

**„DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ BASANAVIČIAUS G. 28, VILNIUJE”
KONKURŠINIS PROJEKTAS**

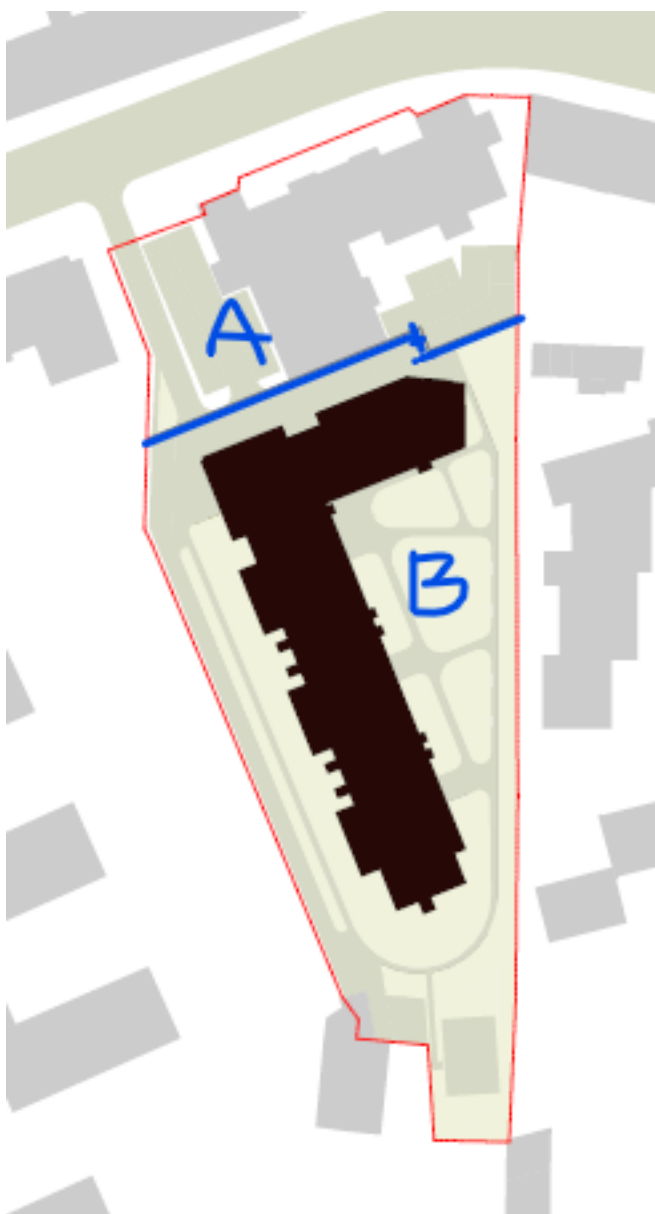


1 AIŠKINAMASIS RAŠTAS

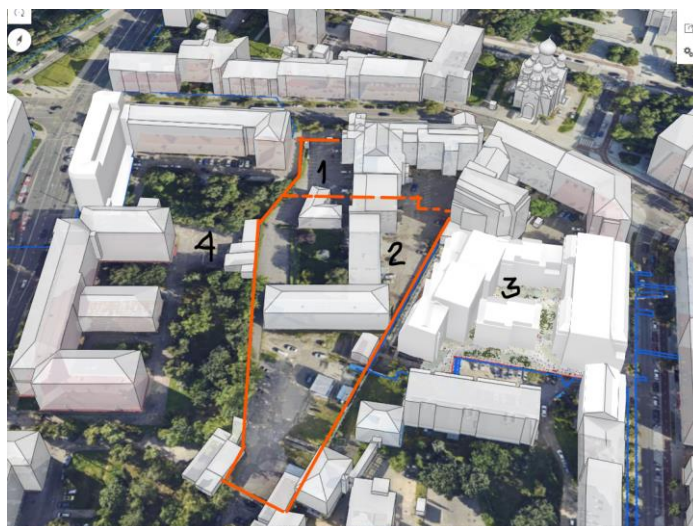
1.1 Statinio statybos vieta

Statybai skirtas sklypas yra J. Basanavičiaus g. 28 Vilniuje. Sklypo plotas apie 11 449 m². Sklypo kad.nr.: 0101/0056:103.

UAB „YIT Lietuva“ ir UAB „COREIN“ aukciono metu įsigijo VšĮ VILNIUS TECH nuosavybės teise priklausančią turtą, esantį 1,1449 ha žemės sklype, unikalus Nr. 4400-0035-0412, adresu J. Basanavičiaus g. 28, Vilnius. Pagal nustatytą nekilnojamojo daikto naudojimosi tvarkos schemą (Priedas Nr.2) UAB „YIT Lietuva“ valdo žemės sklypo dalį pažymėtą indeksu „B“, kurios plotas yra 8045 m², o UAB „COREIN“ valdo žemės sklypo dalį pažymėtą indeksu „A“, kurios plotas yra 3404 m². Šalys žemės sklype ketina vykdyti rekonstrukcijos ir/ar statybos darbus.



A- Sklypo dalis UAB „COREIN“
B- Sklypo dalis UAB „YIT LIETUVA“

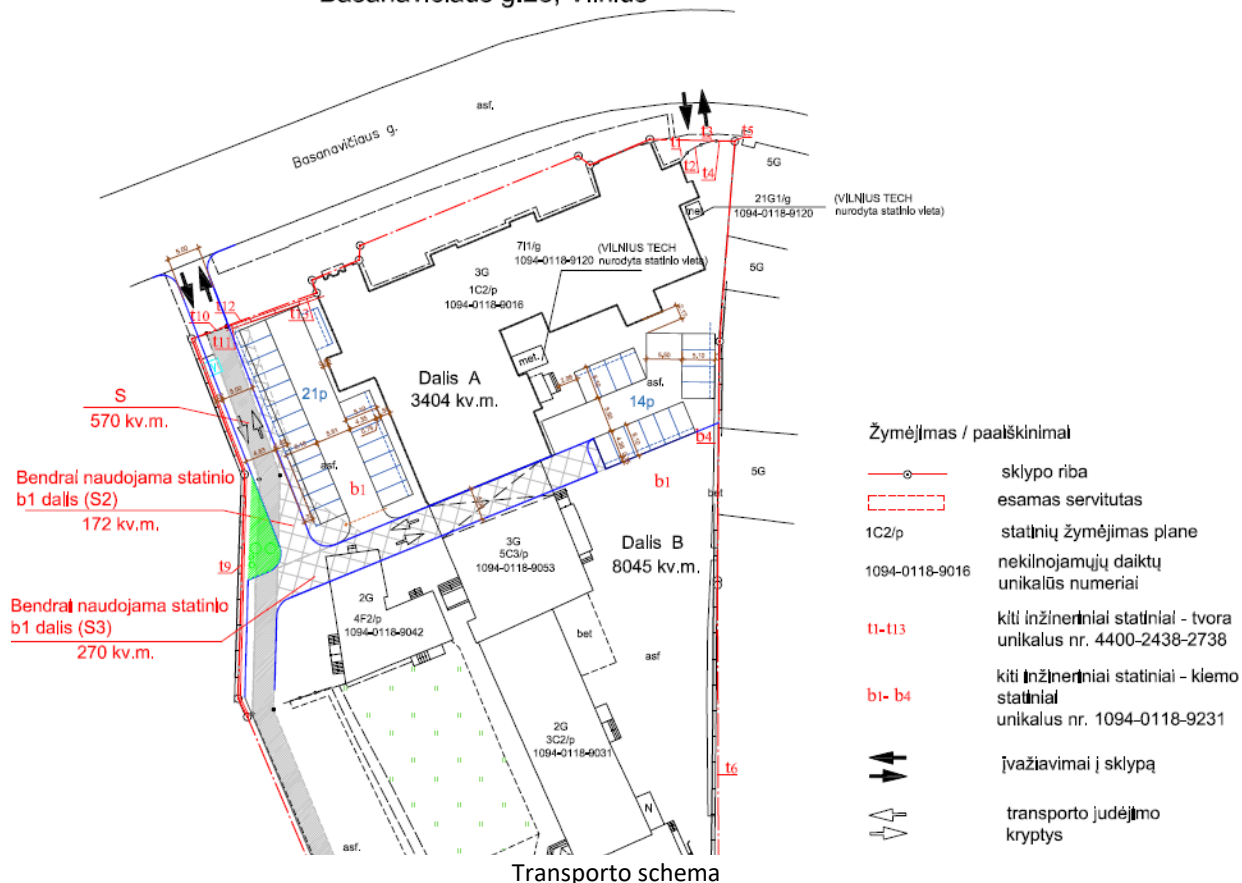


1. Sklypo dalis A-UAB „COREIN“
2. Sklypo dalis B-UAB „YIT LIETUVA“-esama padėtis
3. Baigiamas statyti daugiabutis gyvenamasis namas Algirdog.3
4. Kaimyninis užstatymas

Pagal sklypo padalinimo schemą šiaurinėje sklypo dalyje nustatyti transporto ir pėsčiųjų eismo parametrai. Pėsčiųjų patekimui į sklypo dalį B paliktas bendro naudojimo privažiavimas, siauras šaligatvis ir automobilių aikštelė pirmame plane. Schema padaryta be urbanistinės idėjos, tai gali būti trūkumas sprendžiant viso kvartalo užstatymo kokybę.

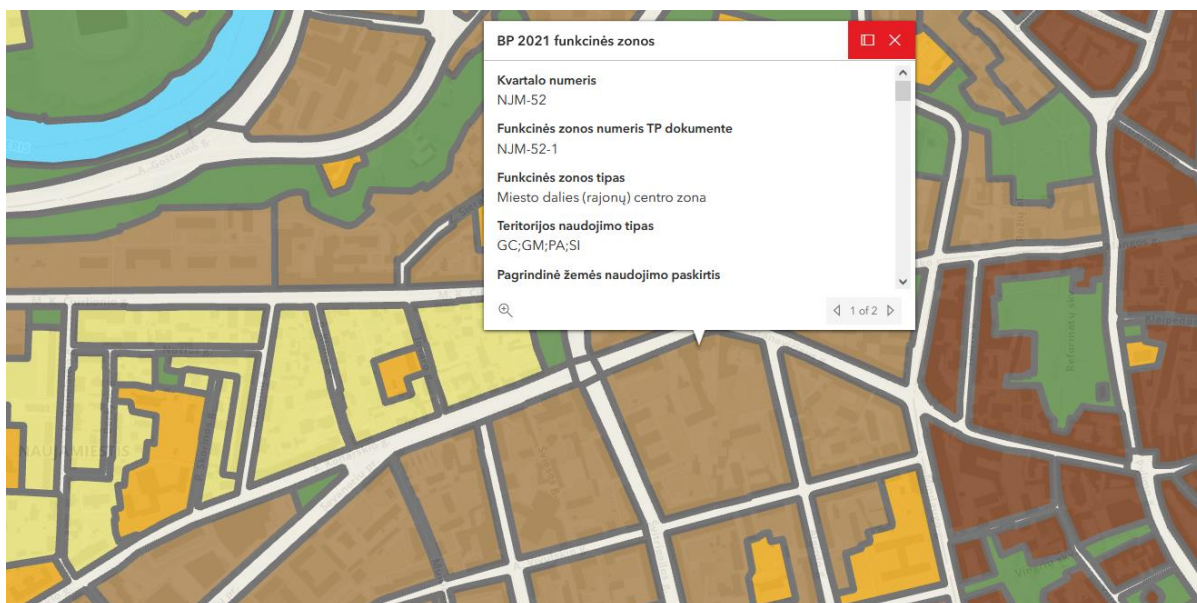
Vakarinėje sklypo dalyje yra servitutas skirtas pravažiuavimui.

