

A. VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS

Adresas: Z. Sierakausko g. 17-1, Vilnius

Tel.: 216 38 67, faks.: 216 37 92

Jm. kodas 2430864

At. Nr. 1538

OBJEKTAS:

DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI VARNĖS G. 15, VILNIUS. STATYBOS PROJEKTAS

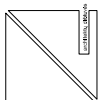
OBJEKTO NR.:

17/18

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI



Projektuotojas:



"A.VYŠNIAUSKO
ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"

Autoriai:

P.V. A. Vyšniauskas
Arch. A. Balkevičiūtė

Užsakovas:

UAB "Vilmestos projektai"

Vilnius 2018

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ESAMA SITUACIJA

Sklypas yra šiaurės – rytinėje Pilaitės mikrorajono dalyje, į šiaurę nuo Pilaitės prospekto. Remiantis Vilniaus m. Bendruoju planu, sklypas priklauso teritorijai "Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos", 2018-04-18 buvo išleistas "Įsakymas dėl žemės sklypo (kad. Nr.0101/0167:1232) buvusiam Plyninės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo", kuriame nustatytas sklypo plotas 4783m², naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Į rytus sklypas ribojasi su tam pačiam savininkui UAB "Vilmestos projektai" priklausančiu sklypu, kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos. Šiaurinėje pusėje - Varnės gatvė.

Bendras užstatymo kontekstas – anksčiau statyti viengūčiai-dvibučiai gyvenamieji namai, blokuoti arba vis daugiau besistatantys 2-3-4 aukštų daugiabučiai. (ką ir leidžia Vilniaus m. Bendrasis planas). Pavyzdžiui, visai netoli statomi 3-4 aukštų daugiabučiai Simono – Grunau 46, 2-3a. daugiabučiai Varnės g. Iš principo tai nėra vienalytis užstatymas – smulkesnio mastelio namai (vienbučiai - dvibučiai) "miksuojami" su daugiabučiais, kaip netoli statomos "Pilaitės terasos", jau pastatyti daugiabučiai namai Pakarvių g. arba truputį toliau esantis "Šiaurės pašvaistės" kvartalas, arba kitoj pusėje prospekto esantis kvartalas Eibingo g. Bendra konjunktūra šioje zonoje, kad į šiaurę nuo Varnės g. dabar statomi vienbučiai – dvibučiai, o pietinėje dalyje (kur randasi ir nagrinėjamas sklypas), blokuoti arba 2-3-4 a. daugiabučiai.

SPRENDINIAI

Sklypo planas. Įvažiavimas į sklypą: projektuojamas remiantis Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis Nr. 18/931, kurias išdavė Vilniaus m. Savivaldybės Miesto ūkio ir transporto departamentas. Jose nurodyta "Žemės sklypo trinkelį arba asfalto dangos eismo jungtį (3,5-5,5m pločio, dešiniojo posūkio, spindulys 4,0-6,0m) įjungti į Varnės g. per žemės sklypą (kad. Nr. 0101/0167:4041)". Projektavimo metu gauta informacija, kad šioje zonoje Varnės gatvės techninį projektą ruošia UAB „Plentprojektas“. Šis projektas dar nėra paruoštas, jis eskizavimo stadijoje, informacija apie sprendinius sklype Varnės g. 15 persiūsta šio projekto rengėjams. Techninio projekto stadijoje abu projektai turės būti suderinti tiek dangų, tiek aukščių planuose.

Pastatų išdėstymas sklype: Siūloma projektuoti 4 daugiabučius namus, 2-3 aukštų, smulkaus mastelio, kurie savo architektūrine išraiška, gabaritais, detalėmis būtų artimi blokuotiems vienbučiams-dvibučiams namams. Pirmas daugiabutis talpinamas lygiagrečiai Varnės gatvei, išlaikant jos užstatymo liniją, greta sklypo, kurio naudojimo būdas „Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos“ ir priklausančio „Vilmestos projektams“ (tam pačiam savininkui). Kiti – išilgai sklypo, šiaurės – pietų kryptimi. Kadangi greta yra sklypas, priklausantis „Vilmestos projektai“ (tam pačiam statytojui), jo naudojimo būdas- „atskirųjų želdynų teritorijos“, norminis atstumas iki šio sklypo, statytojui sutikus, mažinamas.

