

DAUGIABUČIO GYVENAMOJO PASTATO, GARDINO G. 22, VILNIUS. REKONSTRAVIMO PROJEKTAS.



KOMPLEKSAS	2017-43
UŽSAKOVAS	K. P.
STATINIO ADRESAS	GARDINO G. 22, VILNIUS.
STATYBOS RŪŠIS	REKONSTRAVIMAS
OBJEKTAS	GYVENAMIEJI NAMAI
NAUDOJIMO PASKIRTIS	GYVENAMOJI, TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ (DAUGIABUČIAI) PASTATAI.
KATEGORIJA	NEYPATINGASIS STATINYS
PROJEKTO ETAPAS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI (PP)
LAIDA	0
PROJEKTO DALIS	STATINIO ARCHITEKTŪRA [SA]

UAB "VILNIAUS
ARCHITEKTŪROS
STUDIJA"

Direktorius



Algimantas Pliučas

Projekto vadovas

Algimantas Pliučas



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU

Savivaldybės vyriausiasis architektas
(Miesto plėtros departamento direktorius)

(parašas)

2018 m. 0531 d.

Reg. Nr. PPU 156/18

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2018 m. gegužės 25 d.

Vilnius

- Projektinių pasiūlymų paskirtis išreikšti ir pristatyti visuomenei pastato architektūrinę idėją; Specialiesiems architektūros reikalavimams gauti; Nustatyti žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus.

1. Informacija apie sumanytą projektuoti statinį (pildo statytojas):

2.1.	statinio pavadinimas	<i>Daugiabutis gyvenamas pastatas Gardino g. 22, Vilnius. Rekonstravimo projektas.</i>
2.2.	statybos adresas	<i>Gardino g. 22, Vilnius</i>
2.3.	statybos rūšis	<i>Rekonstravimas, nauja statyba</i>
2.4.	statinio kategorija	<i>Neypatingasis statinys</i>
2.5.	pagrindinė statinio naudojimo paskirtis	<i>Gyvenamosios paskirties pastatai [6.3]</i>
2.6.	statinio bendras, naudingas, pagrindinis plotai	<i>Bendras plotas – ~ 1590,00 kv.m.: tame tarpe: Antžeminės dalies bendras pl. – 518,00 kv.m. Požeminės dalies bendras pl. – ~1072,00 kv.m. Naudingas plotas – 800,00 kv.m.</i>
2.7.	sklypo plotas	<i>1295 m²</i>
2.8.	kita informacija (paveldo, saugomos teritorijos)	<i>Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną</i>

2. Pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentų reglamentai ir konteksto charakteristikos (pildo statytojas):

		Projektinių pasiūlymų	Bendras planas	Specialieji planai	Detalusis planas /senamiesčio apsaugos reglamentai	Aplinkoje vyraujantys
3.1.	žemės naudojimas	<i>Kita Gyvenamosios teritorijos. Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.</i>	<i>Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos</i>	-	*	<i>Mažaaukščių gyvenamųjų pastatų</i>
3.2.	užstatymo tipas	<i>Laisvo</i>	-	-	-	<i>Laisvo</i>

		<i>planavimo užstatymas. Miesto vilos</i>				<i>planavimo užstatymas</i>
3.3.	užstatymo tankumas	<i>44 proc.</i>				
3.4.	užstatymo intensyvumas	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>	-	-	<i>0,4</i>
3.5.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	<i>12,5 m</i>	-			<i>12m</i>
3.6.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	<i>178</i>	-			
3.7.	aukštų skaičius (nuo iki)	<i>3 aukštai</i>	<i>≤3 aukštai</i>		-	<i>≤3 aukštai</i>
3.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	<i>Pagal STR ir VMS tarybos sprendimo Nr.1-1312 reikalavimus</i>	-			
3.9.	priklausomų želdynų plotas	<i>30 proc.</i>	-			
3.10.	esamų medžių taksacija	<i>Sklype medžių nėra</i>				

* Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną. Galiojančių detalaus suplanavimo projektų nėra.

3. Pagrindiniai statinio paskirties rodikliai (pildo statytojas):

4.1.	gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos apimtis	-
4.2.	paslaugų apimtis	-
4.3.	butų skaičius	<i>9 vnt.</i>
4.4.	vietai skaičius	-
4.5.	lovų skaičius	-
4.6.	bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius	-
4.7.	kiti rodikliai	<i>3 kūrybinės dirbtuvės (architekto, tapytojo, keramiko)</i>

4. Kiti reikalavimai (pildo MPD specialistai):

5.1.	architektūrinės išraiškos priemonės	<i>ATTINKAMAI KONTEKSTUI, PASTATO PASKIRTII</i>
5.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<i>PAGAL STR, VMS, ŽELDYNŲ, NORMOS</i>
5.3.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	-
5.4.	reikalavimai viešų erdvių įrengimui	-
5.5.	reikalavimai susisiekimo tinklo plėtrai	<i>PAGAL KUPR</i>
5.6.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose, detaliuosiuose planuose)	<i>Benius Butelis 2018 05-30</i>
5.7.	kiti konteksto sąlygojami reikalavimai	<i>PAGRĮSTI PASO IR/AR COKOLIO PATAKŲS</i>

5. Projektinių pasiūlymų sudėtis (pildo statytojas):

6.1.	<i>Projektinių pasiūlymų byla (aiškinamasis raštas, grafinė dalis, vizualizacija, dokumentai)</i>
6.2.	-
6.3.	-

6.2.	-
6.3.	-

6. Statytojo pateikiami dokumentai ir duomenys (pildo statytojas):

7.1.	<i>Žemės sklypo ir pastatų nuosavybės dokumentai (išrašai iš RC)</i>
7.2.	<i>Žemės sklypo planas</i>
7.3.	<i>Pastato kadastrinių matavimų byla</i>
7.4.	
7.5.	

7. Projektinių pasiūlymų vaizdinė informacija (vizualizacijos, maketų nuotraukos) (pildo statytojas):

8.1.	<i>Vizualizacijos pateikiamos projektinių pasiūlymų byloje</i>
8.2.	-
8.3.	-

8. Kiti duomenys (projektinių pasiūlymų rengimo terminai, statytojui pateikiamų projektinių pasiūlymų kopijos ir kita) (pildo statytojas)

Statytojas (užsakovas)

K.P.

(fizinis arba juridinis asmuo)



(parašas)

Projektinių pasiūlymų rengėjas UAB VILNIAUS ARCHITEKTŪROS STUDIJA;
PV ALGIMANTAS PLIUČAS (8-61572811; ap@vas.lt).

(projektavimo organizacija, projekto vadovas)

(parašas)



Turinys

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	4
1 IVADAS	4
1.1 STATINIO STATYBOS VIETA.	4
1.2 STATINIO NAUDOJIMO PASKIRTIS.	4
1.3 ŽEMĖS SKLYPO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTO PARAMETRAI.	4
1.4 STATINIO TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI	5
1.5 STATINIO STATYBOS RŪŠIS	5
1.6 STATINIO STATYBOS KATEGORIJA	5
1.7 STATINIŲ SĄRAŠAS	5
2 ESAMA PADĖTIS. GALIOJANTYS DOKUMENTAI.	6
2.1.1 GALIOJANTIS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDRASIS PLANAS	6
2.1.2 PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO U1P – VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS LAIKINOJO APSAUGOS REGLAMENTAS.	7
2.2 RELJEFAS.	8
2.3 ESAMI PASTATAI	9
2.4 GRETIMOS TERITORIJOS UŽSTATYMAS, PLĖTRA.	9
2.5 ŽELDINIAI.	9
3 PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI,	10
3.1 ARCHITEKTŪRINIAI SPRENDINIAI	10
3.1.1 AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS, DVIRAČIŲ LAIKYMAS	10
3.1.2 APTVĒRIMO SPRENDINIAI	11
3.2 TERITORIJOS TVARKYMO SPRENDINIAI. APŽELDINIMAS.	11
3.3 INŽINERINIS APRŪPINIMAS. INFRASTRUKTŪRA.	11
3.4 APSAUGA NUO TRIUKŠMO	11
3.5 GAISRINĖ SAUGA	11
3.6 ŽMONIŲ SU NEGALIA REIKALAVIMAI	11
3.7 ATLIEKŲ TVARKYMO SPRENDINIAI.	11

2017-43-PP-2	Lapas	Lapų
	2	37

4 LAIKANČIŪJŲ KONSTRUKCIJŲ IR IŠORINIŲ ATITVARŲ PARINKIMO MOTYVAI.	12
5 PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ ATITIKIMAS GALIOJANTIEMS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIAMS.	12
6 TOLIMESNĖ PROJEKTAVIMO EIGA.	12
7 SPRENDINIUS PAGRINDŽIANTYS SKAIČIAVIMAI, KITA PAPILDOMA INFORMACIJA, KONSULTACIJOS DĖL TEISĖS AKTŲ TAIKYMO.	13
7.1.1 RŪSIO PATALPŲ PAGRINDIMAS.	13
7.1.2 INTENSYVUMO SKAIČIAVIMAS	14
7.1.3 STATYBOS RŪŠIES PATIKSLINIMAS	16
7.2 STATYTOJO TEISĖS PATVIRTINANTYS DOKUMENTAI	18
8 GRAFINĖ DALIS	29
8.1 SKLYPO PLANAS	30
8.2 -2 IR -1 AUKŠTŲ PLANAI	31
8.3 PIRMO IR ANTRO AUKŠTŲ PLANAI	32
8.4 CHARAKTERINGI PJŪVIAI 1-1, 2-2, 3-3 IR 4-4	33
8.5 CHARAKTERINGI FASADAI (GARDINO G., RASŲ G., ŠONINIS)	34
8.6 VIZUALIZACIJA NR.1 URBANISTINĖJE APLINKOJE	35
8.7 VIZUALIZACIJA NR.2 URBANISTINĖJE APLINKOJE	36
8.8 VIZUALIZACIJA NR.3 URBANISTINĖJE APLINKOJE	37

2017-43-PP-3	Lapas	Lapų
	3	37

Aiškinamasis raštas

1 Įvadas

1.1 Statinio statybos vieta.

Esamo daugiabučio gyvenamo statinio rekonstravimas planuojamas adresu Gardino g.22, Vilniuje (sklypo kad.Nr.:0101/0072:3), Vilniaus mieste.