Zemės sklypas kad. nr. 0101/0056:0103
Basanavičiaus g.28, Vilnius



1.2 Žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrai .

1.2.1 Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentai .



Ištrauka iš rengiamo bendrojo Vilniaus miesto plano pagrindinio brėžinio

- Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą teritorija patenka į Naujamiesčio seniūnijos dalį, NJM-52-1 funkcinę zoną.
- Nagrinėjamame sklype numatomi tokie sklypo užstatymo reglamentai:

Funkcinės zonos tipas	Miesto dalies (rajonų) centro zona
Teritorijos naudojimo tipas	GC (Mišri centro teritorija); GM (Mišri gyvenamoji teritorija); PA (Paslaugų teritorija); SI (Socialinės infrastruktūros teritorija).
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT (Kitos paskirties žemė).
Žemės naudojimo būdas	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); K (Komeracinės paskirties objektų teritorijos); V (Visuomeninės paskirties teritorijos); R (Rekreacinės teritorijos); B (Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos); I2 (Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos); E (Atskirųjų želdynų teritorijos).
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	6
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	28 m
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	Vilniaus senamiestyje ir Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (priemiesčių teritorijose) nenustatomas
Užstatymo tipas	pr_u (Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai)

	pr_a (Perimetrisis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai))
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	3.00
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80%
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	50
Tekstinio reglamento Nr.	02;03;04;05;09;10;18;19;39.
Įgyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija
Infrastruktūros eksploatavimo tarifo koeficientas	1
Infrastruktūros plėtros įmokos tarifo koeficientas	2

- Yra numatyti papildomi tekstiniai reglamentai:

Tekstiniai reglamentai:	
02.	Užstatymo intensyvumą galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės.
03.	Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas).
04.	Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą
05.	Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos.
09.	Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas.
10.	Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.
18.	Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2)
39.	Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų

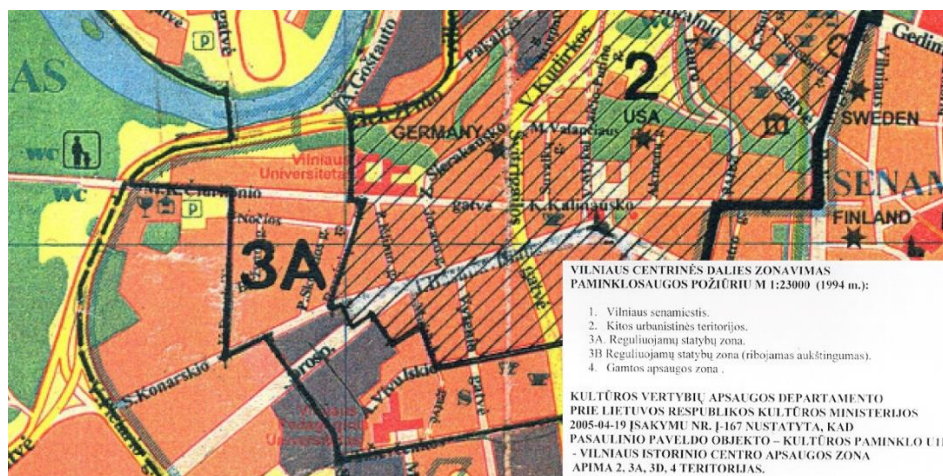
1.2.2 Kultūros paveldo apsaugos reglamentai

Nagrinėjama teritorija nepatenka į Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) teritoriją, tačiau ši teritorija priklauso:

- Vilniaus miesto istorinei daliai, vadinamai Naujamiesčiu (kodas 33653);
- Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) Vizualinės apsaugos pozoniui.

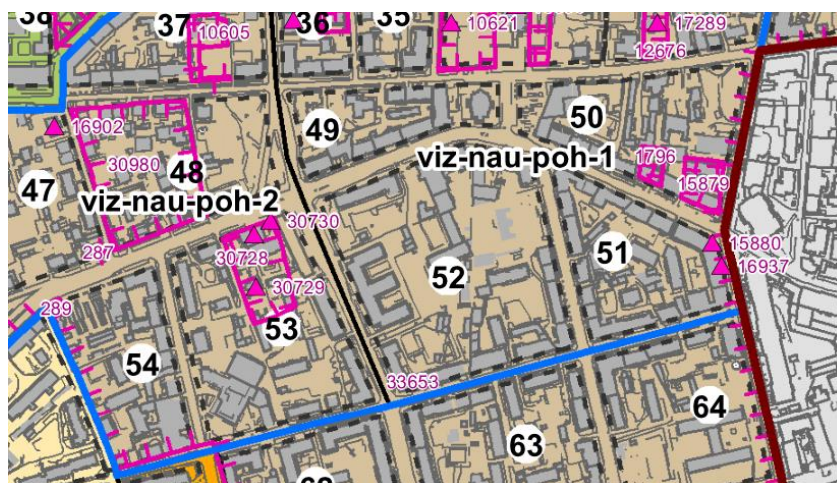
Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) apsaugos zonos tikslas – nedaryti neigiamos vizualinės įtakos Vilniaus senamiesčiui.

Taip pat, šiuo metu galioja Pasaulio paveldo objekto – kultūros paminklo Vilniaus senamiesčio (kodas 16073) – Vilniaus istorinio centro apsaugos reglamento zonos. Pagal šį reglamentą planuojamas sklypas patenka į 2 - „Kitų urbanistinių teritorijų“ zoną.



Ištrauka iš Vilniaus centrinės dalies zonavimo paminklosaugos požiūriu schemos.

1.2.3 Vilniaus bendrojo plano reglamentai Kultūros paveldo požiūriu



Ištrauka iš rengiamo bendrojo Vilniaus miesto plano brėžinio: VILNIAUS SENAMIESČIO (16073) VIZUALINĖS APSAUGOS POZONIO (PRIEMIESČIŲ TERITORIJŲ) ZONAVIMO IR REGLAMENTŲ SCHEMA

viz-nau-poh-1	Pohulianka	urbanistinių struktūrų restauravimas, vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose, istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, prioritetinga viešoji erdvė - Taurakalnio prieigos. Aukšti reikalavimai architektūros kokybei, viešųjų urbanistinių architektūrinių konkursų objektų, formuojančių viešąsias erdves, vystymui	perimetrisinis užstatymas, dominuoja perimetrisinis reguliarus (Naujamiesčio kvartaluose Nr. 33, 34, 49, 50, 51, 52), perimetrisinis ekstensyvus, miestų vilų užstatymas (Naujamiesčio kvartale Nr. 36)	≤3	25	28	ID-Vilniaus šv. Konstantino ir Mykolo cerkvė atskirose vietose - iki 23/34 m	33653, dalyje 25504	privalomi archeologiniai tyrimai/Saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai
			perimetrisinis intensyvus ir ekstensyvus (Naujamiesčio kvartale Nr. 35)	≤1,2	17	26			
				≤2	20	25			

Pagal Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo reglamentų schemą nagrinėjamas slypas patenka į viz-nau-poh-1 teritoriją 52 kvartalą. Šiame kvartale numatomi tokie sklypo užstatymo reglamentai:

Perimetrisinis kvartalinis užstatymas	
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto):	28 m
Foninis pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus:	25 m
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas:	≤3.00

1.2.4 Priklausomųjų želdynų normų reglamentai

Pagal PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMŲ APSKAIČIAVIMO TVARKOS APRAŠĄ, sklypui galioja PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ PLOTŲ NORMOS.

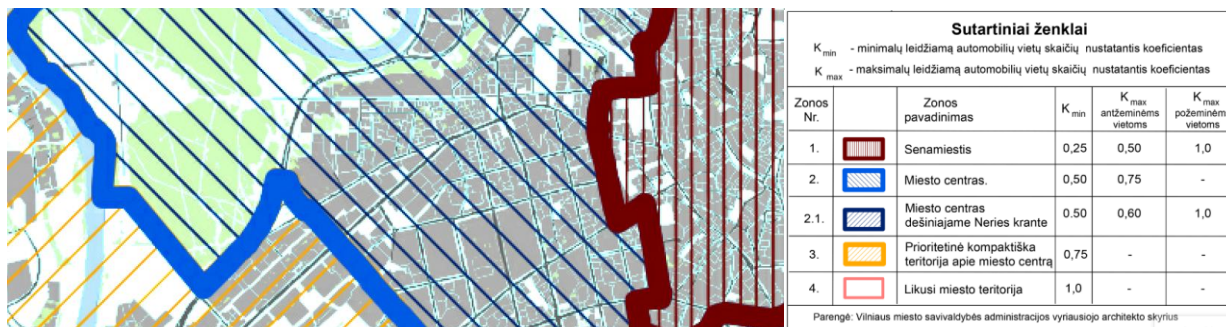
Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto-gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo*- teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis (procentiniai punktai)
2.	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos 2.1. planuojami naujai užstatyti žemės sklypai; 2.2. esami užstatyti žemės sklypai	30 30	40 40	- 5

11. Į plotų normą įskaičiuojami apželdinti statinių stogai ir statinių požeminės dalys, kai ant jų įrengto grunto sluoksnis yra 20 cm ir storesnis. Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš šių užskaitos koeficientų, kai:

- 11.1. minimalus grunto sluoksnio storis 20 cm – koeficientas 0,3;
- 11.2. minimalus grunto sluoksnio storis 40 cm – koeficientas 0,6;
- 11.3. minimalus grunto sluoksnio storis 100 cm – koeficientas 0,9.

