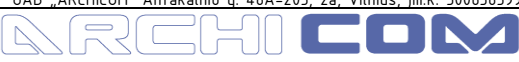


<b>PROJEKTO PAVADINIMAS</b>	Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilniuje statybos projektas
<b>ADRESAS</b>	Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilnius
<b>STATINIO KATEGORIJA</b>	Ypatingas
<b>STATINIO STATYBOS RŪŠIS</b>	Nauja statyba
<b>STADIJA</b>	PP
<b>PROJEKTUOTOJAS</b>	UAB „ARCHICOM“
<b>PROJEKTO VADOVAS</b>	Donatas Černeckis (A 1398)
<b>UŽSAKOVAS</b>	UAB „NER1“



## TURINYS

NR.	DOK. PAVADINIMAS	DOK. LAPŲ SK.
<b>BENDRIEJI DUOMENYS</b>		
1	TITULINIS LAPAS	1 l.
2	TURINYS	1 l.
3	PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS	8 l.
4	BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI	3 l.
5	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	10 l.
<b>BRĖŽINIAI</b>		
6	OBJEKTŲ TERITORIJOS SITUACIJOS SCHEMA	1 l.
7	SKLYPŲ SUTVARKYMO PLANAS	1 l.
8	SKLYPŲ VERTIKALINIS PLANAS	1 l.
9	SKLYPŲ ŽELDINIMO PLANAS	1 l.
10	SUVESTINIS INŽINERINIŲ TINKLŲ PLANAS	1 l.
11	ŽELDINIŲ ĮRENGIMO MAZGAS	1 l.
12	POŽEMINIO AUKŠTO PLANAS	1 l.
13	CHARAKTERINGAS PJŪVIS	
<b>1 OBJEKTAS</b>		
14	PIRMO AUKŠTO PLANAS	1 l.
15	ANTRO AUKŠTO PLANAS	1 l.
16	TREČIO AUKŠTO PLANAS	1 l.
17	KETVIRTO AUKŠTO PLANAS	1 l.
18	FASADAI	4 l.
<b>2 OBJEKTAS</b>		
19	PIRMO AUKŠTO PLANAS	1 l.
20	ANTRO AUKŠTO PLANAS	1 l.
21	TREČIO AUKŠTO PLANAS	1 l.
22	KETVIRTO AUKŠTO PLANAS	1 l.
23	FASADAI	4 l.
<b>3 OBJEKTAS</b>		
24	PIRMO AUKŠTO PLANAS	1 l.
25	ANTRO AUKŠTO PLANAS	1 l.
26	TREČIO AUKŠTO PLANAS	1 l.
27	KETVIRTO AUKŠTO PLANAS	1 l.
28	FASADAI	3 l.
<b>VAIZDINĖ MEDŽIAGA</b>		
29	STATINIŲ VIZUALIZACIJOS	2 l.
<b>PRIEDAI</b>		
30	APLINKINIŲ DETALIŲJŲ PLANŲ SCHEMA	1 l.
31	PILAITĖS ŠIAURINĖS DALIES 3D UŽSTATYMO SCHEMA	1 l.
32	IŠKLOTINĖ IŠILGAI KARALIAUČIAUS GATVEI	1 l.
33	FUNKCINĖ SCHEMA (ĮVERTINUS PERSPEKTYVINĘ PLĖTRĄ)	1 l.
34	GRETIMOJE APLINKOJE ESANČIO UŽSTATYMO ARCHITEKTŪRINIŲ SPRENDINIŲ FOTOFIKSACIJA IR NAUJŲ PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SPRENDINIAI	1 l.

UAB „ARCHICOM“ Antakalnio g. 48A-205, 2a, Vilnius, Įm.k. 300636599					Objektas: DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ KARALIAUČIAUS G. 23, L. RĖZOS AL. 16, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS					
										
	PV. arch.	D. Černeckis		2023				Brėžinių ir dokumentų žiniaraštis		Laida
	Arch.	T. Aurylaitė		2023						0
	Arch.	G. Vasilkovaitė		2023						
Etapas	Užsakovas: UAB „NER1“				Kompleksas	Etapas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	
pp					P-21-05-4	PP	BDZ	1	2	

35	SPALVINIO PARINKIMO SCHEMA	1 l.
36	IKIMOKYKLINIŲ ĮSTAIGŲ ĮSĖDĖSTYMO SCHEMA	1 l.
37	MOKYKLŲ ĮSĖDĖSTYMO SCHEMA	1 l.
38	URBANISTINĖ KVARTALO INTEGRAVIMO SCHEMA	1 l.
39	DETALIOJO PLANO VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS TVIRTINIMAS, PAGRINDINIS DETALIOJO PLANO BRĖŽINYS IR DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS	23 l.
40	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO TVIRTINIMAS, PAGRINDINIS DETALIOJO PLANO BRĖŽINYS IR DETALIOJO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS	6 l.

Kompleksas	Etapas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
P-21-05-4	PP	BDZ	2	2	0



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU  
Vyriausiasis miesto architektas

2023 m. \_\_\_\_\_ d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m. \_\_\_\_\_ d.  
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilniuje statybos projektas
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-07-24 sprendimu Nr. 1-1377 patvirtintu Sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detaliuoju planu (TPDR reg. Nr. T00069349).
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 STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20 sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už papildomai įrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir sutarties formos tvirtinimo“ bei 2021-07-14 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas tvirtinimo“. Vadovaujantis 2018-12-19 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. _____ 1-1859 patvirtintu „Vilniaus miesto savivaldybės darnaus judumo planu“ ir skatinant judėjimą mieste alternatyviomis priemonėmis, rekomenduojama didinti dviračių stovėjimo vietų skaičių - mažiausiai 1 vieta 2-3 butams, ir mažiausiai 10-iai proc. darbuotojų. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas. Automobilių ir dviračių stovėjimo vietas pavaizduoti grafiškai, o jų poreikio skaičiavimus aprašyti aiškinamajame rašte. <b>Projektuojant antžemines automobilių stovėjimo aikštes, numatyti želdinių intarpus, jas projektuoti su medžiais ir/ar krūmais, užtikrinant tam reikalingus dangų ir</b>

		<p><b>technologinius sprendimus, numatyti pralaidžių dangų, vengti ištisinių nepralaidžių dangų plotų.</b> Kietas dangas projektuoti atsižvelgiant į esamų medžių šaknų apsaugos zonas, numatyti statybos technologiją, kuri nepažeistų esamų medžių šaknų statybos metu.</p>
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	<p>Prieš rengiant projektą, atlikti visų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų (jei planuojami statiniai bei pastatai, kietos dangos priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių) inventorizaciją su medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadamis projektuotojams apie vertingąsias esamų želdinių savybes, į kuriuos projektuotojas turi atsižvelgti projektavimo metu.</p> <p>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“. Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“. Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas.</p> <p>Brandžius saugotinus medžius maksimaliai išsaugoti ir sprendiniais prie jų prisitaikyti, aprašyti ar kitaip pavaizduoti sprendinių suderinamumą su išsaugomais želdiniais.</p> <p>Jei numatomi kirtimai, pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius, 40 cm diametro ir brandesni medžiai gali būti siūlomi šalinti tik išimtiniais atvejais.</p> <p>Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais – kertamo medžio diametro kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies).</p>

### 3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	<p>Pastatui keliami aukštos architektūrinės kokybės reikalavimai: pastatų architektūrinė išraiška turi atitikti Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 str. ir Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 str. nustatytus architektūros kokybės kriterijus.</p> <p>Pastatas 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. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas,</p>
------	--	--

		<p>naudojimā; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Numatyti tūrių skaidymo priemonės, vengti monotoniškų, vienodų pastatų architektūrinės išraiškos variantų. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius, stiprinti ir jungti žaliuosius koridorius ir žaliąsias jungtis su gretimomis zonomis. Pastatą projektuoti detalajame plane nurodytoje užstatyti leidžiamoje teritorijoje.</p> <p>Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui 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, į gatvės erdvę išsikišantys, atramomis neparemti pastatų elementai – erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas; *kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.</p> <p>Įvertinti, ar projektui neturi būti taikomi 2022-03-09 sprendimo Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ reikalavimai.</p>
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	<p>Parengti profesionalius žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Projektinių pasiūlymų sprendiniuose akcentuoti būsimų sprendinių įtaką vietos kraštovaizdžiui, sklypo ir gretimos aplinkos ekologinei būklei; susiklosčiusiems socialiniams veiksniams, įvertinti kaip funkcionuos jungtys su gretimybėmis. Užtikrinti sprendinių vientisumą ir integralumą. Įvertinti gamtinę aplinką: esamą reljefą, dirvožemį, mikroklimatines sąlygas ir t.t. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją.</p> <p>Vadovautis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimais. Sklypo ribose projektuoti kokybiškas kiemo erdves, vaikų žaidimo aikšteles, elementarias sporto aikšteles paaugliams, vietas vyresnio amžiaus namo gyventojų ramiam poilsiui, patogiai sujungtas su pastato įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais, automobilių stovėjimo vietas, kokybiškus priklausomuosius želdynus. Siekiant kuriamos gyvenamosios aplinkos kokybės, formuoti kokybišką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais.</p> <p>Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosistemine 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. Taip pat parenkamos aplinkai būdingos, vietinės šalies augalų rūšys. Žemiausią ekosistemine vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais</p>

		<p>ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo.</p> <p>Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, parinkimo motyvus.</p> <p>Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens nuo kietųjų dangų ir stogų infiltravimo ir/arba sulaikymo ir išgarinimo sprendinius panaudojant sklypo teritorijoje esančius želdinių plotus.</p> <p>Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui. Sprendinius pavaizduoti pjūviuose nurodant grunto storį virš perdangos.</p> <p>Vadovautis 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtintu „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“.</p> <p>Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles vadovautis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.</p> <p>Užtikrinti insoliacijos, higienos ir priešgaisrinius reikalavimus. Rekomenduojama vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais, rekomenduojamas sąlyginis didžiausias leidžiamas nelaidžių dangų kiekis sklype 40 %.</p>
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Planuojamo pastato planinė struktūra, faktinė funkcija ir fasadų architektūrinė išraiška turi atitikti nustatytą paskirtį. Gyventojams skirtas erdves projektuoti toliau nuo gatvių, vidinėje, ramioje sklypo dalyje. Nurodyti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype. Vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“. 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. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis&gt;dviratininkas&gt;viešas transportas&gt;automobilis.</p> <p>Perimetriniu būdu ir jam giminiais 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. Pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi gyvybę gatvėse naikinantys aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia turi būti įrengiamos universalios paskirties, ne mažesnės nei 3,5 m aukščio patalpos – tinkamos naudoti įvairioms komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir kitoms paslaugoms. Į šias patalpas privalu įrengti neįgaliesiems pritaikytus patekimus iš gatvės. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai. Į pastato aukštų skaičių įskaičiuojamos pastogės, mansardos,</p>

		<p>antresolės.</p> <p>Atlikti urbanistinę analizę (schemos ir aiškinamasis tekstas) pagrindžiančią planuojamą kvartalo urbanistinę idėją (pastatų išdėstymas, parametrai, santykis su aplinkinėmis teritorijomis). Pateikti bendrą užstatymo, susisiekimo sprendinių, viešųjų erdvių formavimo schemą įvertinant šalia esančiuose sklypuose patvirtintus projektinius pasiūlymus ir (ar) gautus statybą leidžiančius dokumentus. Analizuoti esamus pėsčiųjų ryšius, užtikrinti kokybiškas jungtis/prieigas su gretimose teritorijose esančia intensyviai naudojamų želdynų teritorija. (Vyšnių alėja). Projektiniai pasiūlymai bus tvirtinami tik patvirtintus „Sklypų (kad. Nr. 0101/0167:1984 ir Nr. 0101/0167:1908) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140) koregavimą“. Projektiniai sprendiniai turi neprieštarauti patvirtinto Detaliojo plano koregavimo sprendiniams.</p> <p>Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Atstumai iki sklypo ribų nustatomi vadovaujantis STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" X skirsniu. Neišlaikant norminių atstumų iki sklypo ribų, su prašymu patvirtinti projektinius pasiūlymus pateikti besiribojančių sklypų savininkų ar teritorijos valdytojų sutikimus. Projektuojant automobilių saugyklą ar automobilių stovėjimo vietas, išlaikyti ir nurodyti norminius atstumus, nustatytus STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, iki gretimų sklypų ir pastatų ir (ar) patalpų varstomų langų. Automobilių stovėjimo aikštelę projektuoti taip, kad būtų užtikrintas patogus automobilių patekimas iki visų stovėjimo vietų, būtų numatytas galimybė automobiliams apsisukti. Projektuojamą antžeminę automobilių stovėjimo aikštelę humanizuoti, t.y. numatyti gausesnę želdinimą tarp projektuojamos automobilių aikštelės ir greta esančių gyvenamosios paskirties sklypų.</p> <p>Užtikrinti reikalavimus keliamus žmonėms su negalia (STR2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“).</p> <p>Statytojas turi įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straipsniu.</p>
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai pagal juos eksploatuojančių institucijų sąlygas.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-07-24 sprendimu Nr. 1-1377 patvirtintu Sklypų (kadastro Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės kaime detalioju planu (TPDR reg. Nr. T00069349). Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR reg. Nr. T00086338) sprendinius. Vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais. Vadovautis Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijas (patvirt. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsakymu Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Nurodyti esamas ugdymo įstaigų lankymo galimybes susiejant su projektuojamų būstų skaičiumi. Nagrinėti sklypo prieigas ir įvertinti viešosios infrastruktūros (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių

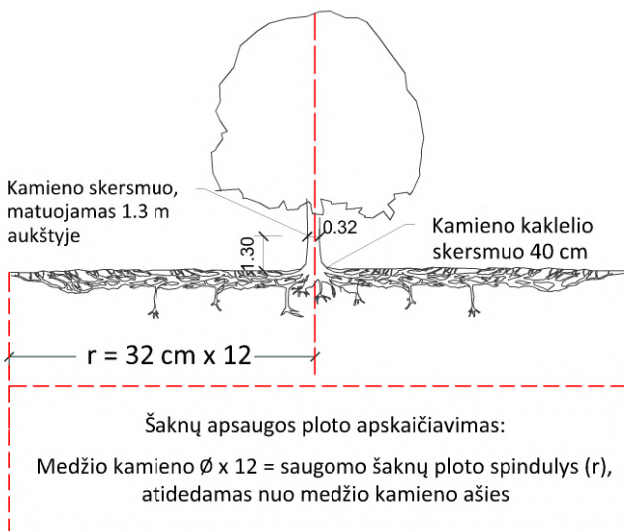
		takų) plėtros poreikį.
3.6.	projektinių pasiūlymų vaizdinės informacijos parengimas	Vadovaujantis 2019 m. gruodžio 16 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-3178/19 patvirtintu „Projektinių pasiūlymų ir techninio projekto įtraukimo į GIS duomenų bazę ir geoportalą „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. 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 grafiniėje medžiagoje (pjūviuose, fasaduose) nurodyti projektuojamo pastato/pastatų, statinio statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinę altitudę, esamo žemės paviršiaus kontūrą. 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.