Automobilių stovėjimo vietos: projektuojamos remiantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" bei Statytojo patvirtinta projektavimo užduotimi. Abejuose nurodymuose yra projektuoti 1 automobilį 1 butui. Numatoma, kad esant 39 butams, bus 39 parkavimo vietos. Automobilių parkavimas sprendžiamas atvirose aikštelėse, išilgai vakarinės sklypo ribos. Jos suskirstytos po 9-10 automobilių, atitrauktos 3m nuo sklypos ribos. Tarpas bus apželdintas visžaliais augalais, apie 2-3m aukščio. (kėniai, tujos, kadagai).

Architektūriniai sprendiniai: Numatoma, kad namai bus statomi ne iš karto, o statybos eilėmis. Todėl jie, nors ir blokuojasi per „bromas“, kiekvienas turi savo atskiras laikančias konstrukcijas. Kiekvieno daugiabučio siluetas bus kintamas, 2-3 aukštai, kas dar labai pabrėžtų smulkų mastelį. Tokiu atveju, kiekvienas butas turės terasą, išeinanšią ant greta, bet aukštu žemiau esančio buto stogo. Dauguma butų savo svetainėmis bus orientuoti į greta esančią atskirųjų želdynų teritoriją. Pirmojo aukšto butai turės išėjimą tiesiai iš lauko, 2 arba 3 a. butai – nedideles laiptines,

aptarnaujančias 2 arba 4 butus. Kai kurie turės savo autonomines laiptines, išeinančias tiesiai iš lauko. Numatoma, kad esant poreikiui, pirmas – antras, antras – trečias arba visi 3 aukštai gali apsijungti, tokiu atveju toks butas taptų atskira viebute sekcija, turinčia atskirą įėjimą, uždarus laiptus, terasas.

Užstatymo aukštingumas identiškas aplinkai – 2-3 aukštai, tankumas - statinių - apie 33 proc., tačiau, jeigu automobilių parkingui bus nuspręsta įrengti stogines, jis gali pasiekti 45 proc. intensyvumas identiškas greta statomiems blokuotiems ar daugiabučiams namams – 0,67. Skaitant, kad greta yra identiško dydžio sklypas, kurio naudojimo būdas-atiskirųjų želdynų teritorijos, manome kad visos teritorijos užstatymo rodikliai bus artimi vienbučių – dvibučių.

Greta randasi sklypas priklausantis tam pačiam statytojui, kurio naudojimo būdas-atiskirųjų želdynų teritorijos. Numatoma, kad jis bus irnginėjamas kartu su sklypu daugiabučiams namams. Šie sklypai turės bendrą želdynų, pėsčiųjų takų, poilsio ir vaikų žaidimo aikštelių infrastruktūrą, kuria galės naudotis tiek šio kvartalo, tiek viso rajono gyventojai. Šiuose projektiniuose pasiūlymuose jis nėra projektuojamas, tik pažymimi perspektyviniai jo sprendiniai. Jis bus ruošiamas atskiru projektu.

Namai numatomi mūriniai, surenkamų gelžbetonio perdangų, plokščio sutapdinto stogo. Apdaila – tinkas su HPL plokštės intarpais.

Inžineriniai tinklai. Kartu su projektiniais pasiūlymais buvo gautos visos sąlygos pasijungimui nuo miesto inžinerinės infrastruktūros.

Žinybų atsakymai: Šilumos pasijungimui nuo centralizuotų tinklų galimybių nėra. Bus projektuojama nuo atsinaujinančių šaltinių – oras - vanduo arba žemė – vanduo šilumos siubliais. Nuotekų arba vandentiekio pasijungimui – nuo Bretkūno ir Judkrantės g. esančių žinybinių tinklų. Kadangi atstumas apie 1,2 km, nutarta įrengti gręžinį ir vietinius nuotekų įrengimus. Tai bus talpinama tam pačiam statytojui (UAB „Vilmestos projektai“) priklausančiame sklype kad Nr. 0101/0167:4043, kurio paskirtis – Atskirųjų želdynų teritorijos.

Kadangi šie įrenginiai bus po žeme, nei jie, nei jų apsaugos zonos netrukdytų įrengti atskiriesiems želdynams reikalingos infrastruktūros – sudinti krūmų ir žolės, tiesti takų, įrengti poilsio aikštelių. Lietaus nuotekos – kadangi nuotekyno tinklų čia taip pat nėra, filtracijos laukai bus įrengti Atskirųjų želdynų sklype arba, susiderinus su gamtos apsaugos institucijomis, išleisti į greta esantį upelį.