1.2.5 Automobilių parkavimo Vilniuje reglamentai

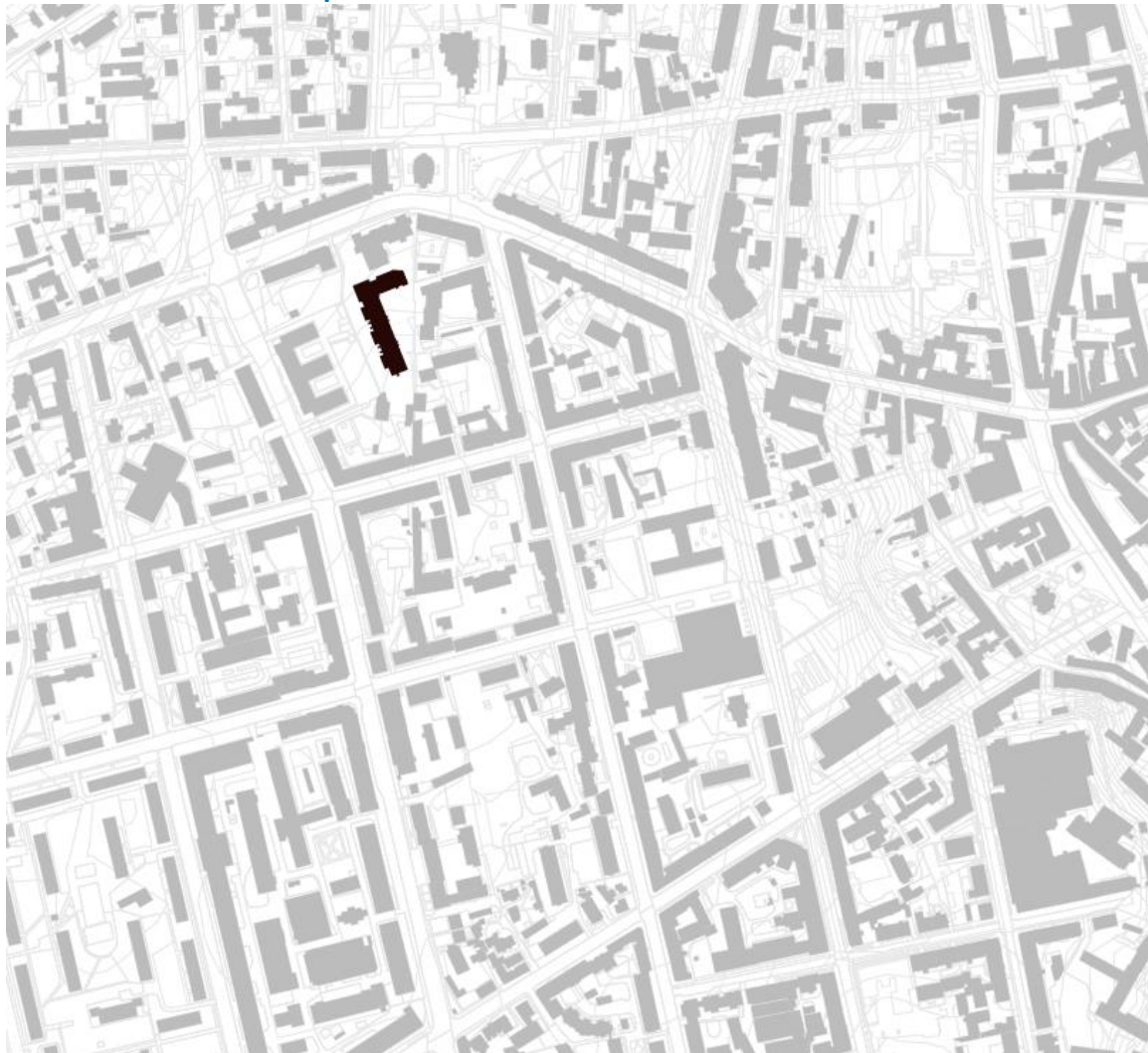
Planuojant gyvenamąją paskirtį minimalus automobilių parkavimo kiekis sklype nustatomas pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr.1-1083 patvirtintą savivaldybės suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą. Nagrinėjama teritorija patenka į 2 zoną kur minimalus parkavimo poreikis nustatomas pagal koeficientą 0,50, o maksimalus antžeminis 0,75, požeminis – neribojamas. T.y. 1 butui minimalus poreikis yra 0,50 automobilio parkavimo vietos.



Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos.

1.3 Urbanistinė aplinka ir idėja

1.3.1 Urbanistinė Aplinka



1.3.2 Urbanistinė idėja

Vilniaus centrinėje dalyje suformuoti aplinkai lygiavertį pastatų kompleksą pagal miesto centrinės dalies užstatymo principus, atitinkantį architektūros kokybės kriterijus.

Gyvenamasis kompleksas yra kvartalo gilumoje, mažai matomas iš J. Basanavičiaus gatvės ir senamiesčio apžvalgos taškų.

Sklype šiaurės - pietų kryptimi orientuotas gyvenamųjų namų turis gatvės prieigose perauga į kvartalą reprezentuojantį „bokštą“. Formuojamas perimetrinis užstatymas, derinantis prie jau esamų ar baigiamų statyti pastatų. Gyvenamieji namai sklypą dalija į dvi atskiras zonas: Rytinėje sklypo dalyje erdvus intensyviai apželdintas rekreacinis kiemas. Vakarinėje dalyje vidinė gatvelė, medžių alėja, gyventojų kiemeliai. Pietinė sklypo dalis neužstatyta, čia yra požeminiai inžineriniai tinklai.

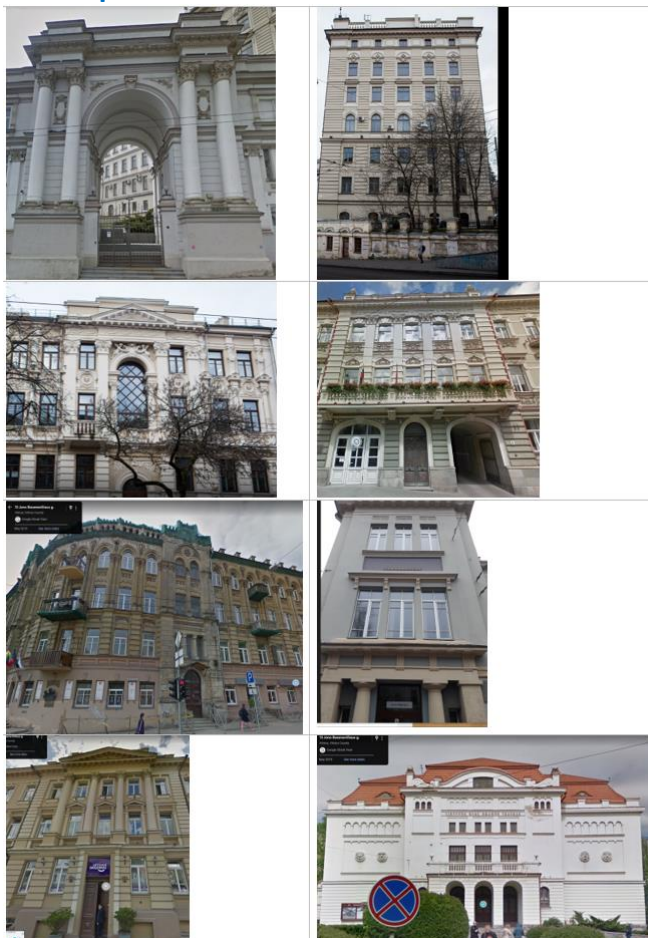
Nauji pastatai atitraukti nuo esamo istorinio pastato.

J. Basanavičiaus gatvės prieigose pirmame aukšte visuomenei prieinamos aptarnavimo paskirties patalpos.

Gyventojų automobilių stovėjimo vietos požeminiame parkinge. Dalis laikino automobilių stovėjimo vietų yra pastato prieigose.

1.4 Architektūrinė aplinka ir idėja

1.4.1 Architektūrinė Aplinka



1.4.2 Architektūrinė idėja

Atėjau, pamačiau, gyvenu!
Veni, vidi, vivo!

J. Basanavičiaus gatvėje stambūs visuomeninės paskirties ir gyvenamieji pastatai, aukšto lygio aplinkos kokybė. Čia norisi gyventi, dirbti, leisti laisvalaikį.

Pagrindiniai gyvenamąjį kvartalą formuojantis dariniai:

Penki kampu stovintys gyvenamieji namai, įvaizdį formuojantis „bokštas“, erdvus rekreacinis kiemas, „gatvelė“.

GATVĖ-KIEMAS

Įėjimas į gyvenamąjį kvartalą atitrauktas nuo gatvės.

Gyvenamųjų namų butų langai orientuoti V, R, P kryptimis kas užtikrina gerą insoliaciją.

Vidinėse kvartalo erdvėse nėra automobilių ir kitų veiksmų keliančių triukšmą.

UŽSTATYMO SILUETAS

Namai 7 aukštų. Siluetui sušvelninti viršutiniai 6-7 aukštai atitraukti nuo užstatymo perimetro.

Todėl, iš artimų perspektyvų atrodo 5-aukštis užstatymas.

NAMŲ TIPAI, ARCHITEKTŪRA

Namai sekcijinio tipo.

Pastatų tūriai skaidomi į atskirus kompozicinius elementus: Pirmi aukštai su komercinėmis patalpomis, įėjimais, gyventojų kiemeliais, 2-5 aukštai su balkonais, 6 aukštas butai su stogo terasomis.

Kvartalas yra didelis ir užstatymo kontekstas atskirose vietose skiriasi. Todėl, atskirų namų architektūra individuali, prisitaikant prie aplinkos. Komplexą vienija pagrindinė idėja, vieninga stilistika, apdailos medžiagų ritmo pasikartojimas.

1.5 Statinio naudojimo paskirtis

- Pagal naudojimo paskirtį-**Gyvenamieji pastatai**
STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ p.5.1.1.STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“p. 6.3 gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai – skirti gyventi trim šeimoms ir daugiau. Negyvenamosios paskirties patalpos gyvenamosios paskirties pastatuose turi būti atskirtos nuo kitos paskirties patalpų atitvaromis, turi turėti atskirus jėgumus ir atskirtas (atjungimo ventiliais, apskaitos prietaisais, sklendėmis ir pan.) inžinerines sistemas.

1.6 Statinių statybos rūšys

- Nauja statyba.**
- Griovimas**

1.7 Statinio kategorija

- Ypatingasis statinys.**

Pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ ANTRASIS SKIRSNIS YPATINGŲJŲ STATINIŲ KATEGORIJAI PRISKIRIAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS,1 lentelė,atitinka šiuos parametrus:

Gyvenamosios paskirties pastatai	20 m ir aukštesni įgilinti 7 m ir daugiau skaičiuojant nuo pastatu užstatyto žemės paviršiaus vidutinės altitudės pastato bendras plotas didesnis kaip 2000 m²
----------------------------------	--

- Visuomenei svarbus statinys.**

Pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas,projekto ekspertizė“4 priedas VISUOMENEI SVARBIŲ STATINIŲ (JŲ DALIŲ) SĄRAŠAS- atitinka šiuos parametrus:

STR 1.01.03:2017 [5.23] punktas	Statinių grupės pagal naudojimo paskirtį, atitinkančią STR 1.01.03:2017 [5.23] nustatytą klasifikaciją
	GYVENAMIEJI PASTATAI (JŲ DALYS)
6.3	Daugiabučiai gyvenamosios paskirties pastatai

1.8 Esami ir projektuojami statiniai.

1.8.1 Esami pastatai ir statiniai.Esami užstatymo rodikliai.

Sklypo dalis B.