Sklypo plotas – 0,1295 ha;
 Naudojimo paskirtis – kita;
 Naudojimo būdas – Gyvenamosios teritorijos;
 Naudojimo pobūdis – Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

1.2 Statinio naudojimo paskirtis.

Sklype esamo, rekonstruojamo pastato, (unikalus Nr. 1094-0079-3011) pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Ji nekeičiama.

1.3 Žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai.

Sklype nėra parengto ir patvirtinto detalaus suplanavimo projekto. Statyba žemės sklype leidžiama. Parametrai nustatomi pagal galiojančio Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentus.

Projektiniais pasiūlymais nustatomi tokie žemės sklypo naudojimo reglamento parametrai:

	Pavadinimas	Reikšmė
	Užstatymo intensyvumas UI	≤ 0,4
	Maksimalus pastatų aukštingumas	3a
	Pastato (ir charakteringų jo dalių) aukštis metrais	≤ 12,5m
	Užstatymo tankis	≤ 44 proc.
	Sklypo želdynų plotas	≥ 30% sklypo ploto
	Sklypo naudojimo pobūdis	Mažaaukštė daugiabutė gyvenamoji statyba.
	Užstatymo tipas	Miesto vilų / laisvo planavimo

2017-43-PP-4	Lapas	Lapų
	4	37

1.4 Statinio techniniai ir paskirties rodikliai

Eil. Nr.	Pavadinimas	Projektuojami rodikliai
1.	Sklypo plotas	1295 m
2.	Sklypo užstatymo tankumas	44%
3.	Sklypo želdynų plotas	≥ 30% sklypo ploto.
4.	Bendras pastatų plotas (antžeminis ir požeminis), tame tarpe:	~ 1670 m
5.	- Bendras antžeminės dalies plotas	≤ 518m
6.	- Bendras požeminės dalies plotas	~1152m
7.	Sklypo užstatymo intensyvumas	0,4
8.	Butų skaičius	9
9.	Kitų patalpų (kūrybinės dirbtuvės) skaičius	3
10.	Aukštų skaičius	3
11.	Pastatų aukštis m	≤ 12,5 m.
12.	Automobilių parkavimo skaičius sklype	<i>Pagal STR ir VMS tarybos sprendimo Nr.1-1312 reikalavimus</i>

1.5 Statinio statybos rūšis

Planuojama statinio statybos rūšis - pagal STR 1.01.08:2002 (Statinio statybos rūšys) atitinka rekonstravimo sąvoką. T.y. statyba vykdoma žemės sklypo dalyje, kuri užstatyta kitu statiniu, kas neatitinka naujo statinio statybos rūšies sąvokos.

Rekonstravimo metu bus perstatomos esamo statinio laikančios konstrukcijos. Jos bus pilnai pakeičiamos naujomis. Padidinami statinio išorės matmenys, pastatomi nauji aukštai, įrengiamas rūšys. Tai atitinka rekonstravimo sąvoką.

Dalis perstatomų konstrukcijų tose pačiose vietose – nekeičiant jų padėties. Detaliau aukštų planuose.

Statiniai, kurie bus statomi statiniais neužimtame sklypo plote bus priskiriami statybos rūšiai - Nauja statyba.

Techninio projekto rengimo metu bus patikslintas statinių sąrašas bei jų statybos rūšys pagal STR reikalavimus.

1.6 Statinio statybos kategorija

Projektuojamas statinys neturi statinio priskyrimo ypatingiesiems statiniams požymių, nurodytų STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“

Todėl nustatoma kategorija - Neypatingasis statinys.

1.7 Statinių sąrašas

Projektuojami statiniai sužymėti sklypo plane.

Projektuojami statiniai yra:

1. Daugiabutis gyvenamas pastatas (rekonstravimas); galima statyba etapais arba atskirų statinių suformavimas.
2. Pėsčiųjų šaligatvis (Gardino g. raudonose linijose pagal VMS MŪ sąlygas Nr.17/1353 prijungimui prie susisiekimo tinklų);
3. Įvažiavimas į sklypą (Gardino g. raudonose linijose pagal VMS MŪ sąlygas Nr.17/1353 prijungimui prie susisiekimo tinklų);
4. Vaikų žaidimų aikštelė;
5. Inžineriniai tinklai (sąrašas bus patikslintas techninio projekto rengimo metu, pagal išduotas prisijungimo prie inžinerinių tinklų technines sąlygas).
6. Atraminės sienutės, tvora ir kiti statiniai.

2017-43-PP-5	Lapas	Lapų
	5	37

2 Esama padėtis. Galiojantys dokumentai.

2.1.1 Galiojantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas

Projektiniai pasiūlymai rengiami remiantis galiojančio Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą sklypas patenka į „Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos“ funkcinę zoną.

Šioje zonoje galiojantys reglamentai:

Užstatymo intensyvumas Gyvenamosios paskirties sklypams $\leq 0,4$ (negyvenamosios paskirties $\leq 1,2$);

Aukštingumas $\leq 3a$;

Teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną.

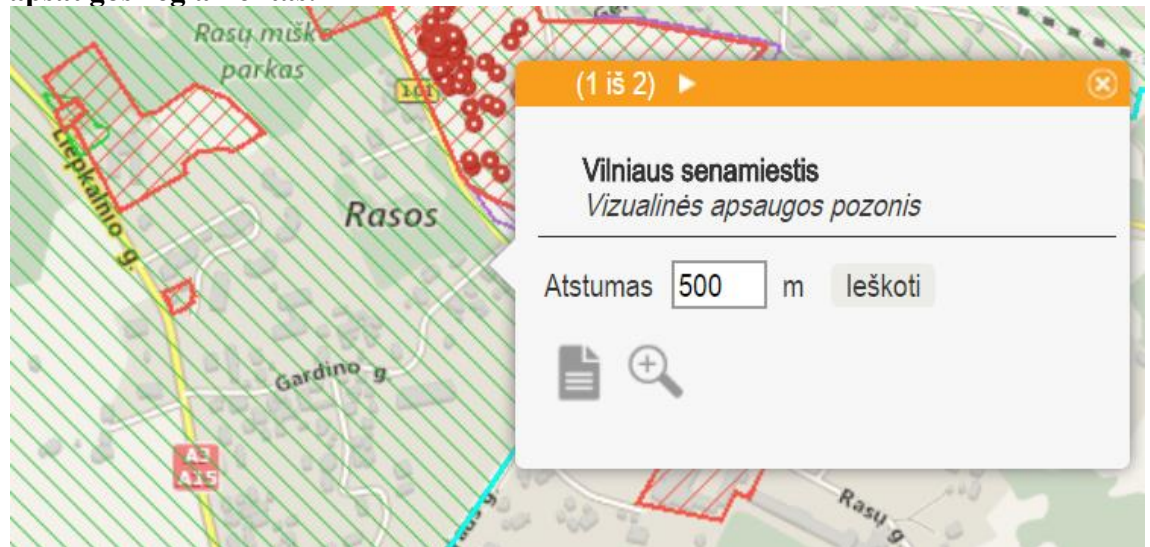


Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų

Teritorijos pavadinimas (funkcinė zona)	Vyraujantis teritorijos požymiai	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai	Rekomenduojama teritorijų struktūra %				Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms	
			Gyvenamoji su komunikaciniais koridoriais	Viešojo naudojimo želdynai	Socialinė	Maksimalus užstatymo intensyvumas UI sklypuose U_{max}	Maksimalus pastatų aukštingumas h_{max} (negalioja technologiniams įrenginiams)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Žymėjimas						Užstatymo reglamentai (taikoma naujai statybai) <ul style="list-style-type: none"> atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti griežtinami; numatant maksimalų pastatų aukštingumą, būtina papildomai įvertinti Vilniaus oro uosto lėktuvų tako įtakos aukščio apribojimus; tekstiniame reglamente – Nr.3 nurodytose teritorijose (PR1; PR1.1; PR2 ir kitose) ir jų apsaugos zonose užstatymo reglamentai nustatomi nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais pagrįstais dokumentais bei saugomų teritorijų specialiais planais. 	

Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (iš jų – ir sodininkų bendrijų teritorijos, konvertuojamos į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąsias teritorijas)	Mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, daugiabutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra.	<ul style="list-style-type: none"> Žemės ūkio paskirties (ekologinė žemdirbystė, nedaranti neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai); Miškų ūkio paskirties; Kitos paskirties: <ul style="list-style-type: none"> gyvenamosios teritorijos; visuomeninės paskirties teritorijos; komercinės paskirties objektų teritorijos; inžinerinės infrastruktūros teritorijos; rekreacinės teritorijos; bendra naudojimo teritorijos. 	<70	>5	>8	Gyvenamosios paskirties sklypams ≤0,4 (negyvenamosios paskirties ≤1,2)	≤3 a.
---	---	---	-----	----	----	--	-------

2.1.2 Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo UIP – Vilniaus istorinio centro apsaugos laikinojo apsaugos reglamentas.



Sklypas patenka į šiuo metu galiojančią Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) – Vilniaus istorinio centro apsaugos laikinojo apsaugos reglamento zoną. Reglamente nustatyta, kad apsaugos zona apima 2, 3A, 3D, 4 teritorijas. Pagal šį reglamentą planuojamas sklypas patenka į 3A – „Reguliuojamų statybų zoną“.

Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073, buvęs kodas UIP) apsaugos zonos tikslas – nedaryti neigiamos vizualinės įtakos Vilniaus senamiesčiui.

Kadangi sklypas kuriame projektuojami pastatai yra nutolęs pakankamai nuo senamiesčio ir jo apžvalgos taškų, bei pasislėpęs tarp reljefo, projekto sprendiniai neturės jokios neigiamos įtakos saugomoms senamiesčio vertybėms. Projektuojamo pastato sprendiniai visiškai atitinka Senamiesčio apsaugos zonos laikinojo reglamento reikalavimus. Planuojamas mažo aukštumo pastatas dalinamas į smulkesnius tūrius – darniai įsiliejantis į aplinką. Projektuojamas pastatas niekaip neapžvelgiamas nei nuo senamiesčio gatvių nei nuo kalvų. Todėl nedaro jokios įtakos.

Senamiesčio apsaugos zonos dalyje, kuriai Paminklotvarkos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės direktoriaus 1994 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. 28 „Dėl Vilniaus miesto centrinės dalies paskelbimo vietinės reikšmės urbanistikos paminklu“ ir Vilniaus miesto mero 1994 m. birželio 16 d. potvarkiu Nr. 1156V „Dėl Vilniaus miesto vietinės reikšmės urbanistikos paminklo reguliuojamo užstatymo zonos teritorijos ir režimo patvirtinimo“ yra nustatytas Vilniaus miesto vietinės reikšmės urbanistikos paminklo reguliuojamo užstatymo zonos režimas, nustatyto režimo reikalavimai taikomi kartu su šio Reglamentas reikalavimais.

2017-43-PP-7	Lapas 7	Lapų 37
--------------	------------	------------



VILNIAUS CENTRINĖS DALIES ZONAVIMAS
PAMINKLOSAUGOS POŽIŪRIU M 1:23000 (1994 m.):

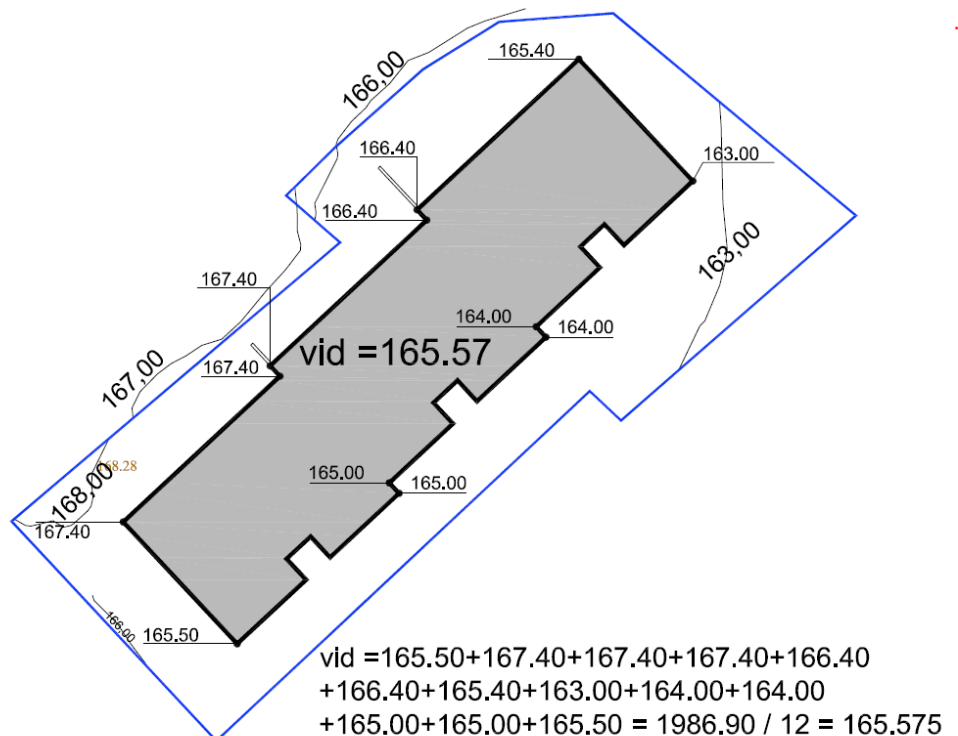
1. Vilniaus senamiestis.
2. Kitos urbanistinės teritorijos.
- 3A. Reguliuojamų statybų zona.
- 3B Reguliuojamų statybų zona (ribojamas aukštingumas).
4. Gamtos apsaugos zona .

Ištrauka iš Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklosaugos požiūriu schemos.

2.2 Reljefas.

Sklypo reljefas su tolygiu nuolydžiu, kuris per visą sklypo ilgį nuo pietrytinio kampo (abs.alt.168.00) iki šiaurės vakarų kampo (abs.alt. 162.00) sudaro 6 metrų skirtumą.

Sklypo užstatymo zonos vidutinė altitudė yra 165,57. Užstatymo zonos altitudė ir jos skaičiavimas pridedamas schemeje. Skaičiavimuose imamos charakteringų pastato kampų (visų trijų tūrių keturi kampai) projektuojamos absoliutinės altitudės.



Greta sklypo (iš šiaurės vakarų pusės) yra didesnis reljefo perkritis (iki abs. 177,00), o Gardino g. yra vidutiniškai 1,5-2m žemiau nei sklypas.

Projektas savo sprendiniais visai neįtakoja greta esančio kalno. Priešingai – sklype (sklypo ribose) atkuriamas ankstesniais periodais suniokotas reljefo tolygus perkritis.

2017-43-PP-8	Lapas	Lapų
	8	37

Projektuojant maksimaliai prisitaikoma prie esamo reljefo – jo nekeičiant.

2.3 Esami pastatai

Šiuo metu sklype yra vienas daugiabutis gyvenamas pastatas, kuris ir numatomas rekonstruoti. Daugiau sklype statinių nėra, išskyrus pavienes atramines sienutes, tinklines tvoras ir pns..



2.4 Gretimos teritorijos užstatymas, plėtra.

Sklypas, kuriame planuojama statyba. Ribojasi tik su dviem sklypais.

- Iš pietvakarių pusės – privatus sklypas, kuriame menkavertis ir beveik sunykęs trijų šeimų namas. Jis ateityje bus rekonstruojamas.
- Iš šiaurės vakarų pusės – miškų ūkio paskirties sklypas, valdomas NŽT.
- Kitoje gatvės pusėje yra naujai pastatyta gyvenamųjų pastatų grupė. Kituose sklypuose nauji projektai bus planuojami ateityje, pagal tuo metu galiosiančius normatyvus.
- Kvartalui būdingas taškinis, miesto vilų tipo užstatymo tipas.

2.5 Želdiniai.

Sklype auga tik keli krūmai ir vaismedžiai, kurie statybos metu bus persodinami. Medžiai kertami nebus.

Gatvės raudonose linijose, po gatvių apšvietimo orine linija auga keli savaimę sužėlę medžiai. Šių kelių medžių klausimas bus sprendžiamas techninio projekto metu kartu sprendžiant orinės linijos įžeminimą bei naujai suplanuotą įrengti šaligatvį. Medžiai bus maksimaliai saugomi.

2017-43-PP-9	Lapas	Lapų
	9	37

3 Projektinių pasiūlymų sprendiniai,

3.1 Architektūriniai sprendiniai

Rengiamo projekto architektūrinis tikslas sukurti mažo mastelio Gyvenamosios paskirties pastatą, artimą individualaus namo charakteriui, skirtą gyventi šeimoms.

