



PROJEKTUOTOJAS

UAB „MIESTO MOZAIKA“

## STATYBOS PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

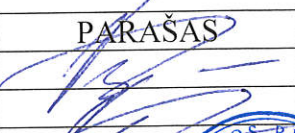
PROJEKTINAMS PASIŪLYMAMS PRITARIU:

  
UAB „NATALEX“ DIREKTORIUS  
(statytojas)

(parašas)

<b>STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS</b>	DAUGIABUTIS GYVENAMAIŠ NAMAS AUKŠTAIČIŲ G. 31, VILNIAUS M., STATYBOS PROJEKTAS
<b>STATYBOS ADRESAS</b>	AUKŠTAIČIŲ G. 31, VILNIAUS M. (SKL.K. NR. 0101/0058:166)
<b>PAVELDO SAUGOMA TERITORIJA</b>	VILNIAUS SENAMIESČIO VIZUALINĖS APSAUGOS ZONA. UNIKALUS KODAS 16073
<b>STATINIŲ KATEGORIJA</b>	YPATINGAS
<b>STATYBOS RŪŠIS</b>	NAUJA STATYBA
<b>PROJEKTUOJAMŲ PASTATŲ NAUDOJIMO PASKIRTIS</b>	GYVENAMOJI. DAUGIABUČIAI PASTATAI (7.3.)
<b>STATYTOJAS (UŽSAKOVAS)</b>	UAB „NATALEX“
<b>PROJEKTO DALYS</b>	SKLYPO PLANO (SP) ARCHITEKTŪROS (SA)

OBJEKTO NR.	PROJEKTO RENGIMO ETAPAS	METAİ
MM19/001	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (PP)	2019

PAREIGOS	PAVARDĖ	ATEST.NR.	PARAŠAS
Projekto vadovas (PV)	Vykintas Šeškus	A660	
Projekto dalies vadovas (PDV)	Vykintas Šeškus	A660	



DAUGIABUTIS GYVENAMISIS NAMAS AUKŠTAIČIŲ G. 31 VILNIAUS M.,  
STATYBOS PROJEKTAS (PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI)

DOKUMENTŲ TURINYS

Rink- menos Nr.	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Lapų Sk.	Lapų Nr.
<b>1.</b>	<b>1.</b>	<b>Architektūros projektiniai pasiūlymai</b>		
	1.1	Titulinis (antraštinis) lapas	1	1
	1.2	Dokumentų turinys	1	2
	1.3	Aiškinamasis raštas	2	3-4
	1.4	Bendrieji statinio rodikliai	1	5
	1.5	Sklypo planas	1	6
	1.6	Rūsio planas	1	7
	1.7	Pirmo aukšto planas	1	8
	1.8	Antro aukšto planas	1	9
	1.9	Trečio aukšto planas	1	10
	1.10	Ketvirto aukšto planas	1	11
	1.11	Penkto aukšto planas	1	12
	1.12	Pjūviai	1	13
	1.13	Fasadai	1	14
	1.14	Fasadų spalviniai sprendimai	1	15

DAUGIABUTIS GYVENAMISIS NAMAS AUKŠTAIČIŲ G. 31 VILNIAUS M.,  
STATYBOS PROJEKTAS (PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI)

**AIKŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Statybos vieta, rūšis, statinio paskirtis, projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas.**

Vadovaujantis žemės sklypo detaliuoju planu, galiojančiais techniniais reglamentais bei užsakovo projektavimo užduotimi, rengiami daugiabučio gyvenamojo namo Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., skl. kad. Nr. 0101/0058:166, statybos projektiniai pasiūlymai.

Statybos rūšis : **nauja statyba.**

Statinio kategorija: **ypatingas statinys.**

Pagrindinė statinio naudojimo paskirtis: **gyvenamosios paskirties (daugiabučiai) pastatai (7.3.)**

**2. Esama situacija**

Sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimu.

Sklypo plotas 3175 kv.m.

Sklypo naudojimo būdas – Daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Sklypo reljefas lygus. Absoliutinė altitudė apie 103,25 - 103,72.

Sklype statinių nėra. Saugotinu medžių nėra. Ekologinė situacija gera.

Sklypą į dvi dalis dalina esama požeminė šilumos tinklų trasa. Jai nustatytas servitutas.

**3. Sklypo plano sprendiniai. Statinių išdėstymas (užstatymo pobūdis).**

Statinio išdėstymas sklype projektuojamas vadovaujantis detaliuoju plano sprendiniais, užstatyti leidžiamoje teritorijoje. Užstatymo tipas – iš dalies ties Aukštaičių ir Paupio gatvių sankryža – perimetrinis, sklypo viduje laisvas, palei Vilnios taką – lygiagretus takui (analogiškai kaip ir kiti statomi pastatai palei taką). Reglamentuojamas užstatymo tankis – 50%. Intensyvumas – 1,3.

Numatomu du įvažiavimai į požeminę automobilių statymo aikštelę: vienas nuo Aukštaičių gatvės, kitas nuo Paupio. Kieme numatoma vaikų žaidimų aikštelė bei pagyvenusių žmonių poilsio vieta. Ne mažiau kaip 30% sklypo apželdinama. Pagal detaliuoju plano reglamentus, pastato dalis zonoje A projektuojamas iki 12 metrų aukščio, zonoje C iki 15 metrų, zonose B ir D iki 18 metrų, zonoje E iki 8 metrų aukščio.

Vaikų žaidimų aikštelė projektuojama 70 kv.m (butų skaičius 66 vnt. x 1 kv.m = normuojami 66 kv.m).

**4. Urbanistinė ir paveldosauginė analizė**

Pagal galiojančią bendrąją planą sklypas yra „Rajonų centrų ir kitų mišrių didelio užstatymo tankio teritorijoje“. Teritorijoje vyrauja gyvenamoji, komercinė, visuomeninė veikla.

Sklype nėra registruotų Nekilnojamojo kultūros vertybių registre objektų. Teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) vizualinės apsaugos zonos (nustatytą Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) teritorijos ir apsaugos zonos ribų specialiuoju planu.

Gretimybės:

Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė (kodas 25504);

Vilniaus senamiestis (kodas 16073);

Vilniaus senųjų kapinių, vad. Bernardinų kapinėmis, kompleksas (kodas 10660).