UAB „YIT Lietuva“ turi nuosavybės teisę į šiuos nekilnojamojo turto objektus esančius sklype:

- Pastatą – Universitetą, unikalus Nr. 1094-0118-9020;
- Pastatą – Universitetą, unikalus Nr. 1094-0118-9031;
- Pastatą – Universitetą, unikalus Nr. 1094-0118-9053;
- Negyvenamąją patalpą -Sandėlių, unikalus Nr. 1094-0118-9042:0002;
- Pastatą – Ūkinį pastatą, unikalus Nr. 1094-0118-9064;
- 75/100 dalį Kitų inžinerinių statinių – Kiemo statinių, unikalus Nr. 1094-0118-9231;
- 75/100 dalį Kitų inžinerinių statinių – Tvora, unikalus Nr. 4400-2438-2738.

Sklypo dalyje B, Esami pastatai griaujami pagal atskirą griovimo projektą.

Tvora-gali būti išsaugojama.Siūloma įvertinti tvoros konstrukcinę ir estetinę būklę ir tada priimti sprendimą sekančiuose projektavimo etapuose.

Sklypo dalies B užstatymo rodikliai nustatomi pagal naujos statybos projektą.

Sklypo dalis A.

UAB „COREIN“ turi nuosavybės teisę į šiuos nekilnojamojo turto objektus esančius sklype:

1. Pastatą – Universitetą, unikalus Nr. 1094-0118-9016;
2. Pastatą – Ūkinį pastatą, unikalus Nr. 1094-0118-9120;
3. Pastatą – Garažą, unikalus Nr. 1094-0118-9097;

Sklypo dalyje A pastatai šiuo projektu neliečiami.

Pagal NTR duomenis sklypo dalies A užstatymo rodikliai:

Bendras plotas -4 722,48m²

Pagrindinis plotas-3 127,41m²

Užstatymo plotas-2 111,30m²

Šie rodikliai įtraukiami į Sklypo kad.nr.: 0101/0056:103 užstatymo rodiklius kartu su naujos statybos rodikliais.

1.8.2 Projektuojami pastatai ir statiniai.

- Sklypo dalyje B projektuojami penki daugiabučiai gyvenamieji namai.
- Kitų statinių statyba nenumatoma,nebent to reikėtų pagal technines sąlygas.

1.9 Laikančiųjų konstrukcijų ir išorinių atitvarų parinkimo motyvai

Pradiniai duomenys:

Gyvenamose patalpose akustinio komforto sąlygų klasė ne žemesnė kaip C

Gyvenamųjų pastatų energetinio efektyvumo klasė A++

Pagal tai:

-Butų atitvaros- g/b, kurių storis 22cm atitiktų C klasės akustinio komforto reikalavimams.

-Pastato išorinės sienos- nevėdinamo ir vėdinamo fasado apšiltinimo sistemos ant g/b sienų konstrukcijų.

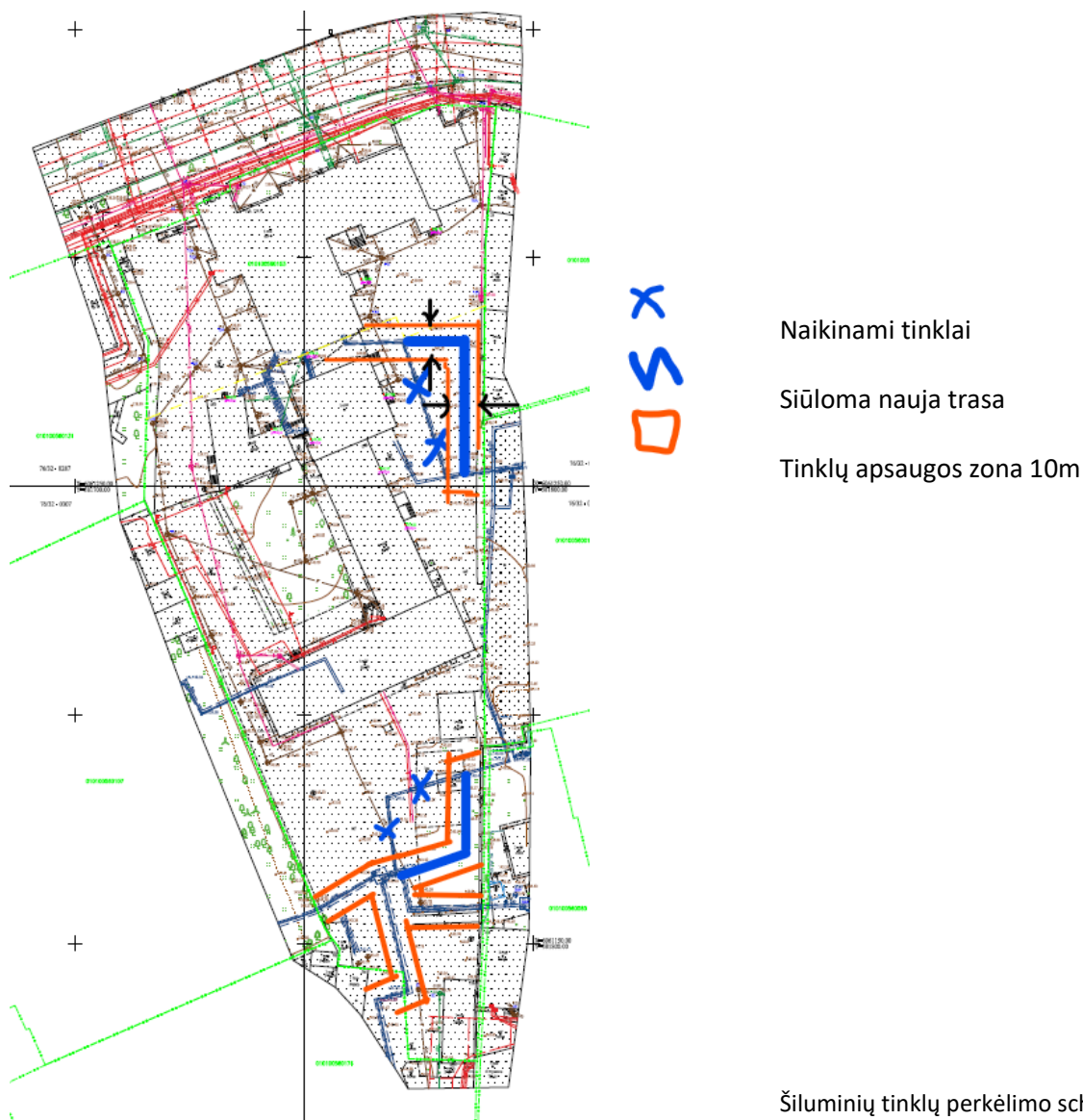
-Fasadų išorinių sienų sistemos parenkamos atsižvelgiant į pastato energinio naudingumo skaičiavimus-rekomendacijas ir architektūrinius apdailai keliamus reikalavimus.

1.10 Inžineriniai tinklai.Energetinio aprūpinimo šaltiniai.

Iki šiol sklype yra visi pastatų eksploatacijai reikalingi miesto tinklai.

Sklypo inžinerinis aprūpinimas pagal atitinkamų žinybų technines sąlygas.

Ryšium su nauja statyba, tikslu atlaisvinti statybai sklypo plotą, esami inžineriniai tinklai naikinami, projektuojami nauji arba rekonstruojami (tinklų perkėlimo pasiūlymas šiluminių tinklų perkėlimo schemoje)



1.11 Atliekų tvarkymas

Minimalūs komunalinių atliekų tvarkymo kokybės reikalavimai nustatomi pagal patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. D1-857 „Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“, vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2016-05-11 sprendimu Nr.1-445 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“.

Atliekų laikino saugojimo konteineriams numatyta atskira patalpa, brėžiniuose nurodytoje vietoje. Patalpos vieta parinkta tokiu būdu, kad būtų pasiekiamas visiems gyventojams ir būtų patogus privažiavimas specialiajam transportui.

Konteinerių poreikis ir vieta derinama su „Vilniaus atliekų sistemos administratorius“ specialistu ir nustatyta tvarka gaunamas savivaldybės institucijų pritarimas.

Konteinerių patalpa įrengiama pagal higienos reikalavimus.

Prieigos prie konteinerių pritaikytos žmonėms su negalia.

1.12 Atitikimas Vilniaus bendrojo plano dokumentams

Reglamento pavadinimas	Rodiklis		Atitikimas
	Reglamentuojama	Projektuojama	
Vilniaus bendrojo plano reglamentai			
Funkcinės zonos tipas	Miesto dalies (rajonų) centro zona		+
Teritorijos naudojimo tipas	GM (Mišri gyvenamoji teritorija);		+
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	KT (Kitos paskirties žemė).		+
Žemės naudojimo būdas	G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos); K (Komerčinės paskirties objektų teritorijos);		+
Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (aukštų skaičius)	6	6	+
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	28	27,5	+
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Koef. 3,0	Koef 1,37	+
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80%	39%	+
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	50 %	30 %	+
Paminklosauginiai reglamentai			
Perimetris kvartalinis užstatymas	pr_u	pr_u	
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto):	28	27,3< 28 „bokšto“ 8 aukštų dalis užima 13,5% antžeminio užstatymo ploto	+
Foninis pastatų aukštis (metrais) nuo žemės paviršiaus:	25	22	+
Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto			
Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	30	41	+

1.13 Pastatų funkcinis suplanavimas

Požeminiai parkingai atskirti lygiais kas pusę aukšto.

Tarp atkirų lygių vidiniai pandusai „žirklys“.

Dominuoja vienpusis eismas.

Įvažiavimas-išvažiavimas į parkingus tarpiniame lygyje P2- bendras

Išėjimai iš parkingų į laiptų-liftų holus ir ,pagal gaisro saugos reikalavimus, į lauką.

5 daugiabučiai gyvenamieji namai N1-N5 sekcijinio tipo.

Kiekvienas namas su atskiru įėjimu, holu, laiptine, liftu.

Viename aukšte max.7 butai.

Penkiaaukštėje dalyje dominuoja 2 kambarių butai, šeštame - 3 kambarių ir didesni butai.

Kiekvienas butas su balkonu, terasa arba kiemeliu.

