Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė REMIGIJUS,PLETERAS
Data: 2023-07-20 20:06:30

Kvalifikuotas elektroninis parašas
AGNĖ BABAITYTĖ
2023-07-21 10:05:32 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
KRISTINA RAČAITĖ
2023-07-21 10:16:52 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
AKVILĖ JOKUBAUSKYTĖ
2023-07-21 10:27:48 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

BONAVA

Projektą parengė :	UAB „Bonava Lietuva" Įmonės kodas: 305099434 L. Zamenhofo g. 3, LT-06332, Vilnius
Statytojas:	Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „Taurus Investment Fund", veikiantis per valdymo įmonę UAB „Synergy finance"
Projekto pavadinimas:	Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas
Statybos rūšis:	Nauja statyba
Projekto stadija:	Projektiniai pasiūlymai (PP)
Projekto laida:	0
Projekto Nr.:	INV2001501
Statinio kategorija:	Ypatingasis

STATINIO ARCHITEKTŪRA, SKLYPO PLANAS

Atestatas	Pareigos	V. Pavardė	Parašas
A 2236	PV, PDV A ir SP	A. Urbutytė	
	Arch.	E. Guldikauskaitė – Raugalienė	
	Arch.	A. Babaitytė	
	Arch.	A. Jokubauskytė	
(26)-ŽPV-5	ŽPDV	K. Račaitė	
	UAB „Bonava Lietuva" direkorius	R. Pleteras	

Vilnius, 2023

Kvalifikuotas elektroninis parašas
EGLĖ GULDIKAUSKAITĖ-RAUGALIENĖ
2023-07-21 11:48:54 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
ALINA URBUTYTĖ
2023-07-23 10:43:34 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

www.bonava.lt
labas@bonava.lt

INV2001501

DOKUMENTŲ IR BRĖŽINIŲ ŽINIARAŠTIS

Dokumento, laikmenos ar brėžinio žymuo	Dokumento pavadinimas	Eil. Nr. Byloje (lapų sk.)
PP	**Tekstinė dalis**	(49)
INV2001501-PP-DŽ	Dokumentų ir brėžinių žiniaraštis	1 (1)
INV2001501-PP-BR	Bendrieji statinių rodikliai	2 (2)
INV2001501-PP-AR	Aiškinamasis raštas	3 (34)
	Priedai	
Nr. A659-258/23 (2.15.2.59E-MPA)	Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	4 (9)
Nr. K-VT-13-21-624	VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymas dėl Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo sutarties pagrindu tvirtinimo; detaliojo plano pagrindinis brėžinys; detalūs metaduomenys	5 (3)
	Grafinė dalis	(22)
INV2001501-PP-SP	**1. Sklypo plano dalis**	6 (8)
INV2001501-PP-SP_00	Situacijos schema	(1)
INV2001501-PP-SP_01	Sklypo planas	(1)
INV2001501-PP-SP_02	Suvestinio inžinerinių tinklų plano schema	(4)
INV2001501-PP-SP_03	Pastatų aukščių nuo sklypo ribos skaičiavimo schema	(1)
INV2001501-PP-SP_04	Justiniškių ir Pumpėnų gatvių išklotinės	(1)
INV2001501-PP-SA	**2. Architektūrinė dalis**	7 (14)
INV2001501-PP-SA_01	Aukštų planai	(3)
INV2001501-PP-SA-02	Pjūviai	(2)
INV2001501-PP-SA-03	Fasadai	(3)
INV2001501-PP-VIZ	Vizualizacijos	(6)
	Statytojo pateikiami dokumentai ir kiti duomenys	8 (41)

Statinio projekto vadovė

Alina Urbutytė, A 2236
2023 – 07 – 24

0	2023-07-24	Svarstymui su visuomene
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)

Kval. Patv. Dok.Nr.	BONAVA L.Zamehofo g. 3 (II a.) Vilnius LT-06332 www.bonava.lt alina.urbutyte@bonava.com, +370 600 03618			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas	
A2236	PV	A. Urbutytė		DOKUMENTO PAVADINIMAS	LAIDA
A2236	PDV	A. Urbutytė		Dokumentų žiniaraštis	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS: Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „Taurus Investment Fund“, veikiantis per valdymo įmonę UAB „Synergy finance“			Dokumento žymuo: INV2001501-PP-DŽ	Lapas: 1 / Lapų: 1

Forma patvirtinta
Vilniaus miesto
savivaldybės mero
2023 m. kovo 26 d.
potvarkiu Nr. 955-9/23

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

_____
(parašas)
20___m._____d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas

2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis 2023-04-21 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1521/23 patvirtinto „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių keitimo sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo pagrindu“ sprendiniais (TPDR Reg. Nr. T00089133, toliau – Detalusis planas) sprendiniais
2.2.	užstatymo tankis	
2.3.	užstatymo intensyvumas	
2.4.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	
2.5.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	
2.6.	aukštų skaičius (nuo–iki)	
2.7.	priklausomų želdynų plotas	
2.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR2.06.04:2014 „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 schemos, 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 schemos 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, ir mažiausiai 10-čiai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Prieš rengiant projektą, turi būti atlikta visų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų (jei planuojami statiniai bei pastatai priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių) inventorizacija. 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“). Informaciją, kurie želdiniai yra saugotini rasite 2008 m. kovo 12 d. LR Vyriausybės nutarime Nr. 206. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis/ informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas. Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais – kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m2 krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m2 tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). **Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius. Jei numatomi kirtimai, pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius, 40 cm diametro ir brandesni medžiai gali būti siūlomi šalinti tik išimtiniais atvejais.**

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. Pastatai savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau kartu turi būti šiuolaikiški savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais, papildyti ir praturtinti miestovaizdžio

		charakterį. Atsižvelgti ir reaguoti į aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį, proporcijas, mastelį. Pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą. Nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius. Formuojama miestietišką gyvenimo būdą ir kokybiškas gyvenimo sąlygas tankiai užstatytoje aplinkoje kurianti, paslaugų plėtrai tinkama kvartalų erdvinė struktūra, diegiami perimetrinei užstatymo tipologijai būdingi principai: • pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių; • pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramos neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas; • kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjerais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę; • gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 – 2x1. Gatvės ir viešosios erdvės formuojamos pritaikytos įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos: • pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai;

		• pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis; • perimetriniu būdu ir jam gimininingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose); • viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Perimetriniame užstatyme patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato tūrį.
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją. Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologinei būklei, susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis. Identifikuoti jungtis bei palaikyti, užtikrinti sprendinių vientisumą ir integralumą. Įvertinti gamtinę teritorijos situaciją: esamą reljefą, dirvožemį, mikroklimatines sąlygas ir pan.. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais sklype projektuoti kokybiškas gyvenamosios aplinkos kiemo erdves, vaikų žaidimo aikšteles, elementarias sporto aikšteles paaugliams, vietas ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui, patogiai sujungtas su pastato įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais. Sprendiniais pagrįsti, kaip sklypo funkcinis zonavimas (žaidimų aikštelės, privačios ir viešosios erdvės, įėjimai ir t.t.) pagerins gyvenamosios aplinkos kokybę. Sklypo želdiniais ir gerbūvio sutvarkymo elementais atskirti viešas erdves (gatvę, automobilių stovėjimo vietas, ūkinę zoną) nuo privačių kiemo erdvių. Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosisteminę želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie

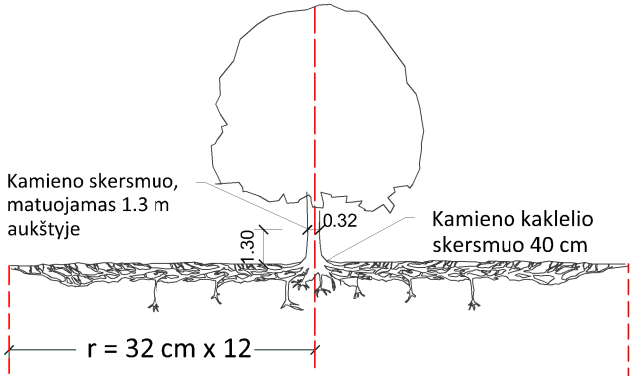
		prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, projektuojami medžiai (aukštaūgės rūšys), projektuojami medeliai (žemaūgės rūšys) ir krūmai bei žemę dengiantys krūmų masyvai, projektuojami žoliniai medingi augalai, tausojančio šienavimo pieva. Žemiausią ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagristuose plotuose. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui. Sprendinius pavaizduoti pjūviuose nurodant grunto storį virš perdangos. Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą bei 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. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai privalo atitikti urbanistinį kontekstą – teritorijoje susiklosčiusią ar tikslingai formuojamą užstatymo tipologiją ir jai būdingus užstatymo rodiklius: intensyvumą, tankį, aukštingumą, taip pat ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinius ryšius teritorijoje. Užtikrinti gaisrinės saugos, higienos ir insoliacijos reikalavimus. Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (patvirtintu 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694)
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	Formuoti racionalią sklypo užstatymo, pravažiavimų, automobilių stovėjimo vietų išdėstymo bei žaliųjų kiemo erdvių struktūrą. Vidinėse kvartalų dalyse formuoti proporcingas vidines žaliąsias kiemo erdves kokybiškam gyventojų naudojimui. Kurti aiškiai identifikuojamą viešų ir privačių erdvių sistemą. Vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, projektuojant visuomenines patalpas – STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“. Projektinių pasiūlymų sklypo plane pateikti atstumus nuo automobilių stovėjimo aikštelių ir atliekų konteinerių aikštelių iki gyvenamųjų namų

		langų ir vaikų žaidimo aikštelių. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Projektinių pasiūlymų sudėtyje pagrįsti, kad išlaikomi norminiai atstumai iki sklypų ribų – pateikti atstumus iki sklypų ribų projektinių pasiūlymų sklypo plane, jei reikalinga, teikti papildomus sklypo pjūvius su nurodytais aktualiais atstumais, aukščių altitudėmis. Neišlaikant norminių atstumų iki sklypų ribų ar užkertant lygiateises plėtros galimybes gretimuose sklypuose, pateikti reikalingus žemės sklypų (teritorijų) savininkų ar valdytojų rašytinius sutikimus iki pritarimo projektiniams pasiūlymams. Planuojant susisiekimo infrastruktūrą kitame sklype, gauti to sklypo savininko ar teisėto valdytojo sutikimą. Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022-03-09 sprendimo Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ reikalavimus. Projektinius pasiūlymus papildyti informacija, dėl Sprendimo taikymo reikiamybės ir, esant reikalui, dėl Sprendimo reikalavimų įgyvendinimo: informacija apie įvykusį architektūrinį konkursą (jei toks buvo organizuotas) arba ekspertinio vertinimo protokolu. Vadovautis konkurso komisijos ar ekspertų tarybos pastabomis, pateikti paaiškinimus, kaip atsižvelgta į šias pastabas.
3.4	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.
3.5.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR Reg. Nr. T00086338), Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR Reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.6.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Vertinti esamą pėsčiųjų ir dviračių takų, viešų erdvių ir transporto infrastruktūros sistemą ir jos plėtros poreikį. Nurodyti esamas ugdymo įstaigų lankymo galimybes susiejant su projektuojamų būstų skaičiumi. Nagrinėti galimybę numatyti ugdymo įstaigas pirmuose pastatų aukštuose.
3.7.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 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, projekto medžiaga pateikiama įtraukti į GIS duomenų bazę ir geoportalą „Vilniaus 3D planas”. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Projektiniai pasiūlymai turi būti papildomi informacija reikalaujama aukščiau išdėstytuose užduoties punktuose. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. PP medžiagą papildyti kvartalo urbanistinės struktūros analize, sklypą analizuoti remiantis šiais aspektais: sklypo naudojimas (esami pėsčiųjų, dviratininkų takai, kita infrastruktūra, esami – būsimi srautai, ryšiai), svarbiausieji vietos charakterį formuojantys elementai (pastatai, viešos – privačios erdvės, reljefas, medžiai ir kt.); sklypo ribos, jų fizinė išraiška; sklypo gretimybės (fizinės, funkcinės, kultūrinės ir kt.) ir kt. Projektinių pasiūlymų grafinėje medžiagoje (pjūviuose, fasaduose) nurodyti projektuojamo pastato (pastatų), statinio statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinę altitude, esamo žemės paviršiaus kontūrą. Parengti projektuojamų pastatų santykį su aplinkiniu užstatymu, įtaką miestovaizdžiui, medžiagiškumą atspindinčias vizualizacijas iš aktualių taškų. 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.

Milda Sutkaitytė, tel. 8 5 211 2656 el. paštas milda.sutkaityte@vilnius.lt
Kristina Kiseliauskienė kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt
Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskųsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventorizacijos lentelės sudėtis



Šaknų apsaugos ploto apskaičiavimas:

Medžio kamieno Ø x 12 = saugomo šaknų ploto spindulys (r), atidedamas nuo medžio kamieno ašies

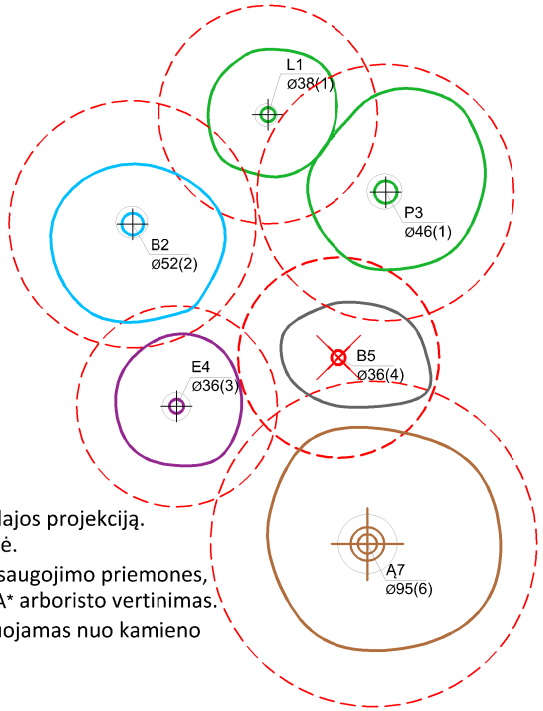
SVARBU:

A. Gamtinėje medžio augimvietėje šaknų projekcija visuomet didesnė už lajos projekciją. Urbanizuotose teritorijose šaknų projekcija gali būti asimetriška ir mažesnė.

B. Parenkant projektinius sprendinius, būtina numatyti esamo šaknyno išsaugojimo priemones, nemažinant esamo šaknyno ploto. Mažinimo atveju - būtinas EAC arba ISA* arboristo vertinimas.

C. Projektuojant dangas lajos projekcijos plote, dangų atitraukimas skaičuojamas nuo kamieno kaklelio.

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

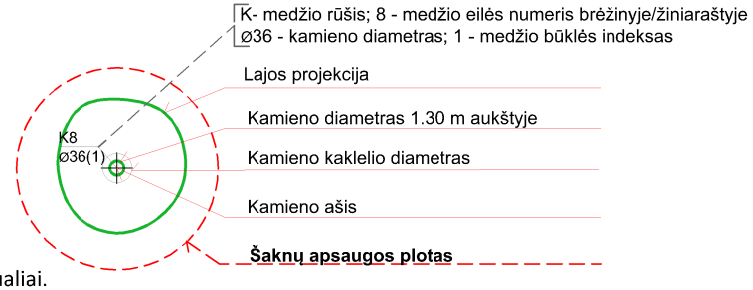
3 - NEPATENKINAMOS BŪKLĖS MEDIS
žymens spalva RGB - 147,39,143

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 senoliams medžiams apskaičiuojamas kamieno Ø dauginant iš 15



REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

1. Saugomo šaknų ploto koregavimas galimas tik su EAC arba ISA* sertifikuoto arboristo priežiūra, kiekviena situacija vertinama individualiai.
2. Statinių ir pastatų projektavimas ir statybos darbai judinant gruntą galimi tik pagal arboristo rekomendacijas, naudojant patvirtintas, medžio gerovę išsaugančias technologijas.
3. Saugomame šaknų plote draudžiama kelti ar žeminti esamo grunto lygį daugiau nei 5 cm.
4. Kasimo darbai vykdomi tik su kvalifikuoto arboristo priežiūra, rankiniu būdu ar naudojant oro kastuvą.
5. Saugomame šaknų plote draudžiama sandėliuoti statybines medžiagas ir gruntą, įvažiuoti mechanizuotomis transporto priemonėmis ar jas ten statyti.
6. 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 m^2 krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m^2 tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies ir situacijos).
Pastaba 4: Saugomo gamtos objekto statusą turinčiam medžiui, šaknų apsaugos ploto spindulys (r) apskaičiuojamas kamieno Ø 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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES TVIRTINIMO, PUMPĖNŲ G. 2
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-06-16 Nr. A659-258/23(2.15.2.59E-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	2023-06-15 23:57:55 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-EPES
Laiko žymoje nurodytas laikas	–
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, į.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 pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-06-16 08:46:46)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-06-16 08:46:47 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS PAVADUOTOJAS

ĮSAKYMAS
DĖL PAŠILAIČIŲ KOMUNALINĖS ZONOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPUOSE NR. 46 (PUMPĖNŲ G. 2), NR. 47 (JUSTINIŠKIŲ G. 104), NR. 48 (GRIGALAUKIO G. 48) IR SKLYPE NR. 50 (KADASTRO NR. 0101/0015:217) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU TVIRTINIMO