Analizuojant aplinkinį urbanistinį užstatymą ir galimą būsimo pastato įsiliejimą į aplinką, buvo atliktos virtualios ("Vilniaus plano") 3D perspektyvos. Tokio aukštingumo pastatas nuo rekomenduojamų apžvalgos taškų matomas tik iš vieno taško (Subačiaus gatvė (aukštai)), nuo Gedimo bokšto nematomas. Kiti apžvalgos taškai pasirinkti laisvai nuo Drujos gatvės pusės.

Savo aukščiu, apimtimi ir išraiška projektuojami pastatai nenustelbia senamiestyje ir jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ir jų grupių bei gamtinių vertybių – senamiestį supančių kalvų. Netrukdo apžvelgti senamiestį ir jo apsaugos zonoje esančių saugomų kultūros paveldo objektų ir jų grupių. Nekeičia senamiesčio silueto, nėra matomi iš senamiesčio gatvių bei aikščių.

Šalia sklypo esanti Drujos gatvė yra 6 metrais aukščiau nei sklypo paviršiaus altitudė. Kitoje Drujos gatvės pusėje numatytas didelis prekybos centras.

Gretimuose naujai vystomuose sklypuose: Paupio kvartale, Aukštaičių g. 50, Paupio g. 19 ir kituose numatomi statiniai nuo trijų iki penkių su palėpėmis aukštų.

Atsižvelgiant į kontekstą bei derinantįs prie arčiausiai formuojamos architektūros, sklype Aukštaičių gatvėje 31 tikslinga projektuoti analogiškus statinius su vyraujančiu (kintančiu) A sklypo dalyje 3 aukštų (iki 12 metrų), C sklypo dalyje 4 aukštų (iki 15 metrų), B ir D sklypo dalyje 5 aukštų (iki 18 metrų) pastatų aukštingumu.

## 5. Pastato architektūriniai sprendiniai

Pastatas skaidomas į atskirus skirtingų aukščių korpusus. Nuo Vilnius tako aukštėjančius link Aukštaičių gatvės nuo trijų iki penkių aukštų. Palei Vilnios taką projektuojami blokuotų namų tipo mažaaukščiai (3a) pastatai. Korpusai išdėstomi taip, kad žiūrint nuo Drujos gatvės liktu prašviečiami tarpai Paupio kvartalo kryptimi. Siekiant kontekstualumo pastatai projektuojami šlaitiniais stogais. Visas automobilių statymas planuojamas požeminėje automobilių aikštelėje. Visos patalpos pritaikytos žmonėms su negalia.

Fasadų apdailai naudojamos klinkerio pilkos plytelės bei tamsios profiliuotos skardos vario apdaila. Langai, durs mediniai.

Atsižvelgiant į Architektūros ir urbanistikos ekspertų tarybos rekomendacijas susitelkti į silueto ir aukštingumo sprendinių paiešką po tarybai pateiktos medžiagos dar buvo dirbama ties pastato siluetu ir aukštingumu. Tobulinant projektinius pasiūlymus, priimtas sprendimas dar pamažinti pastato aukštingumą nuo ekspertų tarybai teikto 21 metro iki 18 metrų nuo žemės paviršiaus (121,25 abs. alt.), pamažinant kiekvieno aukšto aukštį. Korpusuose šalia Paupio ir Aukštaičių gatvių pirmuosiuose aukštuose projektuojamos negyvenamosios (prekyba, administracija, paslaugos) patalpos. Korpuse nuo Paupio (Drujos) gatvės projektuojami butai trumpalaikiai realiai atitinkantys svečių namų paskirti. Statytojo įmonė UAB „Natalex“ užsiima butų nuomos verslu ir planuoja šią pastatų grupę valdyti kaip trumpalaikės nuomos kompleksą. Vieta strategiškai patogi – netoli kelio į stotį bei oro uostą todėl sąlyginai didesnis triukšmas nuo Drujos gatvės, nesudaro tokios problemos jei tai būtų projektuojami butai pardavimui. Buvo atlikti papildomi triukšmo tyrimai – nors ir ribiniai, bet atitinkantys minimalius higienos reikalavimus.

## 6. Automobilių parkavimo vietų skaičiavimai

Projektuojami 66 butai.

Komercinių patalpų prekybos salių plotas 240 kv.m

66 butai x 1 parkavimo vieta = 66 parkavimo vietos

240 / 30 kv.m vienai parkavimo vietai prekybai = 8 parkavimo vietų

Iš viso 74 automobilių statymo skaičiuotinių vietų

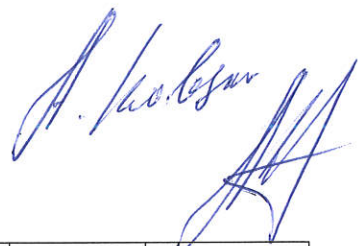
Pritaikius Vilniaus miesto savivaldybės nustatytus koeficientus (automobilių stovėjimo vietų 2-oji zona) min 0,5 max 0,75 projektuojamos 43 automobilių statymo vietų atitinka 0,58 koeficientą.

Projekto vadovas, architektas Vyckintas Šeškus, atest. Nr. A660

PAVELDOSAUGINIU  
POŽIŪRIU PATIKRINTA  
PP Dp. Nr. 19-201  
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Vyriausiojo miesto architekto skyriaus  
Kultūros paveldo apsaugos poskyrio  
Vyriausioji specialistė  
Jolita Noreikienė  
2019-10-01

DAUGIABUTIS GYVENAMISIS NAMAS AUKŠTAIČIŲ G. 31 VILNIAUS M.,  
STATYBOS PROJEKTAS (PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI)

TVIRTINU: UAB „Natalex“ direktorius Aleksandr Kolegov



**BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI**

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
-------------	---------------	--------	----------

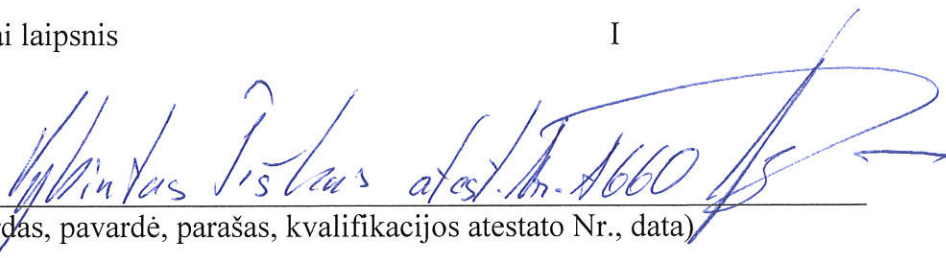
**I SKYRIUS  
SKLYPAS**

1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	3175	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	130	
3. sklypo užstatymo tankis	%	50	

