitus tvarią aplinką formuojančius sprendinius panaudojant susiklosčiusios gamtinės situacijos potencialą.</p> <p>Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, kuriam netaikomos kompensacinės priemonės – 80%. Aprašyti nelaidžių dangų skaičiavimus.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais.</p> <p>Apibūdinti rekonstruojamų/įrengiamų patalpų paskirtį ir jose numatomą veiklą, šios veiklos įtaką aplinkoje esantiems gyvenamiesiems namams. Patalpų planinė struktūra – atitinkanti jų naudojimo paskirtį.</p> <p>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Reg. Nr. T00086338) tekstiniu reglamentu Nr. 10, kuriuo nustatyta, kad sklype užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus. Vertinkite bendrojo plano tekstinius reglamentus Nr. 18, Nr. 32 ir Nr. 33 (rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 m pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametrų, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui).</p> <p>Pagrįsti statytojo teisę vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsniu. Pateikti žemės sklypo nuomos sutartį ir papildomą jos susitarimą. Pagrįsti, kad statytojas yra žemės sklypą valdančios bendrijos narys. Atliekant daugiabučio gyvenamo namo rekonstravimo projektą gauti visų žemės sklypo (jeigu keičiami žemės sklypo sutvarkymo sprendiniai) ir rekonstruojamo pastato bendrasavininkų sutikimą numatomiems sprendiniams.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Neišlaikant norminių atstumų iki gretimų sklypų ribų gauti tų žemės sklypų valdytojų sutikimus.</p> <p>Žemės savininkai ir kiti naudotojai privalo naudoti žemę pagal pagrindinę jos naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą, todėl žemės sklypui turi būti nustatytas atitinkamas žemės sklypo naudojimo būdas.</p>
3.4	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	<p>Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Infrastruktūros skyriaus prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygomis. Projektinių pasiūlymų aiškinamajame rašte aprašyti atliekų tvarkymo pasiūlymus.</p>
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	<p>Vadovautis Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu patvirtintu Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. ĮV-490 (Žin., 2004, 25-774) ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR Reg. Nr. T00086338). Vertinti LR kultūros ministro 2010-10-18 įsakymu Nr. ĮV-512 patvirtinto Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinius (TPDR Reg. Nr. T00053354), Vilniaus senamiesčio (Nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamo kultūros</p>

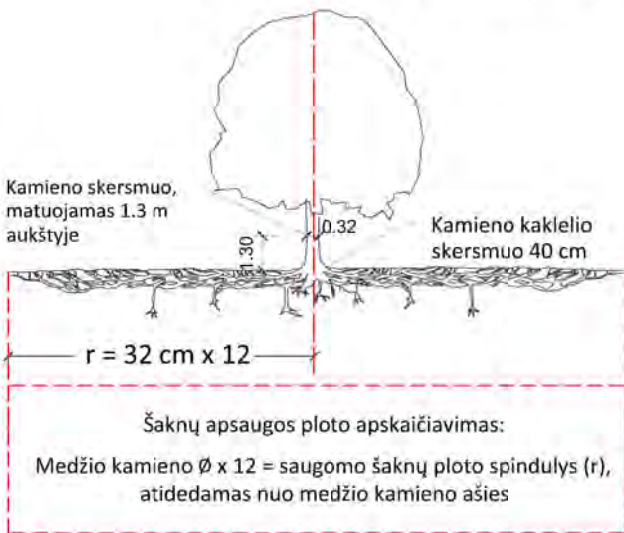
		<p>paveldo apsaugos specialiojo plano (TPDR Reg. Nr. T00055785) sprendinius.</p> <p>Vadovautis Susisiekiimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).</p>
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Vertinti poreikį.
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	<p>Vadovautis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilnius 3D planas“ tvarkos aprašu.</p> <p>Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama projektinių pasiūlymų bylos sudėtyje.</p> <p>Užtikrinti visuomenės informavimą STR „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ VIII skyriuje nustatyta tvarka; informacinis stendas turi būti pakankamo dydžio (ne mažiau kaip 0,5 kv. m), stende pateikiama statinių išdėstymo sklype su gretima urbanistine aplinka vizualizacija, nurodoma stendo įrengimo ir išmontavimo datos ir kita privaloma informacija. Stendo vieta prie statybos objekto parenkama aiškiai matomoje vietoje, kad būtų užtikrintas projektinių pasiūlymų viešinimas ir visuomenės informavimas.</p>

Ramunė Butvilienė, tel. (8 5) 211 2663, el. paštas ramune.butviliene@vilnius.lt

Kristina Kiseliauskienė, el. paštas kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnis: Asmuo turi teisę apskūsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinį sprendimą arba veiksą (neveikimą), taip pat viešojo administravimo subjekto vilkinimą atlikti jo kompetencijai priskirtus veiksmus šio įstatymo nustatyta tvarka tam pačiam viešojo administravimo subjektui arba aukštesniam pagal pavaldumą viešojo administravimo subjektui, arba kitų įstatymų, reglamentuojančių ginčų, kylančių iš administracinių teisinių santykių, nagrinėjimą, nustatyta tvarka išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka institucijai, arba administraciniam teismui.

Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZACIJOS lentelės sudėtis



SVARBU:

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

REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

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

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

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

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

Pastaba 3: Numatant medžių (išskyrus invazines rūšis) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).

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

ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

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

MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

Medžio būklės indekso ženklai

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

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

K - medžio rūšis; B - medžio ellės numeris brėžinyje/žiniaraštyje
Ø36 - kamieno diametras; 1 - medžio būklės indeksas

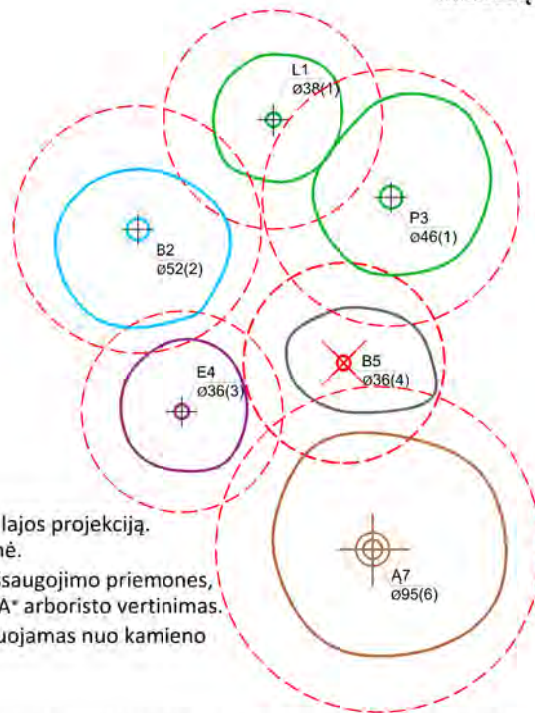
Lajos projekcija

Kamieno diametras 1,30 m aukštyje

Kamieno kaklelio diametras

Kamieno ašis

Šaknų apsaugos plotas



DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES PATVIRTINIMO UŽUPIO G. 25
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-02-10 Nr. A659-60/23(3.3.2.26E-MPA)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Pakalnis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiasis architektas, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	MINDAUGAS PAKALNIS LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-02-10 10:06:54 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-02-10 10:07:11 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-11-03 20:19:13 – 2025-11-02 23:59:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.69.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-02-10 18:44:07)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-02-10 18:44:07 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Projektuojami rekonstravimo darbai nekeičia esamų sklypo užstatymo UT, UI rodiklių.