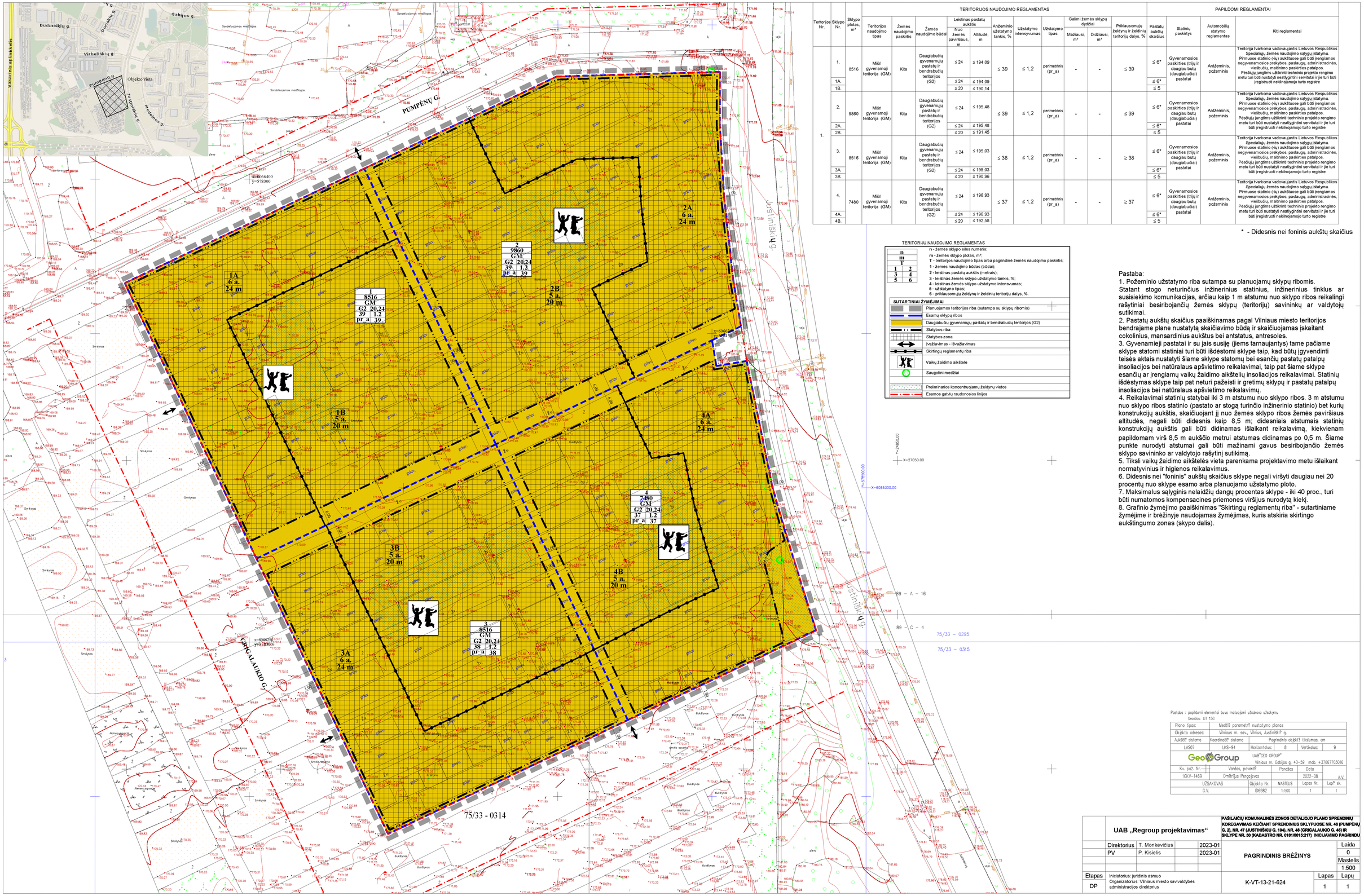
2023 m. balandžio d. Nr.
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 19 d. įsakymo Nr. 40-144/21 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos Danutos Narbut įgaliojimų“ 1.1.8 papunkčiu ir atsižvelgdama į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2023 m. balandžio 5 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG271458:

1. T v i r t i n u Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2001 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. 324 „Dėl pritarimo Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinių tikslinimui ir Pašilaičių komunalinės zonos teritorijos detaliojo plano sprendinių tvirtinimo“ (registro Nr. T00055382) patvirtinto detaliojo plano sprendinių koregavimą sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2, kadastro Nr. 0101/0015:322), Nr. 47 (Justiniškių g. 104, kadastro Nr. 0101/0015:321), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48, kadastro Nr. 0101/0015:323) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo sutarties pagrindu: nustatyti daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, tvarkymo ir naudojimo režimą ir teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu. Papildomi planavimo tikslai ir uždaviniai numatyti detaliojo plano planavimo darbų programoje (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) teritorijų planavimo dokumentas (TPD) Nr. K-VT-13-21-624). Pagrindinis brėžinys pridedamas.

2. N u s t a t a u, kad planavimo organizatorius patvirtintą detalųjį planą nustatyta tvarka per 5 darbo dienas turi pateikti įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre.

Administracijos direktoriaus pavaduotoja Danuta Narbut


Budiniškių g.
Gabijos g.
Virbeliškių g.
Pumpėnų g.
Objekto vieta
Vakarinis aplinkkelis
Medžiotojų g.
PUMPĖNŲ G.
GRIGALAUSKO G.
Justiniškių g.
x=606625.00
y=578300
x=606625.00
y=578300
x=606625.00
y=578300

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL PAŠILAIČIŲ KOMUNALINĖS ZONOS DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ KOREGAVIMO SKLYPUOSE NR. 46 (PUMPĖNŲ G. 2), NR. 47 (JUSTINIŠKIŲ G. 104), NR. 48 (GRIGALAUKIO G. 48) IR SKLYPE NR. 50 (KADASTRO NR. 0101/0015:217) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU TVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-04-21 Nr. A30-1521/23
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	Danuta Narbut, Administracijos direktoriaus pavaduotoja, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	DANUTA NARBUT LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-04-20 21:17:45 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-04-20 21:17:58 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
Sertifikato galiojimo laikas	2020-07-27 16:38:23 – 2023-07-27 16:38:23
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, į.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 pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-04-21 08:59:00)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-04-21 08:59:00 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

INV2001501

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
	I SKLYPAS (Pumpėnų g. 2, Vilnius)			
1.1.	**Sklypo plotas**	m^2	9860	
1.2.	**Sklypo užstatymo intensyvumas**	koef.	0.80 (I etapo)	Leistinas pagal det. planą 1.2. Įgyvendinus II etapą – 1.16
1.3.	**Sklypo užstatymo tankis**	%	26.94 (I etapo)	Leistinas pagal det. planą 39 %. Įgyvendinus II etapą – 37.90 %
1.3.1.	Užstatytas plotas *(antžeminis)*	m^2	2656 (I etapo)	Įgyvendinus II etapą – 3737 m^2
1.4.	**Želdynų plotas sklype**	%	30 (I etapo)	Leistinas pagal det. planą 39 %. Įgyvendinus II etapą – 39 %
1.5.	**Kietų dangų plotas** *(įskaitant gyvenamųjų pastatų antžeminį plotą)*	%	40 (I etapo)	Leistinas pagal BP iki 40 %. Įgyvendinus II etapą – 50 %** ** bus taikomos kompensacinės priemonės
1.6.	**Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype**	vnt.	157 (I etapo)	Įgyvendinus II etapą – 191. Min. poreikis – 162 (I etape – 114, II etape – 48)
	II PASTATAI Gyvenamieji pastatai (A, B, C, D, E korpusai) (6.3)			
2.1.	**Pastato paskirties rodikliai**	vnt.	141 butas ir 11 prekybos patalpų	
2.2.	**Pastatų bendrasis plotas***	m^2	12765	Įgyvendinus II etapą – 17164 m^2
2.2.1.	Pastatų antžeminis plotas	m^2	7930	
2.2.2.	Pastatų požeminis (rūsio) plotas	m^2	4835	
2.2.3.	Butų plotas	m^2	6825	
2.2.4.	Negyvenamų (prekybos) patalpų plotas	m^2	785	
2.3.	**Pastatų naudingasis plotas***	m^2	8703	
2.4.	**Pastatų tūris***	m^3	56908	
2.4.1.	Pastatų tūris antžeminis	m^3	38745	
2.4.2.	Pastatų tūris požeminis	m^3	18163	
2.5.	**Aukštų skaičius ***	vnt.	5	+ rūsiai
2.6.	**Pastatų aukštis***			
2.6.1.	A, B,C korpusai	m	17.50	Aukštis (m) skaičiuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės (+171.21). Pagal det. planą
2.6.2.	D, E korpusai	m	18.10	

				leidžiamas iki 24 m ir 20 m.
2.7.	**Butų skaičius** Iš jų: 1k. butai 2k. butai 3k. butai 4k. butai	vnt.	141 8 70 59 4	Įgyvendinus II etapą – 204 vnt.
2.8.	**Negyvenamų (prekybos) patalpų skaičius**	vnt.	11	Įgyvendinus II etapą – 14 vnt.
2.9.	**Energinio naudingumo klasė**		A++	
2.10.	**Pastatų akustinio komforto sąlygų klasė**		C	
2.11.	**Statinio atsparumo ugniai laipsnis**		I	

8. * 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 [5.39].

PASTABA: rodikliai bus tikslinami techninio projekto metu, neviršijant detaliajame plane nustatytų parametrų

Statinio projekto vadovė Alina Urbutytė_____, atestato nr. A2236

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

INV2001501

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

TURINYS

1. BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMA SITUACIJA 2

1.1. Bendrieji duomenys 2
1.2. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas projektas 2
1.3. Naudojamos programinės įrangos sąrašas 5
1.4. Klimato sąlygos 5
1.5. Esama situacija projektuojamame sklype ir aplink jį 5
1.5.1. Urbanistinė situacija 6
1.5.2. Socialinė infrastruktūra 6
1.5.3. Susisiekimo infrastruktūra 8
1.6. Triukšmo ir oro kokybės lygis. Higiena 9
1.6.1. Triukšmo lygio duomenys 9
1.6.2. Oro kokybės tyrimų įvertinimas 9
1.6.3. Grunto tarša 10
1.7. Gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas 10
1.8. Atitiktis bendrojo ir detalaus plano sprendiniams, išduotoms sąlygoms 10
1.8.1. Bendrojo plano sprendiniai 10
1.8.2. Detaliojo plano sprendiniai 11
1.8.3. Galimi sklypo sprendiniai 12

2. URBANISTINIAI IR PROJEKTINIAI SPRENDINIAI 13

2.1. Kvartalo urbanistiniai sprendiniai 13
2.1.1. Kvartalo aukštingumas 15
2.1.2. Kvartalo funkcinis zonavimas 16
2.1.3. Susisiekimas 16
2.2. Projektavimo ir statybų etapai 17
2.3. Sklypo urbanistiniai sprendiniai 19
2.3.1. Susisiekimas 19
2.3.2. Sklypo planas 20
2.3.3. Sklypo rodiklių skaičiavimai 21
2.3.4. Pritaikymas žmonių su negalia reikmėms 22
2.3.5. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičiavimai 22
2.3.6. Buitinių atliekų tvarkymas 24
2.4. Teritorijos apželdinimas 24
2.4.1. Esamos būklės vertinimas 24
2.4.2. Apželdinimo projektiniai pasiūlymai 24
2.5. Inžineriniai sprendiniai 28
2.6. Insoliacijos skaičiavimai 28
2.7. Statinio architektūra 28
2.7.1. Planiniai sprendiniai 28
2.7.2. Pastatų aukštingumas 30
2.7.3. Fasado sprendiniai 30
2.7.4. Konstrukciniai sprendiniai 32
2.7.5. Pastato energinio naudingumo klasė 33
2.7.6. Poveikį aplinkai mažinančios priemonės 33
2.8. Gaisriniai sprendiniai 33

3. INFORMACIJA APIE NUMATOMŲ STATYBOS DARBŲ POVEIKĮ APLINKAI, GYVENTOJAMS, KAIMYNINĖMS TERITORIJOMS 33

0	2023-07-24	Supažindinimui su visuomene			
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)			
Kval. Patv. Dok.Nr.	BONAVA L.Zamehofo g. 3 (II a.) Vilnius LT-06332 www.bonava.lt alina.urbutyte@bonava.com, +370 600 03618			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas	
A2236	PV	A. Urbutytė		DOKUMENTO PAVADINIMAS Aiškinamasis raštas	LAIDA
A2236	PDV A ir SP	A. Urbutytė			
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS: Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „Taurus Investment Fund", veikiantis per valdymo įmonę UAB „Synergy finance"			Dokumento žymuo: INV2001501-PP-AR	Lapas: 1 / Lapų: 34

1. BENDRIEJI DUOMENYS. ESAMA SITUACIJA

1.1. Bendrieji duomenys

Projektiniai pasiūlymai „Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniaus m., statybos projektas" parengti vadovaujantis: Statybos įstatymu ir kitais įstatymais, reglamentuojančiais statinio saugos ir paskirties reikalavimus, teisės aktais, reglamentuojančiais esminius statinio reikalavimus ir kitais teisės aktais, teritorijų planavimo ir normatyviniais statybos techniniais dokumentais, normatyviniais statinio saugos ir paskirties dokumentais, statytojo parengta projektavimo užduotimi.

Sklypo nuosavybės teisės priklauso atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtam investiciniam fondui „Taurus Investment Fund", veikiančiam per valdymo įmonę UAB „Synergy finance".

Bendra charakteristika:

- Paskirtis – daugiabučiai gyvenamieji namai;
- Sklypo vieta – Pumpėnų g. 2, Sklypo kad. Nr. 0101/0115:322 Vilniaus m.;
- Statytojas – Atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtas investicinis fondas „Taurus Investment Fund", veikiantis per valdymo įmonę UAB „Synergy finance"
- Statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinių paskirtis – gyvenamoji;
- Statinio kategorija – ypatingasis;
- Projektuotojas – UAB „Bonava Lietuva", PV Alina Urbutytė, kval. At. Nr. A2236

pav. 1 Situacijos schema

1.2. Normatyviniai ir kiti dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas projektas

Techninės ir prisijungimo sąlygos:

- Techninė projektavimo užduotis;
- Galiojantys normatyviniai dokumentai;
- Topografinė nuotrauka (atliko UAB „NTVALDA") parengta 2021-12-17;

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-06-07 parengta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis Nr. A659-258/23 (2.15.2.59E-MPA)
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2023-05-31 parengtos prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos Nr. 23/255
- UAB "Telia" 2023-06-12 parengtos sąlygos Nr. 1-I-0137/23
- UAB "Grinda" 2023-07-10 parengtos sąlygos Nr. 23/253;
- UAB "Vilniaus vandenys" 2023-06-30 parengtos sąlygos Nr. PS23-1674;
- AB "ESO" 2023-07-07 parengtos sąlygos Nr. TS23-58854;
- AB „Vilniaus šilumos tinklai" 2023-06-22 parengtos sąlygos Nr. 23228.

Teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2030 metų, reg. Nr. T00086338;
- VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-1521/23 (2023-04-21) patvirtinti „Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastro Nr. 0101/0015:217) inicijavimo sutarties pagrindu" sprendiniai.

LR įstatymai:

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas.

Organizaciniai ir tvarkomieji normatyviniai dokumentai:

- STR 1.01.02:2016 „Normatyviniai statybos techniniai dokumentai";
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas";
- STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys";
- STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai";
- STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas ir 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 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra";
- STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė".

Techninių ir specialiųjų reikalavimų normatyviniai dokumentai:

- STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas";
- 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(4):2008 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga";
- 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 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas";
- STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo";
- STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės apsauga nuo triukšmo";
- STR 2.01.07:2003 „Visuomeninės paskirties statiniai";

- STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas";
- STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas";
- STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys";
- STR 2.05.03:2003 „Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai";
- STR 2.05.04:2003 „Poveikiai ir apkrovos";
- STR 2.05.05:2005 „Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas.";
- STR 2.05.06:2005 „Aliuminio konstrukcijų projektavimas";
- STR 2.05.08:2005 „Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos";
- STR 2.05.09:2005 „Mūrinių konstrukcijų projektavimas";
- STR 2.05.11:2005 „Gaisro temperatūrų veikiamų g/b konstrukcijų projektavimas";
- STR 2.05.13:2004 „Statinių konstrukcijų grindys";
- STR 2.04.01:2018 „Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys";
- STR 2.05.21:2016 „Geotechninis projektavimas. Bendrieji reikalavimai";
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai";
- STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai";
- STR 2.09.02:2005 „Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas";
- „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338
- (Žin.,2010, Nr. 146-7510);
- „Visuomeninių pastatų gaisrinės saugos taisyklės", patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. sausio 17 d. įsakymu Nr. 1-14 (Žin.,2011, Nr. 8-378);
- „Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės", patvirtintos Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. liepos 27 d. įsakymu Nr. 1-223 redakcija
- (Žin. 2010, Nr. 99-5167);
- HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje";
- HN 42:2009 „Gyvenamosios ir viešosios paskirties pastatų mikroklimatas";
- HN 98:2000 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai";
- HN 69:2003 „Šiluminis komfortas ir pakankama šiluminė aplinka darbo patalpose";
- HN 24:2017 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai";
- DT5-00 „Saugos ir sveikatos taisyklės statyboje";
- BGST „Bendrosios gaisrinės saugos taisyklės".

Įforminimo normatyviniai dokumentai:

- LST 1516:2015 Statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai;
- R14-99 Raidiniai žymėjimai ir santrumpos projektinėje dokumentacijoje (Žin., 1999 Nr.99-2868);
- Įmonės vidaus projektų apiforminimo standartas.