**II SKYRIUS  
PASTATAS**

1. Pastato paskirties rodikliai (butų/komercinių patalpų skaičius).	vnt.	66/4	
2. Pastato bendrasis plotas.*	m <sup>2</sup>	5827	
3. Pastato antžeminis plotas. *	m <sup>2</sup>	4127	
4. Pastato požeminis plotas.*	m <sup>2</sup>	1700	
5. Pastato tūris.*	m <sup>3</sup>	23000	
6. Aukštų skaičius.*	vnt.	5	
7. Pastato aukštis. *	m	18	
8. Energinio naudingumo klasė		A+	
9. Statinio atsparumas ugniai laipsnis		I	

Statinio projekto vadovas



(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato Nr., data)

SKLYPO VIETA



Sklypo vieta

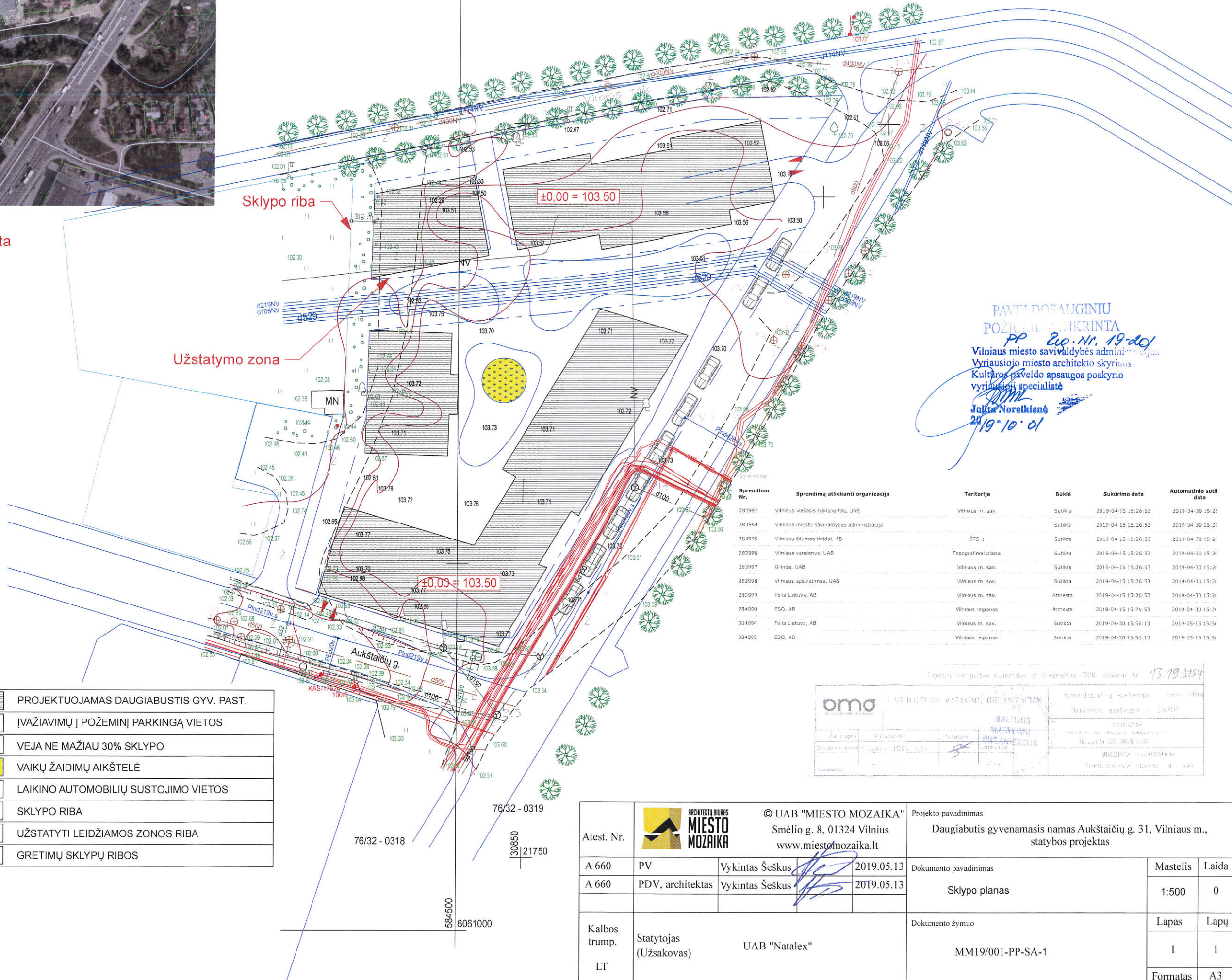


N

Užstatymo zona

Sklypo riba

	PROJEKTUOJAMAS DAUGIABUSTIS GYV. PAST.
	[VAŽIAVIMŲ] POŽEMINĮ PARKINGĄ VIETOS
	VEJA NE MAŽIAU 30% SKLYPO
	VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖ
	LAIKINO AUTOMOBILIŲ SUSTOJIMO VIETOS
	SKLYPO RIBA
	UŽSTATYTI LEIDŽIAMOS ZONOS RIBA
	GRETIMŲ SKLYPŲ RIBOS



PAVELDOSAUGINIŲ  
POŽEMIŲ PATIKRINTA  
PP E.P. Nr. 19-20/  
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Vyriausiojo miesto architekto skyriaus  
Kultūros paveldo apsaugos poskyrio  
vyriausiojo specialistė  
*Jolita Noreikienė*  
2019.10.01

Sprendimo Nr.	Sprendimą atliekanti organizacija	Teritorija	Būklė	Sukūrimo data	Automatinio sutil data
283992	Vilniaus viešasis transportas, UAB	Vilniaus m. sav.	Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283994	Vilniaus miesto savivaldybės administracija		Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283995	Vilniaus šilumos tinklai, AB	ŠTS-1	Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283996	Vilniaus vandentv. UAB	Topografiniai planai	Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283997	Grinda, UAB	Vilniaus m. sav.	Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283998	Vilniaus apšvietimas, UAB	Vilniaus m. sav.	Sutikta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
283999	Telia Lietuva, AB	Vilniaus m. sav.	Atmesta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
284000	ESD, AB	Vilniaus regionas	Atmesta	2019-04-15 15:26:53	2019-04-30 15:26
304094	Telia Lietuva, AB	Vilniaus m. sav.	Sutikta	2019-04-30 15:56:13	2019-05-15 15:56
304095	ESD, AB	Vilniaus regionas	Sutikta	2019-04-30 15:56:13	2019-05-15 15:56