Šiaurinėje pusėje, name N1, priešais esamą pastatą iki 5 aukšto neužtikrinama patalpų insoliacija. Todėl projektuojamos studijos. Aukščiau, 5-6 aukštuose butai.

Įėjimai į namus N1, N2 iš J. Basanavičiaus gatvės priegų.

Įėjimai į namus N3, N4, N5 iš vidinio kiemo.

Pirmame aukšte, J. Basanavičiaus gatvės priegose numatytos komercinės patalpos prieinamos viešam naudojimui.

„Bokštas“. Tai reprezentacinis kvartalo architektūrinis akcentas.

Pirmas aukštas viešai praeinamas. Čia pasiskirsto gyventojų srautai.

Šis aukštas yra gatvės priegų lygyje (abs. alt. 140,0), 1,6m žemiau vidinio kiemo.

Tarp lygių skirtumo laiptai ir keltuvas Ž/N.

Pirmame aukšte trys komercinės patalpos, geriausiu atveju vieno kliento. Tokiu atveju, bendri sanmazgai ir buitinės.

Dekoratyvinis fontanas, poilsio suolai, bendravimo erdvė suteikia priegoms visuomeniškumo ir bendrystės jausmą.

Bokšte dideli erdvūs dviaukščiai butai. Kiekvienas butas su didele lauko terasa.

Nuo viršutinių aukštų butų atsiveria įspūdingos panoramos.

Viršutiniame, 8-ame aukšte vienas butas, *penthouse* tipo pagal individualų projektą.



„bokšto“ viešoji erdvė

1.14 Projektuojamų pastatų ir sklypo bendrieji ir techniniai rodikliai

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI VISAM OBJEKTUI „Daugiabučiai gyvenamieji namai J.Basanavičiaus g.28,Vilniuje.Statybos projektas.

Pagal NTR duomenis sklypo dalies A užstatymo rodikliai:

Bendras plotas -4 722,48m²

Pagrindinis plotas-3 127,41m²

Užstatymo plotas-2 111,30m²

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
SKLYPAS			
1. sklypo kadastro nr 0101/0056:103) plotas	ha m ²	1,1449 11 449	
2. sklypo kadastro nr 0101/0056:103) užstatymo intensyvumas	%	1,37	Įvertinant esamą užstatymą sklypo dalyje A
3. sklypo kadastro nr 0101/0056:103) užstatymo tankis	%	39	
4.sklypo dalies B plotas	ha m ²	0,8045 8 045	
5 sklypo dalies B užstatymo intensyvumas	%	1,36	10 932:8 045
6 sklypo dalies B užstatymo tankis	%	29	2 335x100:8 045
7 sklypo dalies B užstatymo plotas, tame tarpe: -7.1.antžeminio užstatymo plotas -7.2. „bokšto“ užstatymo plotas	m ² m ² m ²	3 735 2 335 315	
8. sklypo dalies B kietų dangų plotas 8.1 kietų dangų tankis	m ² %	2 300 28,6	2 300x100:8 045
9. sklypo dalies B apželdinimo plotas 9.1. sklypo dalies B apželdinimo tankis	m ² %	3 270 41	3270x100:8045 Įvertintas koeficientas 0,9 ant pastato garažų stogo.
PASTATAI-namai N1,N2,N3,N4,N5			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	13 742	
2.1.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	10 932	
2.1.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	8605	
2.1.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos)	m ²	916	
2.1.3.bendro naudojimo patalpos antžeminiuose aukštuose (koridoriai, holai)	m ²	1 411	
2.2. pastato požeminės dalies bendras plotas	m ²	2 810	
2.2.1.Rūsio plotas(holai,kor.,techn.pat.)	m ²	310	Tame tarpe sėdėliukai 225m ²

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
2.2.2.Garažų plotas	m ²	2 500	
3. Pastato tūris.* 3.1.pastato antžeminis tūris 3.2pastato požeminis tūris	m ³ m ³ m ³	80 567 58 742 21 825	
4. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a.,8a.	„bokšto“ 8 aukštų dalis užima 13,5% antžeminio užstatymo ploto
5. Pastato aukštis. *	m	Iki 27,5	
6. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	139	
6.1. -----1 kambario	vnt.	18	
6.2. -----2 kambarių	vnt.	86	
6.3.----- 3 kambarių	vnt.	34	
6.4. ----- 4 kambarių	vnt.	1	
7.Atskiri kadastriniai vienetai (studijos ,komercinės patalpos)	vnt.	16	
8. Energinio naudingumo klasė	A++		
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C		
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I atsparumo ugniai laipsnio		
11. Automobilių stovėjimo vietų skaičius požeminėse saugyklose	vnt.	174	
12. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklypo dalyje B	vnt.	21	

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI KIEKVIENAM NAMUI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
PASTATAS N1			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	1 904	
2.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	1 061	
2.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos), iš jų:	m ²	519	
2.2.1. kūrybinės dirbtuvės-studijos	m ²	449	9 studijos
2.2.2. komercinės patalpos	m ²	70	1 kadastr.vienetas
2.3.bendro naudojimo patalpos antžeminuose aukštuose(kor.,holai)	m ²	324	
3. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a.	
4. Pastato aukštis. *	m	22,74	
5. Butų skaičius , iš jų:	vnt.	14	
5.1. -----1 kambario	vnt.	1	
5.2. -----2 kambarių	vnt.	4	
5.3.----- 3 kambarių	vnt.	9	
PASTATAS N2			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	1 910	
2.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	1 302	
2.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos), iš jų:	m ²	397	
2.2.1. kūrybinės dirbtuvės-studijos	m ²	280	3 studijos
2.2.2. komercinės patalpos	m ²	117	3 kadastr.vienetai
2.3.bendro naudojimo patalpos antžeminuose aukštuose(kor.,holai)	m ²	211	
3. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a. 8a	„bokšto“ 8 aukštų dalis užima 13,5% antžeminio užstatymo ploto
4. Pastato aukštis. *	m	27,3	
5. Butų skaičius , iš jų:	vnt.	11	
5.1. -----1 kambario	vnt.	-	
5.2. -----2 kambarių	vnt.	-	
5.3.----- 3 kambarių	vnt.	10	
5.4. ----- 4 kambarių	vnt.	1	

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
PASTATAS N3			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	2 340	
2.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	2 095	
2.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos)	m ²	-	
2.3.bendro naudojimo patalpos antžeminiuose aukštuose(kor.,holai)	m ²	245	
3. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a.	
4. Pastato aukštis. *	m	21,74	
5. Butų skaičius , iš jų:	vnt.	38	
5.1. -----1 kambario	vnt.	6	
5.2. -----2 kambarių	vnt.	29	
5.3.----- 3 kambarių	vnt.	3	
PASTATAS N4			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	2 318	
2.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	2 002	
2.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos)	m ²	-	
2.3.bendro naudojimo patalpos antžeminiuose aukštuose(kor.,holai)	m ²	316	
3. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a.	
4. Pastato aukštis. *	m	21,74	
5. Butų skaičius , iš jų:	vnt.	38	
5.1. -----1 kambario	vnt.	6	
5.2. -----2 kambarių	vnt.	29	
5.3.----- 3 kambarių	vnt.	3	
PASTATAS N5			
1. Gyvenamosios paskirties[7,3] daugiabutis gyvenamasis namas			
2.pastato antžeminės dalies bendras plotas	m ²	2 460	
2.1.pastato gyv.paskirties patalpų bendras plotas (butai)	m ²	2 145	
2.2.negyvenamosios paskirties patalpų naudingas plotas (kūrybinės dirbtuvės-studijos ,komercinės patalpos)	m ²	-	
2.3.bendro naudojimo patalpos antžeminiuose aukštuose(kor.,holai)	m ²	315	
3. Aukštų skaičius.*	vnt.	6a.	
4. Pastato aukštis. *	m	21,74	
5. Butų skaičius ,	vnt.	38	

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
iš jų:			
5.1. -----1 kambario	vnt.	5	
5.2. -----2 kambarių	vnt.	24	
5.3. ----- 3 kambarių	vnt.	9	

1.15 Apdailos medžiagos

Namų apdaila parenkama pagal aplinkinį kontekstą.

Fasadų apdailai siūlomos pagrindinės apdailos medžiagos:

-klinkeris

-dekoratyvinis tinkas (gyvenamuosius namus galima surinkti iš surenkamų trisluoksnių panelių. Tokiu atveju, penkių aukšų dalis būtų gamyklinė betono faktūra su spalva).