Tyrimai ir aktai:

- Garažų teritorijos, esančios Vilniaus m. sav., Pašilaičių sen. (unikalūs sklypų Nr. 4400-0777-5899; 4400-5005-2154; 4400-5005-5546; 4400-5005-5568), preliminarūs ekogeologiniai tyrimai (parengė UAB „DGE Baltic Soil and Environment" 2021 metais).

1.3. Naudojamos programinės įrangos sąrašas

Statinio architektūros/sklypo plano dalis paruošta naudojant šią programinę įrangą: Autodesk AutoCAD 2021, Autodesk Revit 2022, Microsoft Office, Bluebeam Revu 2019.

1.4. Klimato sąlygos

Vidutinis vėjo greitis Vilniaus mieste sausio mėnesį yra 5,3 m/s, birželio mėnesį – 3,9 m/s. Vidutinis metinis kritulių kiekis 664 mm. Vidutinė metinė oro temperatūra 5,7Co , maksimali oro temperatūra 35,4Co, minimali oro temperatūra -37,2 Co . Šildymo sezono šalčiausių parų oro temperatūra -18,5Co .

Lietuvos sniego apkrovos rajonai	Sniego antžeminės apkrovos s_k charakteristinės reikšmės	
	Sniego apkrovos rajonas	s_k, kN/m^2
	I	1,2
	II	1,6

Pagal administracinio rajono ribas sniego apkrovos rajonas II, 1,6 kN/m^2.

Lietuvos vėjo apkrovos rajonai	Vėjo greičio pagrindinės atskaitinės reikšmės $v_{ref,0}$	
	Vėjo greičio rajonas	$v_{ref,0}$ m/s
	I	24
	II	28
	III	32

Pagal administracinio rajono ribas vėjo apkrovos rajonas I, 24 m/s.

pav. 2 Sniego ir vėjo apkrovos rajonų schema

1.5. Esama situacija projektuojamame sklype ir aplink jį

Sklypas yra Vilniaus mieste, šiaurės vakarų dalyje, Pašilaičių seniūnijoje, prie Justiniškių g. ir Pumpėnų g. sankirtos, adresu Pumpėnų g. 2, kurio kad. Nr. 0101/0015:322. Rytinėje sklypo pusėje yra Justiniškių g., vakarinėje – Vakarinis aplinkkelis, pietinėje – būsima Šiaurinė g.. Sklypas nuosavybės teise valdomas atvirojo tipo informuotiesiems investuotojams skirto investicinio fondo „Taurus Investment Fund", veikiančio per valdymo įmonę UAB „Synergy finance".

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – daugiaaukščių statinių gyvenamoji teritorija (G/G2). Sklypo bendras plotas – 0.9860 ha.

Sklype anksčiau buvo metalinių garažų komplekso teritorija. Šiuo metu sklype yra likę nuardytų garažų pagrindai ir žvyro dangos keliai tarp jų, sklypo šiaurės rytuose auga obelis.

Planuojamų sklypų gretimybėse vyrauja įvairi veikla, komercinės, pramonės ir sandėliavimo infrastruktūros objektų teritorijos.

Sklypo reljefas yra žemėjantis į pietvakarius nuo abs. alt. 172 lki 170, tik ties Justiniškių g. reljefas staigiau kyla į alt. 172,3-173,8.

pav. 3 Esamos situacijos fotofiksacija

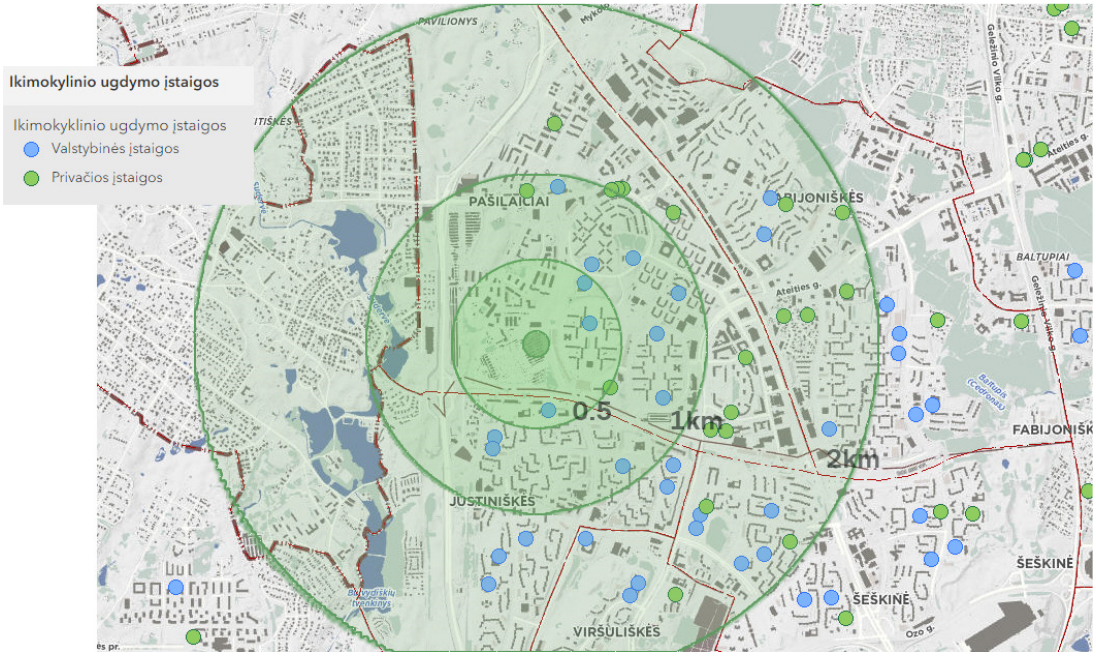
1.5.1. Urbanistinė situacija

Sklypas ribojasi su Pumpėnų gatve šiaurėje ir Justiniškių gatve rytuose, žemės sklypais Pumpėnų g. 6 iš vakarų ir Justiniškių g. 104 iš pietų, kurie šiuo metu apleisti – buvusi metalinių garažų teritorija, kurią numatyta vystyti kaip daugiabučių gyvenamųjų namų teritoriją. Sklypo šiaurėje, kitoje Pumpėnų g. pusėje yra prekybos centras „Lidl", nauji 6-8 aukštų daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai.

Analizuojamas sklypas yra sparčiai urbanizuojamoje teritorijoje, kaimyniniuose sklypuose planuojami statyti arba jau statomi nauji pastatai. Šalia „Lidl", Justiniškių g. 126, pramoninėje teritorijoje, planuojamas daugiabučių namų kvartalas „Trakšt" su 1/5/8 aukštų pastatais ir komercinėmis patalpomis gatvės lygyje. Aplinkinėje teritorijoje, sklypo vakarinėje pusėje, perspektyvinės Grigalaukio ir Pumpėnų gatvių sankirtoje, žemės sklypams yra rengiamas detalusis planas, kuriame yra numatytos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių bei atskirųjų želdynų teritorijos.

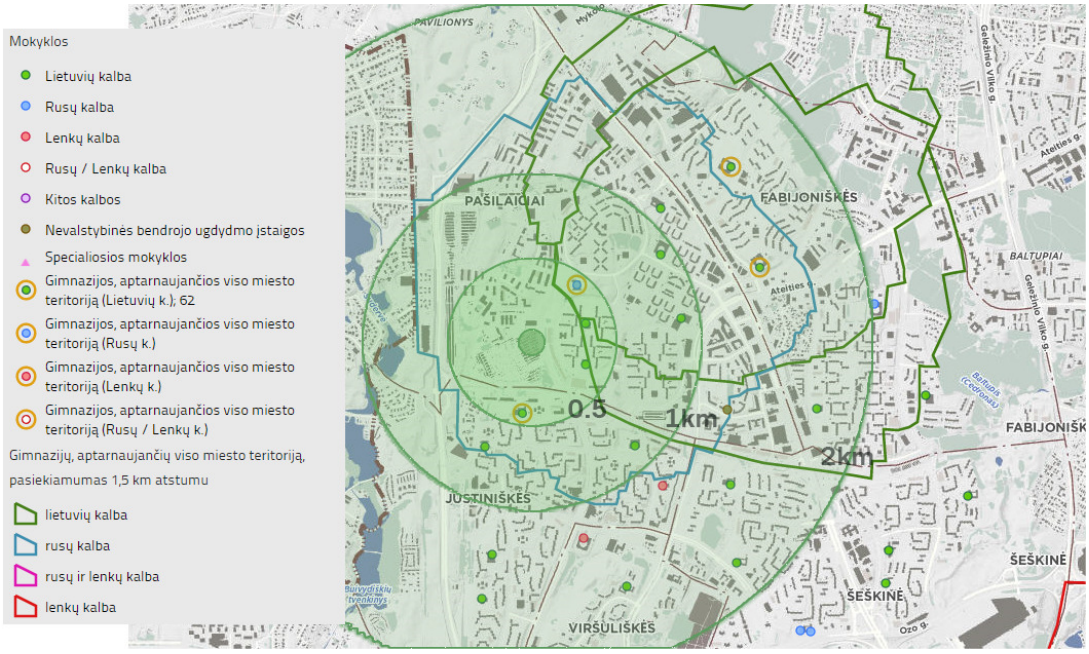
1.5.2. Socialinė infrastruktūra

Iki dviejų kilometrų atstumu aplink projektuojamą sklypą yra 28 valstybinės ikimokyklinio ugdymo įstaigos ir 19 privačių, viso – 47.



pav. 4 Ikimokyklinio ugdymo įstaigų žemėlapis

Iki dviejų kilometrų atstumu aplink projektuojamą sklypą yra 5 gimnazijos, 7 progimnazijos, 5 privatūs darželiai - pradinės mokyklos.



pav. 5 Mokyklų žemėlapis

Projektuojamai teritorijai priskirtos 8 mokyklos: 2 mokyklos - lietuvių kalba, 2 mokyklos - rusų kalba, 1 mokykla – lietuvių rusų kalbomis, 2 mokyklos - lenkų kalba, 1 mokykla – baltarusių kalba.

Norint užtikrinti ikimokyklinių įstaigų prieinamumą ir esant jų trūkumui, projektuojamų daugiabučių komercinės patalpos galėtų būti pritaikytos ikimokyklinio ugdymo įstaigoms. Daugiabučių gyvenamųjų namų vidiniame kieme būtų galimybė suprojektuoti vaikų žaidimų aikštelės pritaikytas tokioms įstaigoms.

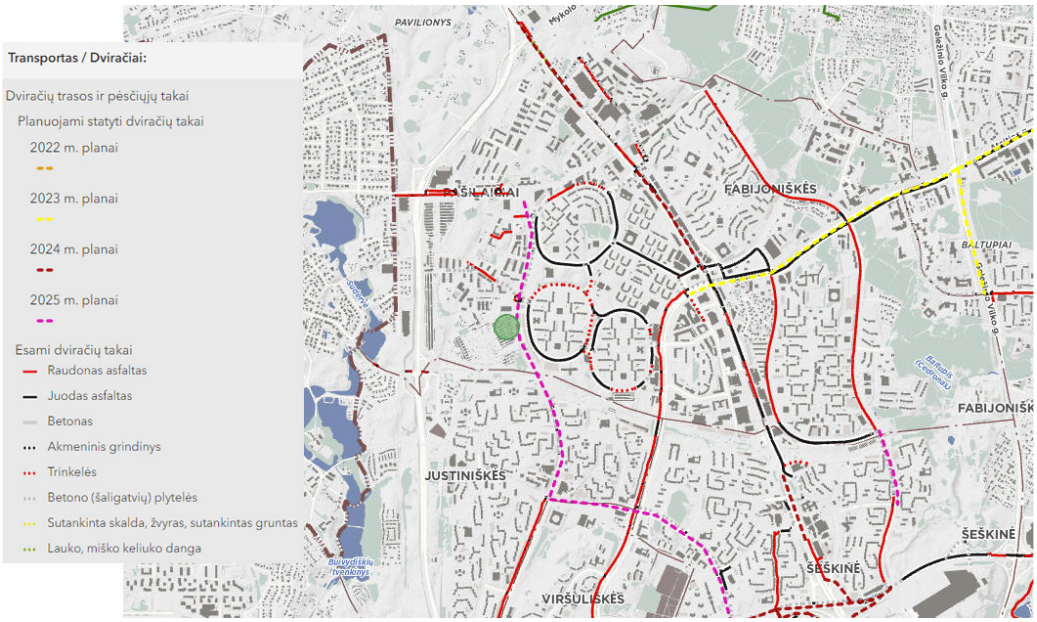
Netoliese yra prekybos centras „Lidl“, „Maxima“, šiek tiek toliau „Rimi“, „BIG“, „DEPO“, „Ermitažas“, PC „Pašilaičiai“.

1.5.3. Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo infrastruktūra sąlyginai išvystyta. Privažiavimai esami nuo Justiniškių ir Pumpėnų gatvių šiaurinėje dalyje. Bendrų žemės sklypų planuojama teritorija neturi ir yra apribota esamomis arba būsimomis gatvėmis kaip susisiekimo infrastruktūros koridorių teritorijomis. Susisiekimas automobiliu yra patogus – piko metu iki miesto centro galima nuvažiuoti per 20 – 30 min., ne piko 10-20 min.

Artimiausia viešojo transporto stotelė – Medeinos (0.1 km) iš jos važiuoja 7, 13, 18 troleibusai, 5G ir 32 autobusai, taip pat netoliese yra Sūduvių st. (0,3 km). Už 750 metrų šiaurėje yra autobusų žiedas, kuriame maršrutų pasirinkimas didesnis. Viešuoju transportu piko metu iki miesto centro galima nuvažiuoti per 40 – 50 min. Šiuo metu esami pėsčiųjų šaligatviai yra Pumpėnų ir Justiniškių g. t.y. iš dviejų sklypo kraštinių (šiaurės ir rytų).

pav. 6 Viešojo transporto stotelių žemėlapis



pav. 7 Esamų ir planuojamų iki 2025 metų dviračių takų žemėlapis

Susisiekimas dviračiais yra patogus, tačiau dar trūksta takų jungčių – palei Justiniškių gatvę yra numatyta 2025 m. nutiesti dviračių taką, kuris sujungs su miesto dviračių takų tinklu.

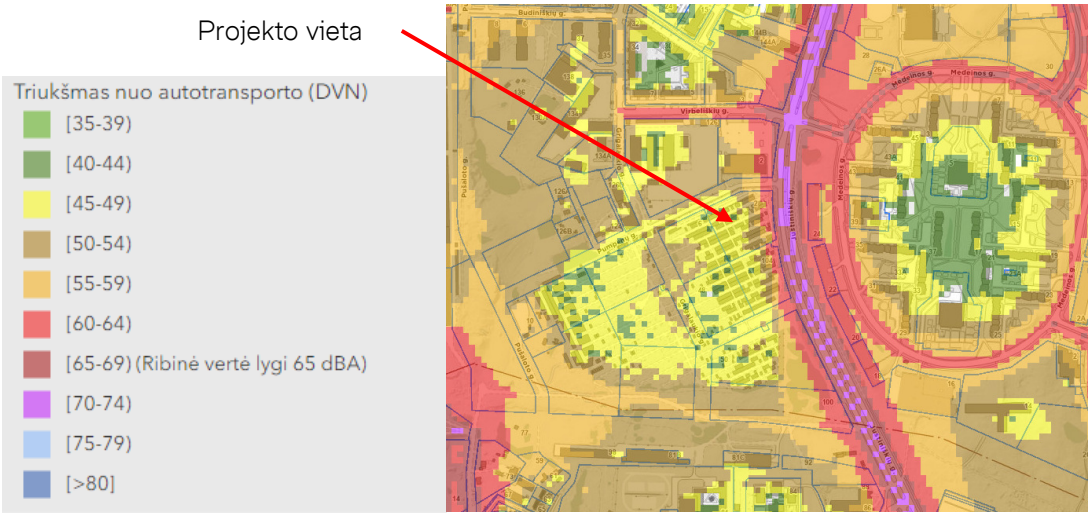
Apibendrinant galima teigti, kad projektuojamas sklypas yra teritorijoje, kurioje gerai išvystyta susisiekimo infrastruktūra, todėl gyventojams bus užtikrintas patogus teritorijos naudojimas, tačiau sklypo ribose ir prieigose susisiekimo infrastruktūrą galima gerinti projektuojant naujus ir gerinant esamus takus.

1.6. Triukšmo ir oro kokybės lygis. Higiena

1.6.1. Triukšmo lygio duomenys

Įvertinus triukšmo taršos duomenis teritorijai įtaką daro bendramiestinė tarša nuo autotransporto dėl gretimybėse vykdomos veiklos ir intensyvesnio eismo Justiniškių gatvėje, ties Laisvės pr. ir Virbeliškių gatvėmis, tačiau ribinių dydžių nesiekia. Virbeliškių gatvė yra nutolusi nuo planuojamos teritorijos ir įtakos nedaro. Gretimo prekybos centro, kuriame vykdoma komercinė veikla, triukšmas pagal sklaidos žemėlapius neplinta į planuojamą teritoriją ir neigiama įtaka neprognozuojama. Triukšmo atžvilgiu teritorija palanki tiek gyvenamai tiek kitai veiklai (žr. pav. 8). Triukšmo nuo pramonės, geležinkelio ir oro uosto nefiksuojama dėl nutolusių geležinkelio ir pramoninio objektų, oro uosto kilimo ir tupimo tako. Triukšmo sklaida nuo autotransporto dienos/vakaro/nakties (šaltinis https://maps.vilnius.lt/aplinkosauga#layers).