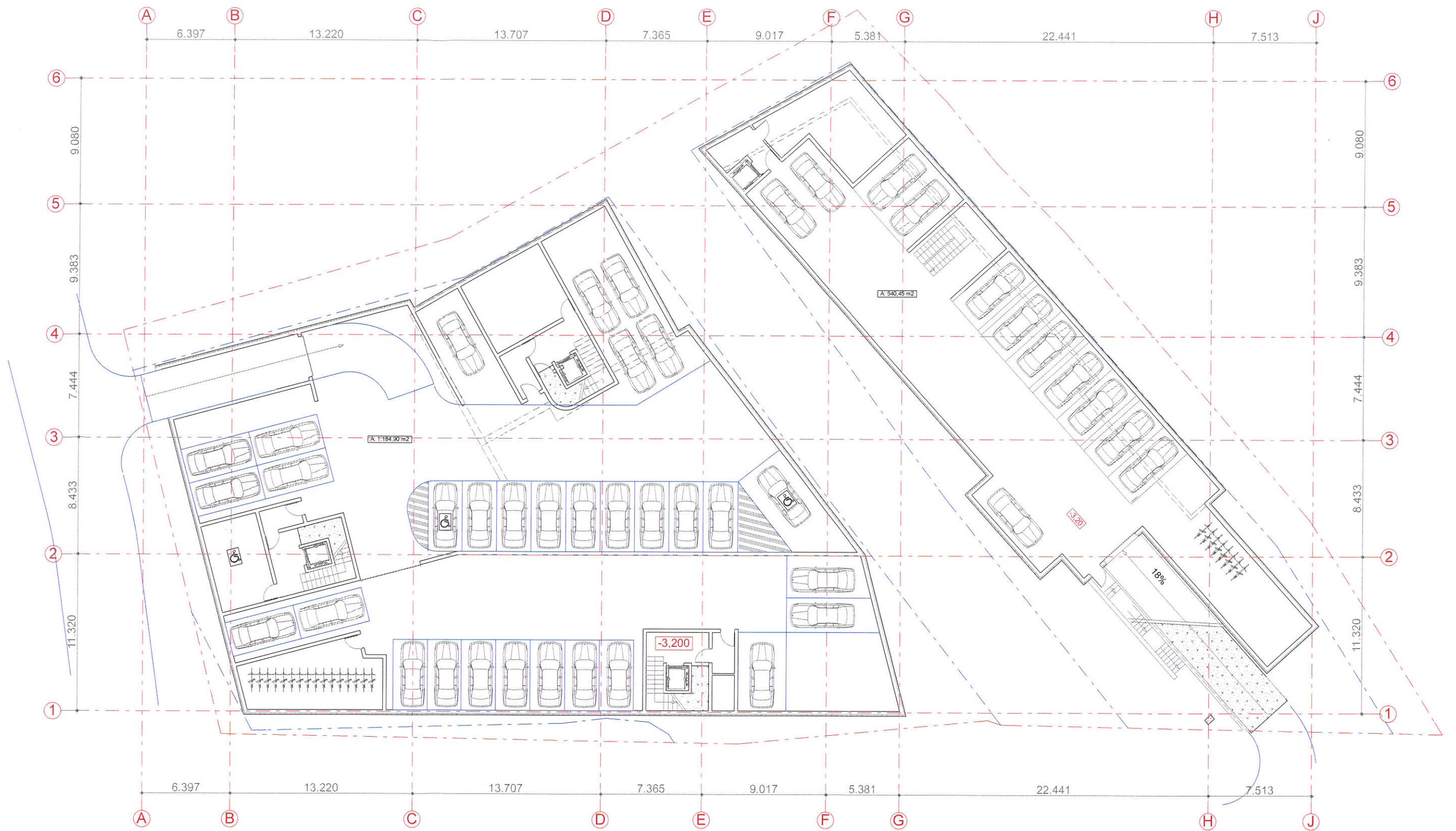
Topografinis planas sudarytas iš 11 esančių TOPO abakavų Nr. 13-19-3154

**oma** ARCHITECTŲ MATAVIMŲ ORGANIZACIJA AB

Koordinatų sistema: EKS-1994  
Aukštųjų sistema: SA-97

OBJEKTO: BALTUJIS MATAVIMŲ ORGANIZACIJA  
Adresas: pl. Šiluvos ir Aukštųjų g. 1  
Sk. k. Nr. 20-008-2-06  
BŪKLĖ: BŪKLĖ: BŪKLĖ  
TOPOGRAFINIS PLANAS: M-1000

Atest. Nr.		© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smėlio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt	Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas	Mastelis	Laida
A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Sklypo planas	1:500
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13		
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"	Dokumento žymuo MM19/001-PP-SA-1	Lapas	Lapų
LT				1	1
				Formatas	A3