-šešto aukšto apdailai rūdintas metalas

Langai-aliuminio rėmuose

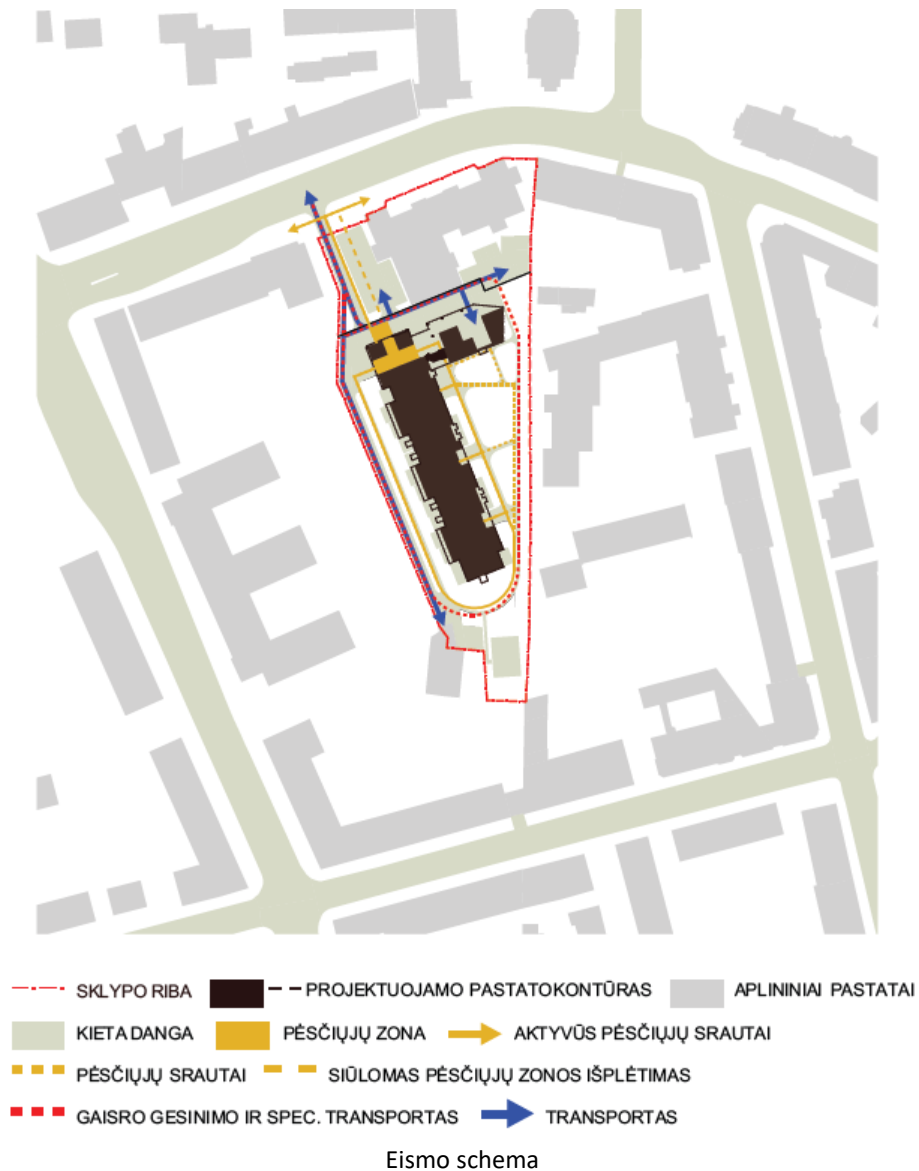
Terasų turėklai -metaliniai

Balkonų turėklai -tonuotas laminuotas stiklas

1.16 Sklypo sprendiniai, eismo organizavimas

Pagal projektavimo užduotyje pateiktą eismo schemą į visą sklypą yra vienas 5m pločio įvažiavimas ir 1,8m pločio pėsčiųjų takas. Ateityje siūloma platinti pėsčiųjų taką atsisakant automobilių stovėjimo vietų pirmame plane. Automobilių stovėjimo vietos galėtų būti kompensuojamos kitoje vietoje. Kiti sprendiniai atitinka eismo schemai suderinti tarp sklypo bendrasavininkų.

- Lengvųjų automobilių eismas.
Lengvųjų automobilių srautai pasiskirsto į požeminius ir antžeminius parkingus bei į pietinėje sklypo dalyje esantį garažą. Šis įvažiavimas yra servitutinis.
- Specialiojo transporto eismas.
Sklypo išoriniu perimetru numatytas 3,5m pločio gaisrinis apvažiavimas. Vidiniame kieme pravažiavimo danga apželdintas korys.
Specialusis atliekų surinkimo transportas privažiuoja ir apsisuka prie atliekų laikino saugojimo konteinerių patalpos.
- Pėsčiai.
Pėsčiųjų srautas nuo J. Basanavičiaus gatvės pasiskirsto „bokšto“ pirmame aukšte.
Aplink gyvenamuosius namus ir vidiniame kieme numatyti pėsčiųjų takai praėjimams iki butų ir rekreacijai. Pėsčiųjų tako perimetras patogus pasimankštinti einant.
Sklype vieninteliai lauko laiptai tarp gatvės prieigų ir vidinio kiemo.
- Transporto ir pėsčiųjų susikirtimo vietoje prie „bokšto“ pėsčiųjų perėja išskiriama kitokios spalvos ir faktūros dangomis.
- Transporto ir pėsčiųjų srautai pateikti eismo schemoje



1.17 Pastatų konstrukciniai sprendimai

Konstrukciniai sprendiniai

Projektuojami penki daugiabučiai gyvenamieji namai (2 bendri požeminiai aukštai-automobilių saugyklos, 6 antžeminiai aukštai-butai, studijos, komercinės patalpos.)

Pastato konstrukcija:

Požeminiai aukštai - monolitinio gelžbetonio karkasas sudarytas iš sienų, kolonų, ir perdangos plokštės.

Antžeminiai aukštai –gali būti surenkamo gelžbetonio sienos ir perdangos plokštės. Pastato stabilumą užtikrina sienos – standumo diafragmos.

Konstrukciniuose sprendiniuose įvertinami esminiai statinio reikalavimai:

- mechaninis patvarumas ir pastovumas,
- gaisrinė sauga,
- higiena, sveikata, aplinkos apsauga,
- naudojimo sauga,
- apsauga nuo triukšmo,
- energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas,
- tvarus gamtos išteklių naudojimas.

Statinių konstrukcijų pagrindiniai elementai:

Pamatai - monolitiniai gelžbetoniniai gręžtiniai poliai. Pamatai projektuojami pagal grunto mechanines savybes, kurios pateikiamos inžinerinių geologinių tyrinėjimų ataskaitoje.

Antžeminės laikančios konstrukcijos –monolitinio gelžbetonio kolonos,g/b (gali būti surenkamos) sienos ir perdangos.

Požeminės konstrukcijos iš monolitinių sienų, atraminių sienų, kolonų ir perdangos.

Atraminės sienos – polinės ir monolitinio gelžbetonio.

Grindys ant grunto - armuoto betono.

Laikančio karkaso elementai

Kolonų skerspjūviai parinkami atsižvelgiant į konstrukcijų statikos skaičiavimus, konstrukcinius reikalavimus ir atsparumą gaisrui. Pastato monolitinių kolonų skerspjūvis kintami. Kolonos liejamos iš betono C30/37, XD1 (automobilių saugykloje), XC1 (uždaroje šiltose patalpose), armuojamos B500B klasės armatūra.

Pastato požeminių aukštų sienos 220/250/300mm storio, betonas C30/37, betono aplinkos klasė XD1. Vidinės pastato antžeminės dalies sienos 200/220/250mm, betonas C30/37, armuotos B500B klasės armatūra. Aplinkos sąlygų klasė – XC1.

Pasirinkus laikančių konstrukcijų elementų gamintojus, laikančių elementų skerspjūvių matmenys ir ilgai privalo būti peržiūrėti ir patikslinti pagal konkretų gamintoją. To pasėkoje gali keistis konstrukcijų apačios altitudės, apkrovos į pamatus bei medžiagų kiekiai.

Konstrukcijose naudojamas B500B armatūrinis plienas.

Gelžbetoninio karkaso konstrukcijoms turi būti parengtas darbo projektas. Medžiagų kiekiai darbo projekto metu gali būti tikslinami.

Rengiant darbo projektą būtina vadovautis:

- techniniame projekte pateikta principine schema;
- statiniais skaičiavimais;
- parinkta statine schema;
- apkrovomis ir poveikiais.

Išorės sienos

Pastato antžeminės dalies išorės sienos monolitinio arba surenkamo gelžbetonio. Fasadinei sistemai įrengti turi būti naudojama pasirinkto gamintojo sertifikuota fasadinė sistema.

Laiptinės elementai

Surenkami gelžbetoniniai laiptatakiai ir laiptų aikštelės. Betonas C30/37, armatūra B500B. Aplinkos sąlygų klasė – XC1.

Balkonai

Surenkamo gelžbetonio kintamo skerspjūvio balkonų plokštės, betonas C30/37 F200 W6, XF3.

Gembinių balkonų prijungimui prie pastato naudojamos šilumos tiltelių nutraukimo detalės (FRANK Egco-box arba tų pačių savybių sujungimo sistema (iš nerūdijančio plieno)). Balkonai tvirtinami į monolitines perdangas.

Stogas

Projektuojami plokšti neeksploatuojami stogai. Stogo danga – ritininė. Stogo konstrukcija turi tenkinti BROOF(t1) ugniaatsparumo klasės reikalavimus. Vietose, kur bus montuojama inžinerinė įranga, liejamos monolitinio gelžbetonio plokštės –aikštelės, arba naudojamas kitas sprendimas, numatytas darbo projekte.

1.18 Statybos etapiškumas

Komplekse numatyti bendri požeminiai parkingai.

Daugiabučiai gyvenamieji namai susideda iš 5 korpusų.

Kiekvieną galima statyti atskirai.

Galimas statybos dalinimas į etapus ir eiliškumas aptariamas atskirai, atsižvelgiant į Užsakovo poreikius. Tokiu atveju, tarp skirtingų statybos etapų reiktų įvesti montažines-deformacines siūles.



1.19 Teritorijos sutvarkymas

1.19.1 Aplinka.Pritaikymas Ž/N poreikiams.

Patekimai į sklypą (keliai, gatvės, šaligatviai, viešo transporto sustojimai ŽN automobilių stovėjimo vietos numatytos arčiausiai prie namo ir požeminiuose parkinguose. Artimiausi viešojo transporto sustojimai yra J.Basanavičiaus gatvėje (atstumas iki namo N5 250m).Iki sustojimo šaligatviai ir perėjos pritaikytos ŽN. Vidinis kiemas nuo namų prieigų pakeltas 1,6m.Žmonėms su judėjimo negalia numatytas lauko keltuvas.

Sklypo planas

- Takai ir privažiavimai.

Pėsčiųjų takų plotis ne mažesnis kaip 1 200mm.

Pėsčiųjų takų,esančių pritaikytoje judėjimo traseje, lygių skirtumai ir nelygumai ne didesni kaip 20 mm.

ŽN judėjimo keliuose nėra pandusų.Šaligatvių nuolydžiai neviršija neįgaliesiems taikomų normų.

Pėsčiųjų takuose prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtimis vietose numatyti įspėjamieji paviršiai.

Į pėsčiųjų takus neišsikiša objektai, galintys tapti kliūtimi ŽN.

Pėsčiųjų takai, šaligatviai, laiptai suprojektuoti taip, kad ant jų nesikaupytų vanduo ir kad jie neapledėtų.

- Įspėjamieji paviršiai. Prieš lauko laiptus, šaligatvyje prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimus su gatvių važiuojamąja dalimi numatytos priemonės žmonėms su regėjimo negalia: įspėjamasis paviršius –grublėtos betono trinkelės, vedimo paviršius –trinkelės su lygiagrečiomis juostelėmis.
- Įspėjamieji ženklai. ŽN pritaikyti pastatai ir teritorijos, patalpos, elementai ir kiti objektai (takai, automobilių stovėjimo vietos, įėjimai į pastatus, ir kt.) turi būti pažymėti ŽN informaciniu ženklu.

Įspėjamųjų paviršių vietas ir tipus tikslinti darbo projekto stadijoje.

- Automobilių stovėjimo aikštelės.
ŽN automobilių stovėjimui sklype numatytos vietos prie namo prieigų nuo J.Basanavičiaus gatvės.

Gyventojų automobiliai parkuojami požeminėse automobilių saugyklose. Vietų skaičius ŽN transportui :

- 1 vieta, kai aikštelėje yra iki 15 vietų;
- 2 vietos, kai aikštelėje yra 16-50 vietų;

ŽN automobilių stovėjimo vietose numatyta galimybė jam išlipti iš automobilio, įrengiant greta 1 500 mm pločio aikštelę.

- Poilsio vietos, žaidimų aikštelės.
Vaikų žaidimo aikštelėse būtini įrenginiai žmonėms su negalia. Iki aikštelių yra laisvas ŽN patekimas.

Pastatai.