Pastato ir patalpų plotų pokyčių lentelė:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Po kapitalinio remonto
I. PASTATAS			
1.1. Pastatas Užupio g. 25 u/nr. 4400-0089-8262, 7A3p			
1.2. bendras plotas.*	m ²	2644,72	~2677,72
1.3. pastato naudingas plotas *	m ²	2185,07	~2118,07
1.4. gyvenamasis plotas *	m ²	1642,63	~1642,63
1.5. pastato paskirties rodikliai, patalpų/butų bendras skaičius	vnt.	45	45
1.5.1. gyvenamųjų patalpų skaičius	vnt.	23	23
1.5.2. negyvenamųjų patalpų skaičius	vnt.	22	22
2. Pastato tūris.*	m ³	15797	~15897
3. Aukštų skaičius*	vnt.	3	esamas
4. Pastato aukštis. *	m		esamas
5. Energetinio naudingumo klasė: atskiram butui Nr. 21	-	C	C
6. Pastato atsparumo ugniai laipsnis	-	I	I
7. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	C	C
II. BUTAS Nr. 1 u/nr. 4400-3785-2884:3564			
2.1. bendras plotas.*	m ²	122,87	~155,87
2.2. naudingas plotas *	m ²	80,64	~113,64
2.3. gyvenamas plotas *	m ²	65,99	~65,99
2.4. rūšio (pusrūšio plotas) *	m ²	42,23	~75,23
2.5. lauko terasa/balkonas *	m ²	-	~31,23

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas: Diana Sabaliauskienė atest.nr. 1107A, 0351 NKVA _____

PROJEKTO PAVADINIMAS:

Daugiabučio gyvenamojo namo su komercinėmis patalpomis Užupio g. 25, Vilniuje (bute Nr. 1) rekonstravimo projektas

PROJEKTO NUMERIS: SMA 22-32-PP

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis rengiamas projektas:

LR ĮSTATYMAIS:

- LR Statybos įstatymas;
- LR Architektūros įstatymas;
- LR Nekilnojamo kultūros paveldo įstatymas;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas.

STATYBOS TECHNINIAIS REGLAMENTAIS:

- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“
- STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
- STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“
- STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“;
- STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas. Mechaninis atsparumas ir pastovumas“;
- STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“;
- STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“;
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“;
- STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“

TAISYKLĖS, NORMOS, REIKALAVIMAI

- PTR 3.06.01:2014 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“;
- PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“;
- HN 33-2011. Akustinis triukšmas. Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje (VŽ 2011-06-13 Nr.75-3638).
- HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“;
- Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklės (Žin., 2010, Nr. 2-107); kiti galiojantys aktualūs teisės aktai.
- HN 42:2009. Gyvenamųjų ir viešojo naudojimo pastatų mikroklimatas;

ir kiti galiojantys aktualūs teisės aktai.

1.1. Rengiant projektą buvo naudota licencijuota projektavimo programinė įranga:

Etapas	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-1	9

- AutoCAD Architekture 2010; - Acrobat Reader DC; - Microsoft Word. Pateikiamas programų sąrašas žr. prieduose.

1.2. Projektuojamų pastatų rekonstravimo projekto PP rengimo pagrindas:

- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis PPU Reg. Nr. 2023-02-10 Nr. A659-60/23(3.3.2.26E-MPA);

- Statytojo pasirašyta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis PPU 2022-11-25; įgaliojimas;
- Valstybinės įmonės registrų centro Nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išrašas apie sklypą, pastatą, patalpas Užupio g. 25, Vilniuje ir buto Nr. 1 matavimų byla;

- Pastato u.nr. 4400-0089-8262 Daugiabučio gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkų bendraturčių balsavimo protokolas 2022-08-31 "pritarimu pastato Užupio g. 25, Vilniuje rekonstravimui";

- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Vilniaus miesto skyriaus raštas 2018-11-16 Nr. 49ST-503-(14.49.5).

2. 1. projektuojamo statinio (statinių) statybos vieta, statybos rūšis [5.25], statinio paskirtis [5.23], statinio kategorija (ypatingasis, neypatingasis, nesudėtingasis), kiti reikalingi duomenys:

Daugiabutis gyvenamasis namas Užupio g. 25, Vilniuje u/nr. 4400-0089-8262, indeksas 7A3/p stovi rytinėje Senamiesčio seniūnijos dalyje, Užupio priemiesčio teritorijoje, Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijoje, archeologinėje vietovėje u.k. 25504 teritorijoje.

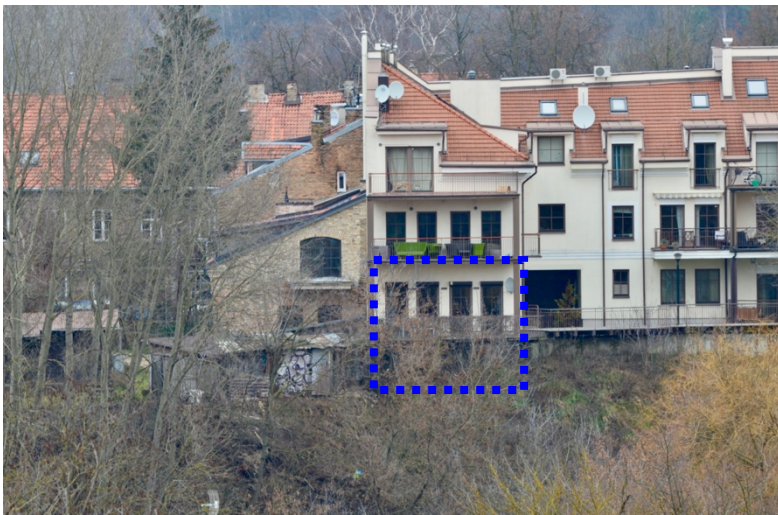
Statytojui priklausanti patalpa – **butas Užupio g. 25-1, Vilniaus m.;** unikalus daikto numeris: **4400-3785-2884:3564.**

Pastato kategorija – **ypatingasis;** pastato paskirtis – *gyvenamoji (trijų ir daugiau butų);*

Statybos rūšis – rekonstravimas.



Užupio g.25 www. regia.lt.



Pietinio fasado fragmentas, vaizdas nuo Paupio pusės

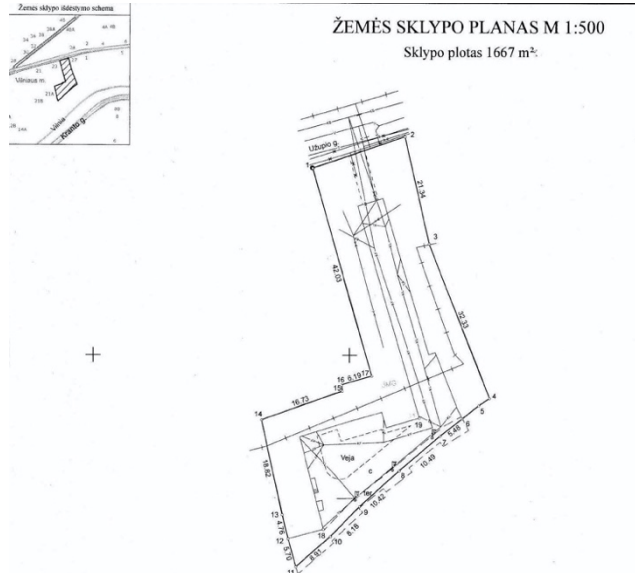
2.2. trumpas statybos sklypo aprašymas (sklype esantys statiniai, inžineriniai tinklai ir įrenginiai, želdiniai, higieninė ir ekologinė situacija, aplinkinis užstatymas ir kt.);

Žemės sklypas **Užupio g. 25 – k.nr. 0101/0042:2**, plotas 0,1667 ha, "kitos" paskirties žemės sklypas, užstatytas daugiabučiu gyvenamuoju namu su komercinėmis patalpomis u.nr: 4400-0089-8262; registruotas NTR išrašė užstatytas pastatu plotas 1209.00 kv. m; (atitinkamai esamas sklypo užstatymo tankis – 72,52%).

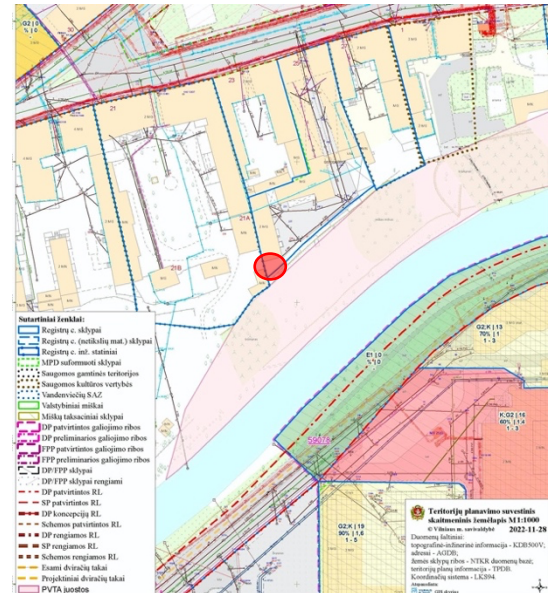
Etapas	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-2	9

Į sklypą yra įvažiavimas tik per Užupio g. 25 tarpuvartę iš Užupio gatvės.