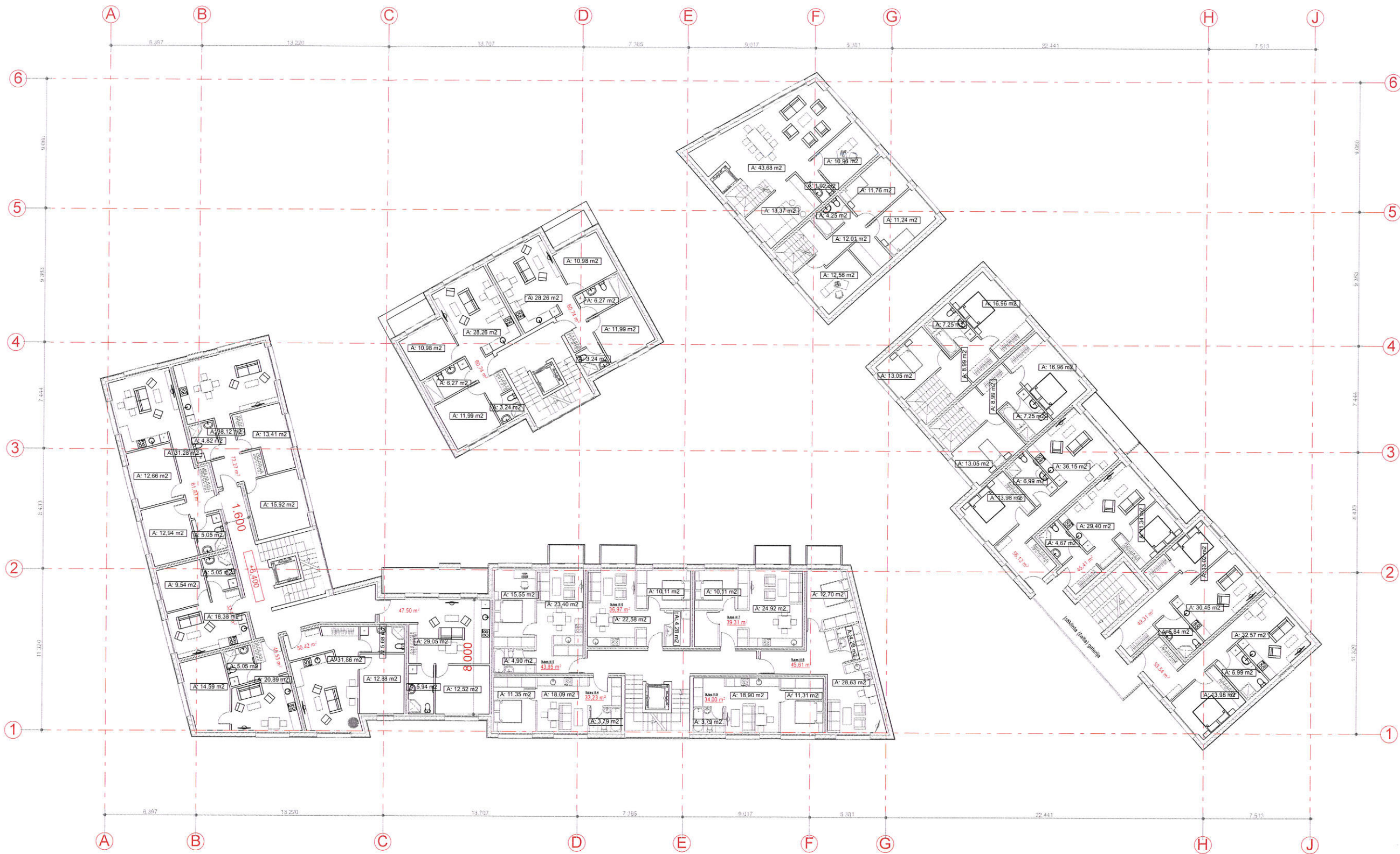


Atest. Nr.		© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smėlio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt		Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas		
A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas Rūšio planas	Mastelis	Laida
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13		1:200	0
Kalbos trump. LT	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"		Dokumento žymuo MM19/001-PP-SA-2	Lapas	Lapų
					1	1
					Formatas	A2