Detalūs triukšmo ir oro taršos skaičiavimai bus atliekami techninio projekto etape.



pav. 8 Triukšmas nuo autotransporto (DVN) žemėlapis

1.6.2. Oro kokybės tyrimų įvertinimas

Vidutinė metinė CO (anglies monoksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 0,24 – 0,25 mg/m3 dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_CO_vid.png)

Vidutinė metinė KD10 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 17.1-21 µg/m3 dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_KD10_vid.png)

Vidutinė metinė KD2,5 (kietųjų dalelių) koncentracija Vilniuje 2020 m. – teritorijoje nustatytas 12.1-13 µg/m3 dydis, neviršija ribinės 20 µg/m3 vertės. (https://oras.old.gamta.lt/files/3VLN_2020_KD25_vid.png).

Vidutinė metinė NO2 (azoto dioksido) koncentracija Vilniuje 2020 m. – Teritorijoje nustatytas 9.1-10 µg/m3 dydis ir neviršija ribinės 40 µg/m3 vertės.

(https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_NO2_vid.png).

Vidutinė metinė SO2 (sieros dioksido) koncentracija Vilniuje 2019 m. – Teritorijoje nustatytas 5.1-6,0 µg/m3 dydis.

(https://oras.old.gamta.lt/files/2VLN_2020_SO2_vid.png)

Vidutinė metinė lakiųjų organinių junginių (LOJ) koncentracija Vilniuje – Teritorijoje nustatytas 0,11-0,13 mg/m3 dydis. (https://oras.old.gamta.lt/files/VLN_2020_LOJ_vid.png).

1.6.3. Grunto tarša

2021 metais UAB „DGE Baltic Soil and Environment" atliko garažų teritorijos, esančios Vilniaus m. sav., Pašilaičių sen. (unikalūs sklypų Nr. 4400-0777-5899; 4400-5005-2154; 4400-5005-5546; 4400-5005-5568), preliminarius ekogeologinius tyrimus ir pateikė ataskaitą bei Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos vertinamąją išvadą: detalus ekogeologinis tyrimas nėra tikslingas, tačiau griovimo darbų metu po garažų duobėmis vizualiai aptikus užterštą gruntą, reikia atlikti papildomą ekogeologinį tyrimą, o užterštą gruntą tvarkyti Reikalavimuose nurodyta tvarka. Tikslūs geologiniai tyrinėjimai bus atliekami techninio projekto etape.

1.7. Gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas

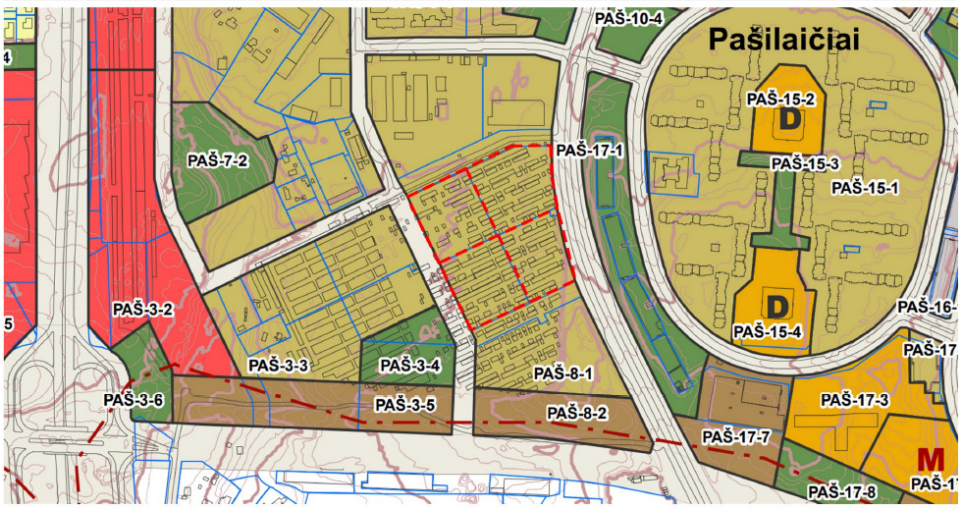
Su kultūros paveldu susijusių objektų nagrinėjamame sklype nėra, todėl sprendiniai nėra nagrinėjami.

1.8. Atitiktis bendrojo ir detalaus plano sprendiniams, išduotoms sąlygoms

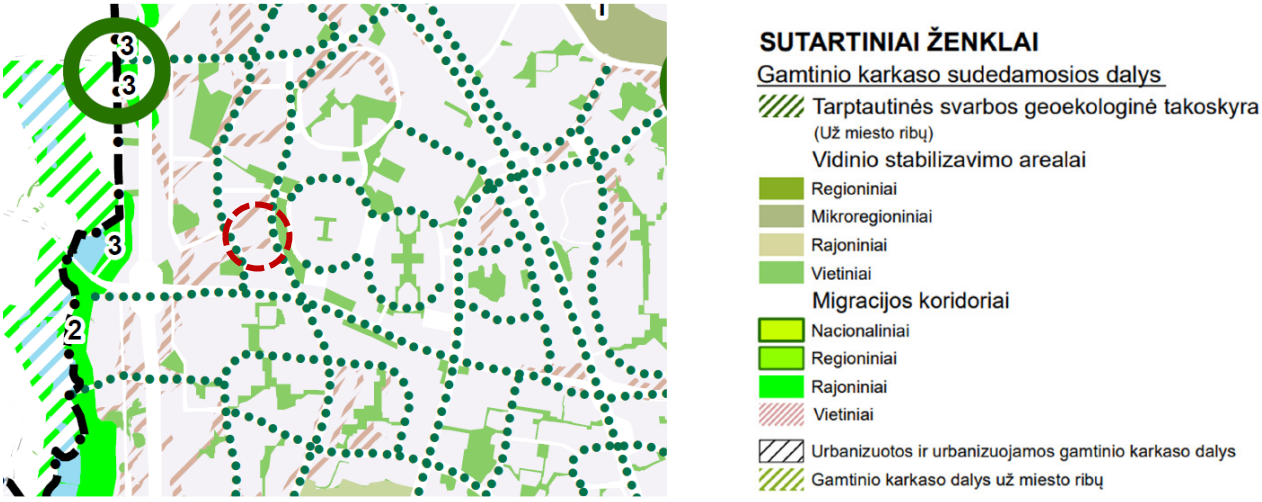
1.8.1. Bendrojo plano sprendiniai

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą iki 2030 metų (žr. pav. 9) sklypas patenka į funkcinę zoną PAŠ-8-1 intensyvaus užstatymo gyvenama teritorija. Leidžiamas intensyvumas – 1,2; užstatymo tankis – 40%, vyraujantis aukštingumas – 5 a., didžiausias leistinas aukštis – 9a. Galimi žemės naudojimo būdai GG;GM;PA;SI, užstatymo tipas – perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) (pr_u); perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai) (pr_a); miesto vilų (mv); laisvo planavimo (lp).

Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	Mažiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausiais būstų skaičius sklype
PAŠ-8-1	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	5	9	35	pr_u;pr_a; mv;lp	1.2	40	1000	-



pav. 9 Ištrauka iš Vilniaus bendrojo plano iki 2030 m. pagrindinio brėžinio



pav. 10 Ištrauka iš Vilniaus miesto BP gamtinio karkaso schemos

Pagal miesto gamtinio karkaso schemą sklypas patenka į urbanizuotas ir urbanizuojamas teritorijas, kurias kerta rajoninis migracijos koridorius. Teritorijos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai ir Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai).

Planuojamos teritorijos pietinėje ir vakarinėje pusėse yra numatytos intensyviai naudojamų želdynų zonos PAŠ-3-4 ir PAŠ-17-1.

1.8.2. Detaliojo plano sprendiniai

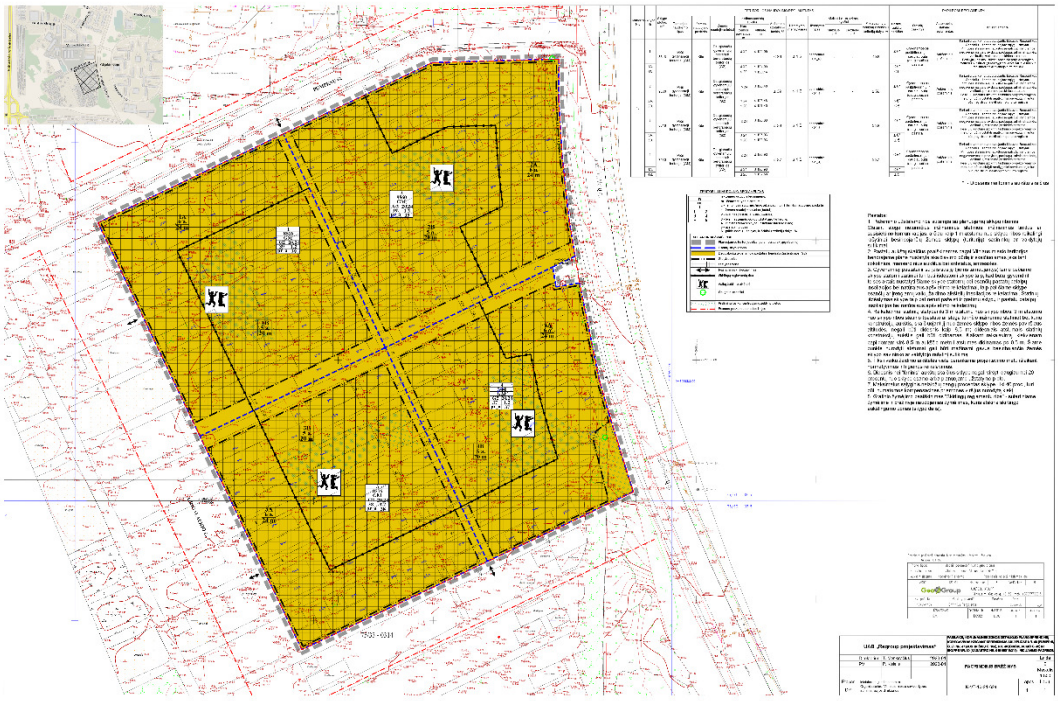
Formuojamo žemės sklypo plotas – 0,9860 ha.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);
- užstatymo tipas – perimetrinis (pr_a);
- leistinas pastatų aukštis – iki 20 - 24 m; Absoliutinė altitudė iki 191,45 - 195,48 m;
- aukštų skaičius – iki 5 - 6 a.
- leistinas užstatymo tankis – iki 39 %;
- leistinas užstatymo intensyvumas indeksas – iki 1,2;
- priklausomųjų želdynų norma – nemažiau 39 %.

Planuojamam sklypui nustatomi papildomi veiklos apribojimai – apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimus (2019-06-06 Nr. XIII-2166): Aerodromų apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,9860 ha.

Kiti reikalavimai: Skatinant mišrią veiklą pirmuose statinio (-ių) aukštuose gali būti įrengiamos negyvenamosios administracinės, viešbučių, maitinimo, prekybos, paslaugų paskirties patalpos. Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype iki 40 %.



pav. 11 Detalusis planas

1.8.3. Galimi sklypo sprendiniai

Bendrieji rodikliai	Pagal detalųjį planą	Pagal bendrąjį planą
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	6	9
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	24 m	35 m
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	1.2	1.2*
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	39 %	40 %
Privalomas želdynų plotas	>39 %	30 %**

1 lentelė. Bendrojo plano ir detaliojo plano palyginimas

*01-UI galima didinti iki 30%, 30% papildomai pastatytų būstų (kv.m) ar kitą parduodamą plotą perduodant savivaldybės municipalinio būsto fondui ar socialinės infrastruktūros plėtojimui. Perduodamas plotas gali būti ir ne būtinai tame pačiame pastate, tačiau ne didesniu kaip 500 m atstumu nuo jo; 02-UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės; 03-Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
**Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą" privalomas želdynų plotas – 30%

Sklypo galimi maksimalūs rodikliai nustatomi vadovaujantis 2023-04-21 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. A30-1521/23 „dėl Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių koregavimo sklypuose nr. 46 (Pumpėnų g. 2), nr. 47 (Justiniškių g. 104), nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype nr. 50 (kadastro nr. 0101/0015:217) inicijavimo sutarties pagrindu" ir Vilniaus miesto savivaldybės

administracijos 2022-06-07 parengta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi Nr. A659-258/23 (2.15.2.59E-MPA):

1.1.	**Sklypo plotas**	9860 m²
1.2.	**Užstatymo tipas**	Perimetrinis
1.3.	**Sklypo užstatymo tankis**	Maksimalus užstatytas plotas (antžeminis) 3845.40 m² - maks. 39%
1.4.	**Sklypo užstatymo intensyvumas**	Maksimalus bendrasis plotas (antžeminis) 11832 m² – maks. 1.2
1.5.	**Pastatų aukštis**	Maksimalus aukštis skirtingų režimų zonose: iki 24 m ir 20 m
1.6.	**Pastatų aukštų skaičius**	Maksimalus aukštų skaičius skirtingų režimų zonose: iki 6 aukštų ir 5 aukštų
1.7.	**Statinio aukščio absoliutinė altitudė**	Maksimali absoliutinė altitudė skirtingų režimų zonose: 195.48 m ir 191.45 m
1.8.	**Želdynų plotas**	Minimalus želdynų plotas 3845.40 m² – 39%

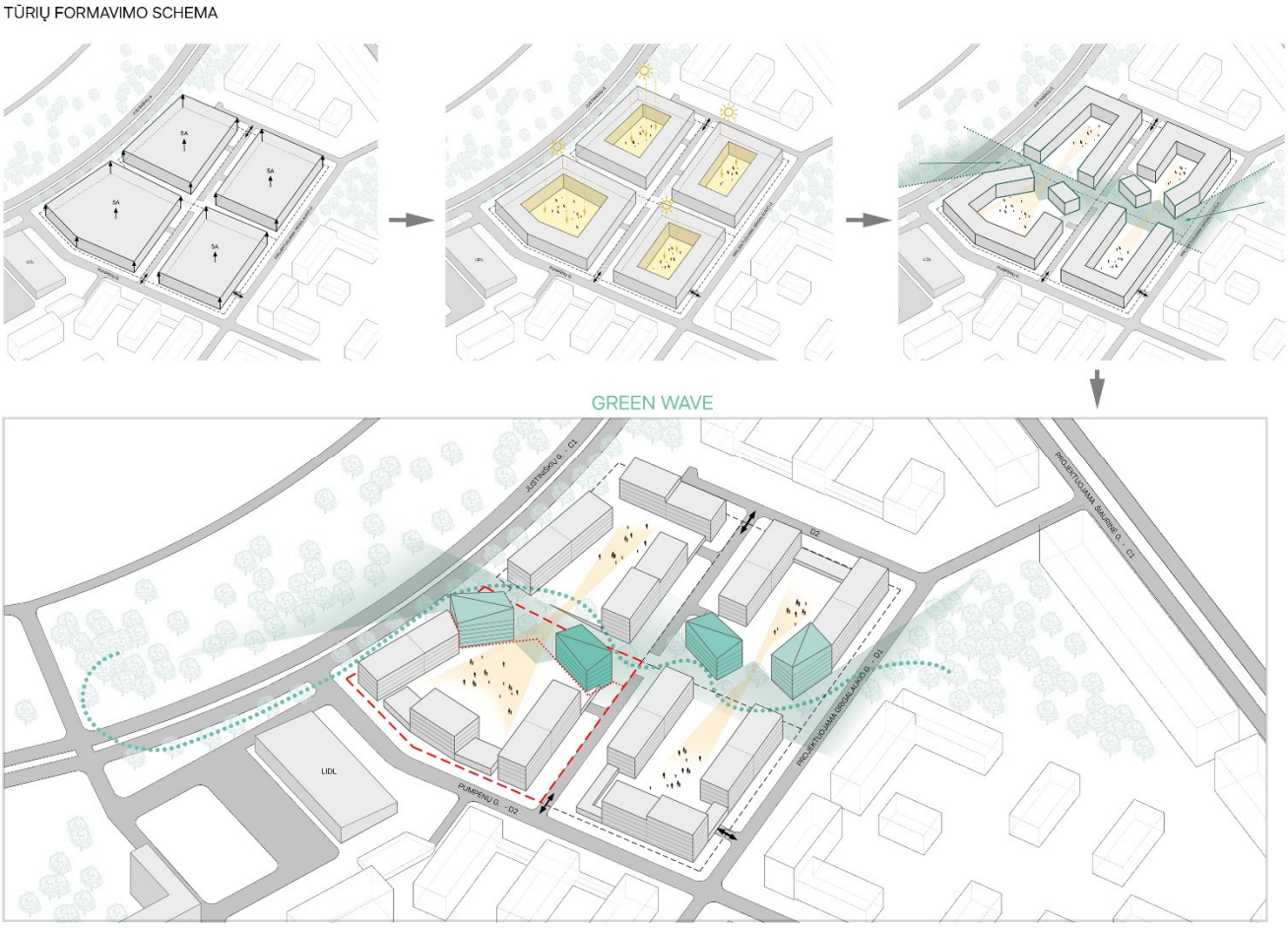
2 lentelė. Sklypo galimi maksimalūs rodikliai

Projektuojamas objektas neviršija nustatytų reikalavimų.