Gintarė Andreikėnaitė – Sovilo, el. p. [gintare.sovilo@vilnius.lt](mailto:gintare.sovilo@vilnius.lt)

Kristina Kiseliauskienė, el. paštas [kristina.kiseliauskienė@vilnius.lt](mailto:kristina.kiseliauskienė@vilnius.lt)

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

# Grafinis/informacinis medžių žymėjimas plane ir medžių inventORIZACIJOS lentelės sudėtis



## SVARBU:

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

## REIKALAVIMAI SAUGOMAM ŠAKNŲ PLOTUI:

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

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

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

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

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

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

## ŽELDINIŲ INVENTORIZACIJOS LENTELĖS PAVYZDYS

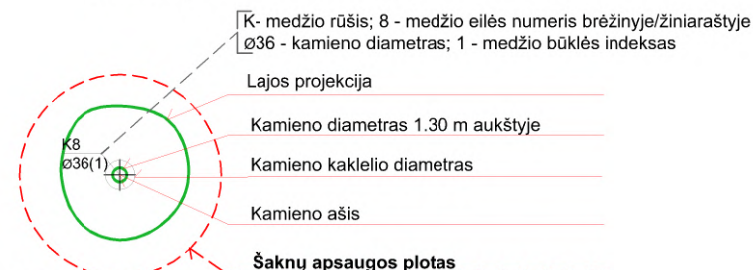
Nr. plane	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras cm 1.30 m aukštyje (cm)	Kamieno diametras ties kamieno kakleliu (cm)	Saugomo šaknų ploto spindulys (m)	Lajos projekcija nuo ašies Š,R,P,V kryptimis (m)	Medžio būklės indeksas 1, 2, 3, 4, 5	Siūlomos/būtinosios arboristinės/tvarkymo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

## MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE

### Medžio būklės indekso ženklai

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

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




**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL PRAŠYMO PATVIRTINTI PROJEKTINIO PASIŪLYMO RENGIMO UŽDUOTĮ KARALIAUČIAUS G. 23 IR L. RĖZOS AL. 16
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2023-11-16 Nr. A659-419/23(2.15.2.59E-ARC)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Laura Kairienė, Vyriausiojo architekto biuro vyriausioji miesto architektė (vyriausioji patarėja), Vyriausiojo architekto biuras
<b>Sertifikatas išduotas</b>	LAURA KAIRIENĖ LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2023-11-15 20:27:33 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žyme nurodytas laikas</b>	2023-11-15 20:27:45 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2021-12-13 20:25:27 – 2026-12-12 23:59:59
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"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
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.72
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2023-11-16 07:05:15)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2023-11-16 07:05:15 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“

## BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Sudaryti pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 5 priedo nuostatas

Šiame priede nurodomi žemės sklypo ir statinių (techniniai ir paskirties) rodikliai bendruoju atveju. Projekte nurodomi konkretaus sklypo ir konkretaus statinio bendrieji rodikliai. Bendrieji statinio rodikliai lentelėje ar kita forma nurodomi projekto bendrojoje dalyje.

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos			
<b>I. SKYRIUS. SKLYPAS</b>						
<b>SKYPAS NR. 1 (Karaliaučiaus g. 23, Vilnius; Kad. Nr. 0101/0167:2140)</b>						
1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	8 957				
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	62				
3. sklypo užstatymo tankumas	%	22 (*10.7)	*sklypo dalyje, kuri patenka į gamtinio karkaso ribas			
<b>II. SKYRIUS. PASTATAI</b>						
<b>OBJEKTAS NR. 1</b>						
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas					
2. Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	6 094.68	iš jų: - komercinės patalpos 425.93 - požeminis aukštas 2687.26			
3. Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	3 407.42				
4. Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	15 542				
4.1. Požeminės dalies tūris*	m <sup>3</sup>	13 339				
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštas			
6. Pastato aukštis*	m	12.25				
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	55				
8. Energinio naudingumo klasė		A++				
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C				
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I				
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	75	iš jų: - 4 žm. su negalia - 15 vt. elektromobiliams			
12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	8				
<b>OBJEKTAS NR. 2</b>						
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas					
2. Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 797.52	iš jų: - komercinės patalpos 257.95 - požeminis aukštas 638.41			
3. Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 159.11				
4. Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	10 090				
4.1. Požeminės dalies tūris*	m <sup>3</sup>	3 213				
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštas			
6. Pastato aukštis*	m	12.05				
UAB „ARCHICOM“ Antakalnio g. 48A-205, 2 a., Vilnius, Įm.k. 300636599 						
Objektas:						
DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ KARALIAUČIAUS G. 23, L. RĖZOS AL. 16, VILNIUJE STATYBOS PROJEKTAS						
A1398	PV. arch.	D. Černeckis	2023			
	Arch.	T. Aurylaitė	2023			
	Arch.	G. Vasilkovaitė	2023			
	Arch.	K. Kadys	2023			
Brėžinių ir dokumentų žiniaraštis			Laida 0			
Etapas	Užsakovas: UAB „NER1“	Kompleksas P-21-05-4	Etapas PP	Dok. Nr. BSR	Lapas 1	Lapų 3

7. Butų skaičius, iš kurių:	vnt.	42	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	20	Iš jų: - 1 žm. su negalia - 5 vt. elektromobiliams
12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	-	
<b>III. SKYRIUS. KITI STATINIAI</b>			
1. Apželdinta poilsio zona (Nr. 1.1)	-	-	
2. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.2)	m <sup>2</sup>	12.55	
	vnt	10	
3. Atliekų saugojimo aikštelė (Nr. 1.3)	m <sup>2</sup>	19.48	
4. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.4)	m <sup>2</sup>	5.10	
	vnt	4	
5. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.5)	m <sup>2</sup>	13.17	
	vnt	10	
6. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.6)	m <sup>2</sup>	38.05	
7. Sporto aikštelė (Nr. 1.7)	m <sup>2</sup>	19.43	
8. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.8)	m <sup>2</sup>	48.09	
9. Atvira dviračių saugykla (Nr. 1.9)	m <sup>2</sup>	5.11	
	vnt	4	
10. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 1.10)	m <sup>2</sup>	33.36	
<b>I. SKYRIUS. SKLYPAS</b>			
<b>SKYPAS NR. 2 (L. Rėzos al. 16, Vilnius; Kad. Nr. 0101/0167:1880)</b>			
1. sklypo plotas	m <sup>2</sup>	1 232	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	78	
3. sklypo užstatymo tankumas	%	30	
<b>II. SKYRIUS. PASTATAS</b>			
<b>OBJEKTAS NR. 3</b>			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).	gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabutis) pastatas		
2. Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 526.55	iš jų: - komercinės patalpos 29.65 - požeminis aukštas 570.00
3. Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	956.55	
4. Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	4 608	
4.1. Požeminės dalies tūris*	m <sup>3</sup>	3 175	
5. Aukštų skaičius*	vnt.	4	+ požeminis aukštas
6. Pastato aukštis*	m	13.45	
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	17	
8. Energinio naudingumo klasė		A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	75	Iš jų: - 2 žm. su negalia - 3 vt. elektromobiliams
12. Dviračių saugyklų skaičius	vnt.	7	
<b>III. SKYRIUS. KITI STATINIAI</b>			
1. Atliekų saugojimo aikštelė (Nr. 2.1)	-	-	
2. Sporto aikštelė (Nr. 2.2)	m <sup>2</sup>	15.56	
3. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 2.3)	m <sup>2</sup>	16.50	

Kompleksas	Etapas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
P-21-05-4	PP	BSR	2	3	0

4. Vaikų žaidimo aikštelė (Nr. 2.4)	m <sup>2</sup>	37.71	
5. *Poilsio zona bendro naudojimo terasoje (Nr. 2.5)	m <sup>2</sup>	26.47	*Žiūrėti pastato 4 aukšto planą
6. Atvira dviračių saugykla (Nr. 2.6)	m <sup>2</sup>	5.13	
	vnt	4	

\* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina LR žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų [5.39].

\*\* Atskirais nekilnojamo turto kadastriniais vienetais registruojamos rekonstruojamo pastato patalpų grupės (pastato dalys).

**PV Donatas Černeckis**

**atestato Nr. A 1398**

(vardas, pavardė, parašas, atestato arba pažymos nr., data)

Kompleksas	Etapas	Dok. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
P-21-05-4	PP	BSR	3	3	0

## KETINAMŲ ĮGYVENDINTI SPRENDINIŲ APRAŠYMAS

1. Projektuojamų statinių pažintiniai duomenys.
2. Sklypų, kuriuose plnuojamos statybos, duomenys.
3. Projektinių sprendinių aprašymas.

## 1. PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ PAŽINTINIAI DUOMENYS

- 1.1. **Statinio pavadinimas**  
Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilniuje statybos projektas
- 1.2. **Statybos geografinė vieta**  
Sklypo Karaliaučiaus g. 23 (Vilnius) kad. Nr. 0101/0167:2140  
Sklypo L. Rėzos al. 16 (Vilnius) kad. Nr. 0101/0167:1880
- 1.3. **Statytojas (užsakovas)**  
UAB „NER1“, adresas Gynėjų g. 16, LT-01109 Vilnius
- 1.4. **Projektuotojas**  
UAB „Archicom“. Įmonės kodas 300636599. Buveinės adresas: Antakalnio g. 48A-205, Vilnius.  
Mob.nr.: 8 620 66000, el. paštas: [donatas@archicom.lt](mailto:donatas@archicom.lt)
- 1.5. **Projekto vadovas**  
Donatas Černeckis (A1398)
- 1.6. **Projekto rengimo pagrindas**  
Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pateikta projektinių pasiūlymo rengimo užduotis, 2023 m, Vilnius
- 1.7. **Statybos rūšis**  
Nauja statyba (STR 1.01.08:2002 Statinio statybos rūšys)
- 1.8. **Naujų pastatų paskirtis**  
Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai)) pastatai (STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas)
- 1.9. **Naujų statinių kategorija**  
Ypatingi statiniai (STR 1.01.03:2017 Statinių klasifikavimas)
- 1.10. **Naujų statinių bendras plotas**  
10 418,75 m<sup>2</sup>.

## 2. SKLYPO DUOMENYS

Šio projekto sprendiniais numatomas dviejų sklypų, kurių adresai: Karaliaučiaus g. 23 ir L. Rėzos al. 16, Vilnius, užstatymas/ sutvarkymas. Abu sklypai priklauso vienam Statytojui (statybų iniciatoriui/ organizatoriui). Sklypų eksploatavimą sprendiniais numatoma vykdyti kartu, tačiau prisilaikant kiekvienam iš sklypų taikytinų detaliojo plano reglamentų.

Sklypas, kurio kad. Nr. 0101/0167:2140 (toliau tekste 1-as sklypas):

- Adresas: Karaliaučiaus g. 23.
- Pagrindinė sklypo naudojimo paskirtis – kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

**Pastaba.** Sklype Karaliaučiaus g. 23 koreguojamas detalusis planas, pagal LR teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 punktą, supaprastinta teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka. Dokumento pavadinimas: „Sklypų (kad Nr. 0101/0167:1154 ir Nr. 0101/0167:1097) Plytinės k., Pilaitės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklype Nr. 50 (kad. Nr. 0101/0167:1908) ir Nr. 55 (kad. Nr. 0101/0167:2140), koregavimas“ (žr. dokumento Nr. TP-23-11-TPD-B1). Detalaus plano koregavimo procedūra bus užbaigta (DP viešinimas vyko 2023 m. spalio 8-21 d.) iki Projektinių pasiūlymų feikimo tvirtinti Vyriausiajam miesto architektui.

Sklypas, kurio kad. Nr. 0101/0167:1880 (toliau tekste 2-as sklypas):

- Adresas: L. Rėzos al. 16.
- Pagrindinė sklypo naudojimo paskirtis – kita.
- Žemės sklypo naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

- 2.1. **Žemės sklypų valdymo pagrindai.** Sklypai valdomi uždaros akcinės bendrovės nuosavybės teise. Sklypų savininkas: UAB „NER1“ (žr. priedus – nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus).

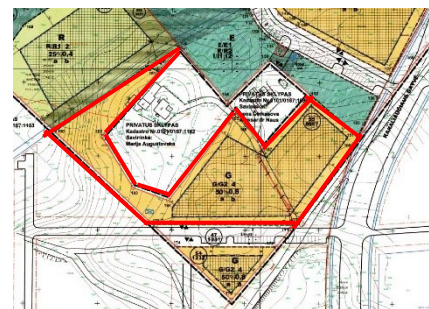
P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	1	10	0

2.2. Planuojamų sprendinių sugretinimas su galiojančio detaliojo plano nuostatomis:

Karaliaučiaus g. 23:

Detalaus plano ištrauka

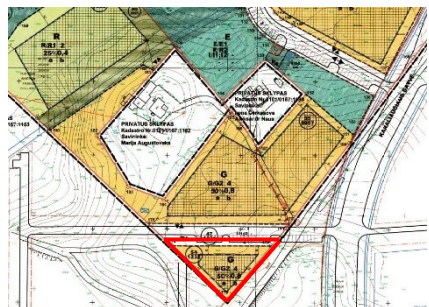
Reglamentai:	Numatyti Detaliojuo planu	Numatyti Projektiniais sprendiniais
Naudojimo pobūdis	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija
Aukštų skaičius	<b>4 aukštai</b>	<b>4 aukštai</b>
Užstatymo tankumas	<b>50 %</b>	<b>22 %</b>
Užstatymo intensyvumas	<b>0.8</b>	<b>0.62</b>
Pastato aukštis*	<b>16m</b>	<b>12.25</b>
Želdynų teritorijos	<b>30%</b>	<b>65%</b>



L. Rėzos al. 16:

Detalaus plano ištrauka

Reglamentai:	Numatyti Detaliojuo planu	Numatyti Projektiniais sprendiniais
Naudojimo pobūdis	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija	Daugiabučio gyvenamojo užstatymo teritorija
Aukštų skaičius	<b>4 aukštai</b>	<b>4 aukštai</b>
Užstatymo tankumas	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>
Užstatymo intensyvumas	<b>0.8</b>	<b>0,78</b>
Pastato aukštis*	<b>16m</b>	<b>13.45m</b>
Želdynų teritorijos	<b>30%</b>	<b>59%</b>



**Pastaba:** \*pastatų aukščiai skaičiuojami nuo projektinės (prilyginamos esamai) užstatymo zonos vidutinės žemės paviršiaus altitudės.