- 5proc. turėtų būti pritaikyti ŽN reikmėms. Gyvenamuose namuose bet kuris iš butų gali būti pritaikytas ŽN reikmėms. Specialiai butai nėra pritaikyti ŽN reikmėms paliekant galimybę rinktis bet kurį butą, tad pritaikyti ŽN reikmėms pakaktų įrengti sanitarines patalpas atitinkančias ŽN reikalavimus. Gyvenamąsias patalpas įsigijus žmogui su negalia, Statytojas įsipareigoja įrengti sanmazgą atitinkantį keliamus reikalavimus ir patekimą į balkoną atitinkantį ŽN reikmėms.
- Reikalavimai sanitarinėms patalpoms
Komerčinėse patalpose numatyti sanitariniai mazgai Ž/N.Pateikimui į patalpas reikia ŽN pritaikytų durų, jas atidarius, angos beklūtis plotis, matuojant tarp varčios ir staktos vidaus, turi būti ne mažesnis kaip 850 mm. Slenksčiai ties lauko durimis turi būti įrengiami ne aukštesni nei 20 mm. Durys pastato viduje turi būti be slenksčių.
- Liftai
Liftai min 630 kg keliamosios galios. Kabinos matmenys ne mažiau nei 1100x1400. Lifto durys ne mažiau 850mm.
Prieš liftą įrengta aikštelė didesnė nei 1500x1500. Aukščio skirtumas tarp sustojusio lifto kabinos grindų ir priešais liftą esančios aikštelės grindų turi būti ne didesnis kaip 20 mm.
Ant lifto iškvietimo ir valdymo prietaisų esanti informacija bei ženklai turi būti pateikti ir taktiline forma - Brailio raštu.
- Laiptinės
Laiptinėse numatytos saugos zonos ŽN vežimėliui. Saugos aikštelės matmenys – 1200x850. Saugos aikštelė nesiaurina evakuacinio kelio.
ŽN pritaikytoje laiptinėje kiekvieno laiptatakio viršuje ir apačioje turi būti įrengti įspėjamieji paviršiai. Įspėjamasis paviršius turi būti laiptatakio pločio bei 600 mm ilgio, atitraukiant nuo artimiausios pakopos briaunos per vienos pakopos plotį. Įspėjamuosius paviršius būtina įrengti ir lauko laiptų laiptatakių viršuje bei apačioje. ŽN pritaikytų laiptų paviršius turi būti kietas, šiurkštus, neslidus.
Laiptinės pakopų matmenys 160x300.
- Įspėjamieji paviršiai
ŽN judėjimo trasose įrengiami įspėjamieji paviršiai rekomenduojami tokio reljefo:

- lygiagrečių juostelių (4-5 mm aukščio, 20-25 mm pločio, išdėstytų kas 40-60 mm), skirtų judėjimo kryptčiai ar krypties pasikeitimui pažymėti;
- apvalių kauburėlių (kauburėlių skersmuo 20-25 mm, aukštis 4-5 mm, atstumai tarp centrų 60 mm), skirtų įspėti apie priekyje esančius aukščio pasikeitimus (laiptus arba pandusus).

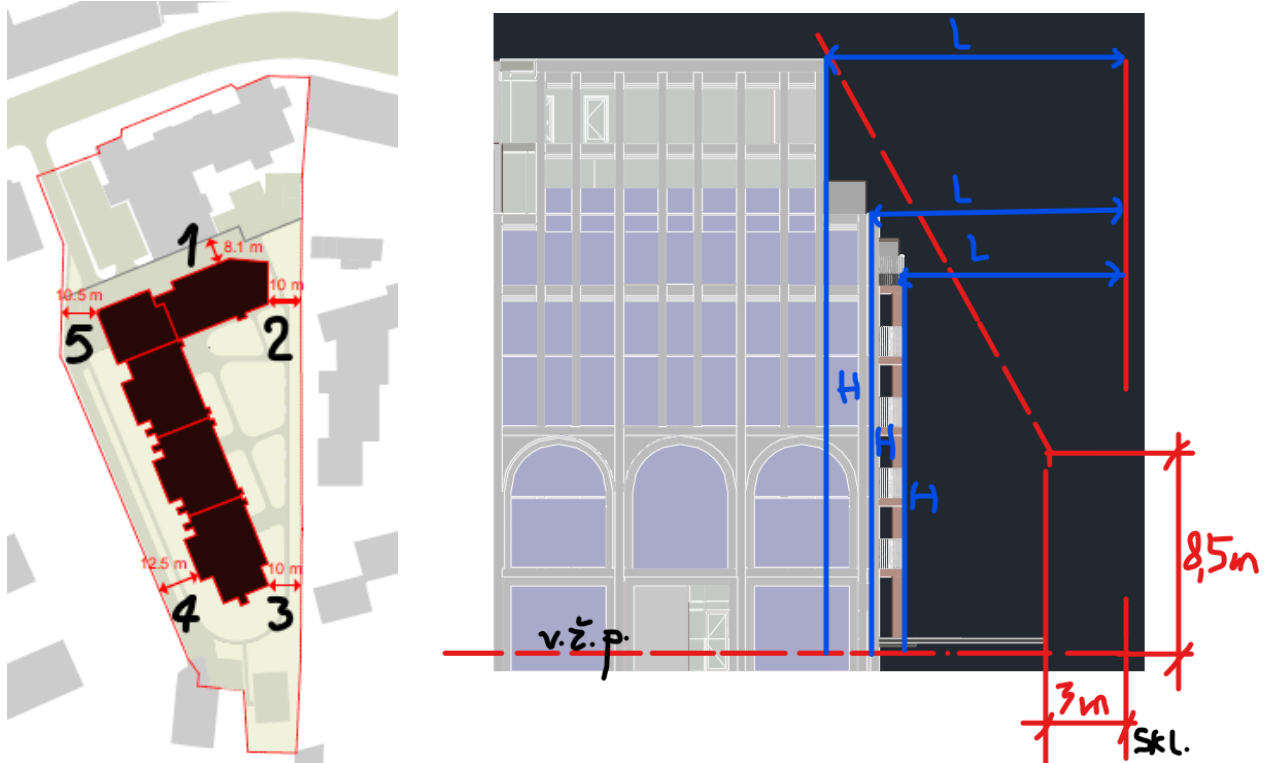
Pastatų vidaus įspėjamieji paviršiai nuo gretimų paviršių turi skirtis savo kietumu, tamprumu ar garsu, sklindančiu nuo jų paviršiaus.

1.19.2 Statinių išdėstymas kaimyninio užstatymo atžvilgiu

Projektuojamų pastatų atstumai nuo kaimyninio užstatymo reglamentuojami pagal gaisro saugos reikalavimus, STR 2.02.01:2004 p.193 ir insoliacijos reikalavimus (pateikta kitame skyriuje).

Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" p.193.3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Toliau, pateikiama vietos kuriose projektuojamas pastatas yra prie kaimyninių sklypų ir pastatų ir atitikimas ribojamo aukščio reikalavimams.



Schema Nr.2

1. Atstumas tarp pastatų ribojamas pagal gaisrinės saugos reikalavimus, min. 6,0m. Projektuojamas 8,1 > 6m - atitinka.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų 6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10

2. Šioje vietoje yra esami ir perkeliama požeminiai šiluminiai tinklai. Šiluminių tinklų apsaugos zona 10m, toks atstumas nuo sklypo ribų iki projektuojamų pastatų.

Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" p. 193 reikalavimus (žiūr. schema Nr.2) Kai $L = 10\text{m}$, galima statyti 22,5m aukščio pastatą ($(10-3):0,5+8,5=22,5$). Projektuojamo pastato 5 aukštų dalies aukštis **17,7m** (kai, pastato viršaus abs.alt, 158,2, vid.ž. pav.alt. 140,50)-atitinka. Pastato 6 aukštų dalis atitaukta nuo sklypo ribos 11m. Kai $L = 11\text{m}$, galima statyti 24,5m aukščio pastatą ($(11-3):0,5+8,5=24,5$). Projektuojamo pastato 6 aukštų dalies aukštis **22,74m** $< 24,5$ (kai, pastato viršaus abs.alt, 163,24, vid.ž. pav.alt. 140,50)-atitinka.

3. Šioje vietoje yra esami ir perkeliama požeminiai šiluminiai tinklai. Šiluminių tinklų apsaugos zona 10m, toks atstumas nuo sklypo ribų iki projektuojamų pastatų.

Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" p. 193 reikalavimus (žiūr. schema Nr.2) Kai $L = 10\text{m}$, galima statyti 22,5m aukščio pastatą ($(10-3):0,5+8,5=22,5$). Projektuojamo pastato 5 aukštų dalies aukštis **16,6m** (kai, pastato viršaus abs.alt, 158,1, vid.ž. pav.alt. 141,50)-atitinka. Pastato 6 aukštų dalis atitaukta nuo sklypo ribos 11m. Kai $L = 11\text{m}$, galima statyti 24,5m aukščio pastatą ($(11-3):0,5+8,5=24,5$). Projektuojamo pastato 6 aukštų dalies aukštis **21,74m** $< 24,5$ (kai, pastato viršaus abs.alt, 163,24, vid.ž. pav.alt. 141,50)-atitinka.

4. Namo atstumas nuo sklypo ribos 12,5m. Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" p. 193 reikalavimus (žiūr. schema Nr.2) Kai $L = 12,5\text{m}$, galima statyti 27,5m aukščio pastatą ($(12,5-3):0,5+8,5=27,5$). Projektuojamo pastato aukštis **21,74m** $< 27,5$ (kai, pastato viršaus abs.alt, 163,24, vid.ž. pav.alt. 141,50)-atitinka.

5. BOKŠTAS. Bokšto atstumas nuo sklypo ribos 10,5m. Kai $L = 10,5\text{m}$, galima statyti 23,5m aukščio pastatą ($(10,5-3):0,5+8,5=23,5$). Projektuojamo pastato aukštis 10,5 m atstumu nuo sklypo ribos **20,9m** $< 23,5$ (kai, pastato viršaus abs.alt, 161,40, vid.ž. pav.alt. 140,50)-atitinka.

Bokšto 7-8 aukštai atitaukti nuo sklypo ribos 12,5m. Kai $L = 12,5\text{m}$, galima statyti 27,5m aukščio pastatą ($(12,5-3):0,5+8,5=27,5$). Projektuojamo pastato aukštis 12,5 m atstumu nuo sklypo ribos **27,3m** $< 27,5$ (kai, pastato viršaus abs.alt, 167,80, vid.ž. pav.alt. 140,50)-atitinka. Pagal bendrojo plano reglamentus galima statyti iki **28m** aukščio pastatus.