Statinio projekto vadovas A. Vyšniauskas A355

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

BENDRIEJI RODIKLIAI

<i>Pavadinimas</i>	<i>Mato vnt.</i>	<i>Kiekis</i>	<i>Pastabos</i>
I SKLYPAS			Daugiabučių gyv. n. ir bendrabučių teritorijos
1. Sklypo plotas	m ²	4783	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	kart.	0,65	
3. Sklypo užstatymo tankis	%	45	(skaičiuota su stoginėmis)
4. Sklypo užstatymo plotas	m ²	2152	
5. Automobilių saugojimo vietų skaičius sklype	vnt.	39	
6. Apželdintas sklypo plotas	m ²	1678	35 %
II SKLYPAS			Atskirųjų želdynų teritorijos
1. Sklypo plotas	m ²	5384	
2. Vaikų žaidimo, aktyvaus poilsio ir pagyvenusių žmonių poilsio aikštelės	vnt.	3	~ 300 m ²
3. Apželdintas sklypo plotas	m ²	4510	83 %
III SKLYPAS			Susisiekimo ir inž. tinklų korid. teritorijos
1. Sklypo plotas	m ²	558	
PASTATAI			
1. Pastatų bendras plotas	m ²	3050	
2. Pastatų naudingas plotas	m ²	2678,2	
3. Pastatų tūris	m ³	14620	
4. Aukštų skaičius	vnt.	2-3	
5. Pastatų aukštis	m	10,2	Nuo vid. žemės paviršiaus
6. Gyvenamoji dalis			
6.1. Butų skaičius	vnt.	39	
6.1.1. 7 kamb. butų	vnt	1	
6.1.2. 2 kamb. butų	vnt	2	
6.1.3 3 kamb butų	vnt	36	
6.2 Butų naudingasis plotas	m ²	2678,2	
7. Bendro naudojimo (laiptinių ir tech. patalpų) plotas	m ²	371,8	
8. Pastato atsparumas ugniai		I	

9. Akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Pastato enargetinė klasė		A+	
10.1. Atitvarų šilumos perdavimo koeficientas:			
10.1.2. sienų	W/ m ² K	0,11	
10.1.2. langų , durų	W/ m ² K	0,85	
10.1.3. denginio	W/ m ² K	0,09	

Statinio projekto vadovas A. Vyšniauskas A355

2018 12 17

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



BENDRIEJI RODIKLIAI

Tvarkomos teritorijos plotas
10725 m²

Sklypas I

Sklypo plotas 4783 m²
Tankumas 45 % (su stoginėmis)
Intensyvumas 0,65
Aukštingumas 2-3 a.

Užstatymo plotas ~ 1765 m²

Bendras plotas ~ 3050 m²
Butų plotas ~ 2660 m²

Viso: 39 butai

39 parkavimo vietos

Sklypai II, III

Sklypo plotas 5384 m²
(sprendžiama TP studijoje)
Sklypo plotas 558 m²

ŽYMĖJIMAI

- - - Sklypo I riba
- Gretimų uab "Vilmestai" priklausančių sklypų ribos
- Projektuojami pastatai
- Projektuojamos stoginės
- Privažiavimas ir automobilių parkavimas
- Perspektyvinė skaldos danga
- Betoninių trinkelų danga
- Perspektyvinė trinkelų danga
- Sodinami medžiai
- Šviestuvai
- Suoliukai
- ↘ Įvažiavimas į sklypą
- ▼ Patekimas į pastatą
- 1** Buitinių atliekų vieta
- 2** Perspektyvinė vaikų žaidimo aikštelė
- 3** Perspektyvinė pagyvenusių žmonių poilsio vieta
- 4** Perspektyvinė aktyvaus poilsio aikštelė