Sklypas Karaliaučiaus g. 23 pagal galiojantį Vilniaus miesto bendrąjį planą patenka į gamtinio karkaso sudedamąją dalį – rajoninį migracijos koridorių, kurio gamtinio karkaso teritorijų geoekologinis potencialas yra pažeistas. Atitinkamai nurodytai daliai (žr. Sklypo plano sprendiniuose) sklypo teritorijos (Karaliaučiaus g. 23 – 952.53 m<sup>2</sup>) yra taikomi ribojimai (žr. detalaus plano koregavimo dokumentus):

- galimas užstatymo tankumas ribotinas iki ≤30%, o likusiai sklypo teritorijos daliai numatytas iki 50%;
- mažiausias želdynams priskiriamas plotas – 40%, o likusiai sklypo teritorijos daliai numatytas iki ≤30%.

2.3. Sklype Karaliaučiaus g. 23 (kad. Nr. 0101/0167:2140) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3058-1014, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-14

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3058-1014, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 11.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-14

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3058-1014, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166

2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 360.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-14

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	10	0

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3058-1014, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-14

**2.4. Sklype L. Rėzos al. 16 (kad. Nr. 0101/0167:1880) taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3057-7201, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-15

Elektrios tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3057-7201, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-15

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3057-7201, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-15

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

Daiktas: žemės sklypas Nr. 4400-3057-7201, aprašytas p. 2.1.

Įregistravimo pagrindas: 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas Nr. XIII-2166 2019-12-19 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymas Nr. 3D-711

2021-04-12 Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla

Plotas: 1.00 kv. m

Įrašas galioja: Nuo 2021-04-15

**2.5. Tvarkomos teritorijos aprūpinimo inžinerine infrastruktūra sprendiniai.** Pagal miesto infrastruktūros plėtros (teritorijos įgyvendinimo) prioritetus, aktualieji sklypai priskirti 1-ojo prioriteto zonai. Sklypo ribose būtina statinių projektui funkcionuoti inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra, projektuojama ir įrengiama tuo pačiu projektu kaip statiniai. Pagal su savivaldybe pasirašytą infrastruktūros plėtros sutartį (dėl reikiamos infrastruktūros įrengimo), šiuo metu įrenginama šalia esanti gatvės infrastruktūra „Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos alėjos iki Karaliaučiaus g. 33 (kad. nr. 0101/0167:1881), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (unik. Nr. 400-3057-6518) Vilniaus mieste, statybos projektas“, kuri aprūpins sklypus visomis reikalingomis susisiekimo komunikacijomis ir inžineriniais tinklais.

**2.6. Prieigos.** Šalia sklypų, kuriuose suplanuoti projektavimo/ statybų darbai **susiformuos C ir D kategorijų miesto gatvių (tarp raudonųjų linijų) erdvės.** Už C ir D kategorijos gatvių esamos ir besiformuojančios naujos statybos daugiabučių namų teritorijos. Teritorija yra urbanistinės struktūros paribyje, bet šios teritorijos prieigų sutvarkymui yra pasirašytos Infrastruktūros plėtros sutartys IV etapais (I etapo sutarties 2022-04-07 Nr. 29-160/22, II etapo sutarties 2022-04-14 Nr. 29-180/22, III etapo sutarties 2022-04-14 Nr. 29-179/22, IV etapo sutarties 2022-04-14 Nr. 29-178/22), kurių pagrindu gautas Statybos leidimas šių prieigų sutvarkymo (Statybos leidimo Nr. 2023-04-07 Nr. LSNS-01-230407-00315).

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	10	0

2.7. **Želdiniai.** Sklypuose visi želdiniai inventorizuoti, įvertinta, kurie želdiniai saugomi, kurie kertami (žr. medžių inventorizacijos duomenis ir sklypo apželdinimo planą). Įvertintos galimybės kuo daugiau želdinių išsaugoti esamose vietose ir/ ar altitudėse. Statytojas privalo užtikrinti (būtina nurodyti TP stadijoje), kad atsodinimas iškirsti numatytam kiekiui medžių bus adekvatus ir apželdinimas bus įgyvendintas.

### 3. PROJEKTINIŲ SPRENDIMŲ APRAŠYMAS

#### 3.1. Projektuojamų statinių plotai:

- 1-jame, Karaliaučiaus g. 23, sklype projektuojamų pastatų bendras plotas 8 892.20 m<sup>2</sup> (iš jo antžeminis plotas 5 566.53 m<sup>2</sup>).
  - 2-jame, L. Rėzos al. 16, sklype projektuojamų pastatų bendras plotas 1 526.55 m<sup>2</sup> (iš jo antžeminis plotas 956.55 m<sup>2</sup>).
- Bendras numatomas šių pastatų plotas – 10 418,75 m<sup>2</sup> (iš jo antžeminis plotas 6 523.18 m<sup>2</sup>).

3.2. **Atstumai nuo sklypų ribų.** Karaliaučiaus g. 23 užstatymą planuojama numatyti statinių statybos zonoje, pagal detalųjį planą ir detalaus plano korekcijos sprendinius užstatyti leidžiamoje teritorijoje. Sklype projektuojamo antžeminio užstatymo teritorija pietinėje dalyje nuo sklypo ribos nutolusi per 6 metrus, vakarinėje dalyje ir nuo vienbučio/ dvibučio sklypo ribų atsitraukiama per 3 metrus, šiaurinėje ir rytinėje pusėse, prie bendro naudojimo želdinių sklypų priartėjama prie pat sklypo ribos (žr. Detaliojo plano koregavimo pagrindinį brėžinį). Projektuojant antžeminį užstatymą, išlaikomi norminiai atsitraukimai nuo sklypo ribų, išskyrus rytinėje pusėje, kur priartėjama arčiau sklypo ribos, kad būtų pratęsiama Karaliaučiaus gatvės erdvė, formuojama statinių projektuojamų kitais etapais (bus gauti visi reikalingi sutikimai iš atitinkamų sklypų savininkų/ valdytojų iki prašymo gauti statybos leidimą teikimo). Detaliojo plano koregavimo procedūros metu (pridedama DP koregavimo byla) pakoreguojama ir požeminio užstatymo zonos riba, siekiant maksimalų reikalingu automobilių skaičių (pagal projekto paskaičiavimus) numatyti požeminėse automobilių saugyklose. Projektuojant požeminį užstatymą, visur išlaikomi reikiami atsitraukimai nuo sklypo ribų, o šiaurinėje dalyje (įvertinus galimybes toliau pratęsti šio kvartalo vystymąsi kitais etapais) dalis požeminio užstatymo patenka į kaimyninį sklypą (iki prašymo gauti statybos leidimą teikimo bus gauti visi reikalingi sutikimai iš atitinkamų sklypų savininkų/ valdytojų).

L. Rėzos al. 16 sklype užstatymo teritorija nuo sklypo ribos šiaurinėje dalyje nutolusi per 6 metrus, iš pietryčių ir pietvakarių pusės riba nutolusi 3 metrus. Projektuojamas antžeminis užstatymas nuo sklypo ribų atitraukiamas tiek, kad, įvertinus jo aukštingumą ir/ ar statinių statybos zonos ribas, nereikėtų gretimų sklypų savininkų sutikimų (konkrečiau žr. Sklypo plano sprendiniuose).

3.3. **Numatomi užstatymo erdviniai, funkcijų paskirstymo pagrindai, santykis su viešosiomis erdvėmis.** Bendra (kartu su Karaliaučiaus g. 25, 27, 29, 31, 33, 42) užstatymo koncepcija palei Karaliaučiaus, Bretkūno gatves, L. Rėzos al. paremta tolygiu, pasikartojančiu, modulinio (artimu Pilaitės mikrorajonui) užstatymo principu. Tipiniais elementais ir bendra stilistika sukuriama nuosekli urbanistinės vietovės kvartalo kraštinė, formuojamas bendros architektūrinės idėjos kvartalo pratęsimas – IV etapo statybų etapas.

Tęstinis, greta besiformuojančio (statomo) užstatymo sprendinys (sekantis teritorijos plėtojimo etapas) – formotinas kaip urbanistinės struktūros paskutinės gatvės riba, sekančiame etape (PP vizualiai atvaizduota), urbanistiniais dariniais bus siekiama reaguoti į jos struktūros sąsają su natūralios gamtos kraštovaizdžiu (rajoniniu migracijos koridoriumi) tiek aukštingumu, tiek sklypo sutvarkymo funkcinių ryšių sąsajomis. Vizualinis erdvinio – funkcinio išdėstymo principas pateiktas funkcinėje schemeje (**žr. priedą Funkcinė schema**):

- Karaliaučiaus (C kategorija) gatvės projektuojamo sklypo pusėje pusė – planuojama pritaikyti komercinei (mažmeninės prekybos ir paslaugų) funkcijai;
- L. Rėzos alėjos prieigas iš abiejų gatvės pusių taip pat planuojama pritaikyti komercinei (mažmeninės prekybos ir paslaugų) funkcijai;

Vertinant pastatų (tik jų gyventojų poreikiams įrengiamų) ir viešųjų erdvių sąrangą, atsižvelgta į Pilaitės mikrorajonui būdingus šių erdvių sąsajų principus. Erdves sklypo viduje planuojama pritaikyti išimtinai tik naujai formuojamo gyvenamo būsto gyventojų poreikiui. Visas (100 proc. poreikio sklypų ribose) automobilių saugojimo vietas planuojama įrenginėti po žeme ir, pagal poreikį, papildomas vietas numatant gatvių raudonosiose linijose, tačiau neformuojant jų tarp pastatų fasadų ir bendro naudojimo (gatvių) erdvių. Šiose zonoje (tarp gatvės erdvės ir privačių teritorijų pagrindinių fasadų) nenumatomi ir jokie teritorijų aptvarai. Ties sklypų ribomis, kaip priklausomybės riboženkliai, numatomos žemaūgių želdinių gyvatvorės. Pastatų, susiekimo infrastruktūros ir

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	10	0

viešųjų erdvių dangų įrengimo sprendiniais akcentuojama, pėsčiųjų/ dviratininkų pirmenybė. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad teritorijos viduje formuojamos erdvės tiesiogiai siesis su teritorijoje esamais (augančiais) vertingais želdiniais, t.y. erdvės vidiniuose kiemuose bus formuojamos būtent aplink juos (konkrečiau žr. sklypo sutvarkymo plane). Atitinkamai – numatant požeminių automobilių saugyklų sprendinius taip pat bus tausojami natūralaus grunto plotai aplink augančius (saugotinais laikomus) želdinius, t.y. požeminio užstatymo sprendiniais bus apeinami šių medžių vešėjimui reikalingi natūralaus grunto plotai.

3.5. **Architektūrinės išraiškos priemonės (medžiagiškumas, spalva, tūrio formos proporcijos, mastelis), urbanistinis kontekstas.** Santūraus (su minimaliu, funkciškai būtinu kiekiu architektūrinių detalių) įvaizdžio, jaukaus mastelio ir spalvingumo sprendiniais – dėmesį siekiama nukreipti į intensyviai naudotinų „žaliųjų“ prieigų ryškinimą. Formuojamas detaliojo teritorijų planavimo metu nustatyto mastelio (aukštingumo), (žr. priedą Išsklotinės išilgai Karaliaučiaus gatvei ir L. Rėzos alėjai) užstatymas, kuris savaime dėl gretimų esančių pastatų ir besiformuojančių erdvių želdynams atžvilgiu, užpildys urbanistinėje schemeje (žr. priedą Urbanistinė kvartalo integravimo schema) vizualizuoto charakterio aktualioje gatvės pusėje išsklotinę.

Numatytas užstatymas (daugiabučiai) – taisyklingos planinės struktūros. Karaliaučiaus g. 23 projektuojami du pastatai ties būsimo Karaliaučiaus gatve ir L. Rėzos al., išlaikant darnų gatvės linijos išlaikymą kartu su praeitų etapų (Karaliaučiaus g. 25, 27, 29, 31, 33, 42) sprendiniais. Kitoje gatvės pusėje, L. Rėzos al. 16 sklype, užstatymas projektuojamas taip, kad suformuotų darnią ir lygiagrečią L. Rėzos al. liniją, kitoje pusėje formotinai alėjos linijai.

Statiniais formuojamoms prieigoms būdingas perimetrinis užstatymas. Vertinant objektų (Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo) lokaciją, pastarasis – urbanistinio audinio struktūros paribys. Atitinkamai, užstatymas smulkinamas neapkraunant jo architektūrinėmis detalėmis, o raiškiai skaidant jo gabaritus. Siekta suformuoti tolygaus ir ritmingo t.y. panašių gabaritų (tame tarpe aukštingumo) tūrių išdėstymo įvaizdį. Atitinkamas braižas ypatingai raiškiai išvelgiamas pirmųjų Pilaitės kvartalų struktūrose. Panašūs užstatymo principai mažiau ryškiai, tačiau pastebimi ir vėlesnės Pilaitės r. užstatymo struktūrose, Karaliaučiaus g. išsklotinėje, Pilaitės mikrorajono fotofiksacijose. Atitinkamai numatytais sprendiniais siekta vengti dinamiškumo (aktyvių pokyčių) vertikalios kryptimi. Tiesių gatvių struktūrose nuosekliai ir/ ar kryptingai- jautriai (ne dažnai) kintančio aukštingumo bruožas kurs darnios/ suvaldytos plėtros jspūdį.

Įvertinus Bendro plano ir prieigose parengtų teritorijų planavimo dokumentų (detaliųjų planų) rodiklius, numatyti užstatymo intensyvumo (iki 0.8) / aukštingumo (iki 16 m) rodikliai – kontekstualūs (prieigose galiojančių dokumentų apžvalga). Detaliuoju planu, taip pat projektinių pasiūlymų sprendiniais numatytas iki 4 aukštų užstatymas – įvertinus reljefo pokyčius bei architektūrinės užstatymo gabaritus smulkinančias (horizontaliai kryptimi) priemones – priimtinas daugiabučių struktūros užbaigimo sprendinys. Apibūdintas sprendinys turės aiškiai išreikštą savųjų prieigų susisiekimo infrastruktūrą (kvartalą supančias, naujai formuojamas gatves), atitinkamai betarpiškai nesiribos su sekančios aukštingumo pakopos (vienbučių/ dvibučių ir/ ar horizontaliai orientuotų mažaukščių daugiabučių) užstatymo struktūromis, o dinamiškas (aktyvus) aukštingumo pokyčius principas užstatymo išsklotinėse Pilaitės mikrorajonui mažiau savas, nebūdingas (konkrečiau žr. Karaliaučiaus g. išsklotinėje).