Architektūrinėmis priemonėmis siekiama kuo mažesnio pastato mastelio. Jis dalijamas į tris prastumtus korpusus, kurie palaipsniui kyla kartu su esamo Gardino g. nuolydžiu.

Projektuojamas pastatas yra iki trijų aukštų aukštingumo (įskaitant matomą požeminį aukštą bei mansardą) bei iki 12m aukščio. Kadangi architektūrinėje kompozicijoje labai aiškiai išreikšti trys tūriai – matuojama kiekvieno tūrio aukštis atskirai. Bet kuriuo atveju pastato aukštis neviršija 12m nuo užstatymo zonos altitudės.

Pastatas darniai įkomponuojamas į esamą reljefą jo drastiškai nekeičiant. Todėl dėl aukščio perkritimų sklype apatinis aukštas įkasamas į šlaitą. Šioje pastato dalyje suplanuotos pagalbinės patalpos be langų, priskirtos butams ar kūrybinėms dirbtuvėms. Toje rūšio dalyje, kurioje galimi langai iki sklypo paviršiaus (į Gardino g. pusę) pagal STR reikalavimus taip pat projektuojami butai.

Projektuojamas pastatas trijų korpusų – su trejomis laiptinėmis. Kiekvienoje laiptinėje po tris butus (aukšte po vieną butą). Visus korpusus jungia bendra požeminė parkavimo aikštelė pastato rūsyje.

3.1.1 Automobilių parkavimas, dviračių laikymas

Pastato rūsyje numatomoje parkavimo aikštelėje planuojama 11 automobilių parkavimo vietų, kas yra kiek daugiau nei normatyvuose numatytas minimumas, bet neviršija maksimalios reikšmės.

Automobilių parkavimo poreikio skaičiavimas:

Maksimaliai galima kiekvienam butui 1 automobilį. T.y. 9 butai = 9 automobiliai. Kūrybinėms dirbtuvėms skaičiuojama pagal panašios (administracinė) paskirties normatyvą, kur viena vieta numatoma 25kv.m pagrindinio ploto – vienai dirbtuvei (90 kv.m) numatoma 3,6 vnt. x 3 = 10,8 (11) auto.

Bendras maksimalus automobilių skaičius yra $9+11=20$ automobilių.

Minimalus automobilių skaičius pritaikius pagal parkavimo zonas taikomą 0,75 koeficientą, $20 \times 0,75 = 15$ auto. Projekte numatoma 18 parkavimo vietų, įrengiamų pastato rūsyje.

Kiekvienai automobilių parkavimo vietai numatytas elektromobilių pakrovimo taškas. Parkavimo vietos projektuojamos platesnės, kad būtų patogiau naudoti bei kad jomis būtų galima pasinaudoti specialių poreikių turintiems asmenims.

Numatoma ir daugiau dviračių laikymo vietų. Pagal normatyvą reikalinga 1 vieta 5 butams, kur 9 butams – būtų reikalingos 2 dviračių laikymo vietos ir 1 vieta kūrybinėms studijoms (analogas administracinė paskirtis). Tai tikrai neatitinka šiuolaikinių poreikių, todėl projekte yra numatoma 10 parkavimo vietų pagal STR gabaritus (5 kartus daugiau nei privaloma) bei papildomų 16 siauresnių vietų, kurių dydis pagal gamyklinius dviračių laikiklių parametrus. Bendras dviračių skaičius – 26 dviračiai (13 kartų daugiau nei normatyvinis). Didesnės dviračių parkavimo vietos numatomos elektriniams dviračiams.

2017-43-PP-10	Lapas	Lapų
	10	37

3.1.2 Aptvėrimo sprendiniai

Sklypą planuojama aptverti nuo kaimyninių sklypų nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

3.2 Teritorijos tvarkymo sprendiniai. Apželdinimas.

Teritorijos tvarkymo sprendinių tikslas – įrengti kuo daugiau žaliųjų plotų, skirtų augalams, gyventojų rekreacijai bei vaikų žaidimams.

Sklype neprojektuojamos automobilių parkavimo aikštelės (jos po pastatu, rūsyje), pravažiavimai ir pñš..

Projekte nekertami jokie vertingi medžiai.

Pagal „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų nustatymo tvarkos aprašą“ projekte numatomas žalių teritorijų plotas ne mažesnis negu 30% sklypo ploto, tačiau projekte šis rodiklis bus žymiai didesnis. Kiek – detalizuojama techninio projekto metu.

3.3 Inžinerinis aprūpinimas. Infrastruktūra.

Projektuojamas pastatas bus prijungiamas prie centralizuotų miesto tinklų, kurie yra čia pat, gretimose gatvėse. Prie dalies iš tinklų pastatas prijungtas ir šiuo metu, tačiau bus keičiamos įvadų vietos. Detaliau techninio projekto metu pagal išduotas technines sąlygas.

Planuojami lauko inžineriniai tinklai ir jų pajungimo vieta:

- Buitinės nuotekos (prie pat sklypo Gardino gatvėje);
- Lietaus nuotekos (prie gretimo sklypo Rasų gatvėje);
- Vandentiekis (sklype, Gardino gatvėje);
- Dujos (esamas įvadas sklype iš Gardino gatvės);
- Elektros tinklai (Esamas įvadas + papildoma galia iš Rasų gatvėje esančios linijos);
- Ryšių tinklai (prie sklypo Gardino gatvėje).
- Susisiekimo jungtis – esami du įvažiavimai į sklypą iš Gardino gatvės – rekonstruojami pagal VMS MŪ sąlygas prisijungimui prie susisiekimo komunikacijų. Papildomai ties sklypu įrengiamas ne mažesnio nei 150cm pločio šaligatvis.

3.4 Apsauga nuo triukšmo

Techninio projekto metu bus detalizuojami sprendiniai, numatant apsaugos nuo priemones tiek nuo išorinio triukšmo, tiek tarp atskirų butų. Minimali garso klasė C.

3.5 Gaisrinė sauga

Detalizuojama techninio projekto rengimo metu, pagal galiojančius normatyvus priklausomai nuo projektinių sprendinių.

3.6 Žmonių su negalia reikalavimai

Detalizuojama techninio projekto rengimo metu, pagal galiojančius normatyvus priklausomai nuo projektinių sprendinių.

3.7 Atliekų tvarkymo sprendiniai.

Atliekas numatyta surinkti pastato rūsyje įrengtoje specialioje atliekų surinkimo patalpoje, kuri bus įrengta pagal galiojančius reikalavimus.

Visos atliekos bus rūšiuojamos. Atliekų išvežimas bus organizuojamas centralizuotai, sudarius sutartį su atliekų vežėjais.

2017-43-PP-11	Lapas	Lapų
	11	37

4 Laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai.

Projektuojama skersinių nešančių sienų konstrukcinė schema. Šios sienos taip pat atlieka ir akustinio atskyrimo tarp butų funkciją.

Perdangos plokštės – surenkamos, gelžbetoninių plokščių.

Stogas – šlaitinis, dengtas betoninių čerpių danga, dalinai sutapdintas – bituminė danga.

Konkrečios konstrukcijos arba apdailos medžiagos bus parenkamos Techninio projekto rengimo metu, atsižvelgiant į energinio naudingumo klasės, akustinės klasės, gaisrinės saugos, estetinius bei kitus reikalavimus.

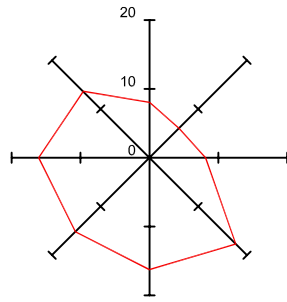
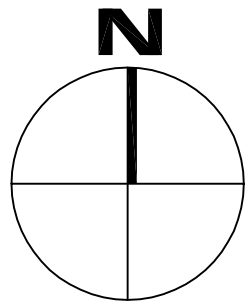
5 Projektinių pasiūlymų atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Projektiniai pasiūlymai atitinka galiojančius teritorijų planavimo dokumentus: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą – paveldosaugos projekto koncepciją, bei nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

6 Tolimesnė projektavimo eiga.

Po projektinių pasiūlymų stadijos patvirtinimo bus gautos sąlygos ir specialieji reikalavimai projektui parengti ir pradėtas rengti techninis projektas. Parengtas techninis projektas bus derinamas pagal nustatytą tvarką.