2. URBANISTINIAI IR PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

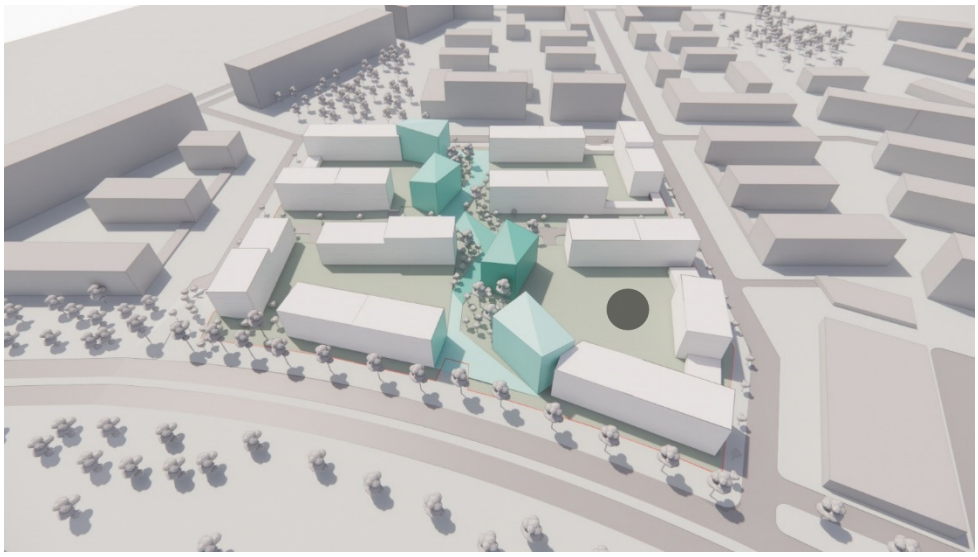
2.1. Kvartalo urbanistiniai sprendiniai

Projektuojamam sklypui ir kitiems greta esantiems to pačio savininko valdomiems sklypams (Pumpėnų g. 2 ir 6, Grigalaukio g. 48 ir Justiniškių g. 104) sukurta vientisa kvartalo urbanistinė koncepcija. Atskiruose sklypuose formuojamas perimetrinis užstatymas su privačiomis - tik to kiemo gyventojams skirtomis erdvėmis: vaikų žaidimo aikštelėmis, ramaus ir aktyvaus poilsio zonomis. Pagrindinis planuojamo kvartalo akcentas – pėsčiųjų alėja, sujungsianti aplinkinių teritorijų žaliąsias erdves (rytų, vakarų kryptimi). Tai pagrindinis traukos taškas, kviečiantis užsukti į kvartalą. Išorinėse sklypų ribose pastatų tūriai išdėstyti aiškiu perimetru, o vidiniai kvartalo pastatai formuojantys alėją yra pasukti įvairiais kampais. Jie sulaužo tvarkingą geometrinę erdvę, kuria netikėtus rakursus, būdingus senamiesčio tipologijai. Ši viešoji erdvė apželdinama medžiais ir krūmais. Tai ramaus ir aktyvaus laisvalaikio zona: pasivaikščiojimo takai, užsiėmimai vaikams ir suaugusiems, kavinių terasos ir kt.. Alėja bus naudojama ne tik šio kvartalo gyventojų bet ir greta įsikūrusių bendruomenių. Idėjai sustiprinti pasitelkiama akcentinė, įvairių atspalvių žalia spalva, kuri tampa alėjos dominante, pagrindine kompozicijos šerdimi, erdvę praturtinanti ir paryškinanti priemonė. Pagrindinėje kvartalo ašyje pastatų architektūra išraiškinga ne tik savo spalva, bet ir forma – projektuojami skirtingų aukščių parapetai, kinta pastatų aukštingumas. Kvartalo urbanistika, architektūrinės formos ir spalva padeda sukurti dinamišką, pulsuojančią, gyvybingą ir kviečiančią užeiti erdvę. Kuriama alėja tarsi urbanistinė banga sujaukianti, pagyvinanti griežtų formų kvartalą. Tai ikoniškas kvartalo akcentas, kuriantis originalų vietos charakterį ir gyvas viešąsias erdves.



pav. 12 Kvartalo užstatymo koncepcijos schemos

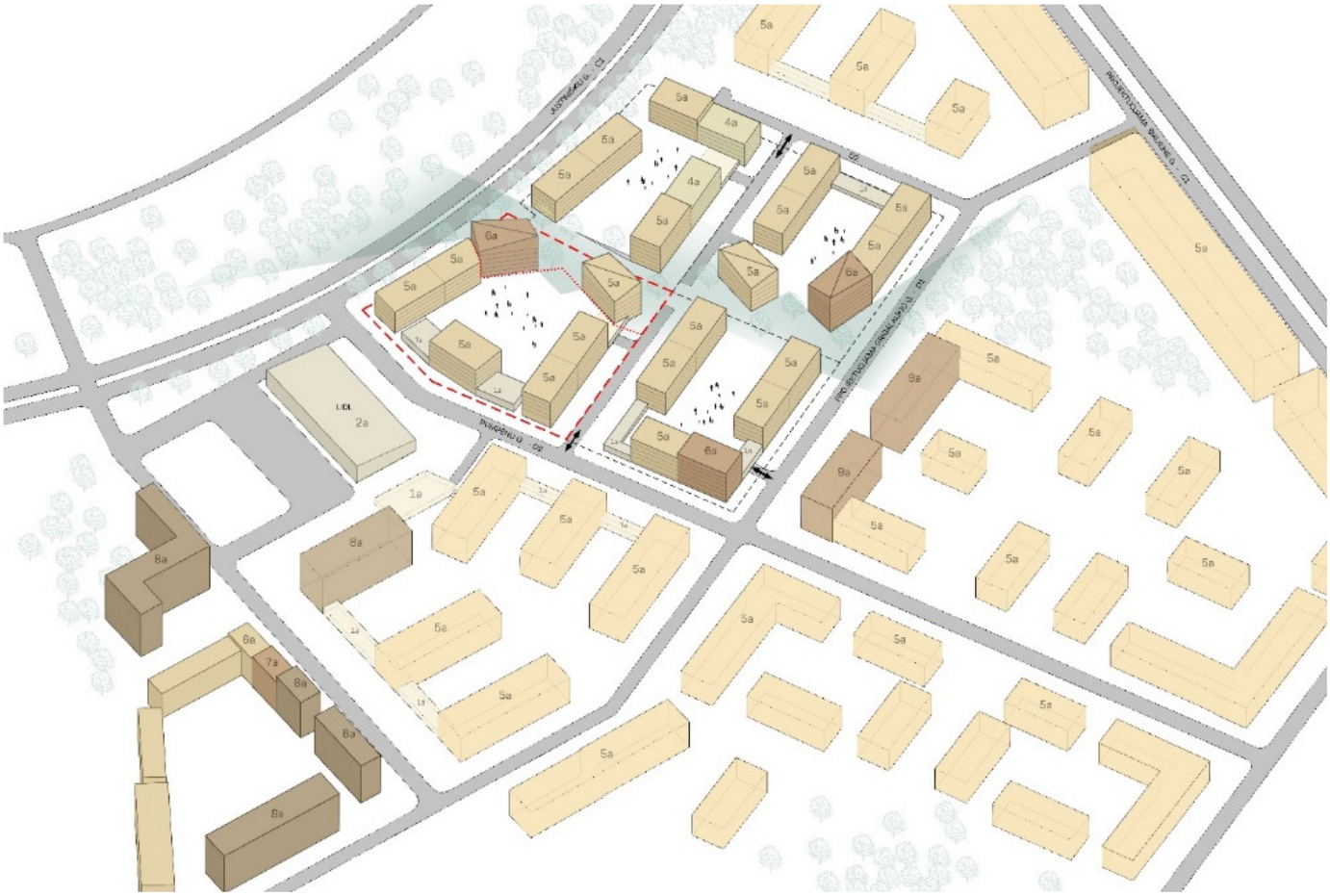
Keturiuose sklypuose formuojami erdvūs kiemai, į kuriuos įleidžiama daug šviesos, žalumos, korpusai maksimaliai atitolinami vienas nuo kito. Sklypų urbanistinis užstatymas išdėstomas šachmatiškai. Dviejuose sklypuose gatvių perimetras formuojamas trumpaisiais pastatų fasadais ir juos jungiančiais vieno aukšto tūriais, likusiuose sklypuose gatvių perimetras formuojamas ilgosiomis pastatų kraštinėmis, o trumpieji pastatų fasadai yra atsukti į alėją, taip vizualiai išplečiant kiemo erdves ir kuriant ryšius su alėja. Kiemai nuo alėjos iš dalies pridengiami nedideliais pastatų tūriais ar landšafto sprendiniais siekiant išlaikyti kiemų privatumą. Toks urbanistinis užstatymas leidžia sukurti dinamiškas gatvių perspektyvas.



pav. 13 Kvartalo 3d schema

2.1.1. Kvartalo aukštingumas

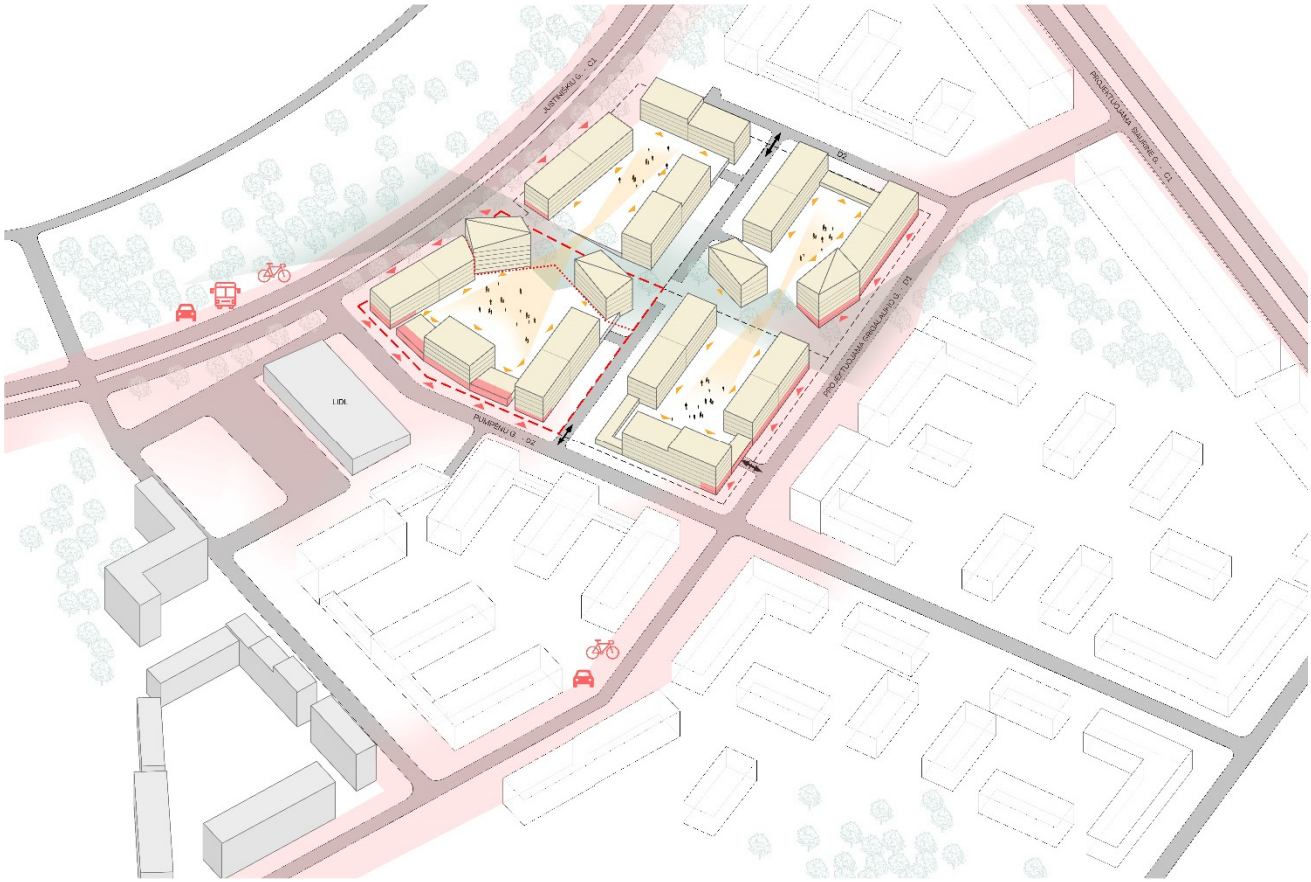
Pumpėnų ir Grigalaukio gatvių sankryžoje bei alėjos prieigose numatomi trys 6 aukštų korpusai, o kvartalo viduje formuojamas žemesnis, 5 aukštų aukštingumas, atitinkantis foninio aukštingumo parametrus, taip sukuriamas banguojantis kvartalo siluetas, akcentuojami svarbūs kvartalo taškai.



pav. 14 Kvartalo ir aplinkinio perspektyvinio užstatymo aukštingumo schema

2.1.2. Kvartalo funkcinis zonavimas

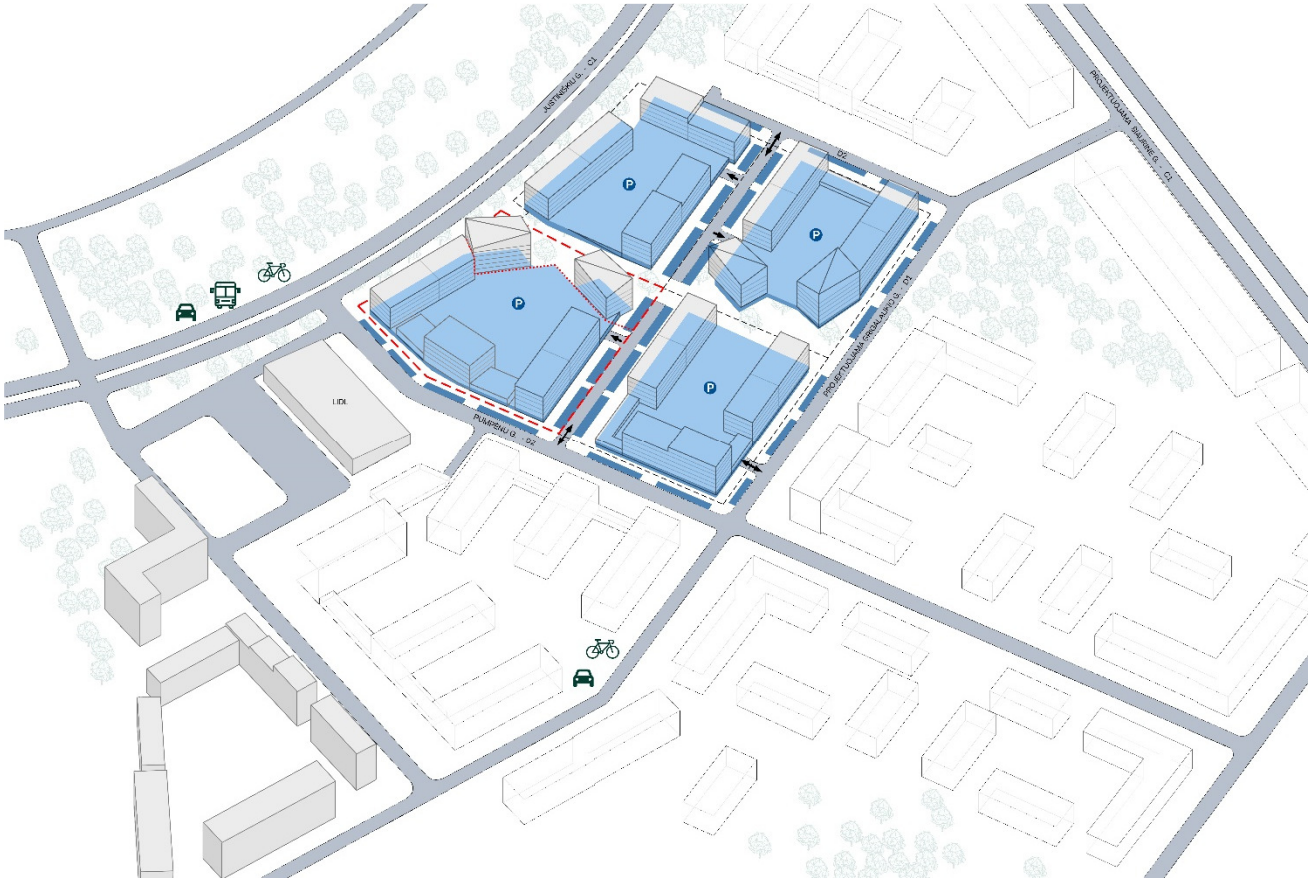
Palei Justiniškių, Pumpėnų ir Grigalaukio gatves pirmuose pastatų aukštuose numatomos komercinės patalpos. Taip kuriamas rajono dalies saugumas, gyvybingumas ir pastatų fasadų įvairovė.



pav. 15 Kvartalo funkcinio zonavimo schema

2.1.3. Susisiekimas

Įvažiavimai į sklypus numatyti iš Pumpėnų ir perspektyvinės Grigalaukio gatvių. Sklypuose projektuojami du vidaus keliai (baigiasi akligatviais, kad nebūtų tranzitinio automobilių eismo). Iš jų patenkama į požemines automobilių saugyklas. Prie Pumpėnų, Grigalaukio g. ir vidinių sklypų kelių numatomos antžeminės automobilių stovėjimo vietos. Kvartale nėra formuojamo tranzitinio automobilių judėjimo, pirmenybė teikiama pėsčiųjų judėjimui ir žaliajai zonai.