Kitais etapais įgyvendinti sprendiniai

Šiuo metu prieigose naujos statybos objektais aktyviai formuojasi naujos erdvės. Tiek imant kiekviename objekte atskirai, tiek visą kontekstą bendrai, pateikto projekto sprendiniais siekta akcentuoti tūrius, jų skirtingos raiškos/ intensyvumo, tačiau taisyklingos geometrijos plokštumas.

Bandyta vengti architektūrinių (ypač aktyvių) detalių gausos. Keletas apibūdintų architektūrinių detalių panaudotos tik projekto identiteto ir jaukaus žmogui artimo mastelio sukūrimui.

Pastatais formuojamo perimetro skaidymas ritmiškai dėstomais tūriais papildomai ryškinamas tiek medžiagiškumu (tinkas/ klinkeris/ tinkas/ klinkeris), tiek spalviniais sprendimais (ryškiau/ blankiau/ ryškiau/ blankiau). Jungtyse – fasadinio struktūrinio stiklinimo priemonėmis formuojami prašviečiami/ perregiami laiptinių intarpai (konkrečiau žr. charakteringą pjūvį).

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	10	0

3.6. **Pagrindinis kuriamas objektas – gyvenamasis būstas.** Projektuojamuose daugiabučiuose gyvenamosios paskirties pastatuose siekiama sukurti komfortabilias ir kokybiškas bendrąsias erdves, bei maksimaliai patogius ir patrauklius butus. Su erdviomis laiptinėmis bei koridoriais bendrosiose patalpose, labai patrauklios butų išdėstymo orientacijos (dažniausiai rytų–vakarų, pietų kryptimis), daugeliu atvejų dvipuse (dviejų kraštinių) natūralia apšvieta, jaukiomis tikslingai orientuotomis (maksimaliai privačiomis) lodžijų erdvėmis.

3.7. **Sklypų apželdinimas.** Teritorija tiek sklypų ribose, tiek vertinant prieigas yra netolygaus reljefo, šio nekoreguojant ir/ ar koreguojant neženkliai, jos įsisavinimas (pritaikymas gyvenamajai paskirčiai) būtų ypatingai komplikuotas, statytojui nepriimtinas ir neracionalus. Atitinkamai, nepakoregavus reljefo, Karaliaučiaus g. 23 sklype gyvenamąją aplinką tektų formuoti aukščiau prieigose būsimų gatvių žemės aukščiu, o sklypo viduje susisiekimas tarp pastatų taptų labai komplikuotas dėl jame esančių reljefo pokyčių. Projektuojamuose sklypuose suplanuota koreguoti reljefą atsižvelgiant į reikalingu įrengti susisiekimo komunikacijų žemės lygius, nustatomus pagal STR ribojamus šių elementų skersinius/ išilginius įrengimo nuolydžius. Aplink saugotinus želdinius, kur yra galimybės, žemės gruntų lygis išsaugomas ir reljefas neliečiamas, kitose vietose, kur to padaryti neįmanoma, augančius želdinius suplanuota persodinti į gretimais atskirųjų želdynų teritorijų sklypus. Sklypo Karaliaučiaus g. 23 rytuose reljefas pritaikytas prie besiribojančių sklypų esamų altitudžių, taip įkomponuojamas reljefo koregavimas su toliau esančiu natūraliu reljefu.

Karaliaučiaus g. 23 sklypo dalyje numatomas ne mažesnis nei 40 proc., o L. Rėzos al. 16 sklype numatomas ne mažesnis nei 30 proc. dydžio apželdinimo plotas (detaliai apželdinimo plotus sklypuose žr. 2.2. dalyje; nurodyti gamtinio karkaso taikomi želdinimo rodikliai), kur (didžiąja dalimi palei išorines sklypų ribas) bus gausu esamų, t.y. šioje vietoje išaugusių/ vešėjusių (pakoregavus prieigų reljefo sprendinius – persodintų) medžių. Šis želdinių išsaugojimo būdas turėtų užtikrinti darnią, jautriai persipynusią urbanistinę ir gamtinę ribos sąsają. Projektu formuojamų dekoratyvinių vyšnių („sakurų“) medžių grupės alėja – numatyta sklypo vidinėje dalyje su išsklaida į šiaurinėje dalyje esančius atskirųjų želdynų teritorijos sklypus. Karaliaučiaus gatvės ir L. Rėzos alėjos erdvėse dominuos šiuo metu sklype augančių medžių rūšys bei apželdinimo sprendiniais numatyti pasodinti medžiai, krūmai ir kiti žemaūgiai augalai.

Projektuojamų augalų rūšys (preliminarus jų kiekis) komponavimo būdai detalizuoti apželdinimo brėžinyje (**žr. Sklypo apželdinimo planą**). Šie sprendiniai taip pat toliau bus detalizuojami TP projekto stadijoje. Didžioji dalis laisvalaikio erdvėms skirtų zonų numatyta padengti biriais, lietaus vandeniui laidžiais (nugludintų akmenukų), paklotais. Pėsčiųjų sklypų ribose takai grindžiami trinkelėmis. Dangų sprendiniai sklypuose ir už jų ribų detalizuoti sklypo sutvarkymo plane (**žr. Sklypo sutvarkymo planą**).

3.4. **Lietaus nuotekų panaudojimas.** Lietaus nuotekos nuo stogų ir valytinos nuotekos nuo grįstų pėsčiųjų takų dangų ir/ ar automobilių saugyklų, po smėlio bei naftos gaudyklų nukreipiamos į nuotekų debito reguliavimo (užlaikymo) įrenginius, vėliau į L. Rėzos al. ir Karaliaučiaus g. įrengti numatyti lietaus nuotekų surinkimo tinklus. Požeminių automobilių saugyklų perdanga atviro kontūro su nuolydžiais į išorines puses, sudarant galimybes nuotekoms infiltruoti į gruntus virš jos (perdangos), o gruntams prisisotinusi lietaus vandeniui nutekėti į statinio paribius, tolimesnei natūraliai infiltracijai (esant poreikiui iki drenažo po požeminio automobilių saugyklos grindimis sistema).

3.8. **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų komunikacijos.** Sklypų susisiekimo komunikacijos sklypų ribose bus įrengtos pagal susisiekimo sąlygas. Susisiekimo ir jai priklausanti inžinerinė infrastruktūra už sklypo ribų rengiami atskiru projektu („Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos alėjos iki Karaliaučiaus g. 33 (kad. nr. 0101/0167:1881), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (unik. Nr. 400-3057-6518) Vilniaus mieste, statybos projektas“), statybos leidimo Nr. LSNS-01-230407-00315, pagal pasirašytą infrastruktūros plėtros sutartį su VMSA.

Įvažiavimo/išvažiavimo vieta į Karaliaučiaus g. 23 sklypą koreguojama detaliuoju planu – DP koregavimo procedūra (pridedama DP koregavimo byla). Įvažiavimų į sklypus kiekis minimalus. Automobilių patekimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę numatomas iš pietinės sklypo kraštinės, L. Rėzos alėjos. Automobilių patekimas į L. Rėzos al. 16 sklypą numatomas iš šiaurinės sklypo kraštinės, iš L. Rėzos alėjos, tiesiai į rūsyje esančią požeminę automobilių stovėjimo saugyklą, pagal galiojančiame Detaliajame plane nurodytus sprendinius. Komerinių (smulkios prekybos ir paslaugų) pastato dalių sklandžiam/ darniam funkcionavimui įžvelgtas automobilių stovėjimo vietų poreikis, pagal galimybes, lygiagrečiai važiuojamosios dalies ašiai.

Inžinerinių tinklų įrengimo sprendiniai bus numatyti pagal šiuos tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas Technines sąlygas, įvertinus jų plėtrą.

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	10	0

- 3.9. **Vidinės erdvės, kiti sklypo sutvarkymo elementai.** Statytojo iniciatyva – akcentuotinas Vyšnių alėjos formavimas (atskirai tvarkomoje (privačioje) atskirųjų želdynų teritorijoje), kuris atsispindi ir gyvenamųjų teritorijų sklypų ribose. Sklypuose kuriamos susisiekimo komunikacijos ir kiti papildomi takai – šalia jų įrengiami suoliukai, kitos apželdintos zonos. Sklype bus įrengiamos kokybiškos vaikų žaidimų ir ramaus (formuojamos bendruomenės) poilsio erdvės, aktyvaus poilsio zonos (sporto aikštelės).
- 3.10. **Automobilių stovėjimo vietos.** Automobilių stovėjimo vietų poreikis abiem projektuojamų statinių sklypams skaičiuojamas atskirai, kiekis įvertintas atlikus skaičiavimus pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

#### **Karaliaučiaus g. 23**

- 1 butui numatoma 1 automobilio stovėjimo vieta. Butų skaičius Karaliaučiaus g. 23 sklype (objektai Nr. 1 – 55 butai ir Nr. 2 – 42 butai) yra 97 butai. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 97 (97 butai);
- specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės (komercinės paskirties) patalpoms 1 stovėjimo vieta numatoma 60 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 5 (bendras komercinių patalpų prekybos salių plotas 298.15 m<sup>2</sup>, objektas Nr. 1);
- po mokyklinės veiklos (vaikų užimtumo centrui), t.y. bendro lavinimo įstaigoms numatoma 1 vieta 30-iai mokinių. Įrengiamose patalpose numatomas mokinių skaičius iki 30. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 1 (1 įstaiga, viename statinyje iki 30 mokinių, objektas Nr. 2);
- specializuotos vienos prekių grupės parduotuvės (komercinės paskirties) patalpoms 1 stovėjimo vieta numatoma 60 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 2 (bendras komercinių patalpų prekybos salių plotas 138.16 m<sup>2</sup>, objektas Nr. 2);

Iš viso reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis Karaliaučiaus g. 23 sklypui yra 105 vietos.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 108.1 dalį, automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiui (105 vietoms) pritaikomas 0,75 stovėjimo vietų mažinimo koeficientas (teritorija priklauso – prioritetinei kompaktiškai teritorijai apie miesto centrą), t.y. reikalingas suprojektuoti **automobilių stovėjimo vietų poreikis lieka – 79 vietų** (105\*0,75=79).

Karaliaučiaus g. 23 sklypo teritorijoje, užsakovo prašymu, planuojama įrengti daugiau automobilių stovėjimo vietų nei reikalauja STR – visas parkavimo vietas suplanuota įrengti po žeme su galimybe iki 30 proc. (pagal detalaus plano koregavimo sprendinius, įvertinus galimybes) įrengti mažo intensyvumo paribio gatvelėse. Šios vietos negalės būti rezervuojamos, privalės būti bendrai naudojamos, galės būti apmokestinamos.

Viso sklypui Karaliaučiaus g. 23 požeminėje automobilių saugykloje suprojektuota **95 automobilių stovėjimo vietos**. Iš viso projektuojama 16 automobilių stovėjimo vietomis daugiau nei reikalauja STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

**Elektromobilių poreikis.** Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, statomų gyvenamųjų pastatų (kai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka balsų dauguma priimtas namo butų ir kitų patalpų savininkų sprendimas) automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra (elektros kabelių kanalai su elektros kabeliais), kad, prireikus, jose būtų užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Atitinkamai sklypui Karaliaučiaus g. 23 reikalingas elektromobilių įkrovimo vietų skaičius yra 19-ka vietų (95\*0,2=19). **Projektuojamas elektromobilių įkrovimo vietų skaičius – 19.** Likusiose automobilių saugyklos automobilių stovėjimo vietose įrengiama elektros tinklų infrastruktūra.

**L. Rėzos al. 16** sklypo atveju visas automobilių vietas suplanuota įrengti po žeme, kelias papildomas vietas, pagal poreikį, numatyta įrengti L. Rėzos alėjos raudonosiose ribose. Šios vietos negalės būti rezervuojamos, privalės būti bendrai naudojamos, galės būti apmokestinamos.

- 1 butui numatoma 1 automobilio stovėjimo vieta. Butų skaičius L. Rėzos al. 16 sklype – 17 butų. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 17 (17 butų);
- prekybos paskirties (komercinės paskirties) patalpai 1 stovėjimo vieta numatoma 30 m<sup>2</sup> prekybos salės ploto. Reikalingas stovėjimo vietų skaičius – 1 (prekybos salės plotas 29.83 m<sup>2</sup>);

Iš viso reikalingas automobilių stovėjimo vietų poreikis L. Rėzos al. 16 sklypui yra 18 vietos.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 108.1 dalį, automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiui (18 vietų) pritaikomas 0,75 stovėjimo vietų mažinimo koeficientas (teritorija priklauso – prioritetinei kompaktiškai teritorijai apie miesto centrą), t.y. reikalingas suprojektuoti **automobilių stovėjimo vietų**

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	10	0



Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.“, įrengtiną dviračių stovėjimo vietų skaičius Gyvenamosios paskirties pastatams: 1 vieta – 5 butams, o 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, bei mažiausiai 10–iai proc. darbuotojų.