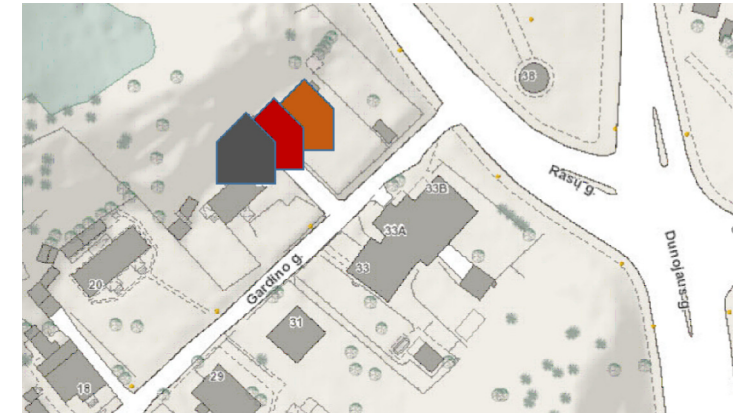
2017-43-PP-12	Lapas	Lapų
	12	37



TOPOGRAFINIS PLANAS M 1:500

Horizontaliu laiptas 0.5 m

152 - c - 10
76,31 - 0037



SITUACIJOS SCHEMA

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ EKSPLIKACIJA

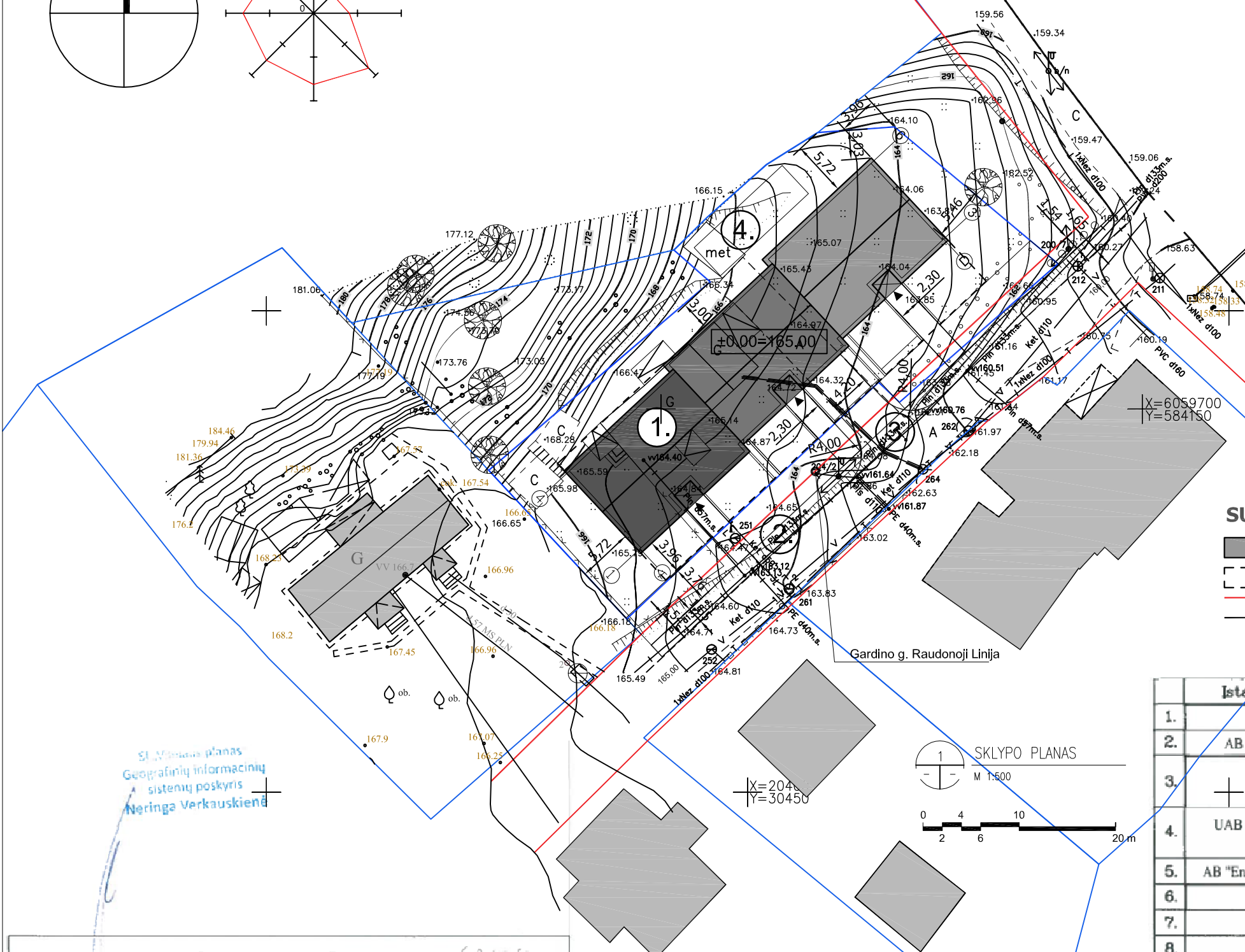
1.	REKONSTRUOJAMAS ESAMAS DAUGIABUTIS GYVENAMAS PASTATAS
2.	PROJEKTUOJAMAS ŠALIGATVIS. Pagal MŪ sąlygas Nr. 17/1353
3.	PROJEKTUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
4.	PROJEKTUOJAMA VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTELĖ
5.	KITI STATINIAI DETALIZUOJAMI TECHNINIO PROJEKTO METU.

Projektiniais pasiūlymais nustatomi sklypo naudojimo reglamentų parametrai:

Užstatymo tankis	44%
Intensyvumas	0,4
Max. aukštų skaičius	≤3
Max. aukštis metrais	≤12,5
Sklypo želdynų plotas	≥30%

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS

- Projektuojami antžeminiai statiniai
- Po žeme esanti statinio dalis
- Gardino g. Raudonoji Linija
- Gardino g. 22 sklypo riba
- Pagrindiniai įėjimai į pastatą.



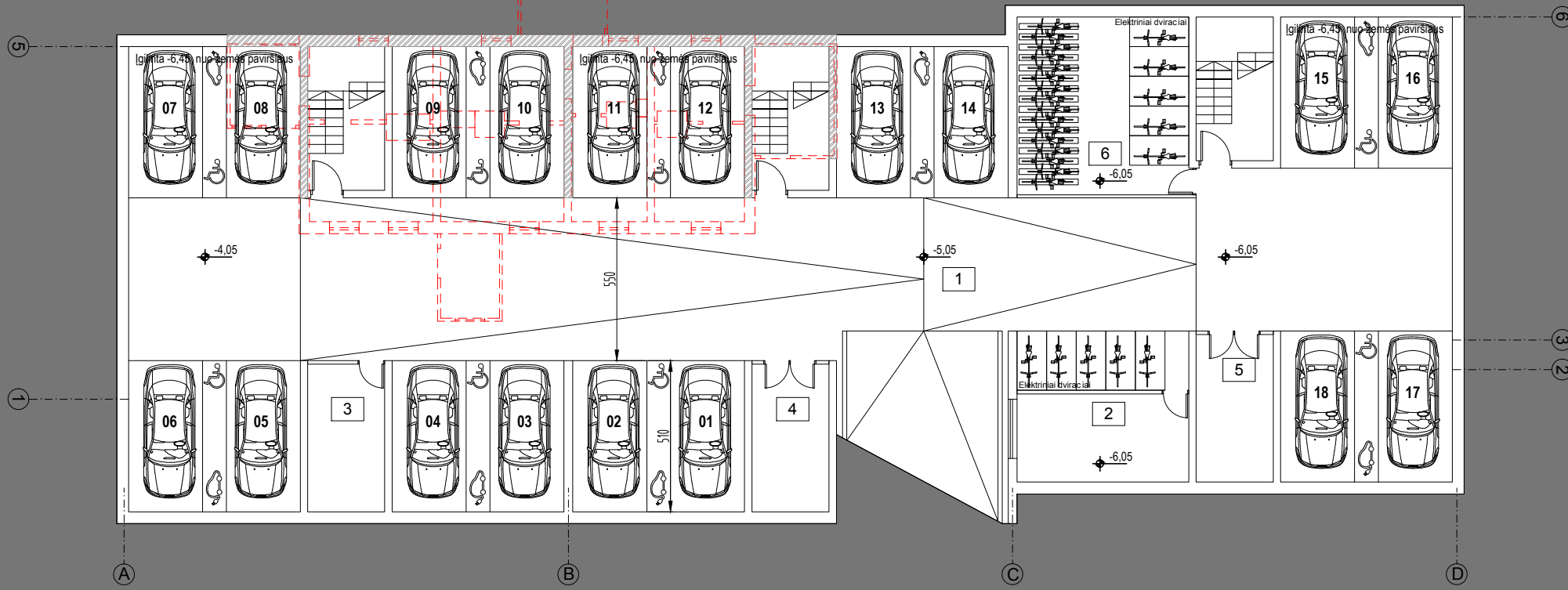
SI. Vilniaus planas
Geografinių informacinių
sistemos poskyris
Neringa Verkauskienė