Sklypas sudaro netaisyklingą formą ir apima buvusių dviejų istorinių valdų teritoriją, pietiniu fasadu formuoja Vilnelės krantinės išklotinę.



Užupio g. 25 sklypo matavimų planas



GIS Paviršinių vandens telkinių apsaugos juosta

Projektuojamas sklypas ir pastatas nepatenka į Vilnelės upės paviršinio vandens telkinio apsaugos juostą, kurioje būtų ribojama ūkinė veikla.

Visa centrinė Užupio rajono dalis ir 70B kvartalas patenka į Sereikiškių požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonos (VAZ) 3-ąją juostą, kuri sudaro tik 3a juosta sektorius, kadangi ši vandenvietė pagal UAB "Vilniaus hidrogeologija" parengtą projektą nepatenka į leidimų naudoti angliavandenilių išteklius; pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos: 5 skyrių draudžiama veikla: <“1) gaminti, naudoti ir sandėliuoti pavojingas chemines medžiagas ir preparatus, išskyrus naudojamus geriamajam vandeniui ruošti“>; statybinė ūkinė veikla nedraudžiama dėl vandenvietės VAZ reikalavimų.



Lietuvos geologijos tarnybos informacija <https://www.lgt.lt/>

Sklypą riboja daugiabučių gyvenamųjų namų teritorijos – Užupio g. 21 vakaruose ir Užupio g. 23 kiemu šiaurės vakaruose, rytuose su Užupio g. 27 ir viešosios erdvės – Užupio gatvė – šiaurėje ir Vilnelės upės krantinė pietuose.

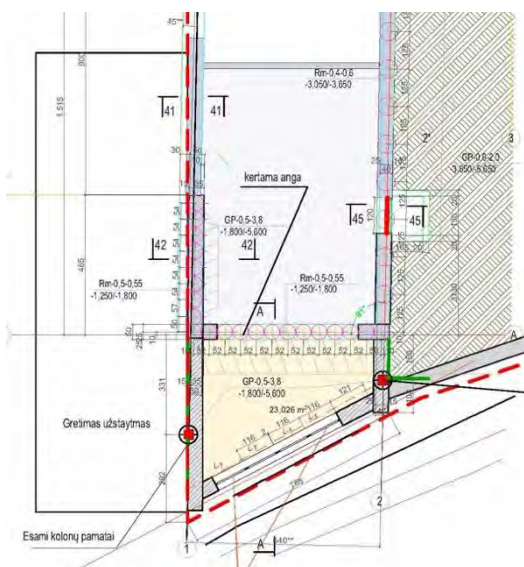
Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	AR-3	9

2.3. rekonstruojamiems ar kapitališkai remontuojamiems statiniams – **esamos būklės** (technologijos, statinių, konstrukcijų, įrenginių, inžinerinių tinklų, statinio inžinerinių sistemų techninės būklės) **įvertinimas**; esamo statinio (-ių) ir statybos sklypo statybinių tyrimų [5.24]) aprašymas;

Statytojo užsakymu atliktas pastato esamų konstrukcijų natūrinis vertinimas; pastatas - gyvenamasis namas su komercinėmis patalpomis Užupio g. 25, Vilniuje pastatytas 2004-2005 m. pagal UAB "MENHYRAS"/ "Naujoji architektūra ir grafika" architektūros dalį ir UAB "Ekoprojektas" parengtą konstrukcijų dalį (2003 m.), - objekto statytojas - UAB "Ginta ir partneriai". Pagrindinė konstrukcijų schema surenkamo gelžbetonio pamatai su monolitinio gelžbetonio rūsio sienomis, viršutinių aukštų sienos plytų mūro; termoizoliacija polistireninis putplastis M17, LST 1583:19999, grunte, klijuojamas, t=100mm, R=1,67(m²K)/W.

Statinio konstrukcijų pagrindiniai elementai:

- šalia esamų pastatų pamatų pagrindo stiprinimas chemine injekcija;
- šalia esamų pastatų pamatų plėtimas monolitinio g/b sienute;
- monolitinio g/b gręžtiniai poliai;
- monolitinio g/b rostverkai;
- surenkamo g/b rūsio sienos;
- silikatinių plytų mūro laikančios sienos;
- monolitinio g/b perdangos, kolonos ir sijos;
- plieno konstrukcijos;
- surenkamo g/b pakopų ant plieno sijų laiptai;
- trisluoksnių mūro sienų išorės atitvarai;
- medinių gegnių su plieno sijomis stogo atitvaras;
- silikatinių plytų mūro, gipso kartono, keraminių ar gipso blokelių pertvaros;
- monolitinio g/b grindys.



Rūsio patalpos pratęsimo konstrukcinė schema integruojant esamas pastato konstrukcijas

Etapas	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-4	9

Nekeičiant esamo pastato su terasa užstatyto ploto, projektuojamas Užupio g. 25-1 bute esamos rūsio patalpos pratęsimas integruojant esamas pamatų kolonas iki sklypo pietinės ribos. Ant pamatų kolonų šiuo metu yra įrengtas gyventojų kiemas - terasa, išlieka su esamu išėjimu iš pirmojo aukšto patalpų.

2.5. projektuojamų statinių sąrašas (jei projektuojami keli statiniai), **pagrindinės charakteristikos, paskirtis**, produkcija, gamybos (paslaugų) ar kitos planuojamos ūkinės veiklos programa;

Projektuojamas **Daugiabutis gyvenamasis namas Užupio g. 25, Vilniuje u/nr. 4400-0089-8262**, pertvarkant jame pirmojo aukšto butą Nr. 1 unikalus daikto numeris: 4400-3785-2884:3564, po esama lauko terasa išplečiant rūsio aukštą ir įrengiant tinkamos proporcijos vitrinių langą (dažyto medžio arba metalo gaminį) su metaline kaltine atitvara būtina saugiam naudojimui užtikrinti. Pastato tūrio papildymas po esama terasa nekeičia esamos fasadų stilistikos ir atitinka stačiakampių langų išdėstymo tektoniką, žr. grafinę dalį SMA 22-32-AS.

Sklype nėra medžių; gyventojų centriniame kieme yra priklausomasis želdynas: žolės veja su krūmais, plotas ~ 87 kv.m. (~5,2%) žr. grafinę PP dalį; terasos apželdintos vazoniniais, visžaliais augalais ir organizuotos ramiam poilsiui su kiemo baldais; sklypo centrinėje dalyje yra tvarkomas žolės veja. Kieme vyrauja kietosios trinkelio dangos ir medžio lentų terasos dangos su ažūriniais metalo turėklais. Sklypo istorinėje medžiagoje (žr. paveldosauginį skyrių) pateikiami buvusio užstatymo su pora kiemų planai iliustruoja, kad sklypai istoriškai buvo gana tankiai užstatyti, neturėjo daržų ir sodų; atitinka Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 centrinės dalies tvarkymo tradicijas.

2.6. inžinerinių tinklų aprašymas; energinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai; vandens, nuotekų ir energinio aprūpinimo inžinerinių tinklų apibūdinimas; atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimo apibūdinimas;

Projektuojami tvarkomieji statybos darbai iš esmės nekeičia esamo sklypo ir pastato inžinerinio aprūpinimo, lauko elektros, šildymo, vėdinimo, vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo, elektroninių ryšių įvadų į sklypą. Statytojas turi sudaręs sutartis su tiekėjais ir projekto sprendiniais nekeičiami esami inžinerinių sistemų pajungimai ir apskaitos prietaisai.