– Karaliaučiaus g. 23 sklype objektuose Nr. 1 ir Nr. 2 suprojektuota 97 butai, reikalingas dviračių stovėjimo vietų skaičius 32 ir numatytos dvi papildomos vietos darbuotojams. **Iš viso reikalingos 34 vietos.**

– L. Rėzos al. 16 sklype objekte Nr. 3 suprojektuota 17 butų, reikalingas dviračių stovėjimo vietų skaičius 6 ir numatoma viena papildoma vieta darbuotojams. **Iš viso reikalingos 7 vietos.**

**Projektiniais sprendiniais numatyta:**

– Karaliaučiaus g. 23 sklypas. Požeminėje automobilių saugykloje numatyta 8 dviračių stovėjimo/saugojimo vietos. Atvirai stovinčių dviračių saugojimo vietų sklypo Karaliaučiaus g. 23 ribose numatyta – 28 vietų. Viso Karaliaučiaus g. 23 sklype projektiniais sprendiniais suplanuota įrengti **36–ias dviračių stovėjimo/saugojimo vietas.**

– L. Rėzos al. 16 sklypas. Požeminėje automobilių saugykloje numatyta 7 dviračių stovėjimo/saugojimo vietų. Atvirai stovinčių dviračių saugojimo vietų sklypo L. Rėzos al. 16 ribose numatyta – 4 vietų. Viso L. Rėzos al. 16 sklype projektiniais sprendiniais suplanuota įrengti **11 dviračių stovėjimo/saugojimo vietų.**

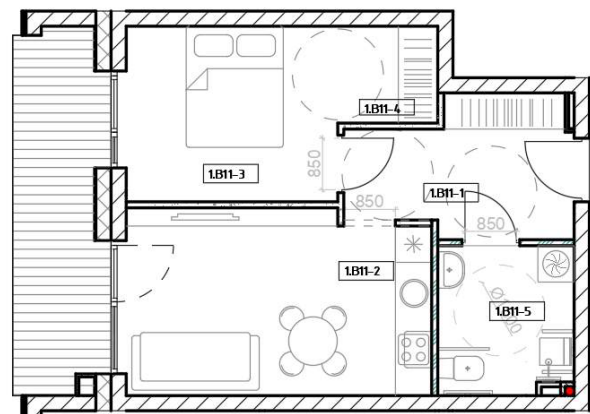
**3.12. Viešoji (ugdymo) infrastruktūra.** Šiuo metu Pilaitės mikrorajone veikia 27–ios ikimokyklinio ugdymo įstaigos ir trys ne didesniu nei 1.5 km nuo projektuojamo objekto nutolusios vidurinės mokyklos (**žr. priedus Ikimokyklinių įstaigų išdėstymo ir Mokyklų išdėstymo schemas**).

Atsižvelgiant į nemažą (114 vnt.) butų skaičių, didžiąją dalį komercinių (prekybinės, paslaugų ar socialinės/ ugdymo), kitos universalios paskirties patalpų, ketinama pritaikyti skirtingų amžiaus grupių vaikų po mokyklinio ugdymo (užimtumo) veiklai, taip pat vertinami praeituose etapuose numatyti ikimokyklinio ugdymo įstaigų socialinės infrastruktūros įrengimai, taip užtikrinant kvartalo viešojo ugdymo išplėtotą infrastruktūrą.

**3.13. Žmonių su negalia poreikių tenkinimo sprendiniai.** Pastato sklypas ir pastatai pritaikomi riboto judumo žmonėms vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reglamento reikalavimais ir bendraisiais projektavimo aspektais, nustatytais ISO 21542:2011. Projekte numatoma galimybė žmonėms su negalia laisvai patekti į pastatus ir naudotis patalpomis. Suprojektuotų statinių prieigos, pagrindiniai jėjimai ir atskiri jėjimai į butus, negyvenamosios paskirties patalpas kiekviename aukšte pritaikyti žmonių su negalia reikmėms. Bendroje erdvėje praėjimai tolygūs, be peraukštėjimų. Jėjimai į pastatą įrengiami vadovaujantis ISO 21542:2011 10 skyriaus reikalavimais. Visų daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo vidaus erdvių praėjimų, patekimų į butus ir balkonus/ terasas angų pločiai atitinka minimalius pritaikymo žmonėms su negalia normatyvinius reikalavimus. Durys įrengiamos vadovaujantis ISO 21542:2011 18 skyriaus reikalavimais. Visų ŽN pritaikytų durų angų beklūtis plotis, matuojant tarp atidarytos varčios ir staktos vidaus, ne mažesnis kaip 85 cm.

Taip pat, vadovaujantis STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ bei STR 2.02.01:2004 “Gyvenamieji pastatai“, projektuojami 6 butai, t.y. 5% nuo bendro butų kiekio (114 butų), pritaikyti riboto judumo žmonių poreikiams, išsidėstę pirmuose aukštuose ir/ar pasiekiami žmonėms su negalia pritaikytu liftu. Visas projekte esančias gyvenamosios paskirties patalpas (butus ir kt.) atsiradus poreikiui paprastuoju remontu bus galima pritaikyti riboto judumo žmonių poreikiams (daugiau žiūrėti planų sprendiniuose). Žmonėms su negalia butus numatoma įrengti pirmuose pastatų aukštuose, taip užtikrinant gerą butų prieinamumą.

**Statytojas, atsiradus poreikiui, ne tik turės galimybę, bet ir privalės, bet kurį iš butų pertvarkyti ir įrengti savo lėšomis pritaikydamas jį būsto pirkėjo, žmogaus su negalia, reikmėms.**



Tipinio buto pritaikymas ŽN.

P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	10	0

- 3.14. **Insoliacija.** Pastatų aukštumas – iki 14 m (4 aukštai). Statinių išdėstymas sklypuose – lygiagretus prieigose esančiam užstatymui. Daugiabučiai – taisyklingos planinės struktūros, griežtos orientacijos pasaulio šalių ir tūrių išdėstymo atžvilgiu, išdėstyti 13m – 40m atstumais vienas nuo kito, visuose butuose bus užtikrinta didesnė nei 2 val. nepertraukiamų tiesioginių saulės spindulių insoliacija. Detalios insoliacijos laikotarpių kritiniuose užstatymo taškuose studijos bus atliktos TP projekto rengimo stadijoje, nes naujai projektuojamas užstatymas neturės jokios įtakos gretimų teritorijų valdytojams.
- 3.15. **Atliekų saugojimas.** Laikinas atliekų saugojimas bus organizuotas pagal komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimus. Atliekos saugojamos įleidžiamuose atliekų saugojimo/ rūšiavimo konteineriuose, išlaikant minimalius norminius atstumus iki gyvenamųjų namų langų.
- 3.16. **Projektuojamų pastatų konstrukcijų sprendimas.** Pagrindiniai gyvenamosios paskirties pastatai suplanuoti įrengiant g/b monolito polinius pamatus, iš silikatinių blokelių su surenkamo gelžbetonio plokščių perdenginiais. Fasadų/ stogo apšiltinimas – neoporas; apdaila – struktūrinis tinkas/ klinkeris.
- 3.17. **Statinių energinio naudingumo klasė.** Daugiabučiai gyvenamieji namai suprojektuoti pagal STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ reikalavimus, atitiks **A++** klasės reikalavimus.

**UAB ARCHICOM**

Projektų vadovas, architektas Donatas Černeckis, atestato Nr. A 1398.

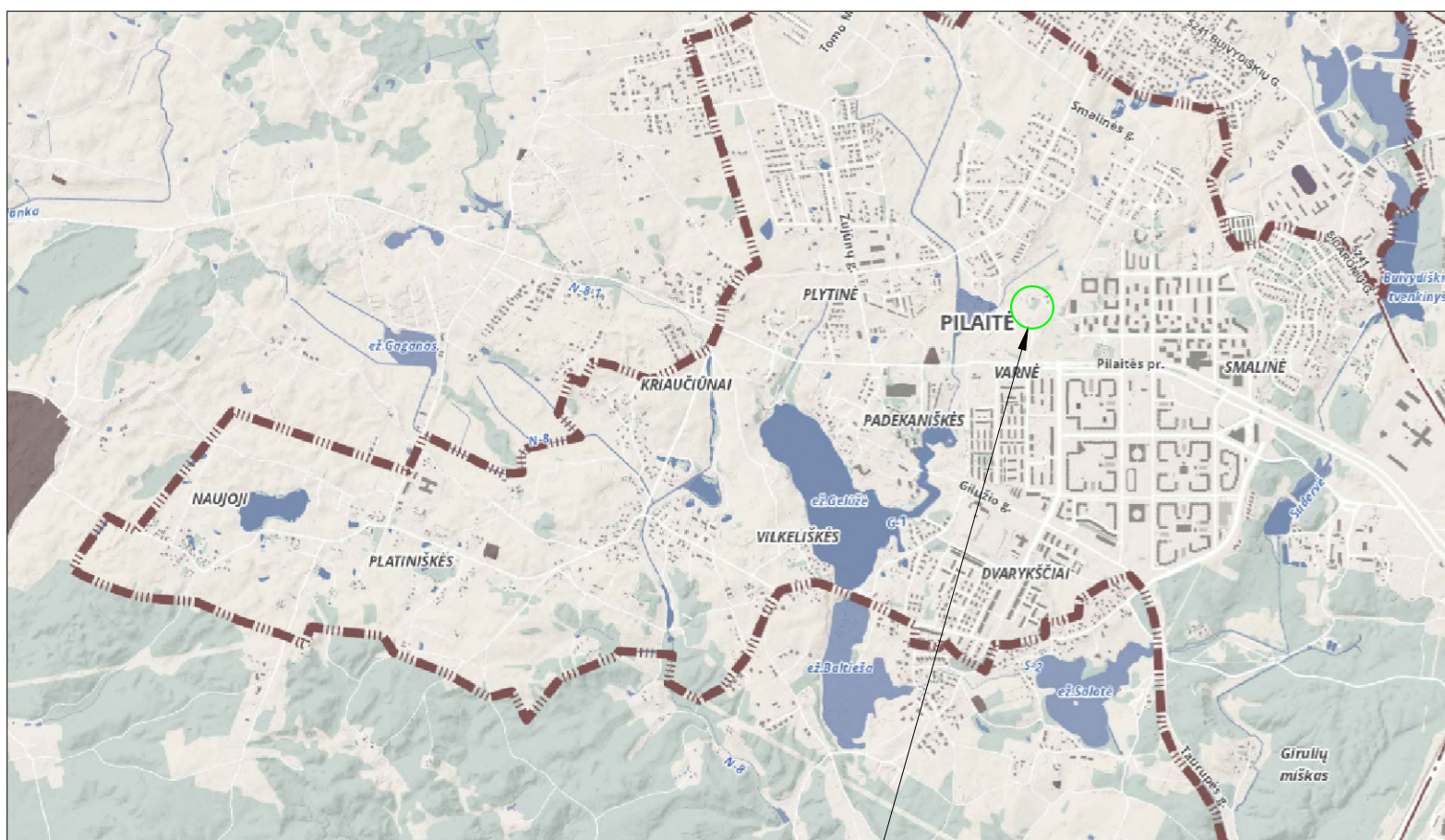
P-21-05-4-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	10	10	0

OBJEKTO TERITORIJA (VILNIAUS MIESTO ATŽVILGIU)

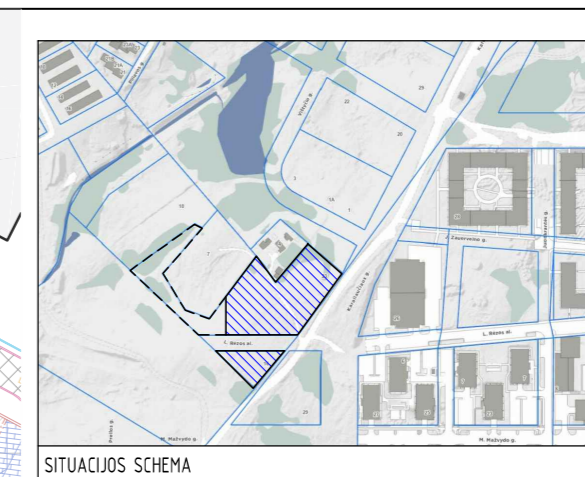


Objekto teritorijos vieta

OBJEKTO TERITORIJA (APLINKINIŲ GYVENVIEČIŲ ATŽVILGIU)



Objekto teritorijos vieta



SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI	
ŽYMĖJIMAS	REIKŠMĖ
	Sklypo ribos
	Greitųjų sklypo ribos
	Antžeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio parkingo ribos
	Projektuojami statiniai
	Projektuojamos terasos pirmuose aukštuose
	Aukščiau esančios projektuojamo statinio dalys
	Greitimi statiniai
	Gamtinio karkaso ribos
	Atskiru sutarimu su VMS projektuojama pėsčiųjų infrastruktūra
	Įėjimai į daugiabučius
	Įėjimai į komercines patalpas
	Ivaživimai/ išvaživimai ir požeminė automobilių saugykla ir antžeminės stovėjimo aikštės
	Suoliukai be atlošo
	Dviriačių stovai
	Konteneriai mišrioms komunalinėms atliekoms ir popieriaus/plastiko atliekoms (vienas konteneris nemažesnis kaip 5 kub.m.)
	Konteneris stiklo atliekoms (konteneris nemažesnis kaip 3 kub.m.)
	Konteneris maisto atliekoms (konteneris nemažesnis kaip 1,3 kub.m.)
	Kieno šviestuvai
	Betoninių plytelių takas
	Sklypo elementai
	Pastatų numeriai
	Sklypo numeris
	Projektuojami medžiai ir kiti želdiniai

EKSPLIKACIJA (sklypo elementai)	
1.1	Polisio zona
1.2	Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
1.3	Atlieku saugojimo aikštelė
1.4	Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
1.5	Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
1.6	Vaikų žaidimų aikštelė (38.05 m²)
1.7	Sporto aikštelė sklype (19.43 m²)
1.8	Vaikų žaidimų aikštelė (48.09 m²)
1.9	Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
1.10	Vaikų žaidimų aikštelė (33.36 m²)
2.1	Atlieku saugojimo aikštelė
2.2	Sporto aikštelė (15.56 m²)
2.3	Vaikų žaidimų aikštelė (16.50 m²)
2.4	Vaikų žaidimų aikštelė (37.71 m²)
2.5	Polisio zona bendro naudojimo terasoje, 4a (3r. pastato išplanavimui)
2.6	Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)

PROJEKTUOJAMOS DANGOS IR BIRŪS PAVIRŠIAI	
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, šviesiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, tamsiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x80 mm, šviesiai pilkos)
	Skalda (aptink statinius)
	Betoninis paviršius (ries pagrindiniai įėjimais į pastatą)
	Nuguldinti akmenėliai, frakcija 2-3 cm
	Nuguldinti akmenėliai (ruda atspalviu), frakcija 2-3 cm
	Mulčias
	Veja

Nelaidžios dangos	Teritorija sklype Nr. 1	Teritorija sklype Nr. 2	Bendra suma
Dviračių statymo vietų betoninių trinkelų danga	35,95 m²	5,13 m²	41,08 m²
Kontenerių aikštelių trinkelų danga	19,48 m²	14,43 m²	33,91 m²
Betoninių trinkelų danga pėsčiųjų vaikščiojamuosiose dalyse	793,19 m²	65,24 m²	858,43 m²
Betoninių trinkelų danga važiuojamosiose dalyse ir automobilių stovėjimo aikštelėse	50,43 m²	22,84 m²	73,27 m²
Pastatų užimamas plotas	1754,85 m²	336,53 m²	2091,38 m²
Bendras nelaidžių dangų plotas	2653,90 m² (29,63%)*	444,17 m² (36,08%)*	3098,07 m² (30,40%)**
Laidžios dangos	Teritorija sklype Nr. 1	Teritorija sklype Nr. 2	Bendra suma
Skalda	195,86 m²	79,47 m²	275,33 m²
Mulčias	195,62 m²	-	195,62 m²
Veja	5822,95 m²	731,53 m²	6554,48 m²
Medinės ažūrinės terasos grindys	94,34 m²	20,83 m²	115,17 m²
Bendras laidžių dangų plotas	6308,77 m² (70,43%)*	831,83 m² (67,57%)*	7140,60 m² (70%)**

\* - dangų procentas nuo atitinkamo sklypo ploto  
 \*\* - dangų procentas nuo bendro sklypo ploto

**PASTABOS:**  
 1. Projektuojamų pastatų aukščiai skaičiuojami nuo kiekvieno objekto atskiros užstatymo zonos projektinės (prilyginamos esamai) vidutinės žemės paviršiaus altitudės;  
 2. Sklype, adresu Karaliaučiaus g. 23, dangų, užstatymo ir kt. kiekiai skaičiuojami viso sklypo plotui, nepaisant atskirų vystymo etapų ribos;  
 3. Susiaiškimo infrastruktūros (pėsčiųjų takų) sprendiniai, rodomi už sklypo ribos, bet neįeinantys į naujai tiesiam Karaliaučiaus g. ir Rėzos al. projektavimui ir įrengimui bus pasirašoma atskira sutartis su Vilniaus miesto savivaldybės administracija (brėžinyje - išskirta raudonu punktyru).