	Istaigos pavadinimas	Data	V. Pavardė	Parašas	Pastabos
1.	MPD	2018.07.05	R. D. [Signature]	[Signature]	
2.	AB "Vilniaus šilumos tinklai"	2018.06.25	H. Valatka [Signature]	[Signature]	
3.	AB "TELIA LT"	2018.06.27	D. [Signature]	[Signature]	
4.	UAB "Vilniaus gatvių apšvietimo elektros tinklai"	18.06.22	S. [Signature]	[Signature]	
5.	AB "Energijos skirstymo operatorius"	2018.06.26	I. [Signature]	[Signature]	
6.	UAB "VVT"		R. Rachtickas [Signature]	[Signature]	
7.	AB "Litgrid"	18.06.28	S. [Signature]	[Signature]	
8.	UAB "Skaidula"	18.06.27	S. Pacharene [Signature]	[Signature]	

UAB "Sklypas ir namas" 60154	
Daugėliškio g. 32 C, Vilnius tel. nr. 860083405.	
parcijos	v., pavardė
Geodezininkas	J. Seibutis IGKV-28
	parašas
	data
	2018-05-11
Užsakovas: Algimantas Pliučas	
Objektas: Topografinė nuotrauka M1:500 Vilniaus m. sav., Gardino g. 22	
Lapų skaičius	Lapo Nr.
1	1
Koordinatų sistema - LKS-94	
Aukščių sistema - LAS 07	

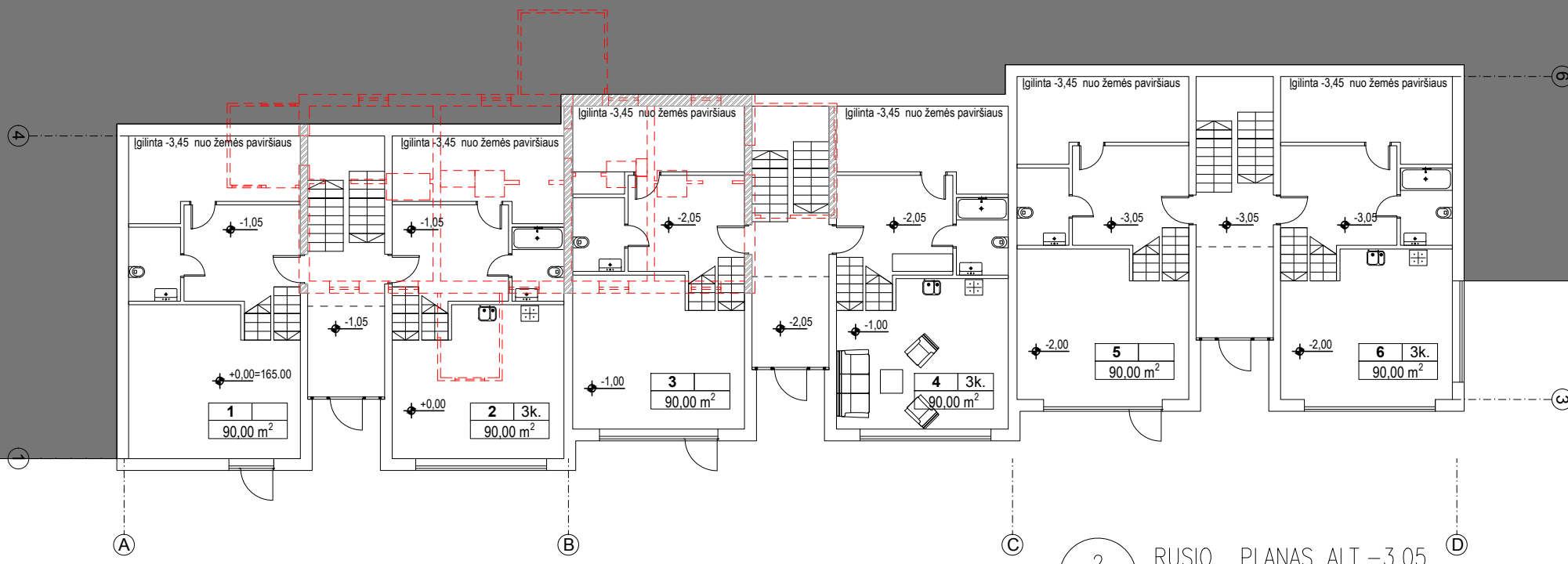
- PASTABOS:
1. Kaimyninių sklypų interesai nepažeidžiami.
 2. Projektiniai sprendiniai atitinka STR reikalavimus.
 3. Požeminė pastato dalis gali nesutapti su antžemine. Atstumas iki sklypo ribų nuo požeminės dalies - pagal STR reikalavimus.
 4. Projektuojamą pastatą sudaro trys korpusai, kurie gali būti projektuojami ir statomi atskirais etapais arba statiniais.
 5. Sklypo aptvėrimas turi nepažeisti kaimyninių sklypų Interesų ir atitikti STR reikalavimus.
 6. Pastato atskirų dalių aukštis neturi viršyti 12m.
 7. Automobilių parkavimo poreikis užtikrinamas sklype - aikštelėje po pastatu.

Atestato Nr.	A 974	PV / Arch.	A. Pliučas	Statytojas: K. P.	Kompleksas: 2017-43	Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (7,3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas
					SKLYPO PLANAS M1:500	Laida O
					2017-43-PP-06	Lapas Lapų



Rusio patalpu eksplikacija		
Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
1.	Parkavimo aikštele	520,000
2.	Katiline	18,000
3.	Vandentiekio ivadas	13,000
4.	Atlieku surinkimo patalpa	13,000
5.	Pagalbine patalpa	13,000
6.	Dviracių saugykla	35,000
Viso aukšte :		612,000

1 RUSIO PLANAS ALT.-6,05
M 1:200

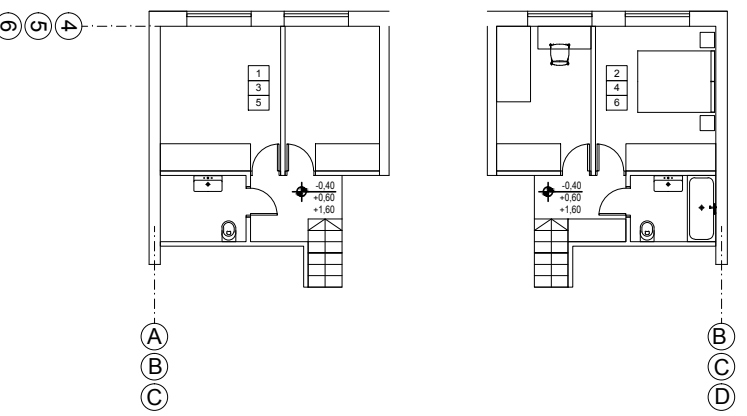


Rusio patalpu eksplikacija		
Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
1.	Kurybine dirbtuve	90,000
2.	Butas - 3 kambariai	90,000
3.	Kurybine dirbtuve	90,000
4.	Butas - 3 kambariai	90,000
5.	Kurybine dirbtuve	90,000
6.	Butas - 3 kambariai	90,000
Viso aukšte :		540,000

SUTARTINIS ŽYMEJIMAS:

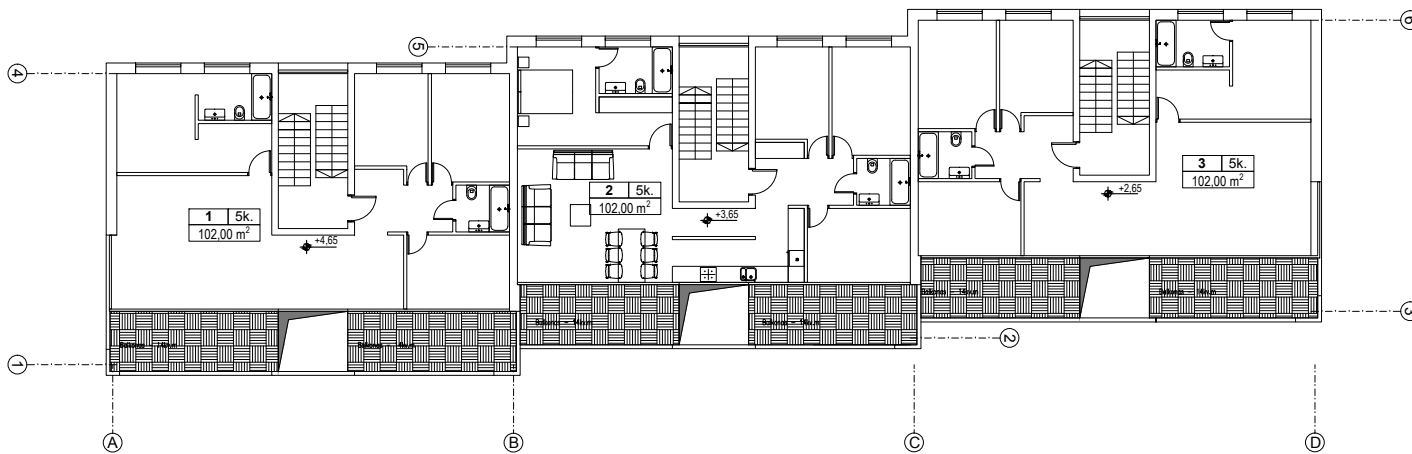
 PROJEKTUOJAMOS NAUJOS SIENU KONSTRUKCIJOS
 GRIAUNAMOS ESAMOS SIENU KONSTRUKCIJOS
 PERSTATOMOS IS NAUJU MEDŽIAGU ESAMOS SIENU KONSTRUKCIJOS TOSE PAČIOSE VIETOSE