pav. 16 Susisiekimo schema

2.2. Projektavimo ir statybų etapai

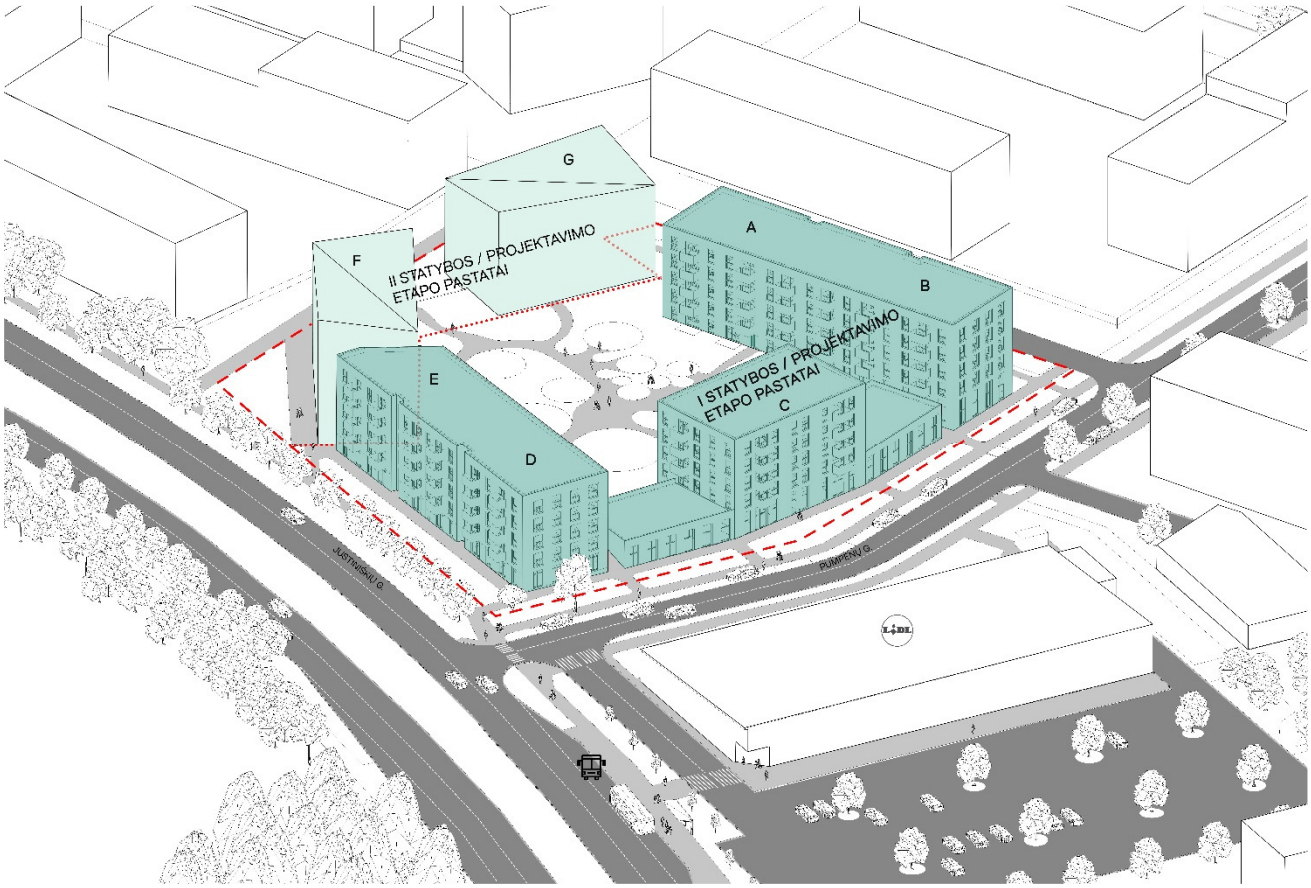
Iš viso planuojami du projektavimo (atskiri statybos leidimai) ir keturi statybos etapai 9860 m² sklype.
I projektavimo etapo sklypo plotas 7597 m², II projektavimo etapo sklypo plotas 2263 m².

I-ajame projektavimo etape:

- Projektuojami daugiabučiai gyvenamieji korpusai A, B, C, D, E bei požeminio garažo dalis. Šie korpusai bus statomi 3 etapais: I statybos etape – AB korpusai, II statybos etape – C korpusas, III statybos etape – DE korpusai. Antžeminis pastatų plotas – 7930 m²
- Projektuojamiems pastatams užtikrinama reikalinga inžinerinė infrastruktūra.
- Įrengiamas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą ir privažiavimai gaisriniam automobiliui, pėsčiųjų takai.
- I etapo sklypo plano dalis sutvarkoma taip, kad būtų užtikrintas daugiabučių gyvenamųjų namų funkcionavimas: įrengiamos žaidimų aikštelės vaikams, poilsio zonos, sporto aikštelės, žaliosios zonos, mažosios architektūros elementai, dviračių ir automobilių stovėjimo vietos.

II-ajame projektavimo etape:

- Projektuojami daugiabučiai gyvenamieji korpusai F ir G ir pėsčiųjų alėjos dalis. Antžeminis pastatų plotas – 3485 m².
- Projektuojamiems pastatams užtikrinama reikalinga inžinerinė infrastruktūra.
- Įrengiamas įvažiavimas į požeminę automobilių saugyklą ir privažiavimai gaisriniam automobiliui, pėsčiųjų takai.



pav. 17 3D projektavimo/statybos etapų schema

pav. 18 2D projektavimo/statybos etapų schema

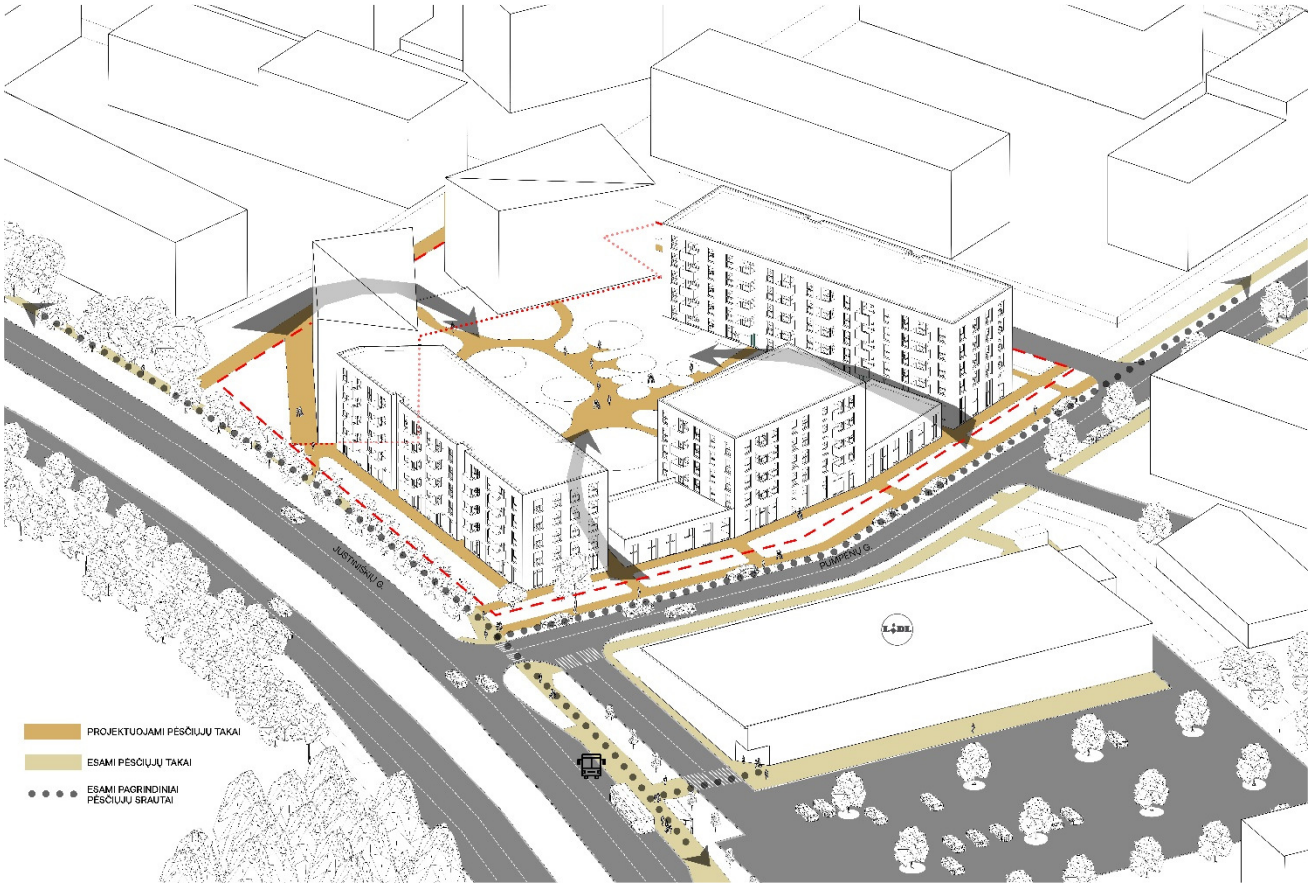
2.3. Sklypo urbanistiniai sprendiniai

Sklype projektuojami 7 gyvenamieji korpusai su vieno aukšto jungtimis. Pastatų projektavimas numatytas dviem etapais. Pirmame projektavimo etape numatomi 5 gyvenamieji korpusai, kurie bus statomi 3 etapais. Projektuojami pastatai formuoja perimetrinį užstatymą ir kuria privačią vidinio kiemo erdvę, kuri bus naudojama gyventojų kaip laisvalaikio praleidimo vieta. Palei Justiniškių ir Pumpėnų gatvių perimetrus pirmuose pastatų aukštuose projektuojamos komercinės patalpos, kurios kurs aktyvų gatvės gyvenimą.

2.3.1. Susisiekimas

Vadovaujantis susisiekimo sąlygomis Nr. 23/255 žemės sklypams (kad. Nr. 0101/0015:322 ir kad. Nr. 0101/0015:217) yra projektuojama bendra eismo jungtis į Pumpėnų gatvę. Įvaža į sklypus nutolusi nuo Justiniškių (C1 kategorija) ir Pumpėnų (D2 kategorija) gatvių sankryžos >100 m. Įvažiuojama į sklypus 5,5 m pločio jungtimi. Kaimyniniame sklype (kad. Nr. 0101/0015:217), priklausančiame tam pačiam statytojui, projektuojamas vidaus kelias, iš kurio patenkama į požeminę automobilių saugyklą. Privažiavimo danga – betoninės trinkelės, plotis – 5,5 m. Šis kelias užsibaigia aklakeliu – kvartale nėra formuojamo tranzitinio automobilių judėjimo. Taip pat prie šio privažiavimo yra numatomos antžeminės automobilių stovėjimo vietos, kurios padalintos į viešo ir privataus (gyventojų) naudojimo zonas.

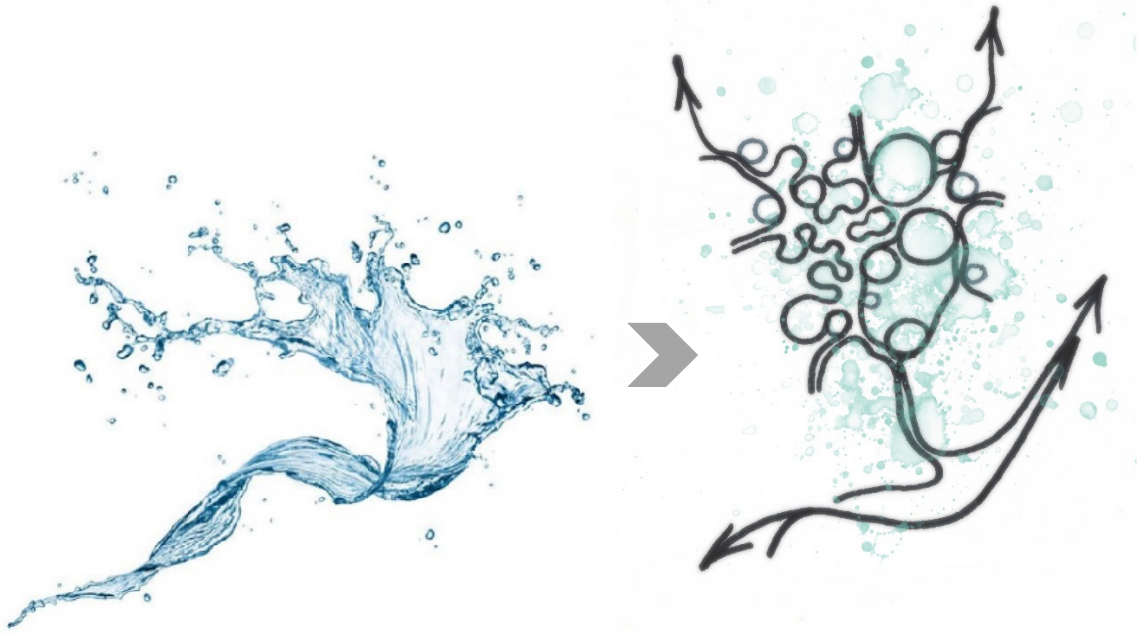
Gyventojai/pėstieji į vidinį kiemą galės patekti iš Pumpėnų gatvės per du praėjimus tarp pastatų. Vienas iš jų, esantis arčiau Lidl parduotuvės, yra pritaikytas žmonėms su negalia. Trečiasis patekimas į kiemą projektuojamas iš pėsčiųjų alėjos, kurios dalis šiame sklype bus projektuojama II etape. Šis įėjimas bus be aukščių perkritimų su praėjimo kontrole (aptvėrimas su varteliais).



pav. 19 Pėsčiųjų srautų schema

2.3.2. Sklypo planas

Sklypas pilnai atitveriamas nuo Justiniškių ir Pumpėnų gatvių. Tarp gyvenamųjų korpusų, ant rūsio denginio projektuojamas apželdintas kiemas su lenktų formų takeliais, apvaliomis pusiau uždaromis ir atviromis poilsio ir laisvalaikio erdvėmis – taip iš želdinių, kalvelių, takelių, įvairių dangų ir mažosios architektūros elementų kuriama nereguliari, pulsuojanti ir primenanti tykštančią bangą kompozicija - kiemuose pratęsiama bangos idėja.



pav. 20 Kiemo kraštovaizdžio architektūros idėjinė schema

Pagrindiniai įėjimai į gyvenamuosius korpusus yra suprojektuoti iš vidinio kiemo. Į komercines patalpas patenkama nuo Justiniškių ir Pumpėnų gatvių. Gyventojai į kiemo lygį galės patekti iš Pumpėnų gatvės laiptais arba ŽN pritaikytu taku ir pėsčiųjų alėjos, o iš rūsio lygio – uždara laiptine arba liftu. I projektavimo etapo butai išdėstyti 5 korpusuose, kurie sudaro U formos jaukų vidinį kiemą, skirtą gyventojų poilsiui ir laisvalaikiui.

Sklype įrengiami priklausiniai:

- vaikų žaidimo aikštelės;
- paauglių žaidimo aikštelė;
- sporto aikštelė;
- ramaus poilsio vietos;
- pėsčiųjų takai;
- želdynai;
- automobilių ir dviračių saugyklos.

Vaikų žaidimų aikštelių ploto poreikis projektuojamas pagal galiojančius reglamentus, t.y. 1-am suprojektuotam butui turi būti numatyta 1 m^2 vaikų žaidimų aikštelės ploto. Minimalus vaikų žaidimų aikštelės plotas yra apskaičiuojamas taip: 141 butas x 1 m^2 = 141 m^2. Projektuojama ne mažesnė nei 141 m^2 vaikų žaidimų aikštelė I projektavimo etapui. Vaikų žaidimų aikštelėje klojama minkšta, smūgius sugerianti ir pralaidi vandeniui gumos mulčo danga.

Sklypo vertikalus planavimas atliktas, atsižvelgiant į esamų teritorijų ir projektuojamų statinių lygius, reljefą, gretimas teritorijas, landšaftinio projektavimo ypatumus, paviršinio vandens nuleidimo būtinybę. Esama sklypo užstatymo zonos vidutinė žemės pav. altitudė 171.21 m. (skaičiuojama pagal 9 užstatymo zonos

taškus (170.45+170.87+171.14+172.50+171.96+171.52+171.10+170.79+170.59)/9=171.21m) Pastatų absoliutinė altitudė ±0.00=172.80. Pastatų aukštis nuo vid. žemės pav. 18.10 m ir 17.50 m. Pagrindiniai vidinio kiemo takai – 1.5 m pločio, betoninių trinkelių. Pėsčiųjų takai projektuojami su ne mažesniu kaip 0,3- 2 % skersiniu nuolydžiu ir iki 5 % išilginiu nuolydžiu. Pagrindinėms pėsčiųjų takų dangoms naudojamos trinkelės, pagalbiniams takams - granitinės skaldos atsijų danga.

Paviršinis vanduo nuo dangų bus pašalinamas įlajomis bei natūraliai infiltruosis į projektuojamą veją. Kadangi sklype, įgyvendinus II etapą, kietos nelaidžios dangos (įskaitant gyvenamųjų pastatų užstatytą antžeminį plotą) užims 50%, tai yra 4911 m^2= 1515 m^2vandeniui nelaidžios dangos + 3396 m^2užstatytas plotas (antžeminis), bus naudojamos kompensacinės priemonės - ribojamas momentinis lietaus nuotekų debitas t.y. lietaus vanduo sulaikomas akumuliavimo rezervuare ir į miesto tinklus vanduo išleidžiamas mažesniu debitu. Taip pat projektuojama daug žalių plotų, kas mažina momentinį nuotekį į lietaus tinklus lyginant su įprastomis kietomis dangomis.

Pastato atstumas nuo sklypo ribos nustatomas remiantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" X skirsniu 193. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai" [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą." Projektuojamas objektas neišlaiko reikiamų atstumų iki sklypo ribos, ties Pumpėnų ir Justiniškių gatvių raudonosiomis linijomis. Prašymas statyti statinį neišlaikant norminio atstumo, bus pateiktas NŽT ir savivaldybei, sutikimai bus gauti iki prašymo gauti statybos leidimą pateikimo.

Projektuojamas pastatas nepažeidžia esamų statinių insoliacijos reikalavimų.