2.7. susisiekimo komunikacijų, statybos sklypo susisiekimo komunikacijų aprašymas; **išorinio ir vidinio transporto judėjimo organizavimo principai**;

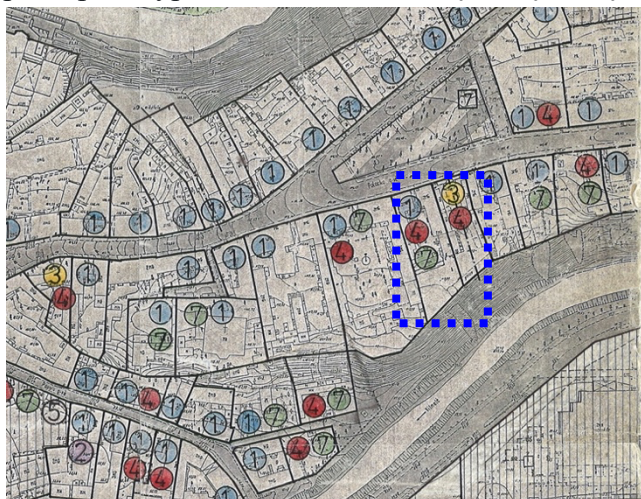
Šiuo projektu nekeičiami esami išorinio transporto judėjimo ir organizavimo į/iš sklypo principai. Lengvųjų automobilių parkavimas yra sklype įrengtoje kiemo aikštelėje. Projekto sprendiniais nekeičiamas registruotas pastate nekilnojamųjų turtinių objektų skaičius, papildomas parkavimas nereikalingas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendriuosius reikalavimus“.

2.8. informacija apie numatomų statybos darbų poveikį aplinkai, gyventojams, kaimyninėms teritorijoms;

Projektiniai sprendiniai neturės neigiamos įtakos aplinkai, gyventojams ir kaimyninėms teritorijoms. Daugiabučio gyvenamojo namo rekonstravimo projektiniai pasiūlymai buvo pristatyti pastato bendraturčiams, gauti daugumos bendraturčių sutikimai 2018-08-31 žr. *balsavimo protokolą prieduose*. Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM Vilniaus miesto skyrius neprieštaravo pastato rekonstravimui, *jei nebus pažeisti trečiųjų asmenų interesai*, raštas 2018-11-16 Nr. 49ST-503-(14.49.5), žr. *prieduose*.

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	AR-5	9

Sprendiniai projektuojami tik registruoto sklypo Užupio g. 25 (k.nr. k.nr. 0101/0042:2) faktinio esamo užstatymo ribose, neturės įtakos kaimyninių sklypų užstatymo ir teritorijos tvarkymui ir naudojimui. Pietinę sklypo ribą formuoja Vilnios upės šlaitas, kuris pagal Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sprendinius (T00054564), patvirtinta samprata- koncepcija ir sklypų planas Vilniaus m. valdybos 1995-03-23 potvarkiu Nr. 775-V; krantinės skirtos bendro naudojimo infrastruktūrai, želdynams įrengti. Projektiniai pasiūlymai neprieštaruja Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sprendiniams, perimetriniu posesijiniu *atviru* užstatymo principu sklype suformuoti fasadai į viešą erdvę.



Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sklypų planas



https://maps.vilnius.lt/zaliasis_vilnius

2.9. saugomos teritorijos tvarkymo ir apsaugos reikalavimai (nurodyti saugomos teritorijos apsaugos reglamentą), **specialieji paveldosaugos reikalavimai** (nurodyti apsaugos reglamentą), aplinkos apsaugos, **kultūros paveldo išsaugojimo**, urbanistikos, gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trumpas aprašymas; apsauginės ir sanitarinės zonos; projekte numatytų poveikį aplinkai mažinančių priemonių aprašymas.

Paminklosauginė dalis.

Nagrinėjamas pastatas yra kultūros paminklo - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 teritorijoje** ir archeologinėje vietovėje – **Vilniaus senajo miesto vietoje su priemiesčiais u.k. 25504**
<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Daugiabutis namas pastatytas pastatytas XXI a. modernizmo ir istorinio retrospektyvizmo stiliumi, iš dalies atkuriant buvusį iki Antrojo Pasaulinio karo užstatymą ir regeneruojant perimetrinį sklypų užstatymą.



Pagrindinis gatvės fasadas

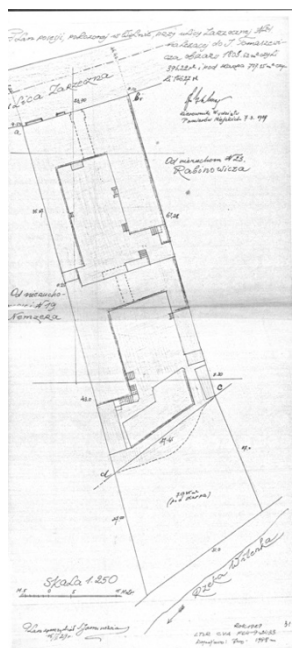


kiemo fasado fragmentas

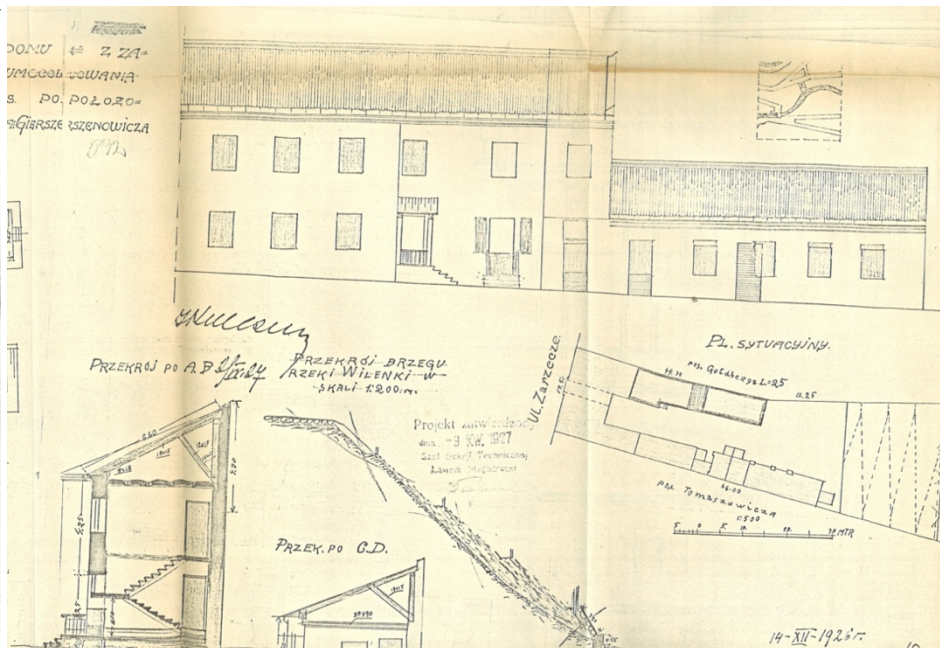
Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	AR-6	9

Fasadų architektūrinė išraiška artima istorizmui: tinkuoti fasadai su būdingais karnizais, vyrauja stačiakampės angos, apatiniuose aukštuose vitrinos, viršutiniuose aukštuose langai ir balkonai, balkonai su lakoniškais metalo ažūro atitvaromis.

Istorinis buvusių sklypų užstatymas posesijose 591 ir 592 išnagrinėtas **Vilniaus senamiesčio 70 kvartalo istoriniuose tyrimuose**, (VAA F5-4734 "Paminklų restauravimo ir projektavimo institutas", 1989 m.). Sklype Užupio g. 25 XX a. antroje pusėje veikė turgavietė. Ikonografinėje medžiagoje, XX a. pirmos pusės sklypų planų istorinės sklypų ribos tęsėsi iki Vilnios upės, dalį sklypų užėmė skardis, kurio priežiūra tuo metu buvo savininkų reikalai; išlikusiuose projektuose fiksuota, kad miestiečiai statėsi arčiau vandens pirtis ir tvirtindavo šlaitus, kurie nebuvo apaugę medžiais (medžiai mieste buvo paklausį medžiaga kietojo kuro šildymui).