2 RUSIO PLANAS ALT.-3,05
M 1:200



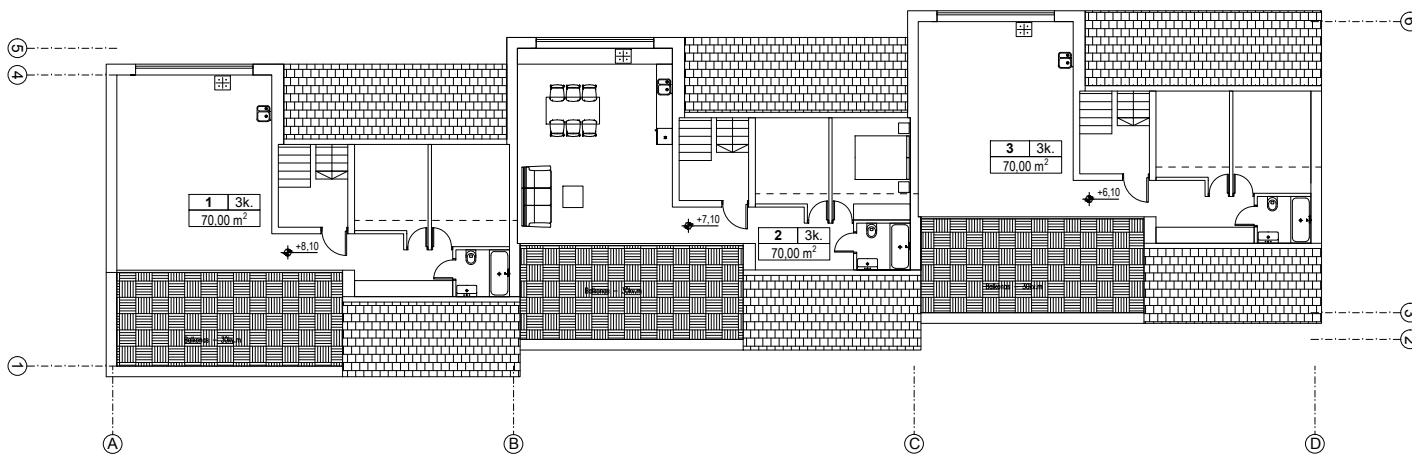
3 ANTRESOLE
M 1:200

Atestato Nr. A 974	P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt	Kompleksas: 2017-43	
		Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas	
PV / Arch.	A. Pliučas	Rūsio aukštų planai M1:200	Laida O
PP	Statytojas: K. P.	2017-43-PP-02	Lapas Lapu



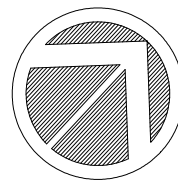
Pirmo aukšto patalpų eksplikacija		
Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
1.	Butas - 5 kambariai	102,000
2.	Butas - 5 kambariai	102,000
3.	Butas - 5 kambariai	102,000
Viso aukšte :		306,000

1 PIRMO AUKŠTO PLANAS
M 1:200

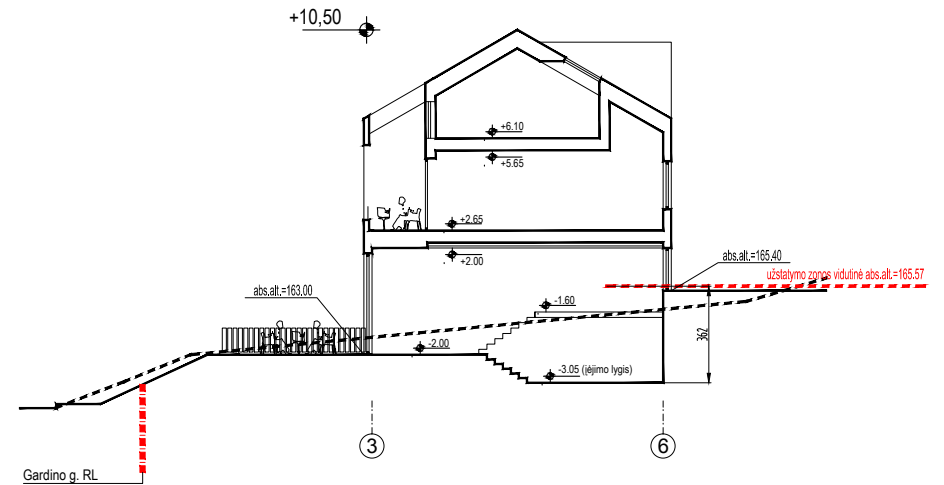
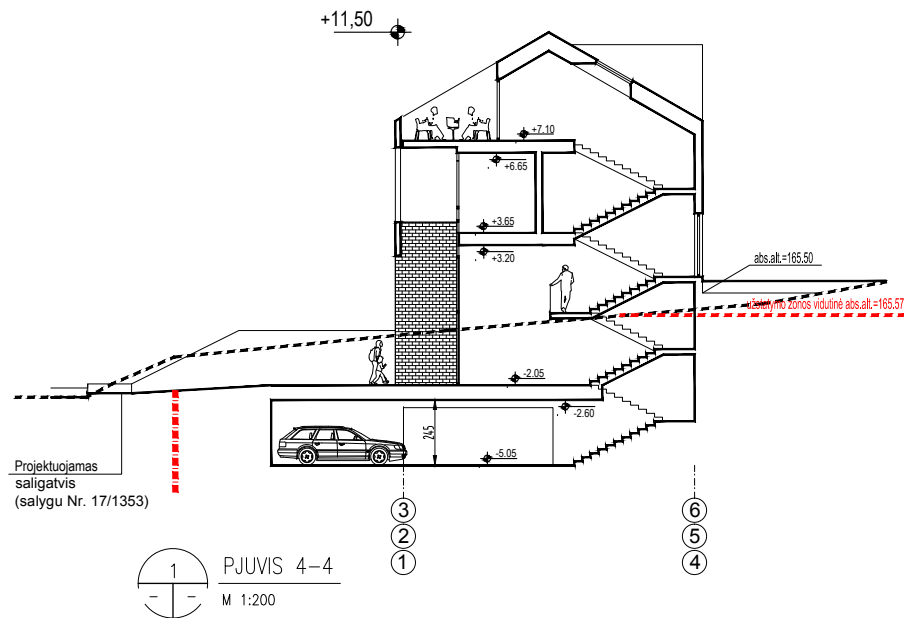
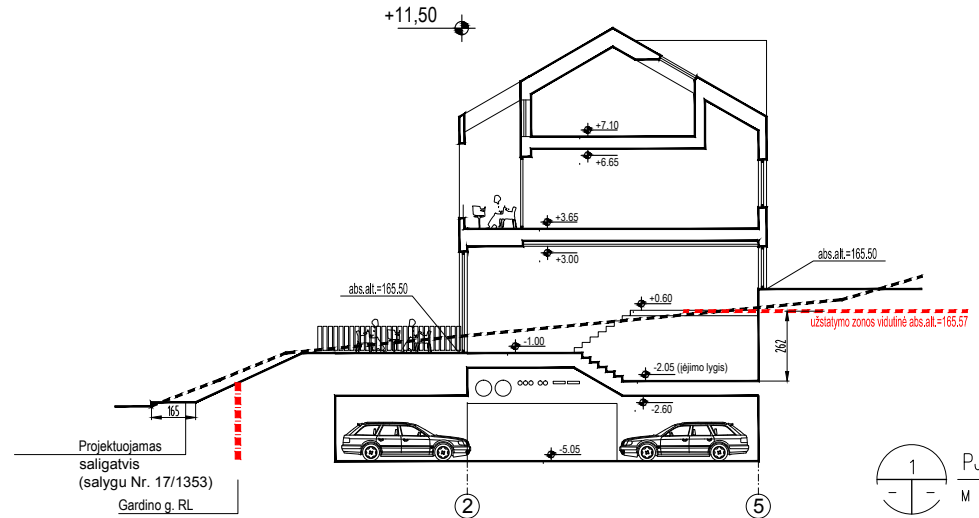
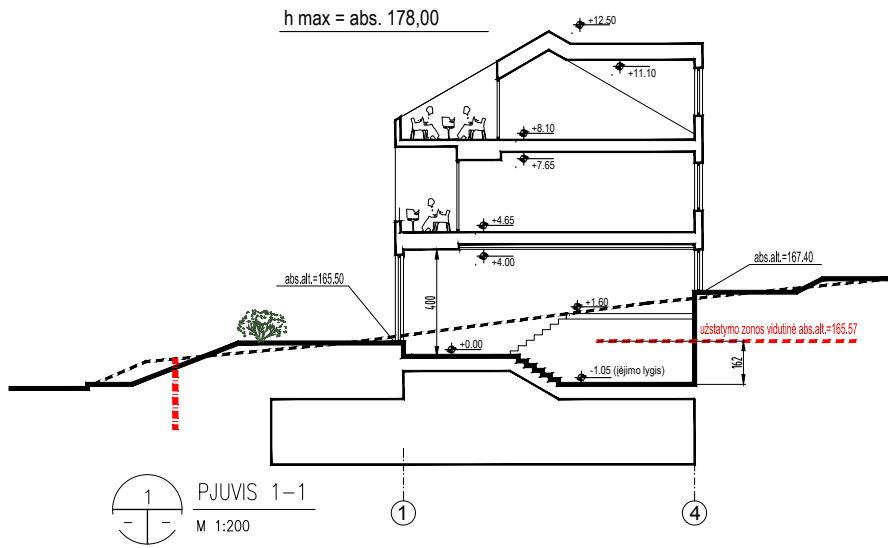