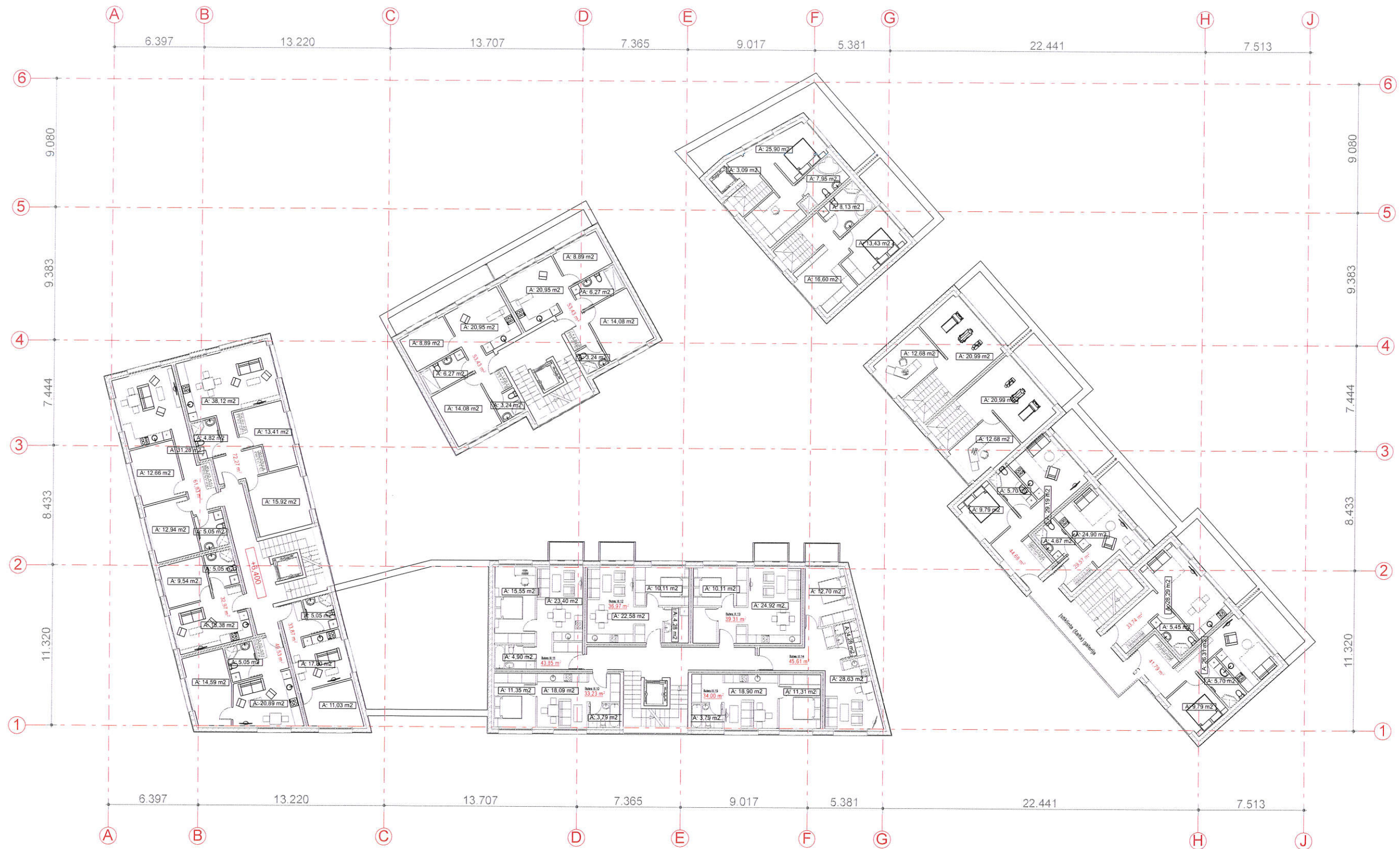


PAVELDO SAUGINIO  
 POŽIŪRIŲ PATIKRINTA  
 PP Pp. Nr. 19-201  
 Vilniaus miesto savivaldybės administracija,  
 Vyniausio miesto architekto skyriaus  
 Kultūros paveldo apsaugos poskyrio  
 vyriausioji specialistė  
 Jolita Noreikienė  
 2019-10-01

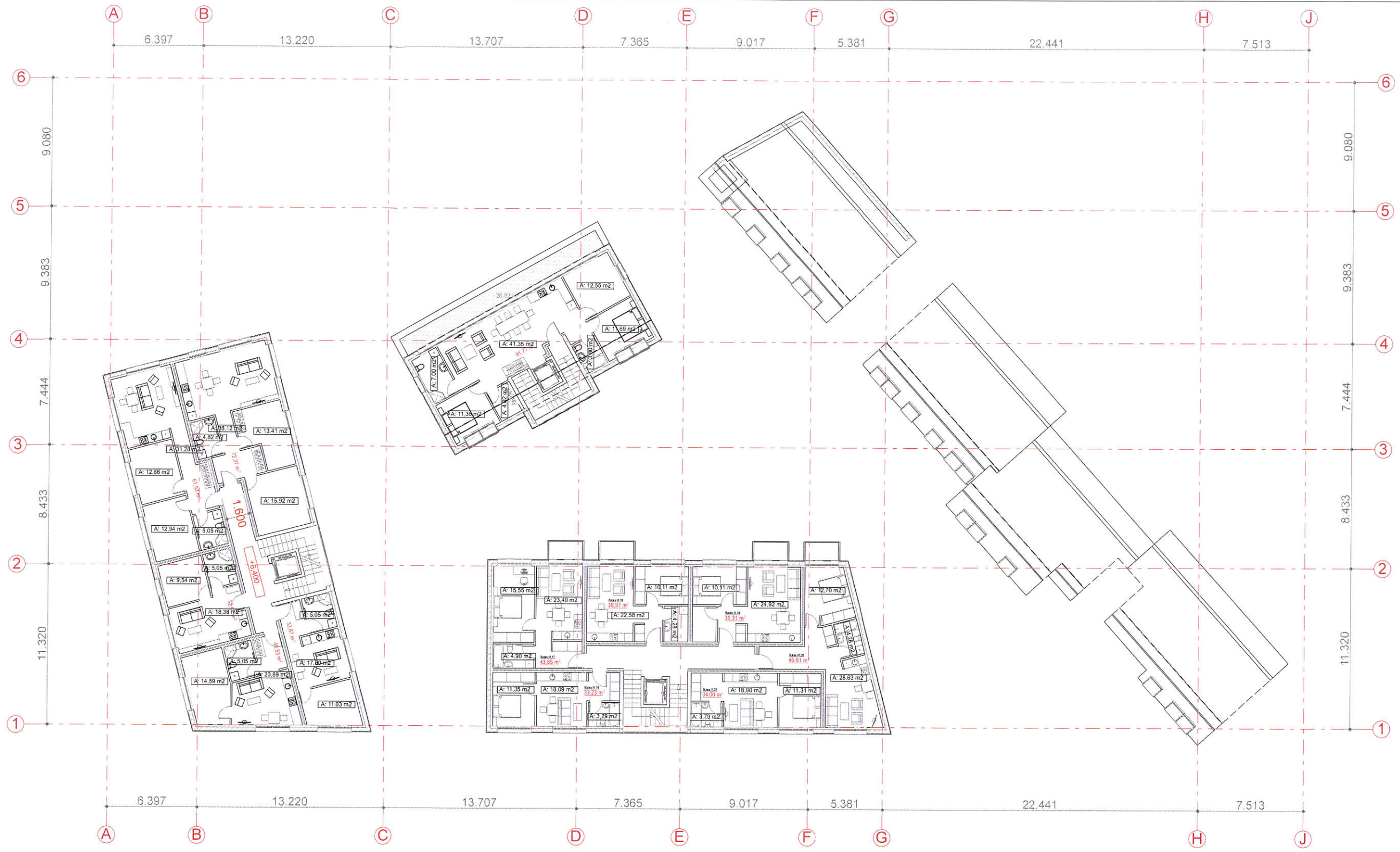
Atest. Nr.		© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smelio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt	Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas	Mastelis	Laida	
A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas	1:200	0
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Pirmo aukšto planas	Lapas	Lapų
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"	Dokumento žymuo	1	1	
LT			MM19/001-PP-SA-3	Formatas	A2	