Užupio g. 23 sklypo 1927 m. planas



Užupio g. 25 sklypo 1926 m. planas

XX a. pabaigoje sklypo Užupio g. 25 ribos buvo suformuotos, ne pagal Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto sklypų planą, o pagal buvusios turgavietės sklypo ribas (inventorizavimo biuro „Valda“ matavimus): pietinę sklypo Užupio g. Nr. 23 dalį sujungiant su buvusios turgavietės teritorija Nr. 25.



1992 m. užstatymo retrospekcijos planas



XX a. pradžioje buvusių istorinių sklypų ribų planas

Etapas	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-7	9

Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto tyrimų medžiagoje fiksuoti buvusio (neiškliuzio) užstatymo kontūrai, akivaizdu, kad 70 kvartalo užstatymas istoriškai buvo labiau išplėstas į pietinę pusę, šlaito dalys buvo gyventojų poreikiams naudojami nusileidimai prie vandens.

XXI antroje pusėje Užupio rajonas tapo patrauklus gyventi dėl savo išskirtinės vietos Vilnios upės kilpoje, dermės su gamtos vertybėmis bei istorinio priemiesčio polifunkciškumo: pirmuosiuose daugiabučių namų aukštuose gausu kavinių, galerijų, paslaugų, juvelyrų, krautuvėlių ir kt. aptarnavimo objektų.

Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamente (Žin.,2004, Nr.25-774), pastatas Užupio g. 25 priskirtas kategorijai - „*kiti statiniai*“:

1	2	3	4	5
Užupio 25	Kiti statiniai	Atkuriamas sunaikintas užstatymas – užstatymo tipas perimetris posesijinis	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji , visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	Bendrieji nurodymai atstatomiems ir rekonstruojamiems pastatams pateikti lape 5.
	Teritorijos elementai	Restauravimo, atkūrimo, remonto darbai.	-----“-----“----- -----	
	Želdynai	Rekonstrukcija - atkūrimas		

Bendrieji reikalavimai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 70 kvartale:

1. Dominuojantis užstatymo morfologinis tipas – perimetris - posesijinis atviras į Vilnelės šlaitus tipas PPA (žr. VSAR priedą “ Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologija”).
2. Maksimalus rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų aukštingumas – 2 aukštai su mansarda.
3. Naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų karnizo ir stogo kraigo lygis neturi viršyti aplinkinių pastatų karnizo ir stogo kraigo lygio.
4. Pastatai dengiami šlaitiniais stogais.
5. Prieš pradėdant pastatų rekonstravimo darbus būtina atlikti esamos būklės fiksavimo ir natūros tyrimo darbus. Jei numatomi griovimo darbai, būtinos NKVA ekspertų išvados dėl statinio kultūrinės vertės.
6. Prieš pradėdant žemės judinimo darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus.
7. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal restauravimo technologijas.

Vilniaus senamiesčio u.k. 16073 ir archeologinėje vietovėje Vilniaus senajo miesto vietoje su priemiesčiais u.k. 25504 nustatytas *archeologinis* vertingųjų savybių pobūdis, saugomas kultūrinis sluoksnis ir reljefas, todėl **prieš žemės kasimo darbus būtini archeologiniai tyrimai**, o ištyrinėtose vietose žemės kasimo darbai vykdomi tik su archeologo priežiūra.

2.9.2. Urbanistikos reikalavimai. Sklypui nėra galiojančio vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento - detaliojo plano. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane (reg. Nr. T00086338) sklypas Užupio g. 25 patenka į **SEN-70-1 funkcinę zoną: pagrindinio centro zona.**



BP sprendiniais nustatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas iki 3; didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis iki 80%, aukštis iki 21 m.

Etapas	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	Lapas	Lapų
PP			AR-8	9

Šiuo projektu nekeičiamas istoriškai susiformavęs **perimetrinis posesijinis** užstatymo morfotipas, projektuojamas sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas, nesiekiami maksimaliai leistinų UT, UI parametru. Sklypo ribose nėra šlaito (pastatas užstatytas mažesnėje negu XX a. pradžioje buvęs užstatymas) ir sklypas nepatenka į Vilnelės upės paviršinio vandens telkinio apsaugos juostą. Sklypo projektinių pasiūlymų sprendiniai parengti ant atnaujintos toponotraukos, sklype esamas kiemo reljefas nežymiai žemėja į pietvakarius nuo absol. alt. 115.35 m. iki 114.52 m.

3. Sveikatos apsauga.

Projektiniai sprendiniai atitinka STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ keliamus reikalavimus butui. Natūralus patalpų apšvietimas nesikeičia ir tenkina keliamus apšvietos reikalavimus butui Nr. 1, kurio pirmojo aukšto gyvenamieji kambariai gaus insoliaciją per pietinius ir rytinius langus fasaduose. Dirbtinis apšvietimas sprendžiamas atskiru interjero elektrotechninės dalies projektu ir atitiks HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Patalpų funkcinis planavimas bei pagalbinių patalpų išdėstymas, tenkinant higienos normų keliamus paskirties atskiroms patalpoms reikalavimus tikslinamas techninio projekto stadijoje.

4. Gaisrinės, civilinės saugos priemonių principinių sprendinių trumapas aprašymas.

Projektuojami tvarkomieji statybos darbai nekeičia esamos rekonstruojamo pastato gaisro apkrovos kategorijos – I. Lauko gaisrų gesinimui bus naudojami Užupio gatvėje esantys hidrantai, nuo pastato perimetro tolimiausio taško nutolę ne didesniu kaip 200 m atstumu. TP stadijoje bus rengiamas atskiras GS skyrius.

5. Pagrindiniai užstatymo rodikliai:

Sklypo Užupio g. 25 (k.nr. 0101/0042:2) registruotas plotas 1667 m².

Sklypo plano sprendiniuose pažymėtas užstatytas sklypo pastatu plotas, kuris pamatavus be terasų užima ~ 1176 m². VĮ „Registru centras“ NTR išrašė pastato Užupio g. 25 u.nr. 4400-0089-8262 registruotas užstatytas plotas 1209 m².

Projektuojamas rūšio išplėtimas po esama lauko terasa iki pietinės sklypo ribos, nekeičia užstatymo tankio (~ 73%) ir registruoto pastato užstatyto ploto.

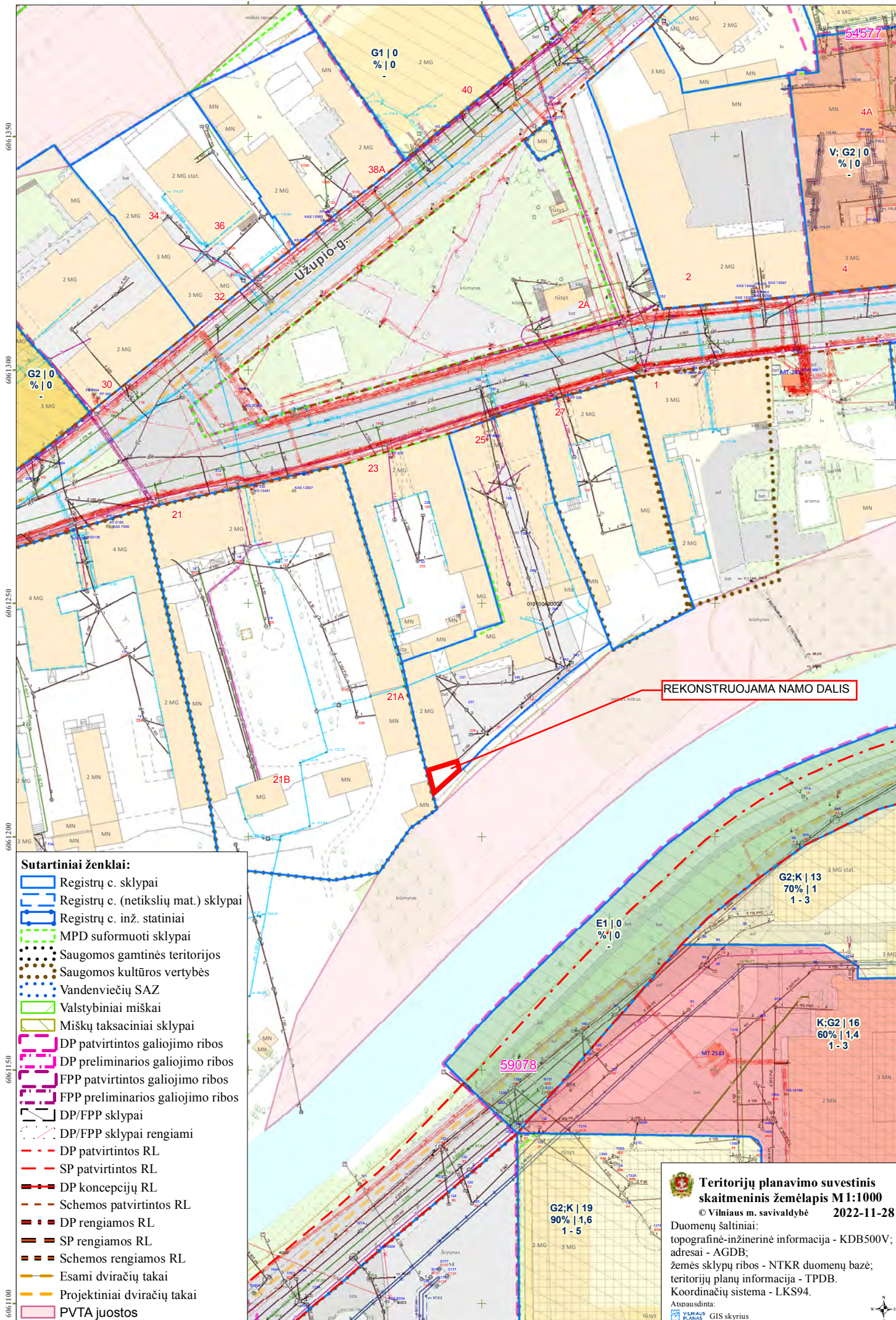
Rekonstruojama patalpa yra rūsyje/ dalinai cokolyje, neįtakoja esamo sklypo užstatymo intensyvumo (~1,6).