Antro aukšto patalpų eksplikacija		
Nr.	Patalpos pavadinimas	Plotas
1.	Butas - 3 kambariai	70,000
2.	Butas - 3 kambariai	70,000
3.	Butas - 3 kambariai	70,000
Viso aukšte :		210,000


2 ANTRO AUKŠTO PLANAS
M 1:200



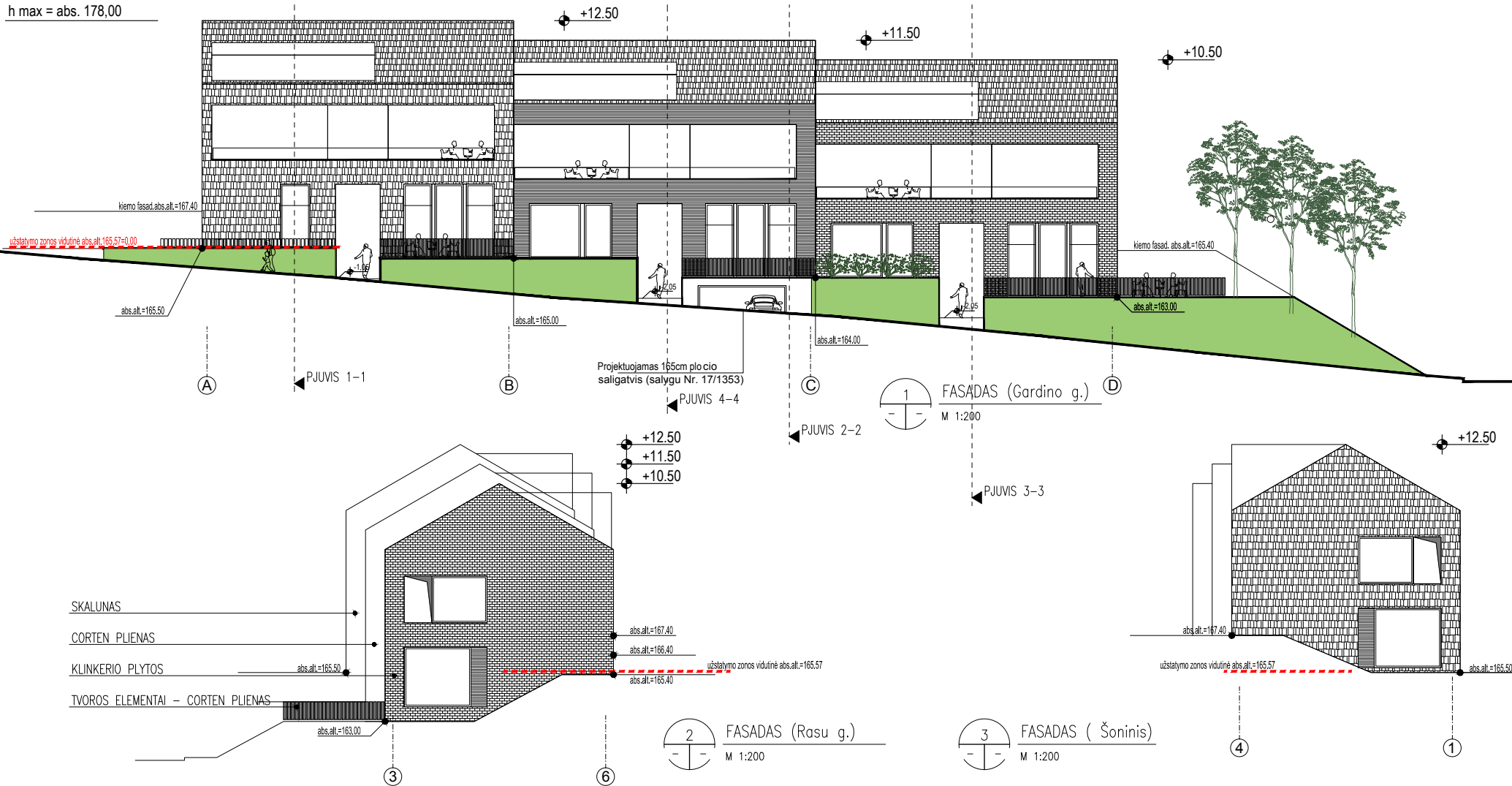
Atestato Nr. A 974		P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt		Kompleksas: 2017-43
		PV / Arch.	A.Pliučas	Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas
PP	Statytojas: K.P.	Pirmo ir antro aukštų planai M1:200		Laida O
			2017-43-PP-03	Lapas Lapu



- PASTABOS:
- +0,00 = abs. alt. 165,00
 - Užstatymo zonos vidutinė altitudė = 165,57.
 - Pjūviai yra per tris skirtingus korpusus.

Atestato Nr. A 974	 P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt	Kompleksas: 2017-43	
		Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas	
	PV / Arch. A.Pliučas	Charakteringi pjūviai 1-1, 2-2, 3-3 ir 4-4 M1:200	
PP	Statytojas: K. P.	2017-43-PP-04	Lapas Lapu O

h max = abs. 178,00




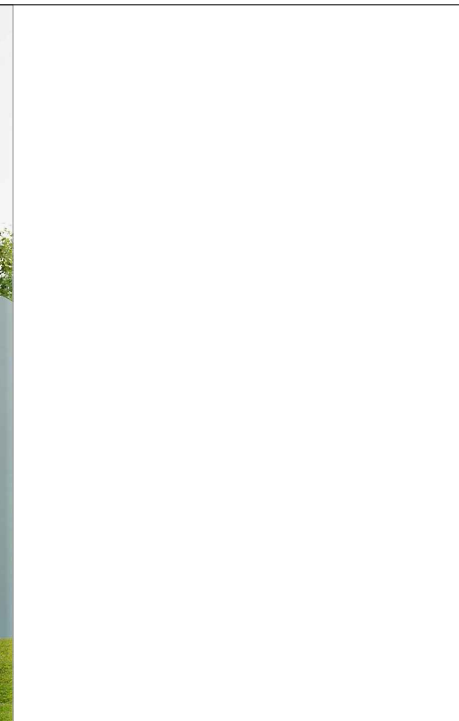
FASADAI IŠ NATURALIŲ MEDŽIAGŲ:

-  SKALUNAS
-  CORTEN PLIENAS
-  KLINKERIO PLYTOS
-  LANGAI – ISTIKLINTI ALIUMINIO REMAI
TVOROS ELEMENTAI – CORTEN PLIENAS

PASTABOS:


1. +0,00 = abs. alt. 165,00
2. Užstatymo zonos vidutinė altitudė = 165,57.

Atestato Nr. A 974	 PV / Arch. A.Pliučas	P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt	Kompleksas: 2017-43		
			Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas		
PP	Statytojas: K. P.		2017-43-PP-05	Charakteringi fasadai (Rasu, Gardino, šoninis) M1:200	Laida O
				Lapas	Lapu



1 VIZUALIZACIJA

2 GRETIMA URBANISTINE APLINKA


Atestato Nr.		P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius		Kompleksas: 2017-43	
		Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt		Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas	
A 974	PV / Arch.	A.Pliučas		Vizualizacija Nr.2 urbanistinėje aplinkoje	Laida
				M1:200	O
PP	Statytojas: K.P.			2017-43-PP-07	Lapas Lapu



VIZUALIZACIJA



GRETIMA URBANISTINE APLINKA


Atestato Nr. A 974	 P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt	Kompleksas: 2017-43	
		Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas	
	PV / Arch. A.Pliučas	Vizualizacija Nr.1 urbanistinėje aplinkoje M1:200	Laida O
PP	Statytojas: K.P.	2017-43-PP-06	Lapas Lapu



VIZUALIZACIJA



GRETIMA URBANISTINE APLINKA

Atestato Nr. A 974	 P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius Tel. 370 615 72811, E-mail: AP@vas.lt www.vas.lt	Kompleksas: 2017-43	
		Pavadinimas: Daugiabučio gyvenamo namo (6.3), Gardino g. 22, Vilniuje. Rekonstravimo projektas	
PV / Arch.	A.Pliučas	Vizualizacija Nr.3 urbanistinėje aplinkoje M1:200	Laida O
PP	Statytojas: K.P.	2017-43-PP-08	Lapas Lapu