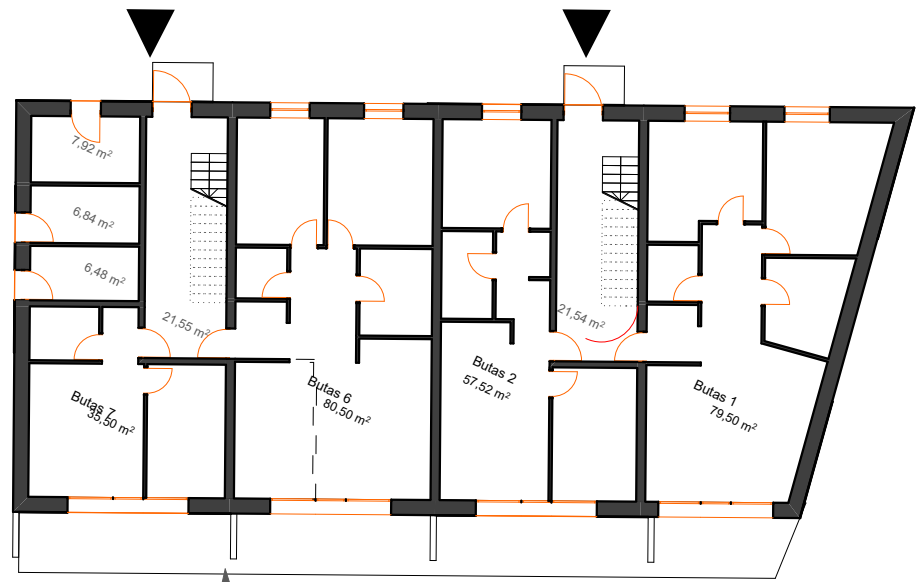
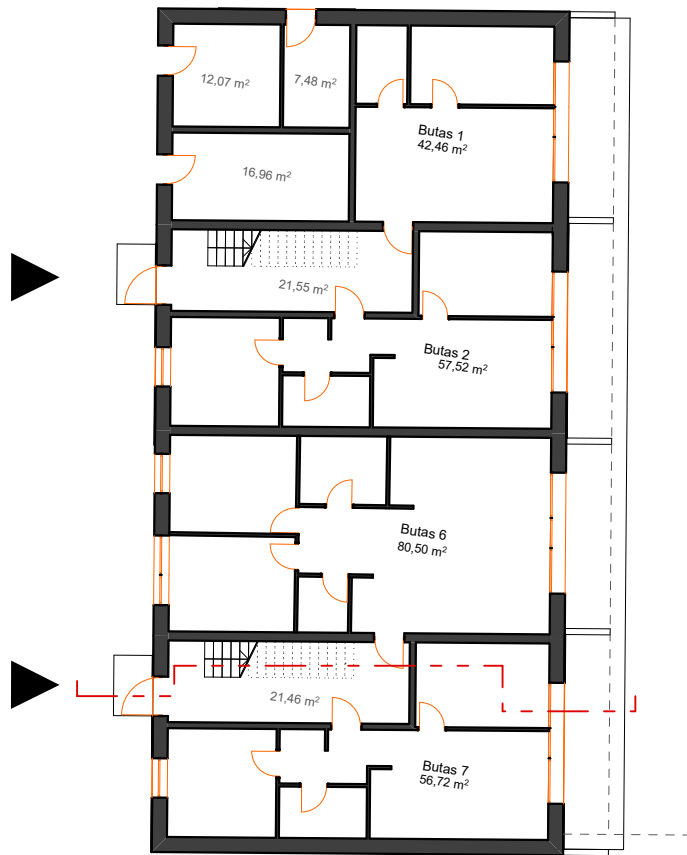
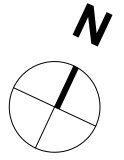
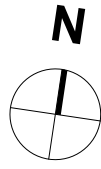
Nr.	Įstaigos pavadinimas	Data	Pavardė	Parašas
1	"Telia Lietuva", AB	2018.09.11	V. V. V.	[Signature]
2	UAB "VY"	2018.09.18	A. A. A.	[Signature]
3	UAB "VAB"	2018.09.20	M. M. M.	[Signature]
4	AB "Energijos skirstymo operatorius"	2018.09.20	L. L. L.	[Signature]
5	UAB "VY"	2018.09.20	S. S. S.	[Signature]
7	"LITGRID AB"	2018.10.19	S. S. S.	[Signature]
8	UAB "Skaidula"	2018.10.19	S. S. S.	[Signature]