Užstatymo rodikliai neviršys teritorijų planavimo dokumentuose reglamentuojamų parametru ir projektinių pasiūlymų rengimo užduoties reikalavimų; žr. *bendrujų statinių rodiklių lentelę*.

Projekto vadovė








D.Sabalaiuskienė 1107A, NKVA 0351

Etapas			Lapas	Lapų
PP	Statytojas: K.F.	SMA-22-32-AR	AR-9	9





EKSPLIKACIJA:

-  SKLYPO RIBA
-  VILNELĖS ŠLAITO APSAUGINĖ ZONA
-  REKONSTRUOJAMAS DAUGIABUTIS GYVENMASIS NAMAS
ESAMOS UŽSTATYMO PLOTAS 1176.00 m²
PAGAL NTR-1209.00 m²
-  REKONSTRUOJAMO BUTO NR 1 DALIS
NAUJO UŽSTATYMO DALIS 14,00 m²
-  SKLYPO ŽELDINTA DALIS 87,00 m²
-  ESAMOS MEDINĖS TERASOS
-  ESAMI MEDŽIAI

76/32 - 0296
6061250.00
583750.00
76/32 - 0316

76/32 - 0296
6061250.00
583850.00
76/32 - 0316



TIIS duomenų gavimo ir derinimo lentelė

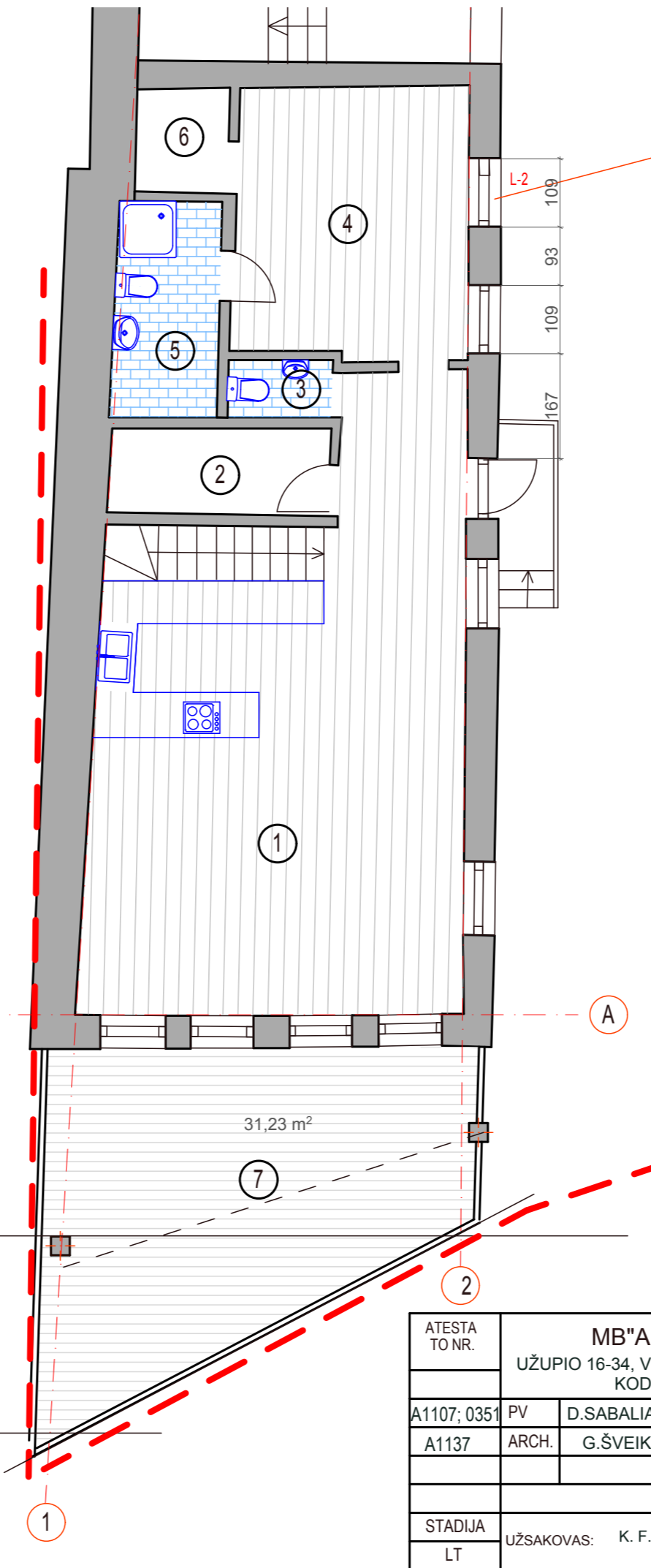
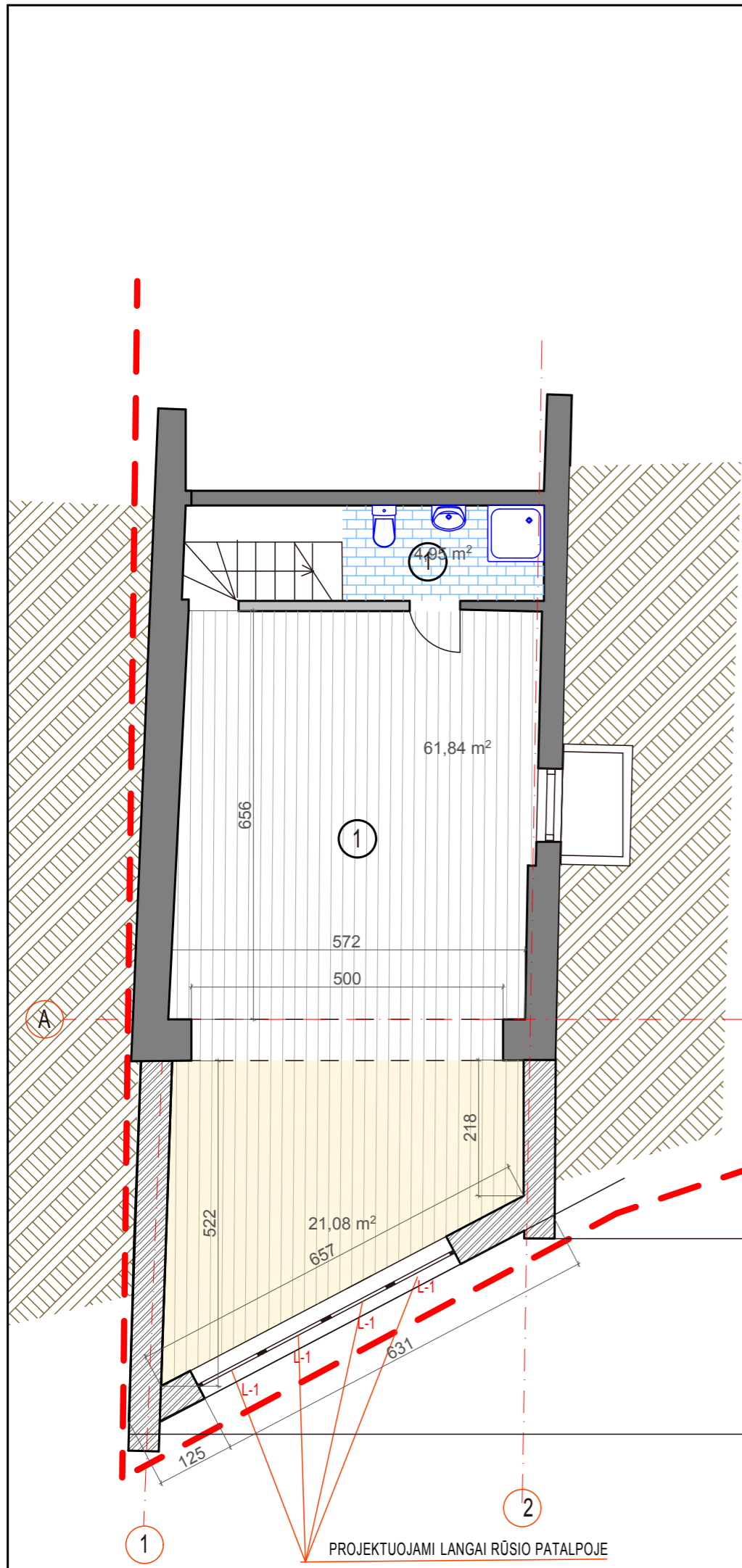
Topografinių planų erdviųjų duomenų teikimas tikrinti ir tvarkyti (TIIS1)	Data		Prašymas Nr.
	Pateiktas	Ivykdytas	
	2023 03 15	2023 03 24	TIIS1-20230315-018040
Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviųjų duomenų ir kitos informacijos gavimas (TIIS2)	2023 03 08	2023 03 03	TIIS2-20230308-012439