Sklypo Nr.	Adresas	Sklypo plotas, m²	Objekto Nr.	Pastato tipas	Pastato ilgis, m	Pastato plotis, m	Pastato aukštis, m (Iš: pastata Nr. 1)	Bendras pastato plotas, m²	Bendras pastatų plotas sklype, m²	Pastato užstatymo plotas, m²	Bendras pastatų užstatymo plotas sklype, m²	Užstatymo tankumas, %	Apželdinimo plotas, %	LENTELĖS PASTABA: *frakcėmel - dalis sklypo teritorijos (zonos) patenka į gamtinio karkaso ribas, pagal galiojantį detalų planą "Sklypu (kad. Nr. 0101/01671154 ir Nr. 0101/01671097) Plytines k., Piliatės sen., Vilniaus m., detaliojo plano sprendinių, sklypuose Nr. 1 (kad. Nr. 0101/01672020), Nr. 2 (0101/01672151), Nr. 3 (kad. Nr. 0101/01671837) ir Nr. 4 (kad. Nr. 0101/01671880) koregavimas".
1	Karaliaučiaus g. 23	8957	1	Daugiabutis	62,00	37,78	13,40	6733,09 (iš jo antžeminio statinio plotas 3407,42)	8892,20 (iš jo antžeminis plotas 5566,53)	1198,25	1979,90	0,62	+dalyje sklypo teritorijos 10,7%; likusi sklypo dalis sklype 22%	
			2	Daugiabutis	42,60	21,95	13,40	2159,11 (iš jo antžeminio statinio plotas 2159,11)	1526,55 (iš jo antžeminio statinio plotas 956,55)	368,80	368,80	0,78	+visas sklypas 59,4%	
2	L. Rėzos al. 16	1232	3	Daugiabutis	29,40	16,70	13,40	1526,55 (iš jo antžeminio statinio plotas 956,55)	1526,55 (iš jo antžeminio statinio plotas 956,55)	368,80	368,80	0,78		

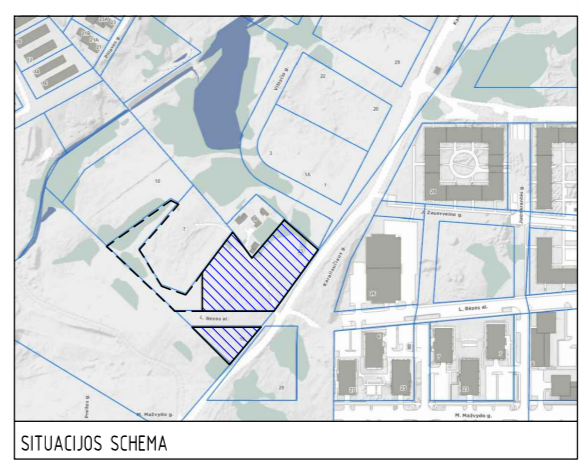
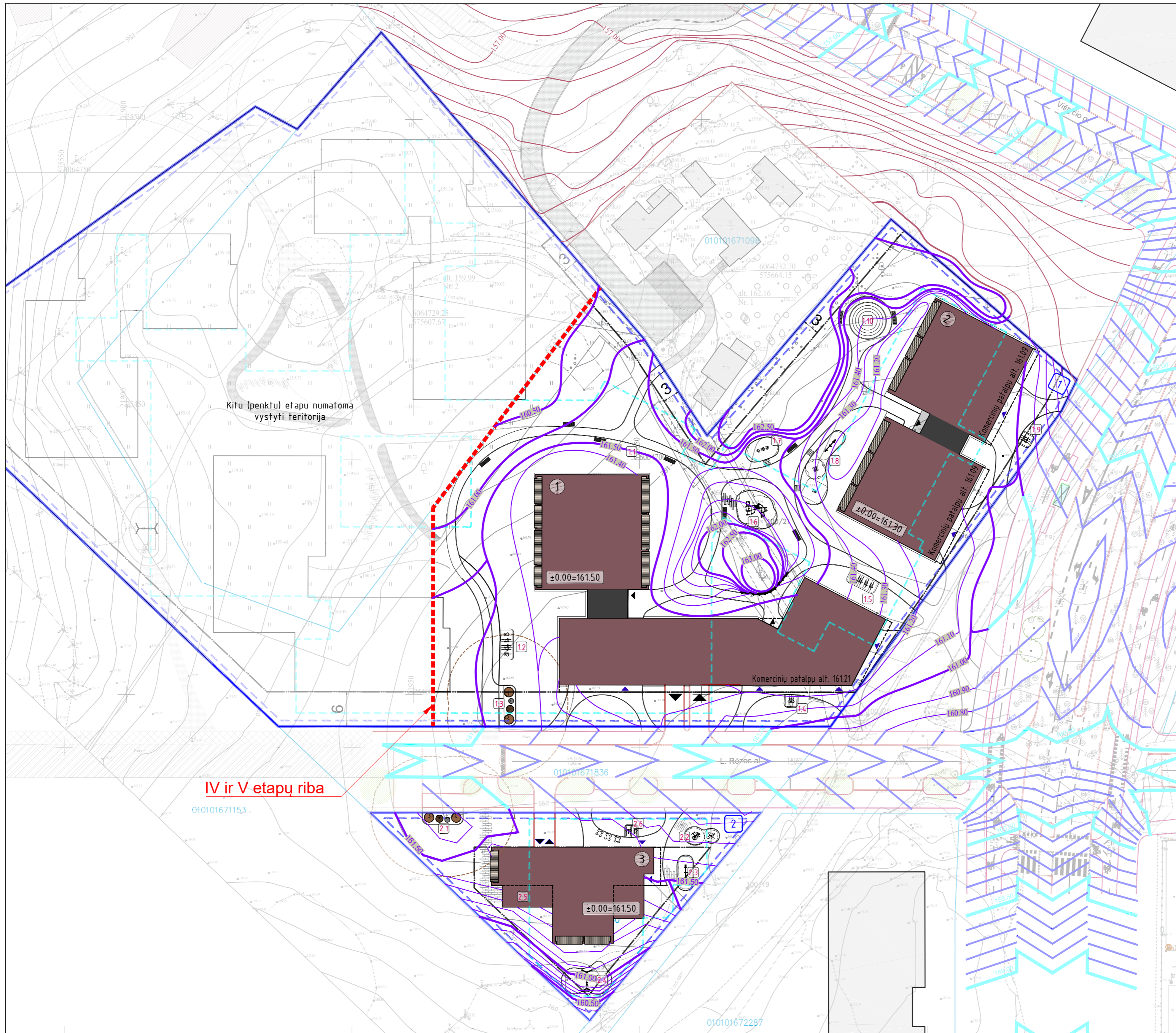
UAB "ARCHICOM" Antakalnio g. 48A-205, Vilnius, Jm.k. 300636599

**ARCHICOM**

UŽSAKOVAS: UAB "NER1"

OBJEKTAUS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilniuje, statybos projektas

BRĖŽINYS: Sklypo sutvarkymo planas, M 1:500



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
ŽYMĖJIMAS	REIKŠMĖ
	Sklypų ribos
	Greitųjų sklypų ribos
	Anžeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio parkavimo ribos
	Projektuojami statiniai
	Projektuojamos terasos pirmuose aukštuose
	Aukščiau esančios projektuojamo statinio dalys
	Greitimi statiniai
	Gantinio karkaso ribos
	Atskiru sutartiniu su VMS projektuojama pėsčiųjų infrastruktūra
	Įėjimai į daugiabučius
	Įėjimai į komercines patalpas
	Ivaživiniai/ išvaživiniai ir požeminė automobilių saugykla ir anžeminės stovėjimo aikštelės
	Suolukai be atlošo
	Dviratčių stovai
	Konteineriai mišrioms komunalinėms atliekoms ir popieriaus/plastiko atliekoms (vienas konteineris nemažesnis kaip 5 kub.m.)
	Konteineris šliko atliekoms (konteineris nemažesnis kaip 3 kub.m.)
	Konteineris maisto atliekoms (konteineris nemažesnis kaip 1,3 kub.m.)
	Kiemo šviestuvai
	Betoninių plytelių takas
	Sklypo elementai
	Pastatų numeriai
	Sklypo numeris
	Projektuojami medžiai ir kiti želdiniai

PROJEKTUOJAMOS DANGOS IR BIRŪS PAVIRŠIAI	
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, šviesiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, tamsiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x80 mm, šviesiai pilkos)
	Skalda (aplink statinius)
	Betoninis paviršius (ties pagrindiniais įėjimais į pastatai)
	Nugludinti akmenėliai, frakcija 2-3 cm
	Nugludinti akmenėliai (rudu atspalviu), frakcija 2-3 cm
	Mulčias
	Veja

EKSPLIKACIJA (sklypo elementai)	
	1.1 Poilsio zona
	1.2 Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
	1.3 Atliekų saugojimo aikštelė
	1.4 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
	1.5 Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
	1.6 Vaikų žaidimų aikštelė (38,05 m²)
	1.7 Sporto aikštelė sklype (19,43 m²)
	1.8 Vaikų žaidimų aikštelė (4,809 m²)
	1.9 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
	1.10 Vaikų žaidimų aikštelė (33,36 m²)
	2.1 Atliekų saugojimo aikštelė
	2.2 Sporto aikštelė (15,56 m²)
	2.3 Vaikų žaidimų aikštelė (16,50 m²)
	2.4 Vaikų žaidimų aikštelė (37,71 m²)
	2.5 Poilsio zona bendro naudojimo terasoje, 4a (žr. pastato išplanavimą)
	2.6 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)

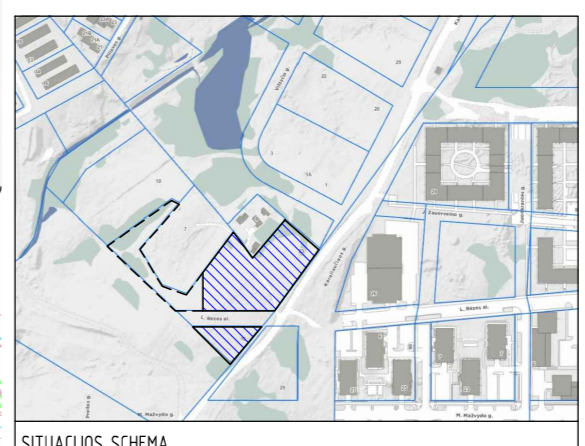
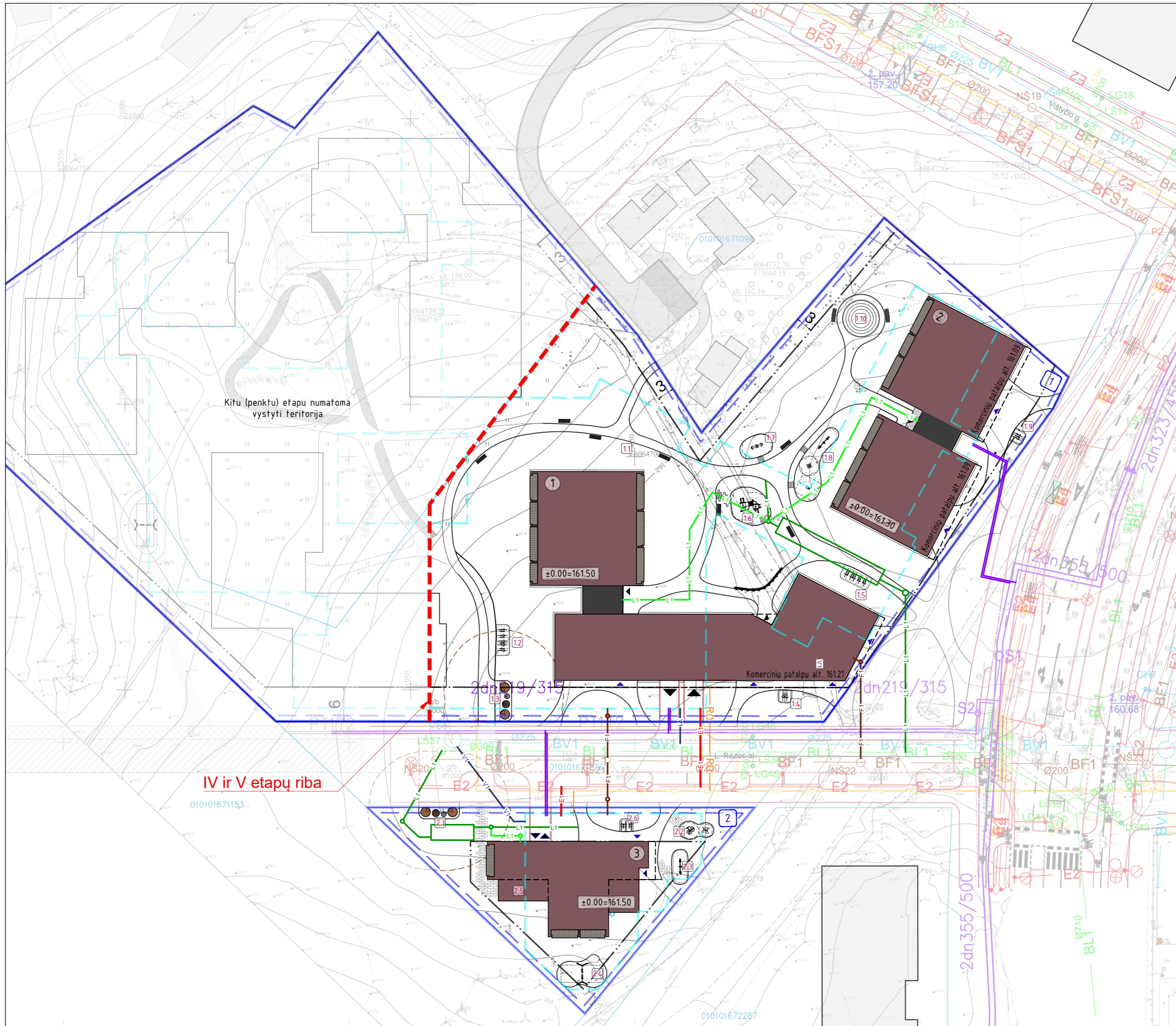
AUKŠČIAI (VERTIKALINIS)	
	157.50 Projektuojami aukščiai (sklypuose)
	157.50 Projektuojami gatvių aukščiai (žr. kartu su šio brėžinio pastaba Nr. 2)
	157.50 Esami aukščiai
	157.50 Projektuojami atskirojo želdyno aukščiai (žr. kartu su šio brėžinio pastaba Nr. 3)