Miesto planavimo departamentas
Žemės duomenų skyrius

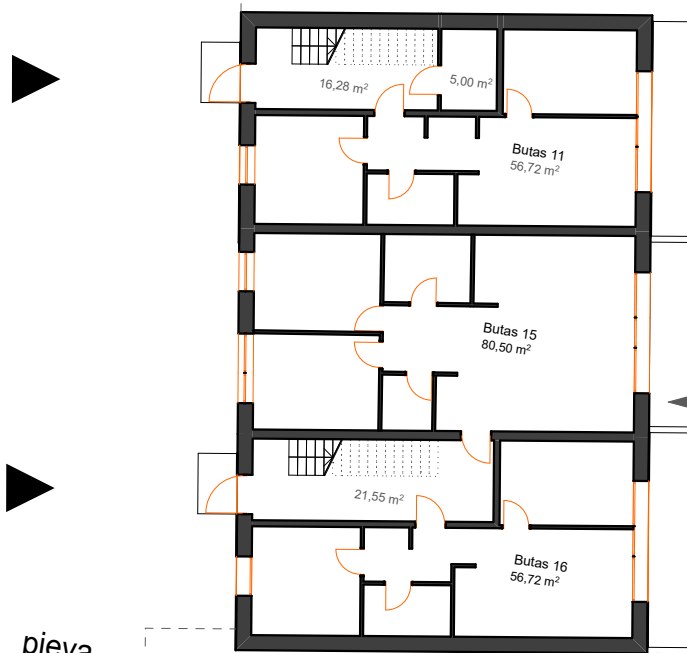


UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ "Dextrus"			
TM	Geografinis adresas	Kvalifikacijos patvirtinimo data	Kvalifikacijos patvirtinimo data
	UAB "Dextrus"	2011-07-19	2011-07-19
Pareig.	V. Pavardė	Parašas	Objektas:
Direktorius	T. Ština	[Signature]	Industriinė topografinė planas M 1:500
Vykdytojas	D. Vilkaitis	[Signature]	Vilniaus m. Planas sen. teritorijai
Užsakovo	Obj. nr.	Lap.	Kad. Nr. 001/007/002
	070028	1/1	

Atestato Nr.	Projektuotojas: "A. VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"				Objektas:	Daugjaučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A. Vyšniauskas		2018-12	Brėžinys:	Sklypų sutvarkymo planas		Laida
A1314	PDV	A. Balkevičiūtė		2018-12				0
Etapas	Užsakovas:				Objekto nr.:	17/18		Lapas
PP	UAB "Vilmestos projektai"							1

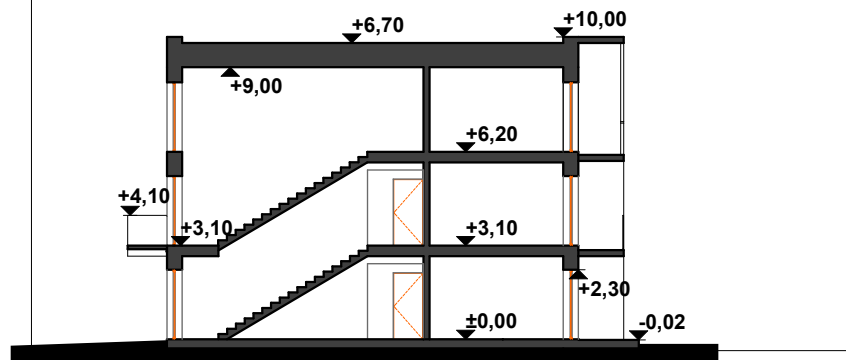
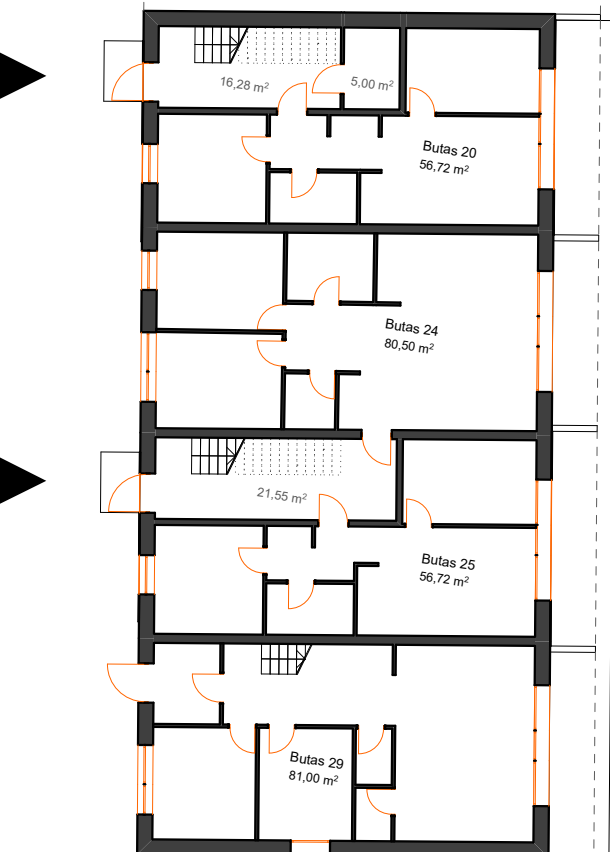