Aukščių sistema: LAS07, LIT20G
Koordinatinių sistema: LKS-94

uorašas tikras:

Pažyma Nr. 680391 Ekonominės veiklos rūšies klasifikatorius 711240 Geodezinė veikla Kvalifikacijos paž. Nr.1GKV-273				TERITORIJA PRIE UŽUPIO G. 25 VILNIUJE		
Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data	Topografinis planas-pilnas turinys M1:500 derinamas be pož. kom.	Lapų sk.	Lapo Nr.
Geodezininkas			2023 03 15	Deklaruojamas planinės padeties geodezinių matavimų tikslumas, m - 0,10	1	1
				Deklaruojamas aukščių padeties geodezinių matavimų tikslumas, m - 0,04		
				Užsakovas: N. F.		

ATESTATO NR.	MB"ARCHGRAFIKA" UŽUPIO 16-34, VILNIUS TEL.869883653 J.M. KODAS 304271105			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO „UŽUPIO G. 25 VILNIAUS M (BUTAS NR.1) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		
A1107; 0351	PV	D.SABALIAUSKIENĖ	2022 12	SITUACIJOS PLANAS, M 1:500		LAIDA
A1137	ARCH.	G.ŠVEIKAUSKAS	2022 12			
				LAPAS	LAPŲ	
LT	UŽSAKOVAS: K. F.			PPP - 22 12 08		



DIDINAMA LANGO ANGA

RŪSIO PATALPŲ EKSPLIKACIJA

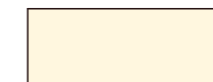
1. RŪSIO PATALPA	61.84 m ²
2. WC	6.50 m ²
VISO :	68.34 m ²

PIRMO AUKŠTO PATALPŲ EKSPLIKACIJA

1. VIRTUVĖ-SVETAINĖ	49.84 m ²
2. RŪBINĖ	4.97 m ²
3.WC	1.30 m ²
4.KAMBARYS	16,15 m ²
5.VONIA	5,88 m ²
6.RŪBINĖ	2,50 m ²
7.TERASA	
VISO :	80,64 m ²



SKLYPO RIBA



NAUJAI PROJEKTUOJAMOS RŪSIO PATALPOS



ESAMOS SIENOS



NAUJAI PROJEKTUOJAMOS SIENOS

PROJEKTUOJAMI LANGAI RŪSIO PATALPOJE

ATESTA TO NR.	MB"ARCHGRAFIKA"			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO „ UŽUPIO G. 25 VILNIAUS M (BUTAS NR.1) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	
	UŽUPIO 16-34, VILNIUS TEL. 869883653 ĮM. KODAS 304271105				
A1107; 0351	PV	D.SABALIAUSKIENĖ	2022 12	RŪSIO IR PRMO AUKŠTO PATALPŲ PLANAS M 1:100	LAI DA
A1137	ARCH.	G.ŠVEIKAUSKAS	2022 12		
STADIJA	UŽSAKOVAS: K. F.			LAPAS	LAPŲ
LT				PPP - 22 12 08	