**PASTABOS:**

- Projektuojamų pastatų aukščiai skaičiuojami nuo kiekvieno objekto atskiros užstatymo zonos projektinės (prilyginamos esamai) vidutinės žemės paviršiaus altitudės.
- Susisiekimo komunikacijų ir su jomis sietinų inžinerinių tinklų projektas (už sklypų ribų) bus įgyvendintas atskiru projektu "Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rėzos al. iki Karaliaučiaus g. 33 sklypo (Unik. Nr. 4400-3057-9361), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g. ir L. Rėzos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. sklype (Unik. Nr. 4400-3057-6815) Vilniaus mieste, statybos projektas" (pagal pasirašytą infrastruktūros pietros sutartį su VMS).
- Sklype kad. Nr. 0101/0167:1908 vertikaliniai sprendiniai projektuojami atskiru "Atskirojo želdyno Plytinės k., Vilniaus m. (skl. kad. Nr. 0101/0167:1908) kūrimo ir tvarkymo projekto" sprendiniais.

UAB "ARCHICOM" Antakalnio g. 48A-205, Vilnius, Jm.k. 300636599	OBJEKTAUS Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rėzos al. 16, Vilniuje, statybos projektas
	BRĖŽINYS Sklypo vertikalinis planas, M 1:500
UŽSAKOVAS UAB "NERI"	





SUTARTINAI ŽYMĖJIMAI	
ŽYMĖJIMAS	REIKŠMĖ
	Sklypų ribos
	Greitųjų sklypų ribos
	Anžeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio užstatymo statybos riba
	Požeminio parkingo ribos
	Projektuojami statiniai
	Projektuojamos terasos pirmuose aukštuose
	Aukščiau esančios projektuojamo statinio dalys
	Greitimi statiniai
	Gamtinio karkaso ribos
	Atskiru sutartiniu su VMS projektuojama pėsčiųjų infrastruktūra
	Iėjimai į daugiabučius
	Iėjimai į komercines patalpas
	Ivaživiniai/ išvaživiniai į požeminę automobilių saugyklą ir anžeminės stovėjimo aikštelės
	Suolikai be atlošo
	Dviraičių stovai
	Konteneriai mišrioms komunalinėms atliekoms ir popieriaus/plastiko atliekoms (vienas konteneris nemažesnis kaip 5 kub.m.)
	Konteneris šliko atliekoms (konteneris nemažesnis kaip 3 kub.m.)
	Konteneris maisto atliekoms (konteneris nemažesnis kaip 1,3 kub.m.)
	Kiemo šviestuvai
	Betoninių plytelių takas
	Sklypo elementai
	Pastatų numeriai
	Sklypo numeris
	Projektuojami medžiai ir kiti želdiniai

PROJEKTUOJAMOS DANGOS IR BIRŲ PAVIRŠIAI	
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, šviesiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x60 mm, tamsiai pilkos)
	Betoninių trinkelų danga (200x100x80 mm, šviesiai pilkos)
	Skalda (aplink statinius)
	Betoninis paviršius (ties pagrindiniais įėjimais ir pastata)
	Nuglundinti akmenėliai, frakcija 2-3 cm
	Nuglundinti akmenėliai (rudu atspalviu), frakcija 2-3 cm
	Mulčias
	Veja

INŽINERINIAI TINKLAI	
	V1 - Projektuojami įvadiniai vandentiekio tinklai
	L1 - Lietaus nuotekų tinklai nuo pastato stogo į lietaus nuotekų surinkimo sistemą
	L2 - Lietaus nuotekų tinklai nuo projektuojamo objekto teritorijos (sklypo)
	F1 - Projektuojami įvadiniai buitinio nuotekų tinklai
	Projektuojama lietaus nuotekų surinkimo sistemos debito reguliavimo talpa
	Sklypo ribose projektuojami lietaus nuotekų surinktuvai (trapa)
	Projektuojami įvadiniai šilumos tiekimo tinklai
	E1 - Projektuojamos elektros kabelių linijos
	R0 - Projektuojama ryšių linija
Kitu projektu projektuojami, nuantoni įrengti bendro naudojimo tinklai, žr. kartu su brėžinio pastaba nr. 2	
	v1 - Bendro naudojimo vandentiekio perspektyviniai tinklai *
	bl1 - Bendro naudojimo lietaus nuotekų perspektyviniai tinklai *
	br1 - Bendro naudojimo buitinio nuotekų perspektyviniai tinklai *
	brs1 - Bendro naudojimo buitinio nuotekų stieginiai perspektyviniai tinklai *
	š1 - Bendro naudojimo šilumos tiekimo perspektyviniai tinklai *
	e2 - Bendro naudojimo perspektyvinė apšvietimo kabelių linija *
	r1 - Bendro naudojimo perspektyvinė ryšių kanalizacijos linija *

EKSPLIKACIJA (sklypo elementai)	
	1.1 Polsisio zona
	1.2 Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
	1.3 Atliekų saugojimo aikštė
	1.4 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
	1.5 Atvira dviračių saugykla (10 vnt.)
	1.6 Vaikų žaidimų aikštė (38,05 m²)
	1.7 Sporto aikštė sklype (19,43 m²)
	1.8 Vaikų žaidimų aikštė (4,09 m²)
	1.9 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)
	1.10 Vaikų žaidimų aikštė (33,36 m²)
	2.1 Atliekų saugojimo aikštė
	2.2 Sporto aikštė (15,56 m²)
	2.3 Vaikų žaidimų aikštė (16,50 m²)
	2.4 Vaikų žaidimų aikštė (37,71 m²)
	2.5 Polsisio zona bendro naudojimo terasoje, 4a (žr. pastato išplanavimą)
	2.6 Atvira dviračių saugykla (4 vnt.)

**PASTABOS:**

1. Projektuojamų pastatų aukščiai skaičiuojami nuo kiekvieno objekto atskiros užstatymo zonos projektinės (prilyginamos esamai) vidutinės žemės paviršiaus altitudės.
2. Susisiekimo komunikacijų ir su jomis siejinių inžinerinių tinklų projektas (už sklypų ribų) yra įgyvendinamas atskiru projektu "Karaliaučiaus g. atkarpos nuo L. Rezos al. iki Karaliaučiaus g. 33 sklypo (Unik. Nr. 4400-3057-9361), J. Bretkūno g. atkarpos nuo Karaliaučiaus g. iki Vištyčio g., Vištyčio g. ir L. Rezos al. atkarpos nuo Karaliaučiaus g., sklype (Unik. Nr. 4400-3057-6815) Vilniaus mieste, statybos projektas" (pagal pasirašytą infrastruktūros pietros sutartį su VMS).
3. Sklype kad. Nr. 0101/0167:1908 vertikaliniai sprendiniai projektuojami atskiru "Atskirojo želdyno Plytinės k., Vilniaus m. (skl. kad. Nr. 0101/0167:1908) kūrimo ir tvarkymo projekto" sprendiniais.

UAB "ARCHICOM" Antakalnio g. 48A-205, Vilnius, Jm.k. 300636599	OBJEKTAS
	Daugiabučių gyvenamųjų namų Karaliaučiaus g. 23, L. Rezos al. 16, Vilniuje, statybos projektas
UŽSAKOVAS	BRĖŽINYS
UAB "NERT"	Sklypo inžinerinių tinklų suvestinis planas, M 1:500



- Pastabos:
- Ties grįstomis dangomis dominuos 370-570 mm bendro storio dangų konstrukcijos (neįvertinant perdangos);
  - Ties apželtintomis eksploatuojamo stogo dalimis 270-570mm bendro storio dangų konstrukcijos (neįvertinant perdangos);
  - Pastaba: sklypo plane nurodytos vietos (iki 10 proc. viso eksploatuojamo stogo ploto), kur juodžemio substrato sluoksnis bus iki 1000 mm
  - \* perdangos viršutinės dalies apšiltinimas numatomas pagal brėžinį "Antžeminės saugyklos perdangos viršutinės dalies šiltinimo schema M 1 : 250" P-19-05-6.14-DP-A-20;
  - \*\* perdangos apatinės dalies apšiltinimas numatomas pagal brėžinį "Antžeminės saugyklos perdangos apatinės dalies šiltinimo schema" M 1 : 250 P-19-05-6.14-DP-A-21;
  - Drėgmę reguliuojančios duobėtų lakštų membranos galima nenumatyti tik įrengus laistymo sistemos instaliaciją;

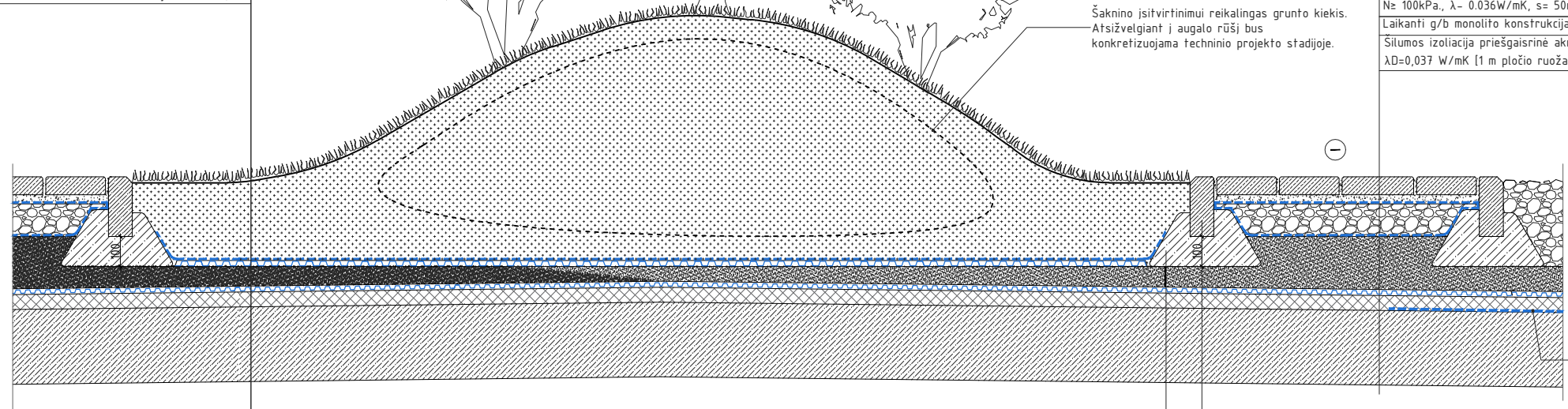
\*\*\*Techninio projekto stadijoje atsižvelgiant į sodinti numatytų augalų rūšys ir padėti apželdinamo paožeminių automobilių saugyklių stogo atžvilgiu vertinti drėgmę sulaikančių priedų panaudojimo (įterpimo) galimybes

Apželdinto sutapdinto stogo detalė  
M 1:10

Veja;	
Juodžemio substratas s= 200+800mm (pagal vertikalinį išplanavimą)	
Geotekstilė / plėvelė apsauganti nuo šaknų plitimo	
Drėgmės balanso palaikymui įrengiama duobėtų lakštų membrana, s= 20mm***	
[lakšto neįrengiant aukščiau nurodyta geotekstilė privalo likti]	
Nuolydį formuojantis smėlio sluoksnis s= 25+150mm;	
Drenažinis lakštas su geotekstile (viršuje), s=20mm,	
klojamas užleidžiant± 150mm	
Mažai (iki 2% tūrio) vandens igerianti šilumos izoliacija,	
gniuždymo įtempis N≈ 100kPa., λ= 0.036W/mK, s= 50mm;*	
Laikanti g/b monolito konstrukcija (hidrobetonas);	
Šilumos izoliacija priešgaisrinė akmens vata (CGL),	
λD=0,037 W/mK [1 m pločio ruožas, aplink antžeminį	
užstatymo kontūrą]**	

Eksploatuojamo sutapdinto stogo detalė ties pėsčiųjų takais  
M 1:10

Betoninių trinkelų (200x100) h= 60mm - pėsčiųjų judėjimo zonoje
Skaldos atsiju (trinkelų įsodinimo) sluoksnis, fracc. 0/5, s= 30mm;
Skiriamasis sl. - geotekstilė;
Nesurištųjų mineralinių medžiagų sluoksnis, f-ja 0/45, E <sub>v</sub> ≈80 MPa, h=10,0 cm;
Skiriamasis sl. - geotekstilė;
Smėlio užpyla (Kf>3m/p), tūku ant perdangos nuolydžių formavimui, s=30+150mm
Drenažinis lakštas su geotekstile (viršuje), s=20mm, klojamas užleidžiant± 150mm
Mažai (iki 2% tūrio) vandens igerianti šilumos izoliacija, gniuždymo įtempis
N≈ 100kPa., λ= 0.036W/mK, s= 50mm;*
Laikanti g/b monolito konstrukcija (hidrobetonas);
Šilumos izoliacija priešgaisrinė akmens vata (CGL),
λD=0,037 W/mK [1 m pločio ruožas, aplink antžeminį užstatymo kontūrą]**