Eilė A



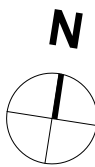
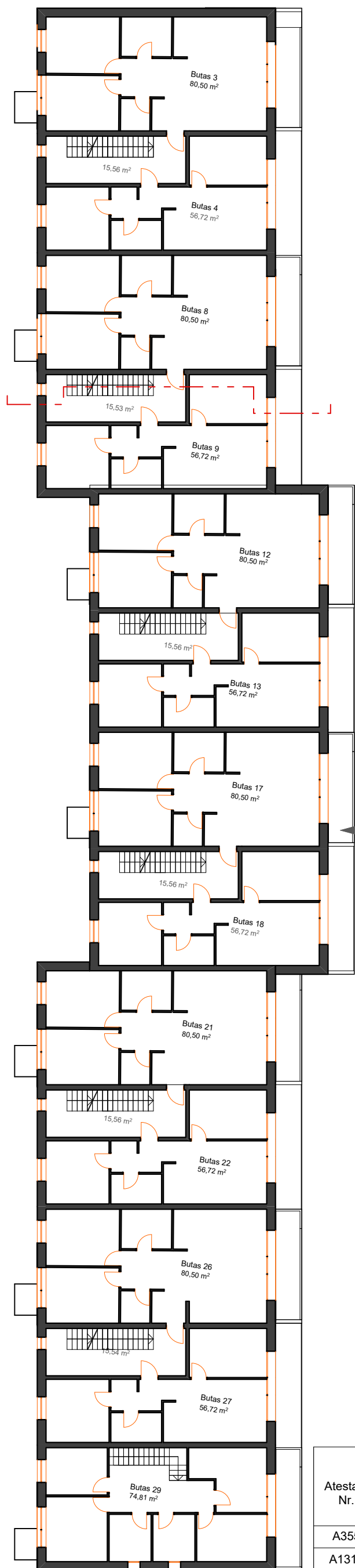
Eilė B

pieva

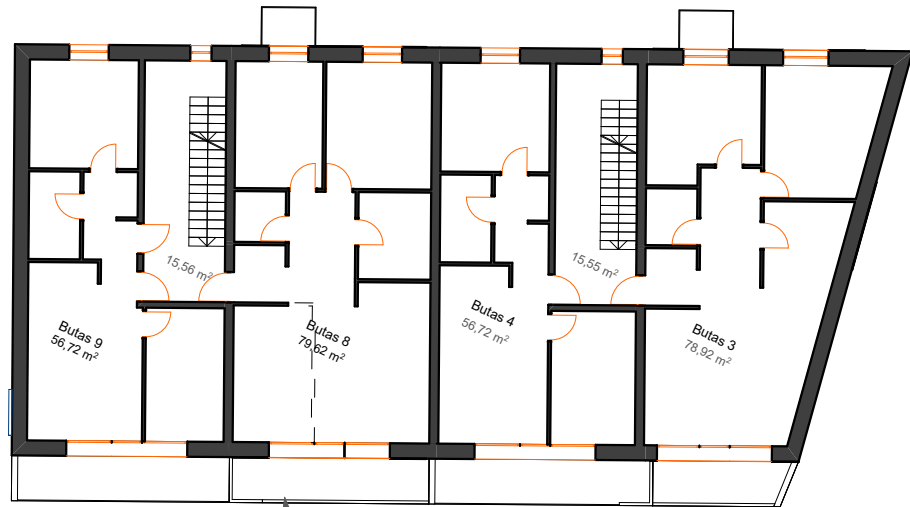


1 - 1

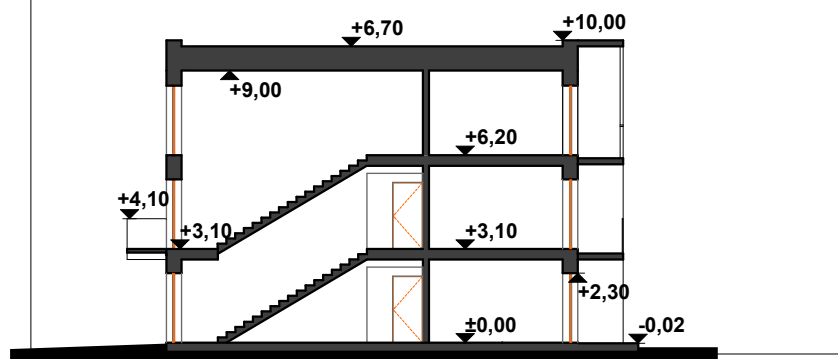
Atestato Nr.	Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"				Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
	A355	P V	A.Vyšniauskas	2018-12	Brėžinys: Pirmo aukšto planai, Pjūvis 1-1	Laida	
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė	2018-12	1:250		0	
Etapas	Užsakovas: UAB "Vilmestos projektai"				Objekto nr.:	17/18	Lapas
PP						1	Lapų 3