FASADAS TARP AŠIŲ 1-9 M1:200

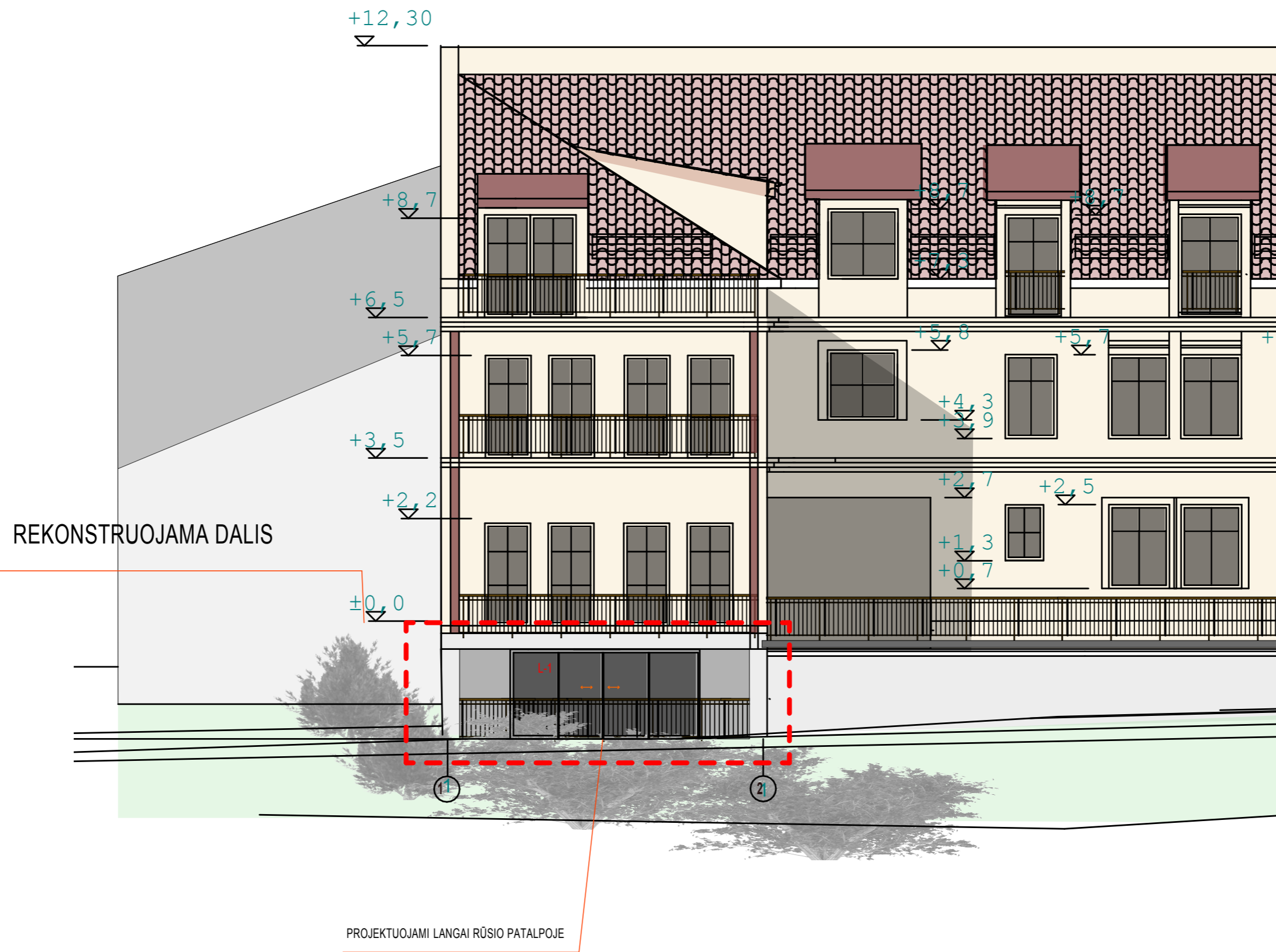
PROJEKTUOJAMI LANGAI RŪSIO PATALPOJE



FASADAS TARP AŠIŲ A-D M1:200

KEIČIAMAS LANGAS

ATESTATO NR.	MB"ARCHGRAFIKA"			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO „UŽUPIO G. 25 VILNIAUS M (BUTAS NR.1) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS	
	UŽUPIO 16-34, VILNIUS TEL.869883653 ĮM. KODAS 304271105				
A1107; 0351	PV	D.SABALIAUSKIENĖ		2022 12	LAI DA
A1137	ARCH.	G.ŠVEIKAUSKAS		2022 12	FASADAS TARP AŠIŲ 1-9; FASADAS TARP AŠIŲ A-D IR PŪJŪVIS M1:200
STADIJA	UŽSAKOVAS: K. F.				LAPAS
LT					LAPŪ
					PPP - 22 12 08



ATESTATO NR.		MB"ARCHGRAFIKA" UŽUPIO 16-34, VILNIUS TEL.869883653 ĮM. KODAS 304271105			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO „UŽUPIO G. 25 VILNIAUS M (BUTAS NR.1) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		
A1107; 0351	PV	D.SABALIAUSKIENĖ		2022 12	FASADAS TARP AŠIŲ 1-2; M1:100	LAI DA	
A1137	ARCH.	G.ŠVEIKAUSKAS		2022 12			
STADIJA		UŽSAKOVAS: K. F.			PPP - 22 12 08	LAPAS	LAPŲ
LT							



Vizualizacija Užupio g. 25 butas Nr. 1



Užupio g. 25 bute Nr. 1 rekonstravimo rūšio patalpoje vizualizacija – vaizdas iš Subačiaus g. apžvalgos aikštelės

ESAMA BŪKLĖ:



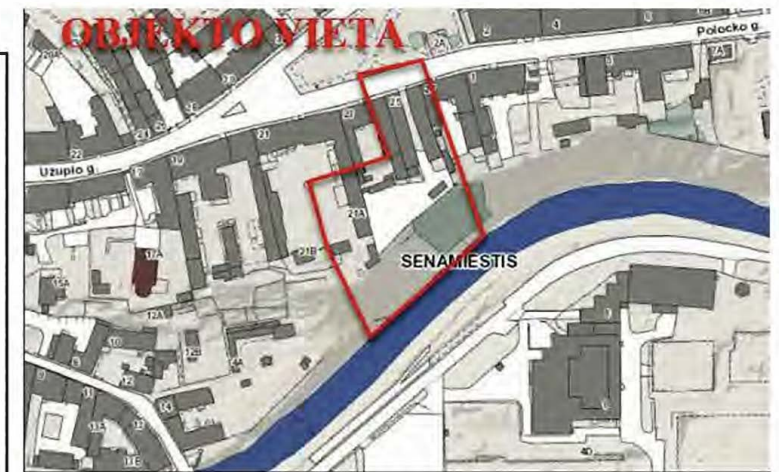
Pietinis vaizdas iš Subačiaus apžvalgos aikštelės ir Paupio užstatymo pusės



Esama terasa prie sklypo ribos



Vilnius3d realaus vaizdo modelis vaizdas su gretimybėmis



EKSPLIKACIJA:

	SKLYPO RIBA
	REKONSTRUOJAMAS DAUGIABUTIS GYVENMASIS NAMAS ESAMOS UŽSTATYMO PLOTAS 1176.00 m ² PAGAL NTR-1209.00 m ²
	REKONSTRUOJAMO BUTO NR 1 DALIS NAUJO UŽSTATYMO DALIS 14,00 m ²
	SKLYPO ŽELDINTA DALIS 87,00 m ²
	ESAMOS MEDINĖS TERASOS
	VILNELĖS ŠLAITO APSAUGINĖ ZONA
	ESAMI MEDŽIAI

X= 6061286.390
Y= 583792.730
H -apat. 115,12
H- viršut. 126,55

X= 6061292.462
Y= 583810.718
H -apat. 115,12
H- viršut. 126,24

X= 6061282.508
Y= 583813.052
H -apat. 115,20
H- viršut. 131,29

X= 6061277.301
Y= 583795.397
H -apat. 115,20
H- viršut. 131,29

X= 6061241.984
Y= 583827.271
H -apat. 112,70
H- viršut. 124,25

2 - 0296
1250.00
3750.00
- 0316

X= 6061237.289
Y= 583782.873
H -apat. 114,60
H- viršut. 127,22

76/32 - 0296
6061250.00
583850.00
76/32 - 0316
X= 6061237.0916
Y= 583813.665

VIDUTINĖ ŽEMĖS PAVIRŠIAUS ALTITUDĖ -115,00

TIIS duomenų gavimo ir derinimo lentelė

Topografinių planų erdviųjų duomenų teikimas tikrinti ir tvarkyti (TIIS1)	Data		Prašymas Nr.
	Pateiktas	Įvykdytas	
Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdviųjų duomenų ir kitos informacijos gavimas (TIIS2)	2023 03 15	2023 03 24	TIIS1-20230315-018040
	2023 03 08	2023 03 03	TIIS2-20230308-012439

Aukščių sistema: LAS07, LIT20G
Koordinatų sistema: LKS-94

Nuorašas tikras:

Pažyma Nr. 680391 Ekonominės veiklos rūšies klasifikatorius 711240 Geodezinė veikla Kvalifikacijos paž. Nr. IGKV-273				TERITORIJA PRIE UŽUPIO G. 25 VILNIUJE		
Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data	Topografinis planas-pilnas turinys M1:500 derinamas be pož. kom.	Lapų sk.	Lapo Nr.
Geodezininkas			2023 03 15	Deklaruojamas planinės padėties geodezinių matavimų tikslumas, m - 0,10 Deklaruojamas aukščių padėties geodezinių matavimų tikslumas, m - 0,04	1	1
Užsakovas: N. F.						

X= 6061214.414
Y= 583788.073
H -apat. 113,80
H- viršut. 123,37

X= 6061216.412
Y= 583794.867
H -apat. 114,60
H- viršut. 123,37

Sj „Vilniaus planas“
Geografinių informacinių sistemų poskyris
2023 04 26
PP_2255

- patikrintos charakteringų taškų reikšmės

ATESTA TO NR.	MB"ARCHGRAFIKA" UŽUPIO 16-34, VILNIUS TEL.869883653 J.M. KODAS 304271105			DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO „UŽUPIO G. 25 VILNIAUS M (BUTAS NR.1) REKONSTRAVIMO PROJEKTAS		
A1107: 0351	PV	D.SABALIAUSKIENĖ	2022 12	SITUACIJOS PLANAS, M 1:500		LAIDA
A1137	ARCH.	G.ŠVEIKAUSKAS				
LT	UŽSAKOVAS: K. F.			LAPAS	LAPŲ	
						PPP - 22 12 08