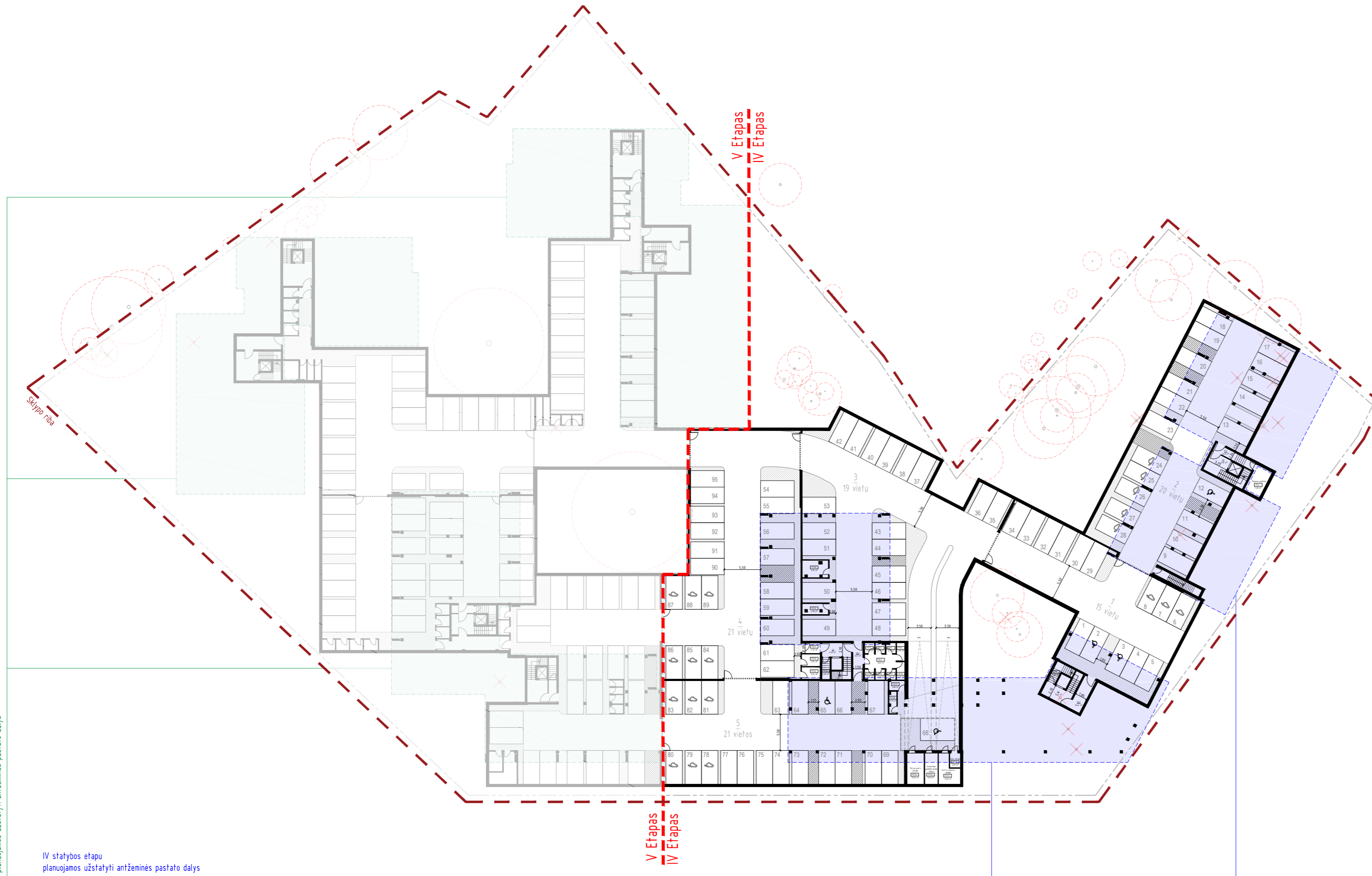


Šaknų įsitvirtinimui reikalingas grunto kiekis. Atsižvelgiant į augalo rūšį bus konkretizuojama techninio projekto stadijoje.

Apie 3-4 metrus skersmeniu aplink įlajas (žemiausiose perdangos vietose) įrengiama drenažinė membrana (drenažinis kilimėlis), s=4+10 mm

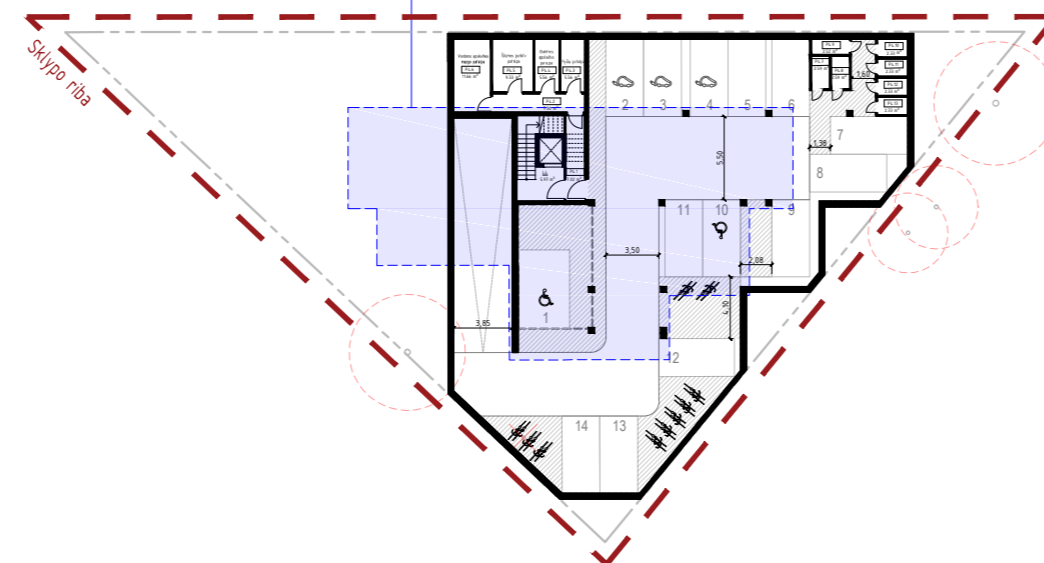
Drenažinis smėlio pasluoksnis po bortais ≤50mm

Atskiruose ruožose, kad užtikrinti kitų konstrukcijų reikiamą minimalų storį betono storis po vejos bortu gali būti mažinamas iki 50 mm



V Etapu planuojamos užstatyti antžeminės pastato dalys

IV statybos etapu planuojamos užstatyti antžeminės pastato dalys

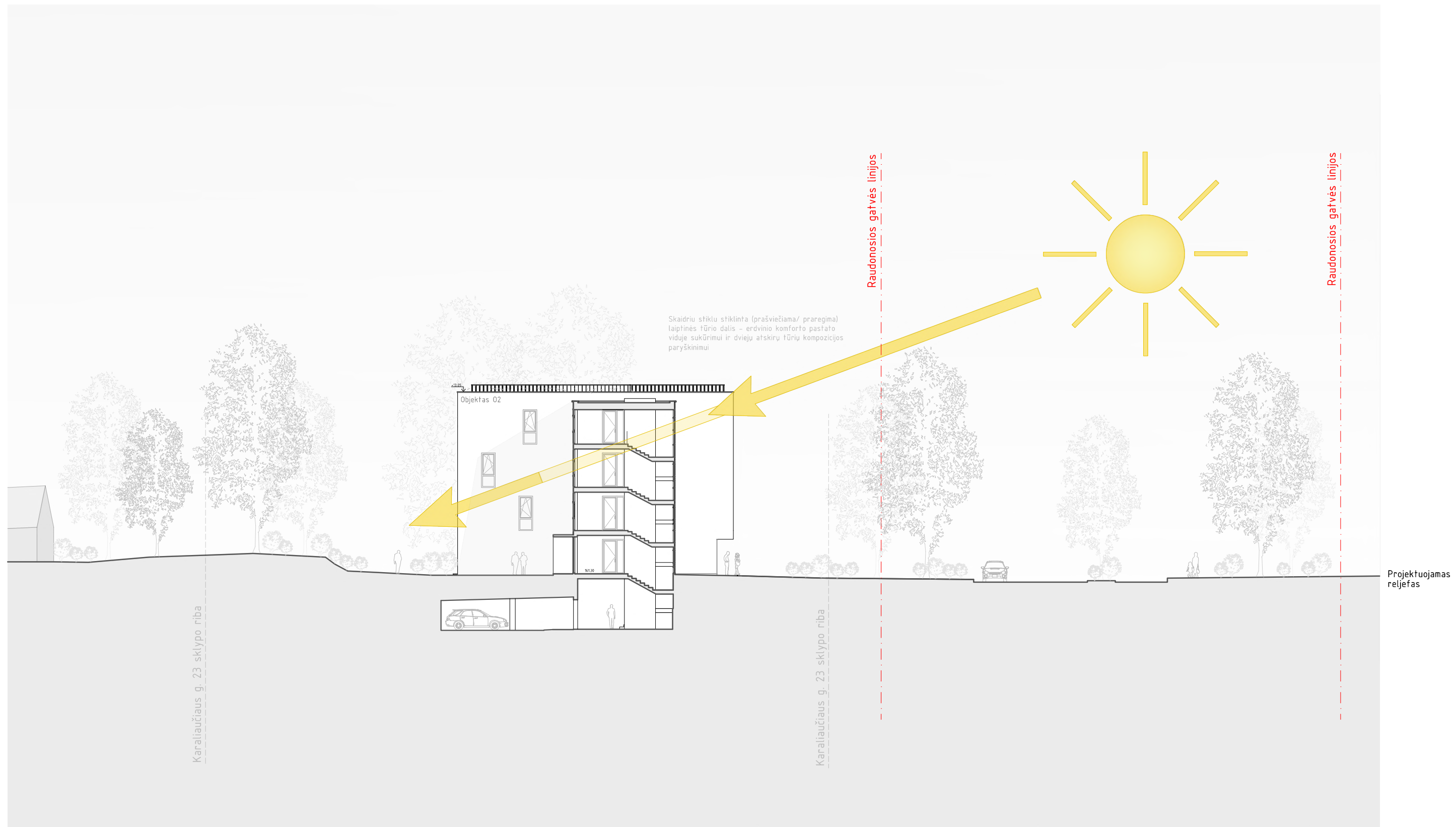


Požeminio aukšto patalpų eksplikacija Karaliaučiaus g. 23		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
P0.1	Požeminė automobilių saugykla	3144.42 m <sup>2</sup>
L1	Laiptinė	9.22 m <sup>2</sup>
L2	Laiptinė	9.40 m <sup>2</sup>
L3	Laiptinė	9.40 m <sup>2</sup>
P1.1	Tambūras	8.29 m <sup>2</sup>
P1.2	Šilumos punkto patalpa	11.38 m <sup>2</sup>
P2.1	Tambūras	10.24 m <sup>2</sup>
P2.2	Sandėliukas	4.05 m <sup>2</sup>
P3.1	Koridorius	8.31 m <sup>2</sup>
P3.2	Koridorius	10.21 m <sup>2</sup>
P3.3	Dviračių saugykla	2.40 m <sup>2</sup>
P3.4	Dviračių saugykla	2.27 m <sup>2</sup>
P3.5	Dviračių saugykla	2.29 m <sup>2</sup>
P3.6	Dviračių saugykla	3.39 m <sup>2</sup>
P3.7	Dviračių saugykla	2.34 m <sup>2</sup>
P3.8	Dviračių saugykla	2.40 m <sup>2</sup>
P3.9	Dviračių saugykla	2.34 m <sup>2</sup>
P3.10	Dviračių saugykla	3.39 m <sup>2</sup>
P3.11	Tambūras	4.52 m <sup>2</sup>
P3.12	Sandėliukas	5.24 m <sup>2</sup>
P3.13	Sandėliukas	5.24 m <sup>2</sup>
P3.14	Sandėliukas	4.87 m <sup>2</sup>
P3.15	Šilumos punkto patalpa	12.22 m <sup>2</sup>
P3.16	Vandens apskaitos mazgo patalpa	9.40 m <sup>2</sup>
P3.17	Elektros apskaitos patalpa	11.60 m <sup>2</sup>
P3.18	Ryšiu patalpa	3.52 m <sup>2</sup>
P3.19	Sandėliukas	6.28 m <sup>2</sup>
P3.20	Sandėliukas	9.75 m <sup>2</sup>
P3.21	Sandėliukas	3.56 m <sup>2</sup>
P3.22	Sandėliukas	3.73 m <sup>2</sup>

Viso požeminio aukšto plotas 3 325.67 m<sup>2</sup>

Požeminio aukšto patalpų eksplikacija, L. Rėzos g 16		
Nr.	Pavadinimas	Plotas
P0.2	Požeminė automobilių saugykla	501.07 m <sup>2</sup>
L4	Laiptinė	5.97 m <sup>2</sup>
P4.1	Tambūras	7.02 m <sup>2</sup>
P4.2	Koridorius	7.30 m <sup>2</sup>
P4.3	Ryšiu patalpa	5.56 m <sup>2</sup>
P4.4	Elektros apskaitos patalpa	5.56 m <sup>2</sup>
P4.5	Šilumos punkto patalpa	9.33 m <sup>2</sup>
P4.6	Vandens apskaitos mazgo patalpa	11.16 m <sup>2</sup>
P4.7	Dviračių saugykla	2.59 m <sup>2</sup>
P4.8	Dviračių saugykla	2.59 m <sup>2</sup>
P4.9	Dviračių saugykla	2.52 m <sup>2</sup>
P4.10	Dviračių saugykla	2.33 m <sup>2</sup>
P4.11	Dviračių saugykla	2.33 m <sup>2</sup>
P4.12	Dviračių saugykla	2.33 m <sup>2</sup>
P4.13	Dviračių saugykla	2.33 m <sup>2</sup>

Viso požeminio aukšto plotas 570.00 m<sup>2</sup>



Skaidrių stiklu stiklinta (prašviečiama/ praregima) laiptinės tūrio dalis - erdvinio komforto pastato viduje sukūrimui ir dviejų atskirų tūrių kompozicijos paryškinimui

Objektas 02

Raudonosios gatvės linijos

Raudonosios gatvės linijos

Karaliaučiaus g. 23 sklypo riba

Karaliaučiaus g. 23 sklypo riba

Projektuojamas reljefas