Eilė B

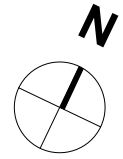
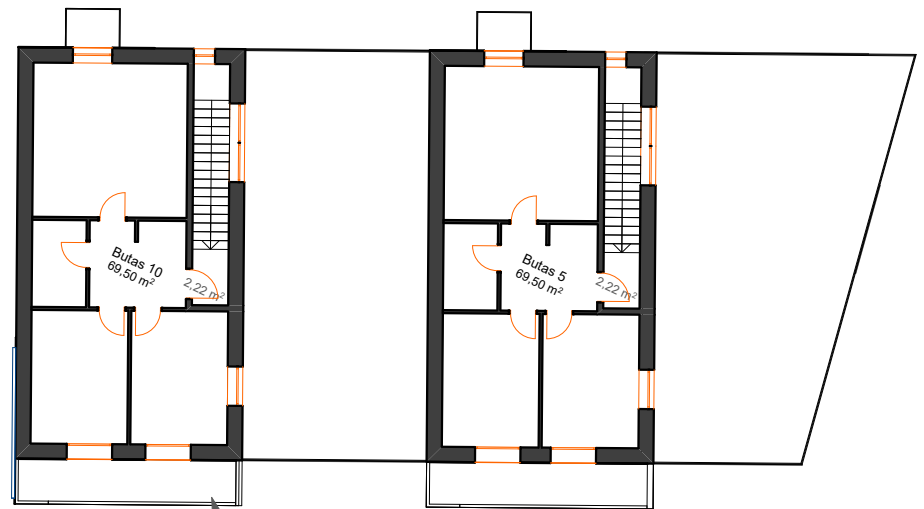
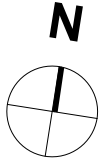
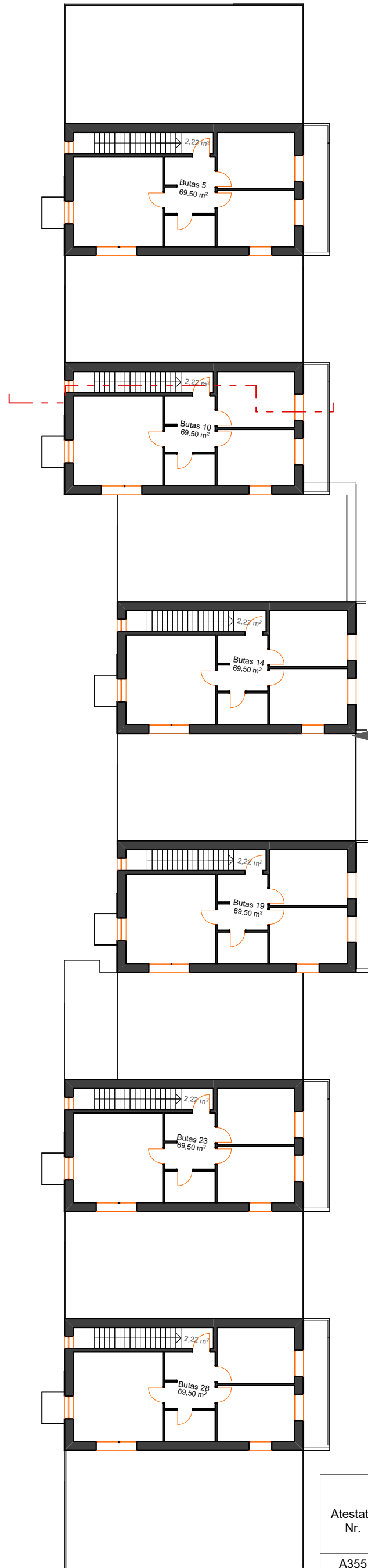