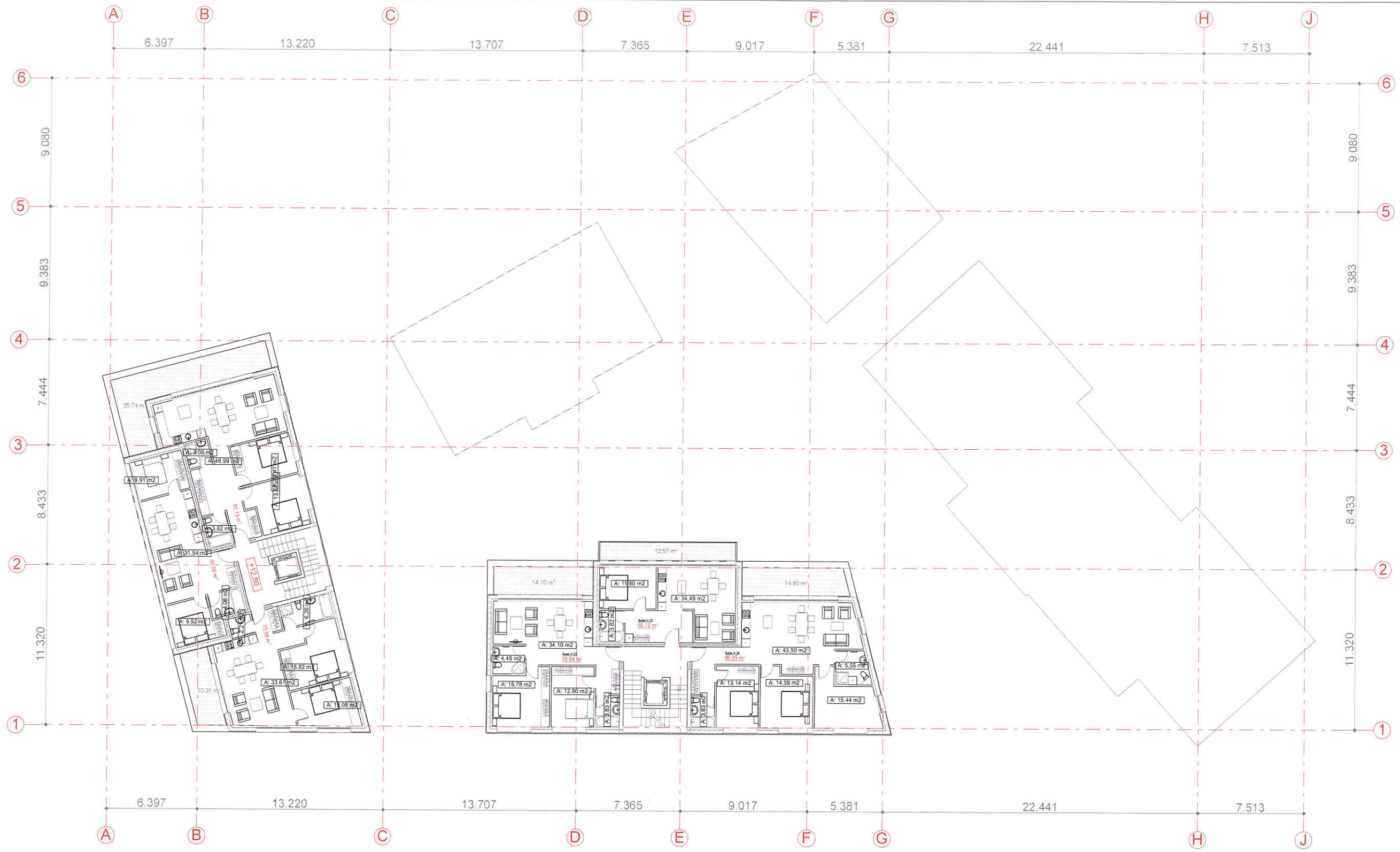
Atest. Nr.		© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smelio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt		Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas			
		A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas	Mastelis
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Antro aukšto planas		1:200	0
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"	Dokumento žymuo		Lapas	Lapų	
			MM19/001-PP-SA-4		1	1	
LT					Formatas	A2	



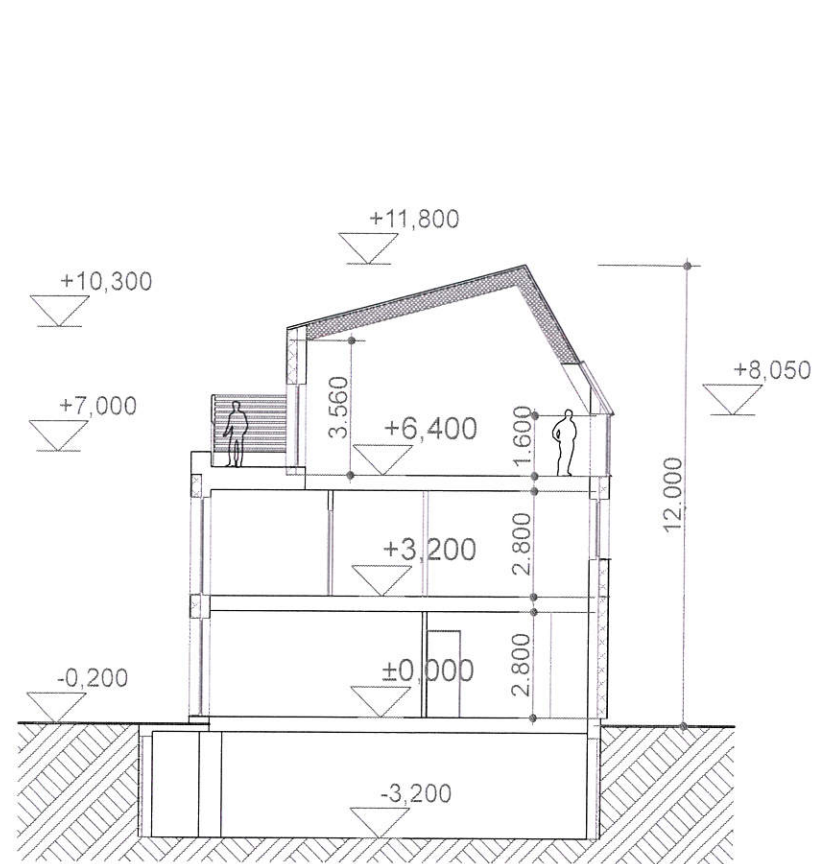
Atest. Nr.			© UAB "MIESTO MOZAIKA"	Projekto pavadinimas		
	Smelio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt			Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilnius m., statybos projektas		
A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas	Mastelis	Laida
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Trečio aukšto planas	1:200	0
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"		Dokumento žymuo	Lapas	Lapų
				MM19/001-PP-SA-5	1	1
LT					Formatas	A2