Automobiliai parkuojami antžeminėse ir požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse. Kadangi automobilių pravažiavimo ir parkavimo lygis gerokai žemiau nei pastatų 0.00 alt. vizualiai per langus gyventojai matys estetišką vaizdą. Visos parkavimo vietos apželdinamos, sukuriami vizualiniai barjerai, kad gyventojai per langus matytų kuo žalesnį vaizdą. Automobilių stovėjimo vietų skaičius yra nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelę, 1.3. punktą: „Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai" – 1 vieta vienam butui. Taip pat stovėjimo vietų apskaičiavimui pritaikoma „Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-09-22 sprendimo Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo" nuostatos, pagal sklypas patenka į zoną, kuriai pritaikomas daugiklis – 0.75 stovėjimo vietoms. I projektavimo etapo pastatuose suprojektuoti 141 butai ir 600 m^2 prekybos salių patalpų. Galutinis privalomas automobilių kiekis – 114 vietos (gyventojams – 106 vietos, komercijai – 8 vietos). Požeminėje automobilių saugykloje suprojektuotos 139 vietos, antžeminėje stovėjimo aikštelėje – 18 vietų. Požeminėje automobilių saugykloje projektuojama daugiau negu 50 vietų, todėl įvažiavimas ir išvažiavimas, kurie yra greta, atskirti skiriamąja juosta, ne siauresne kaip 1,0 m.

Triukšmo ir oro taršos vertinimas bus atliekamas techninio projekto metu.

2.3.3. Sklypo rodiklių skaičiavimai

Sklypo užstatymo intensyvumas

Sklypo užstatymo intensyvumo nustatymas pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nuostatas. Užstatymo intensyvumas – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Sklypo plotas - 9860 m^2

Pastato antžeminės dalies bendrasis plotas – 7930.42 m^2

Skaičiuojamas santykis: 7930.42/9860 = 0.80 (I etapo), 11414.76/9860 = 1.16 (įgyvendinus II etapą)
Nustatytas sklypo intensyvumas – 1.16

Sklypo užstatymo tankis

Apskaičiuojama vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Sklypo plotas - 9860 m²

Užstatytas plotas (antžeminis) – 2656 m²;

Skaičiuojamas užstatymo tankumas: 2656 * 100 / 9860 = 26.94 % (I etapo), 3737 * 100 / 9860 = 37.90 (įgyvendinus II etapą)

Nustatytas sklypo užstatymo tankumas – 37.90 %

Apželdinto sklypo ploto nustatymas

Nustatomas želdynų plotų sumos santykis su žemės sklypo plotu.

Sklypo plotas - 9860 m²

Želdynų plotas sklype – 3817 m²

Skaičiuojamas santykis: 3817 * 100 / 9860 = 39 %

Nustatytas apželdinto sklypo plotas – 39%

2.3.4. Pritaikymas žmonių su negalia reikmėms

Projektuojamo sklypo teritorija pritaikyta žmonių su negalia judėjimui. Pėsčiųjų takai iki pagrindinių įėjimų į pastatus projektuojami ne siauresni nei 1.5 m, su ne didesniu negu 5 % išilginiu ir 2 % skersiniu nuolydžiais. I projektavimo etape ŽN iš vidinio kiemo gali patekti į Pumpėnų gatvę, o įgyvendinus II etapą ir į pietinėje sklypo dalyje projektuojamą pėsčiųjų alėją.

Žmonių su negalia patekimas į visus gyvenamuosius korpusus numatomas per pagrindinius įėjimus į laiptines iš vidinio kiemo ir požeminės automobilių saugyklos. Laiptinėse įrengiami liftai ir laiptai, kurie užtikrina patogų vertikalų judėjimą po pastatą.

Stovėjimo vietų skaičius automobilių stovėjimo aikštelėse parenkamas atsižvelgiant į STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas". ŽN automobilių parkavimo vietos numatomos požeminėje automobilių saugykloje prie įėjimų į pastatus. Minimalus bendras neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietų skaičius, kai bendras automobilių stovėjimo vietų skaičius 101 – 200 – 4% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus. I projektavimo etape yra suprojektuotos 6 stovėjimo vietos žmonėms su negalia, iš kurių 2 vietos A tipo. Šios vietos projektuojamos antžeminėje automobilių stovėjimo aikštelėje, iš kurios yra suprojektuotas ŽN pritaikytas patekimas į pastatą per požeminę automobilių saugyklą.

Detalūs sprendiniai parengiami techninio projekto metu: takų, priėjimų prie pastatų nuolydžiai, patekimas į pastatus, automobilių stovėjimo vietų pritaikymas žmonėms su negalia.

2.3.5. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietų skaičiavimai

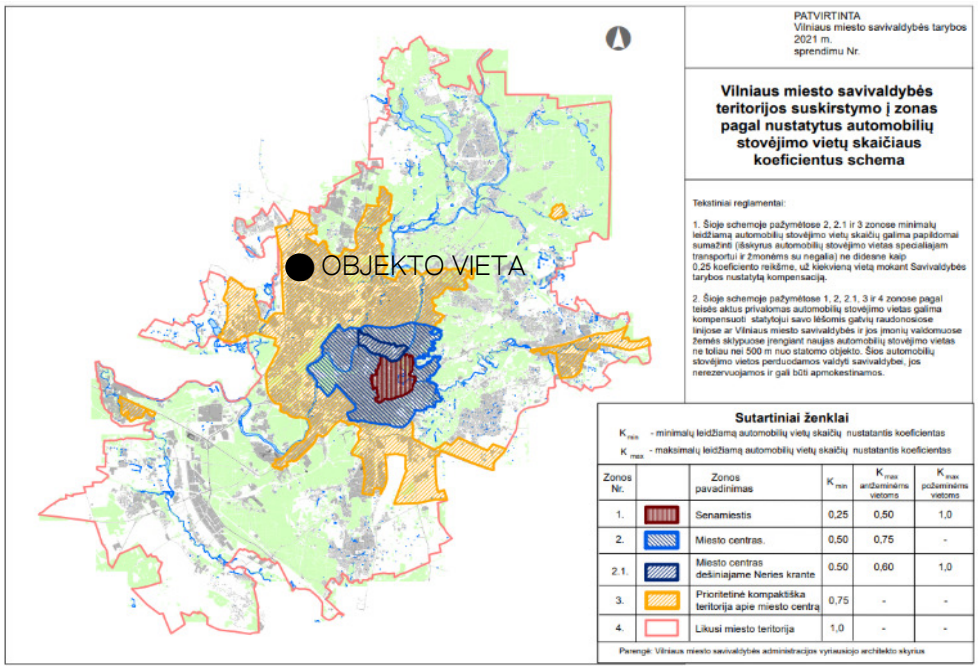
Automobilių stovėjimo vietų skaičius yra nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" 30 lentelę, 1.3. punktą: „Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai" – 1 vieta vienam butui. Taip pat stovėjimo vietų apskaičiavimui pritaikomos „Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2020-09-22 sprendimo Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo" nuostatos, pagal sklypas patenka į Vilniaus miesto prioritetinę kompaktišką teritoriją aplink miesto centrą, kurioje galimas taikyti 0,75 koeficientas. I etape suprojektuoti 141 butas, privalomas automobilių

kiekis – 106 vnt. (141*0,75 vnt.). Pastate projektuojamos ir 11 prekybos paskirties patalpų (specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės), kurių bendras plotas 785 m², o iš jų 600 m² prekybos salės plotas. Šioms patalpoms keliamas reikalavimas - 1 vieta 60 m² (600/60=10 vnt.) prekybos salės ploto. Pritaikius teritorijos koeficientą 0,75, reikės 8 vietų (10*0,75=7,5 vnt.). Minimalus privalomas automobilių kiekis 106+8 = 114 vnt. Pirmo etapo požeminėje automobilių saugykloje suprojektuotos 139 vietos, o antžeminėje aikštelėje 18 vietų, iš viso – 157 vietos.

4% viso parkavimo vietų skaičiaus turi būti pritaikoma žmonėms su negalia, tačiau stovėjimo vietų žmonėms su negalia negalima mažinti, t.y. pritaikyti 0.75 koeficiento, todėl projektuojamos 6 vietos, iš kurių 2 yra A tipo (141*0,04=5.64).

Ne mažiau kaip 20% bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų (114*0,2=22.80 vnt.) bus užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius, todėl požeminėje automobilių saugykloje suprojektuotos 23 vietos elektromobiliams. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra, kad prireikus jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Automobilių stovėjimo ir saugojimo vietos projektuojamos planuojamo žemės sklypo ribose išlaikant minimalius reikiamus atstumus iki pastatų langų. Visi sprendiniai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai bendrieji reikalavimai".



pav. 21 Vilniaus miesto automobilių stovėjimo vietų schema

Rūsyje ir sklype prie įėjimų į gyvenamuosius korpusus ir komercines patalpas numatoma įrengti dviračių laikymo vietas skirtas bendram ir individualiam gyventojų naudojimui bei komercinių patalpų darbuotojams ir lankytojams. Minimalus dviračių stovėjimo vietų poreikis daugiabučiams gyvenamiesiems namams – 1 vieta/5 butams (141/5=28.2 vnt.), tačiau remiantis „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu" kiekis didinamas iki 1vietos/3 butams t.y. 47 vietų (141/3=47 vnt.). Minimalus dviračių stovėjimo vietų poreikis komercinėms patalpoms – 1 vieta 200 m² pagrindinio ploto (prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000), t.y. 3 vietos (600/200=3 vnt.). Iš viso reikia 50 dviračių stovėjimo vietų. Bendrose dviračių saugyklose suprojektuotos 62 dviračių stovėjimo vietos, kieme – 30 vietų.

2.3.6. Buitinių atliekų tvarkymas

Buitinių atliekų konteinerių vieta (BAK) numatoma sklype, prie įvažiavimo/išvažiavimo į požeminę automobilių saugyklą, ne mažesniu atstumu kaip 10 m iki daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir vaikų žaidimo aikštelių. Numatomi 4 rūšiavimo konteineriai: 1 vnt. x 5 m^3 pusiau požeminis konteineris mišrioms komunalinėms atliekoms (MK), 1vnt. x 5 m^3 pusiau požeminis konteineris popieriaus/plastiko atliekoms (PP), 1 vnt. x 3m^3 pusiau požeminis konteineris stiklui (S) ir 1 vnt. x 1.3 m^3 pusiau požeminis konteineris maisto atliekoms. Priėjimo prie konteinerių plotis ne mažesnis kaip 1,3 m. Atliekų šalinimas projektuojamas vadovaujantis įsakymu nr. D1-857 „Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo". Sprendiniai suderinti su VASA. Atliekų išvežimui bus sudaryta sutartis su miesto komunalinėmis tarnybomis.

2.4. Teritorijos apželdinimas

Želdiniai projektuojami remiantis, LR Želdynų įstatymu, LR AM 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 patvirtintos „želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės" reikalavimais. Vilniaus miesto savivaldybės gatvių infrastruktūros standartu.

2.4.1. Esamos būklės vertinimas

Prieš rengiant projektą, pagal topografinės nuotraukos duomenis, atlikta medžių sklype ir už jos ribų, šalia kurių planuojami statiniai bei pastatai priartėja 5 metrus ir arčiau, inventorizacija. Želdiniai vertinami remiantis, LR aplinkos ministro 2008 m. sausio 8 d. įsakymu Nr. D1-5 „Dėl Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklių patvirtinimo".

Sklypo ribose auga 1 medis. Už sklypo ribų nėra medžių, kurie priartėję 5 m arčiau nei planuojami statiniai. Inventorizacijos metu nustatyta, kad sklype augantis medis Nr. 1 Obelis yra blogos būklės, kamienas ir šakos turi mechaninių pažeidimų. Siūloma šalinti.

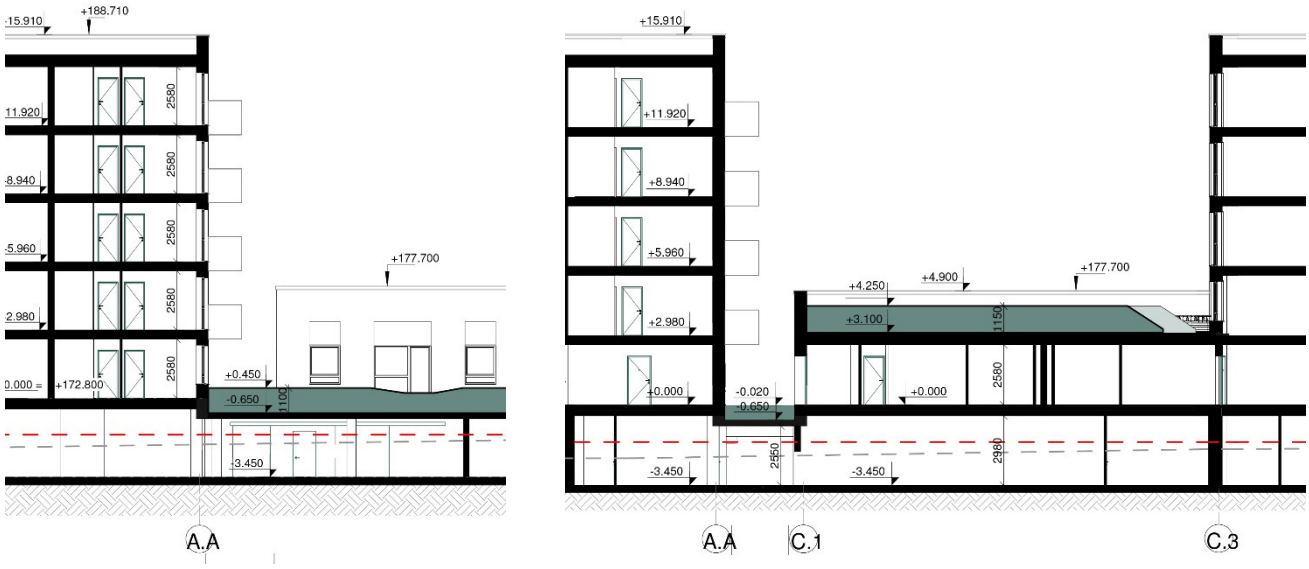
Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1.30 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu (cm)	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Lajos projekcija nuo ašies Š,R,P,V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Siūlomos/būtinosios arboristinės/tvarkymo priemonės
1	Obelis miškinė	Malus sylvestris	15	26	1.8	1.8, 1, 2, 2.5	4	Šalinimas

3 lentelė. Želdinių inventorizacijos lentelė

2.4.2. Apželdinimo projektiniai pasiūlymai

Vadovaujantis, planuojamai teritorijai parengtu detaliuoju planu, reikalinga priklausomųjų želdynų norma – ne mažiau 39 %.

Įgyvendinus projektą apželdintas plotas bus 39%, tai yra 3817m^2 (1650 m^2 želdiniai natūraliame grunte + 2167m^2 apželdinti požeminių statinių stogai, ne plonesniame kaip 1 m dirvožemio sluoksnyje).

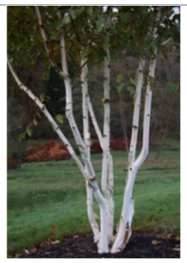


pav. 22 Apželdintų eksploatuojamų stogų schemos

Aplink pastatus formuojama kokybiška gyvenamoji aplinka, saugus gyventojų naudojimui kiemas su gausiais želdiniais. Siekiant sukurti žalią, natūralią gamtinę aplinką, numatomi humaniški sprendimai aplinkos tvarkymui. Projektuojami tai aplinkai bei gruntui tinkantys augalai, kuriamos jų kompozicijos. Augalai parenkami atsparūs taršai, nereiklūs dirvai ir nereikalaujantys išskirtinės priežiūros.

Kompozicijos sudaromos iš sumedėjusių augalų: medžių ir krūmų, daugiamečių gėlių bei žolinių augalų. Planuojamas dalies stogų apželdinimas šilokų kilimu. Atokesnėje ir mažiau lankomoje sklypo dalyje numatoma žydinčių augalų pieva. Želdinių kompozicijos sujungiamos veja. Tikslios želdinių vietos detaliau bus parenkamos techninio projekto metu.

Vadovaujantis Vilniaus miesto gatvių infrastruktūros standartu, atviros automobilių stovėjimo aikštelių grupės atskiriamos žaliomis salomis, kurios apželdinamos medžiais ir žemesnių krūmų masyvais. Aikštelė, su pralaidžia vandeniui danga, užsėta veja.

Projektuojami medžiai			
Himalajinis beržas /Betula utilis 'Doorenbos'	Gudobelė grauželinė PAUL SCARLET/ Crataegus laevigata PAUL SCARLET	Obelis Rojaus /Malus royalty	Sermukšnis japoninis 'DODONG'/ Sorbus commixta
			
Mažalapė liepa 'RANCHO'	Ąžuolas raudonasis Quercus rubra	Paprastoji pušis Pinus sylvestris	Europinis maumedis Larix decidua

Projektuojami lapuočiai krūmai			
Lanksva pilkšvoji (Spiraea x cinerea) 'Grefsheim'	Pūslenis putinalapis/ Physocarpus opulifolius DART'S GOLD	Paprastasis bukas Fagus sylvatica L.	Alyva paprastoji ‚General Prshing'
Projektuojami spygliuočiai krūmai		Projektuojami vijokliniai augalai	
Pušis juodoji/ Pinus nigra	Pušis kalninė/ Pinus mugo	Hydrangea petiolaris	Triskiautis vinvytis/ Parthenocissus tricuspidata
Projektuojami žoliniai augalai ir daugiametės gėlės			
Lendrūnas /Calamagrostis x acutiflora 'Karl Foerster'	Plunksninė ašuotė 'Pennata'	Eraičinas melsvasis AZURIT/ Festuca glauc	Miskantas kininis 'Flamingo'

Gojinis šalavijas 'Caradonna' Salvia nemorosa	Blyškioji ežiuolė 'Hula Dancer'	Alūnė/ Heuchera micrantha 'Palae Purple',	Kemeras /Eupatorium maculatum ‚Autropurpureum'
Vaistinė kraujalakė 'Cangshan Cranberry'	Zunda Eryngium 'Big Blue'	Salavijas gojinis 'Pink Field'	Paprastopji kraujažolė Achillea millefolium ‚Schneetaler'
Projektuojama žydinti pieva		Šilokų kilimas ant stogo	
Paprastoji morka/ Daucus carota, Pakrūminė bajorė/ Centaurea jacea, Paprastasis garždenis/ Lotus corniculatus, Liucerna/ Medicago lupulina, Juodoji bajorė/ Centaurea nigra, Tikrasis lipikas/ Galium verum, Paprastoji kraujažolė /Achillea, Dirvinė skaistažiedė/ Chrysanthemum segetum, Rudeninė snaudalė/ Leontodon autumnalis, Rugiagėlė / Centaurea cyanus, Aguona/ Corn poppy, Ramunė/Oxeye Daisy. Motiejukas / Phleum bertolonii, Daugiametė svidrė/ Lolium perenne.			