Eilė A



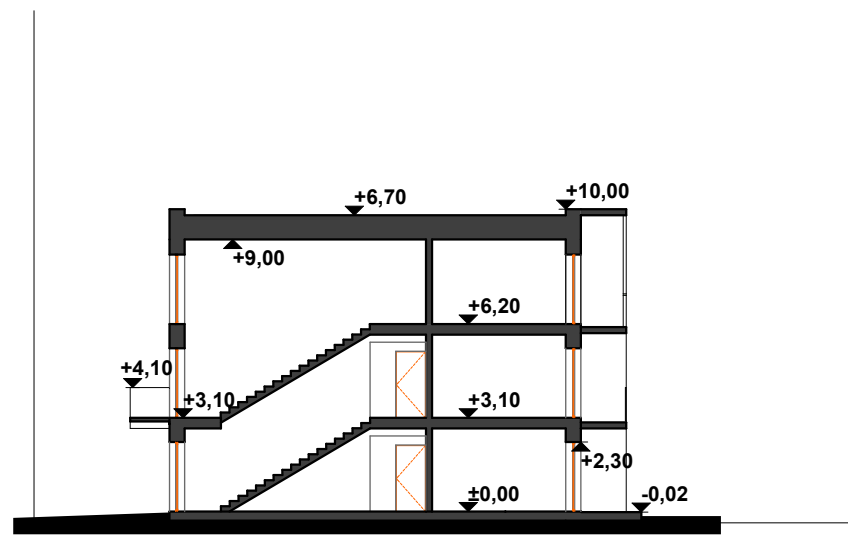
1 - 1

Atestato Nr.		Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"			Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A.Vyšniauskas		2018-12	Brėžinys: Antro aukšto planas, Pjūvis 1-1		Laida
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė		2018-12	1:250		0
Etapas	Užsakovas:			Objekto nr.:		Lapas	Lapų
PP	UAB "Vilmestos projektai"			17/18		2	3



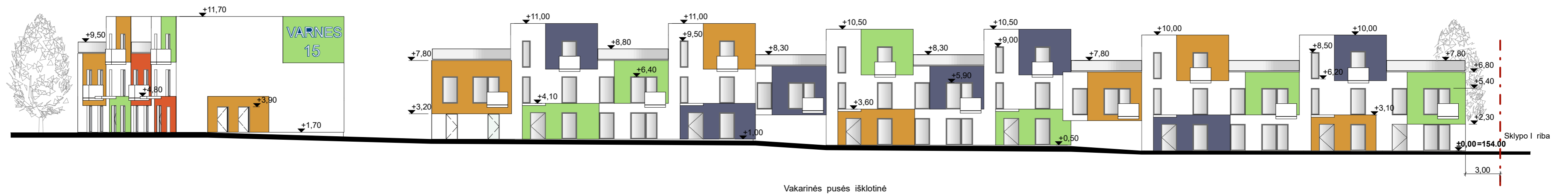
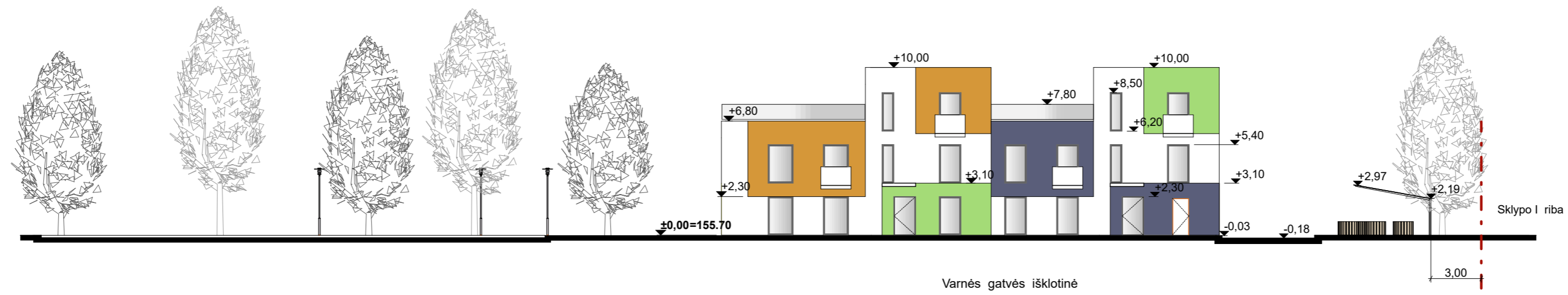
Eilė A

Eilė B




1 - 1

Atestato Nr.		Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"			Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A.Vyšniauskas		2018-12	Brėžinys: Trečio aukšto planas, Pjūvis 1-1		Laida
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė		2018-12	1:250		0
Etapas		Užsakovas: UAB "Vilmestos projektai"			Objekto nr.: 17/18		Lapas
PP							Lapų 3



Atestato Nr.	Projektuotojas:			Objektas:		
	"A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"			Daugiaabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A.Vyšniauskas	2018-11	Brėžinys:	Fasadų išklotinės	Laida
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė	2018-11			0
Etapas				Objekto nr.:		Lapas
Užsakovas:				17/18		Lapų
PP				UAB "Vilmestos projektai"		





VARNES
15