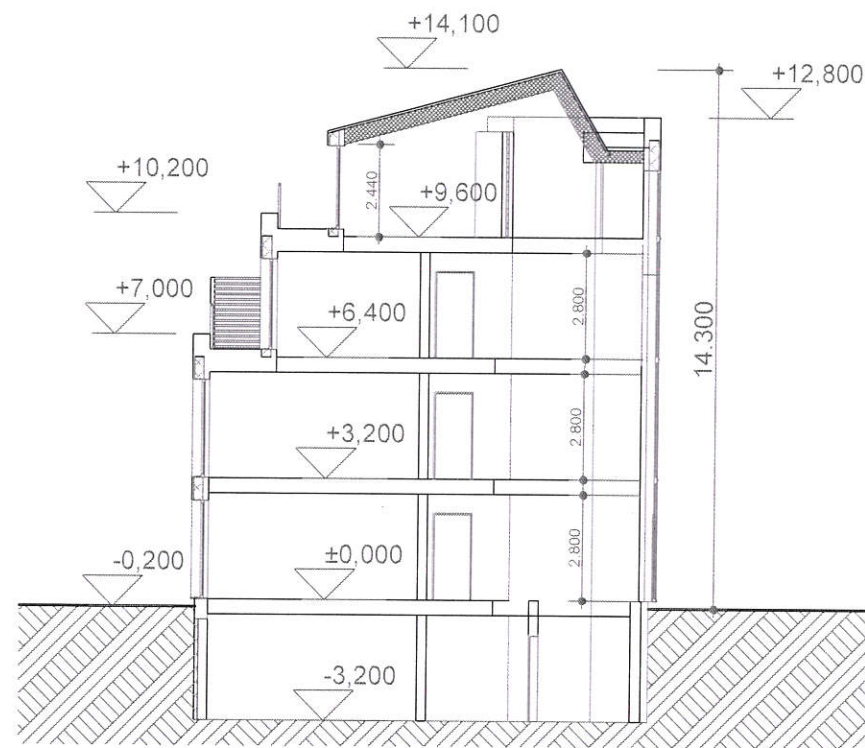
Atest. Nr.		© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smelio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt		Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas				
		A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas	Mastelis	Laida
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Ketvirto aukšto planas			1:200	0
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas)	UAB "Natalex"	Dokumento žymuo			Lapas	Lapų	
			MM19/001-PP-SA-6			1	1	
LT				Formatas			A2	



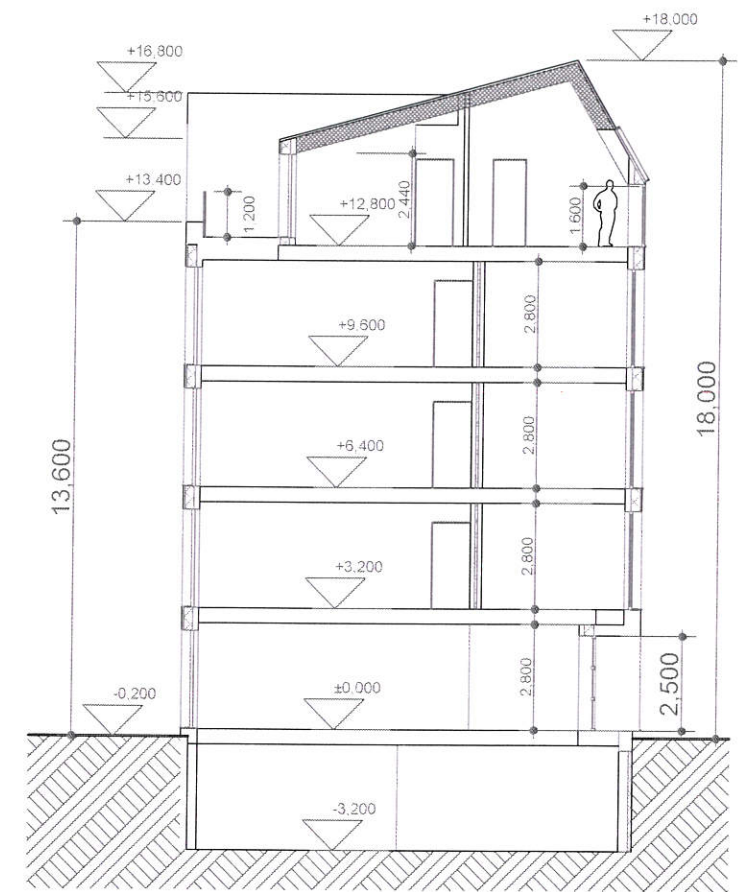
Atest. Nr.	© UAB "MIESTO MOZAIKA" Smelio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt			Projekto pavadinimas		
	Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas			Mastelis	Laida	
A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas		
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Penkto aukšto planas		
Kalbos trump.	Statytojas			Dokumento žymuo		
	(Užsakovas)			MM19/001-PP-SA-7		
LT	UAB "Natalex"			Lapas	Lapų	
				1	1	
				Formatas	A2	



3 aukštų pastato dalies pjūvis  
(detaliojo plano "A" (12m) užstatymo zona)



4 aukštų pastato dalies pjūvis  
(detaliojo plano "C" (15m) užstatymo zona)



5 aukštų pastato dalies pjūvis  
(detaliojo plano "E" ir "B" (18m) užstatymo zona)

Atest. Nr.	 © UAB "MIESTO MOZAIKA" Smėlio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt			Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas			
	A 660	PV	Vykintas Šeškus	2019.05.13	Dokumento pavadinimas Pjūviai	Mastelis	Laida
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus	2019.05.13	1:200		0	
Kalbos trump. LT	Statytojas (Užsakovas) UAB "Natalex"			Dokumento žymuo MM19/001-PP-SA-8		Lapas	Lapų
					1	1	
						Formatas	A3





Paupio gatvė



Aukštaičių gatvė

Fasadų apdailos:  
 sinos - klinkerio plytelės;  
 stogas - tamsi skarda;  
 langai - mediniai, tamsiai piki rėmai.

PAVELDOSAUGINIU  
 POŽIŪRIU PATIKRINTA

PP. 20. Nr. 19-201  
 Vilniaus miesto savivaldybės administracija  
 Vyriausiojo miesto architekto skyriaus  
 Kultūros paveldo apsaugos poskyrio  
 vyriausioji specialistė

Jolita Norėlikienė

2019. 10. 01

Atest. Nr.	 © UAB "MIESTO MOZAIKA" Smėlio g. 8, 01324 Vilnius www.miestomozaika.lt			Projekto pavadinimas Daugiabutis gyvenamasis namas Aukštaičių g. 31, Vilniaus m., statybos projektas				
A 660	PV	Vykintas Šeškus		2019.05.13	Dokumento pavadinimas Fasadų spalvinis sprendimas	Mastelis	Laida	
A 660	PDV, architektas	Vykintas Šeškus		2019.05.13		1:140,48	0	
Kalbos trump.	Statytojas (Užsakovas) UAB "Natalex"			Dokumento žymuo			Lapas	Lapų
LT				MM19/001-PP-SA-9			1	1
						Formatas	A3	