4 lentelė. Projektuojami želdiniai

2.5. Inžineriniai sprendiniai

Numatomi inžineriniai tinklai projektuojami vadovaujantis gautomis prisijungimo sąlygomis:

- Vandentiekis ir buitinės nuotekos UAB „Vilniaus vandenys";
- Elektros energijos pasijungimas nuo esamų tinklų, sklype įrengiama modulinė tranzitinė transformatorinė (pagal gautas technines prisijungimo sąlygas);
- Paviršinės nuotekos UAB "Grinda" – nuvedamos į miesto tinklą, pagal galimybes dalis nuotekų infiltruojama sklype, bus naudojamos kompensacinės priemonės - ribojamas momentinis lietaus nuotekų debitas t.y. lietaus vanduo sulaikomas akumuliavimo rezervuare ir į miesto tinklus vanduo išleidžiamas mažesniu debitu. Sprendiniai parenkami/ tikslinami techninio projekto metu;
- Šildymas – prisijungiama prie centrinių miesto šilumos tinklų;
- Atsinaujinantys energijos šaltiniai – vadovaujantis galiojančiais normatyvais pagal poreikį A++ energinei klasei pasiekti (sprendiniai tikslinami techninio projekto metu);
- Sklypo teritorijai numatomas vidinių takų, įėjimų į pastatą apšvietimas. Sprendiniai parenkami/ tikslinami techninio projekto metu;

2.6. Insoliacijos skaičiavimai

Remiantis STR 2.02.01:2004 „gyvenamieji pastatai", VIII skirsnis. Gyvenamojo pastato sklypas VIII skyrius. detalieji reikalavimai, X. skirsnis. gyvenamojo pastato išdėstymas sklype, 192 p. „Gyvenamieji pastatai ir su jais susiję (jiems tarnaujantys) tame pačiame sklype statomi statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad būtų įgyvendinti teisės aktais nustatyti šiame sklype statomų bei esančių pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai, taip pat šiame sklype esančių ar įrengiamų vaikų žaidimo aikštelių insoliacijos reikalavimai. Statinių išdėstymas sklype taip pat neturi pažeisti ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimų."; XI skirsnis. Vaikų žaidimų aikštelių insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) turi būti ne trumpesnis už nustatytą Reglamento 213 punkte.

213 p. Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Senamiesčiuose ir miestų centruose su perimetriniu užstatymu – ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.

Gretimuose sklypuose projektuojamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams projektuojami pastatai užtikrina ne trupesnį nei 2 val. insoliacijos laiką. Insoliacija nagrinėjama projektuojamo pastato butams ir vaikų žaidimo aikštelei. Projektuojamų A, B, C, D, E korpusų butuose saulė patenka per langus esančius rytiniame, pietiniame ir vakariniame fasaduose, butų insoliacijos laikas 2 valandos ir daugiau, dvi vaikų žaidimo aikštelės apšviečiamos nuo 12:30 val. iki 15:30 val. t.y. 3 val. ir nuo 10.00 val. iki 13.30 val., t.y. 3.30 val.. Detalesni skaičiavimai ir schemos bus pateikti techniniame projekte.

2.7. Statinio architektūra

Pagrindinė pastatų tūrinė idėja – dinamiškos ir statiškos formos pastatų tūrių sąveika. Statiškų formų pastatai – pilkų atspalvių, o jiems kontrastuoja žalios spalvos dinamiškų formų pastatai. Šios architektūrinės išraiškos priemonės padeda suformuoti ne monotonišką perimetrinį užstatymą su jaukiu vidiniu kiemu. Justiniškių gatvės fasadas suskaidomas į tris dalis, siekiant vizualiai susmulkinti tūrį.

2.7.1. Planiniai sprendiniai

Projektuojami penki sekcijinio tipo gyvenamieji korpusai, kuriuose numatomi vieno – keturių kambarių butai. Pagrindiniai įėjimai į gyvenamųjų patalpų laiptines yra numatomi iš vidinio kiemo, o įėjimai į komercines

patalpas – iš gatvės pusės, todėl gyventojų ir lankytojų srautai nesikirs. Į butus patenkama iš laiptinės aikštelės. Į aukštesnius aukštus pakylama liftu arba laiptais.

Rūsyje projektuojamos automobilių ir dviračių stovėjimo vietos, inžinerinių tinklų įvadų patalpos ir pagalbinės patalpos gyventojams.

B, C, D ir E korpusų pirmuose aukštuose, Justiniškių ir Pumpėnų gatvių perimetre, projektuojamos komercinės patalpos su tiesioginiu patekimu iš šių gatvių. Šios patalpos formuoja aktyvų Justiniškių ir Pumpėnų gatvių fasadą. Patalpų išplanavimas universalus, aukštis tarp perdangų 3,6m. Esant poreikiui, konstrukcijos bus pritaikytos, kad patalpas galima būtų apjungti į didesnius segmentus.

Butai numatomi įvairaus dydžio: 1 kambario – 8 vnt., 2 kambarių – 70 vnt., 3 kambarių – 59 vnt., 4 kambarių – 4 vnt. Dauguma butų bus vienpusiai, turintys langus ir balkonus į rytinę, vakarinę ir pietinę puses, likusieji butai – kampiniai, turintys langus orientuotus į dvi pasaulio šalis. Pirmuose aukštuose iš kiemo pusės planuojami butai su terasomis. Likusiuose aukštuose projektuojami butai su balkonais. Lubų aukštis - 2,60m. Pastatų orientacija pasaulio šalių atžvilgiu (ilgosios tūrio kraštinės į rytus, vakarus ir pietus) ir >50 m atstumas tarp pastatų, leidžia visiems butams gauti reikiamą insoliacijos kiekį.

pav. 23 Funkcinio zonavimo schema

2.7.2. Pastatų aukštingumas

Aplink projektuojamą kvartalą esančio užstatymo aukštingumas kinta nuo 1 iki 9 aukštų. Gretimame kvartale (sklypo kad. Nr. 0101/0015:325) projektuojamų daugiabučių aukštingumas svyruoja nuo 5 iki 8 aukštų. Atsižvelgiant į galiojančius detaliojo plano sprendinius ir esamą situaciją, sklype planuojami 5-6 aukštų pastatai su vieno aukšto jungiamaisiais pastatais. I projektavimo etape planuojami 5 aukštų pastatai, II etape – numatomas vienas 6 aukštų pastatas, kaip akcentas vystomai teritorijai.

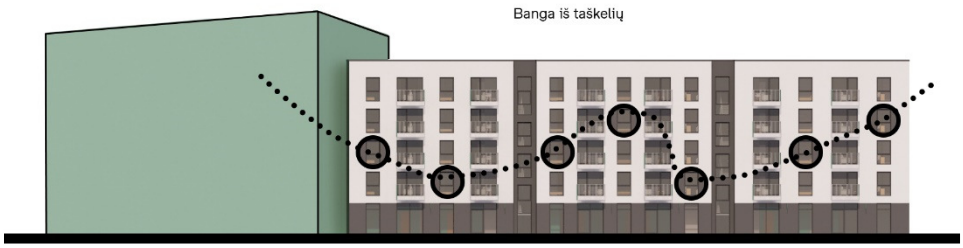
pav. 24 Aukštingumo schema

2.7.3. Fasado sprendiniai

Projektuojamų pastatų fasaduose pratęsiama žalios bangos idėja. Siekiant sukurti šiuolaikišką bei vientisą architektūrinę išraišką, fasaduose architektūrinių elementų, formų ir spalvų pagalba formuojama banga. Pagrindinių fasadų žalios spalvos elementai kuria vizualinius ryšius su žaliais pėsčiųjų alėjos pastatais. Balkonų turėklų šonams naudojamos žalios metalinės plokštės, kurios išdėstomos šachmatiškai, taip kuriamas dinamiškas vaizdas ir nuo Justiniškių ir Pumpėnų sankryžos tarsi kviečiama užsukti į pėsčiųjų alėją.

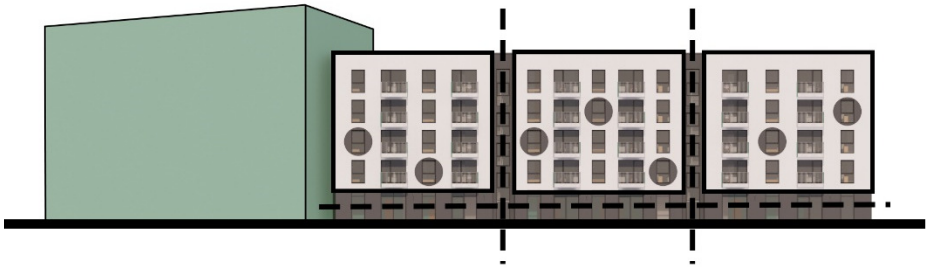
pav. 25 Fasadų idėjos schema

Pulsuojančio gatvės fasado išraiškai sustiprinti, kai kurie langai įrėminami apvaliuose „ekranuose" – taškeliuose, kurie banguoja fasade.



pav. 26 Fasado idėjos schema

Siekiant susmulkinti ir paįvairinti Justiniškių gatvės išklotinę, fasadas suskaidytas įtraukiant laiptines ir kitokia architektūrine išraiška išskiriant komercijos aukštą. Fasade išryškinamos trys stačiakampės plokštumos, taip komercinės patalpos vizualiai atskiriamos nuo gyvenamųjų patalpų. Butų langai, kurie projektuojami iki žemės, komercinės paskirties patalpų vitrinos ir balkonai suteikia pastatui modernumo – kuriami aktyvūs Pumpėnų ir Justiniškių gatvių fasadai.



pav. 27 Fasado suskaidymo schema

Fasadams naudojami žemiškų gamtos spalvų tonai: tamsiai, šviesiai pilkos ir žalios spalvų atspalviai. Žalia spalva yra pagrindinė viso kvartalo pėsčiųjų alėjos pastatų dominantė, kuri kitų pastatų fasaduose yra naudojama kaip akcentinė spalva.

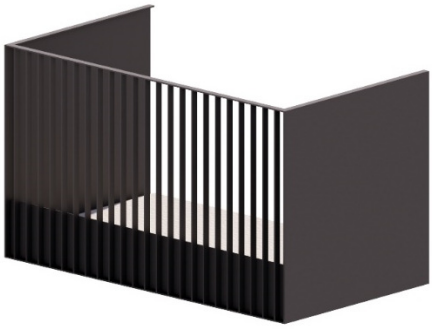
Fasadų apdailai naudojamos vietinės medžiagos - metalas, tinkas, stiklas, betonas.

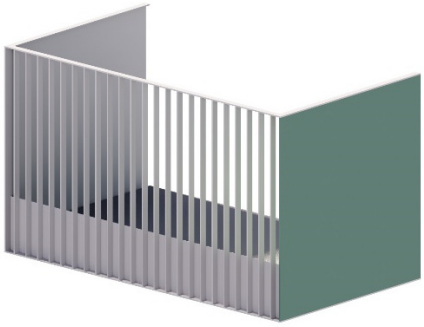
Tamsiai pilkas tinkas

Šviesiai pilkas tinkas

Žalias metalas

pav. 28 Fasadų apdailos pavyzdžiai





pav. 29 Balkonų pavyzdžiai

Pastatai įsilieja į esamą aplinką, dera su šalia statomais pastatais bei kuria unikalų vietos charakterį.

2.7.4. Konstrukciniai sprendiniai

Projektuojami pastatų pamatai – poliniai;
Rūsio sienos – monolitinis gelžbetonis;
Antžeminės dalies sienos – mūras;

Perdangos – surenkamos gelžbetoninės;
Stogas – sutapdintas;
Sprendiniai tikslinami/detalizuojami techninio projekto metu.

2.7.5. Pastato energinio naudingumo klasė

Projektuojamo gyvenamojo pastato energetinio naudingumo klasė A++;

- Lauko sienos: U < 0,11 W/m²K;
- Stogas: U < 0,10 W/m²K;
- Grindys: U < 0,12 W/m²K
- Langai, stoglangiai ir kitos skaidrios atitvaros: U < 0,12 W/m²K
- Durys: U < 0,10 W/m²K.

2.7.6. Poveikį aplinkai mažinančios priemonės

Pastatų šildymui, vėdinimui, apšvietimui ir kt. reikmėms sunaudojami didžiuliai kiekiai energijos. Siekiant mažinti šias sąnaudas didinama pastato šiluminė izoliacija, sandarumo rodikliai ir apsauga nuo saulės, naudojami mažai elektros vartojantys įrenginiai.

Tokiu būdu taupoma energija, mažinamos sąnaudos pastato eksploatavimui ir tuo pačiu mažinamas poveikis aplinkai. Tokių kriterijų komplekso įgyvendinimui yra sukurti standartai, pagal juos pastatai sertifikuojami ir klasifikuojami.

2.8. Gaisriniai sprendiniai

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų projektuojami tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams, t.y. naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus. Sklype iki pastatų privažiuojama suprojektuotais pravažiavimais automobiliams, jų parametrai tinka ir gaisriniams automobiliams. Nuo gaisrinių automobilių privažiavimo paviršiaus prie pastatų iki jų viršutinio aukšto grindų aukščių skirtumas neviršija 15 m, todėl iki I projektavimo etapo korpusų įrengiamas kelias, nutolęs nuo korpusų fasadinės sienos ne didesniu negu 25 m atstumu. Pasiekiamumas vertinamas pastatomomis ugniagesių kopėčiomis. Gyvenamųjų pastatų evakuacinės laiptinės N2 tipo, su išlipimais ant stogo per stoglangius. Evakuacija iš požeminių automobilių saugyklų numatyta per laiptines, per tambūrų šliuzus su išbėgimais tiesiai į lauką. Pastatai bei sklypo sprendiniai aprūpinami visa priešgaisrine įranga ir inžinerija pagal STR 2.01.01(2):1999 "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai".

3. INFORMACIJA APIE NUMATOMŲ STATYBOS DARBŲ POVEIKĮ APLINKAI, GYVENTOJAMS, KAIMYNINĖMS TERITORIJOMS

Projektiniai pasiūlymai parengti taip, kad pastato, sklypo formavimo, priėjimų ir privažiavimų, inžinerinių sistemų požeminės ir antžeminė statyba (tiesimas) nepablogins trečiųjų asmenų statinių esamos būklės ir nesudarys prielaidų atsirasti veiksniams, galintiems vėliau (juos naudojant) pabloginti tų statinių techninę būklę.

Statybos metu trečiųjų asmenų (kaimyninių teritorijų) darbo ir kitos veiklos sąlygos nesuvaržomos – išlieka galimybė patekti į vietinės reikšmės kelius, išlieka galimybė naudotis inžineriniais tinklais.

Statybos darbų metu keliamas triukšmas neviršys nustatytų triukšmo ribinių dydžių.

Statybos darbai nedarys įtakos esančioms ekosistemoms.

Susidaręs statybinis laužas statybvietėje ir jos gretimybėse nesandėliuojamas – išvežamos pagal darbų Rangovo sudarytą sutartį dėl statybinio laužo priėmimo į sąvartyną.

STR 2.01.01(3):1999 „ESMINIAI STATINIO REIKALAVIMAI. HIGIENA, SVEIKATA, APLINKOS APSAUGA" nuostatų įvykdymas užtikrinamas visuma reikalavimų ir priemonių, numatomų pastato sumanymo, projektavimo, statybos ir normalaus naudojimo metu bei statybos produktų kokybiniais rodikliais.

Projektuojamuose pastatuose sveikos vidaus aplinkos reikalavimai užtikrinami reguliuojant šilumą, oro kokybę, oro drėgnumą, apšvietimą, triukšmą, atliekų šalinimą.

Priimant projektinius sprendinius laikytasi nuostatos, kad normaliomis statinio eksploatacijos sąlygomis būtų maksimaliai apribota laipsniško ir staigaus sužalojimo ir nelaimingų atsitikimų rizika.

Suprojektuotų pastatų visumos sprendiniai nesumažins trečiųjų asmenų sklypų ir butų insoliacijos dydžių, nustatytų galiojančiuose statybos techniniuose reglamentuose.

Pastatytas pastatas eksploatacijos metu nepadidins aplinkos taršos, triukšmo lygio, nesukels elektros tiekimo trikdymo. Projektuojami pastatai žalingo poveikio aplinkai nesudarys. Galimų avarijų ir avarinių teršalų išmetamų į aplinką nebus.

Statinio projekto vadovė — Alina Urbutytė, A 2236

2023 – 07 – 24