1.19.3 Automobilių vietų poreikiai ir išdėstymas

- Automobilių stovėjimo vietų poreikis pagal STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ 30 lentelę:

Pastato (ų) patalpų paskirties pavadinimas	Minimalus stovėjimo vietų skaičius	Pastato rodiklis	Reikalingas stovėjimo vietų skaičius	projektuojamas stovėjimo vietų skaičius požeminiame parkinge
1.3. Gyvenamosios paskirties daugiabučiai pastatai	1 vieta vienam butui+1 papild. vieta 4 kamb.butui	139 butai 4k-1butas	140	174
5.3. Komerčinės patalpos (Ne maisto produktų parduotuvės)	1 vieta 30 m ²	Plotas 187 m2	6	
14.Kūrybinės dirbtuvės [studijos]	1 vieta vienai dirbtuvei	12 studijų	12	
Viso: Reikalingas stovėjimo vietų skaičius 158 vt.				

- Automobilių saugyklos požeminiuose parkinguose. Tarp reikalingo ir projektuojamo vietų skaičiaus yra 16 vietų perteklius. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. liepos 14 d. sprendimu Nr.1-1083 patvirtintą savivaldybės suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą. Nagrinėjama teritorija patenka į 2 zoną kur minimalus parkavimo poreikis nustatomas pagal koeficientą 0,50, o maksimalus antžeminis 0,75, požeminis – neribojamas.
- Sklypo dalyje B yra 21 laikino automobilių stovėjimo vieta. Šios vietos yra bendro naudojimo nustatyta tvarka, išdėstytos namų prieigose prie komercinių patalpų arba „gatvelėje“.

1.19.4 Rekreacinė infrastruktūra

Gyventojų poilsis ir rekreacija numatyta vidiniame kieme.

Kiemas intensyviai apželdinamas.

Sklypo želdynų plotas didesnis už nurodytą Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše .

Kieme numatytos vietos vaikų žaidimo aikštelėms. Bendras aikštelių plotas plotas ne mažesnis kaip $1 \times b$, m² (čia b – butų skaičius).

Minimalus leistinas projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 m².

Aikštelės išdėstomos keliose vietose ,skirstant pagal amžiaus grupes ir atrakcionų paskirtį.

Žaidimo aikštelių išdėstymą, mažosios architektūros elementus, šviestuvus ir kitus gerbūvio elementus siūloma detalizuoti kartu su želdinių projektu.

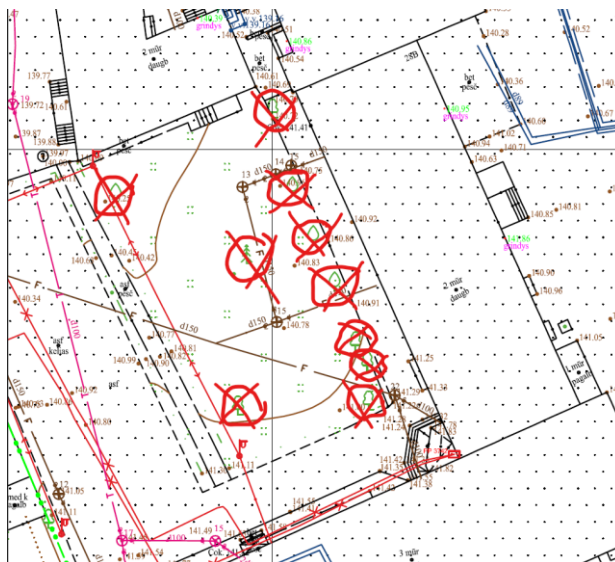
Sporto aikštelė paaugliams numatyta laisvoje nuo užstatymo pietinėje sklypo dalyje. Ši aikštelė atribojama ažuoliniu aptvaru.

Vaikų žaidimo aikštelės kiemo šiaurės rytinėje dalyje, todėl gauna pakankamai saulės šviesos, gera insoliacija.

Ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui kieme po medžiais siūloma pastatyti suolus su stalais.

1.19.5 Želdiniai

Sklypo dalyje auga 10 medžių. Iš jų 3 beržai ir 1 subrendusi eglė. Kiti - vaismedžiai arba dekoratyviniai augalai. Visi medžiai, dekoratyviniai augalai ir vaismedžiai patenka į statybos zoną ir šalinami arba, jei dar galima, dekoratyviniai augalai perkeliami.

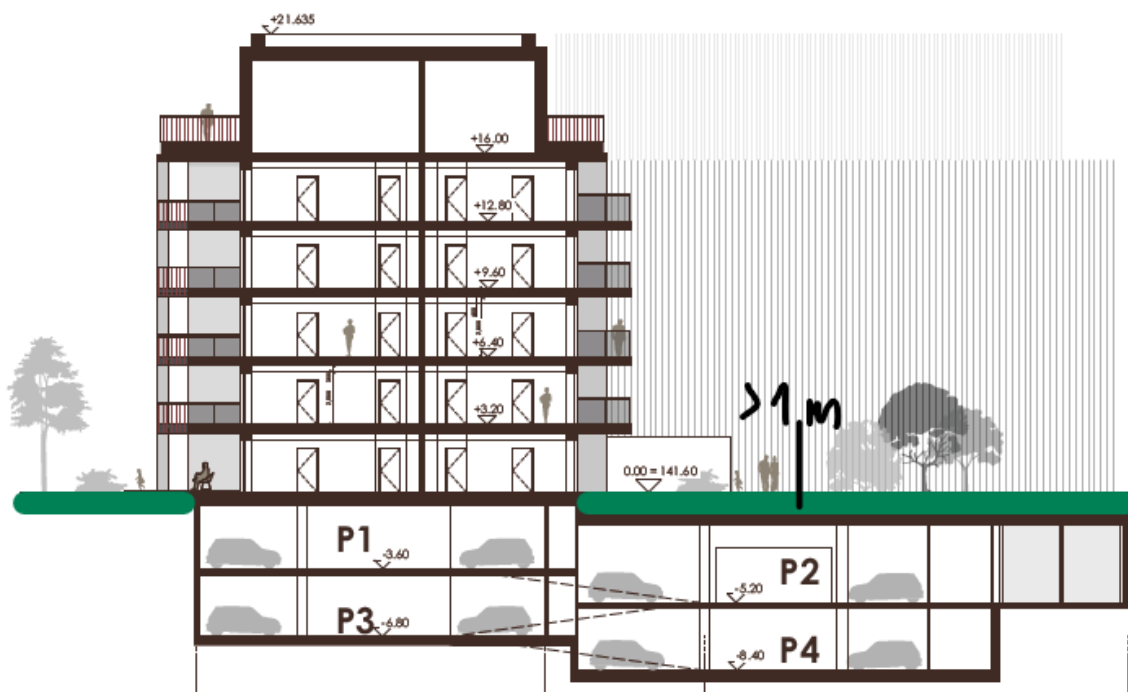


Šalinami medžiai ir vaismedžiai



Kertamų medžių kompensavimo tvarką nustato Vilniaus savivaldybės administracija. Atsodinamų medžių sodinukų kamienų skersmenų suma turi atitikti pašalintų medžių kamienų skersmenų sumą.

Sklype yra daug „gyvos“ žemės, ant požeminių parkingų stogų supilamas didesnis nei 1m grunto sluoksnis. Todėl, pagal priklausomų želdynų reglamentus, kai minimalus grunto sluoksnio storis ant stogų 100 cm – apželdinimo ploto koeficientas 0,9. (žiūr. pav.) Teritorijos apželdinimo koeficientas 41 %, viršija norminius.



Pav. minimalus grunto sluoksnio storis ant stogų 100 cm – apželdinimo ploto koeficientas 0,9



Želdynų schema

1.19.6 Insoliacija.

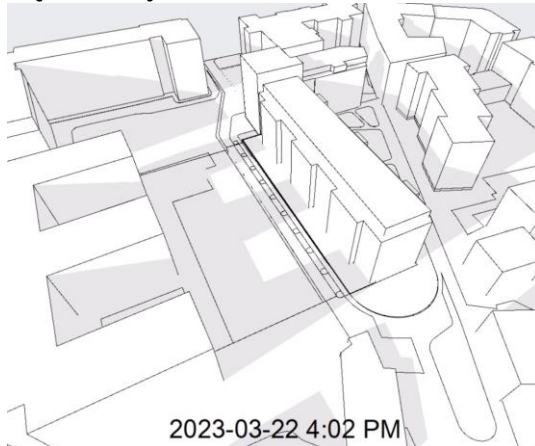
Insoliacija skaičiuojama kovo mėn. 22 d. duomenimis. Saulė teka 6 val. 17 min.

Pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" p. 213. Kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose bendras insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) – ne trumpesnis kaip 2 valandos. Senamiesčiuose ir miestų centruose su perimetriniu užstatymu – ne trumpesnis kaip 1,5 valandos.

1. Projektuojamo pastato patalpų ir priklausinių insoliacija

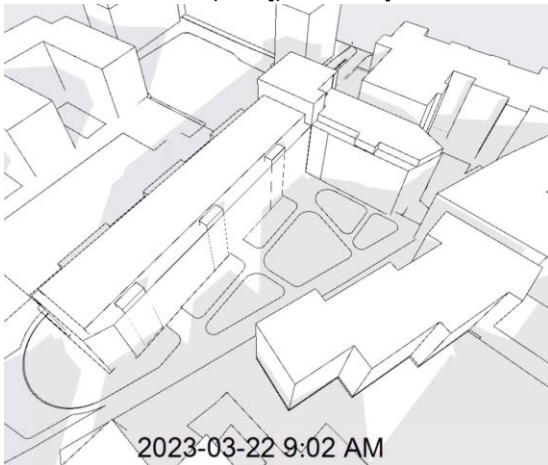


2023-03-22 12:32 PM



2023-03-22 4:02 PM

Vakarinio fasado (butų) insoliacija tenkina normų reikalavimus >2val.



2023-03-22 9:02 AM

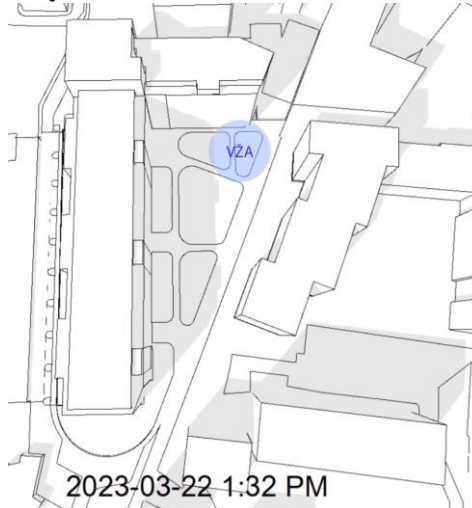


2023-03-22 11:02 AM

Vidinio kiemo fasadų (butų) insoliacija tenkina normų reikalavimus >2val.



2023-03-22 11:02 AM



2023-03-22 1:32 PM

Vaikų žaidimo aikštelių insoliacija tenkina normų reikalavimus >2val.

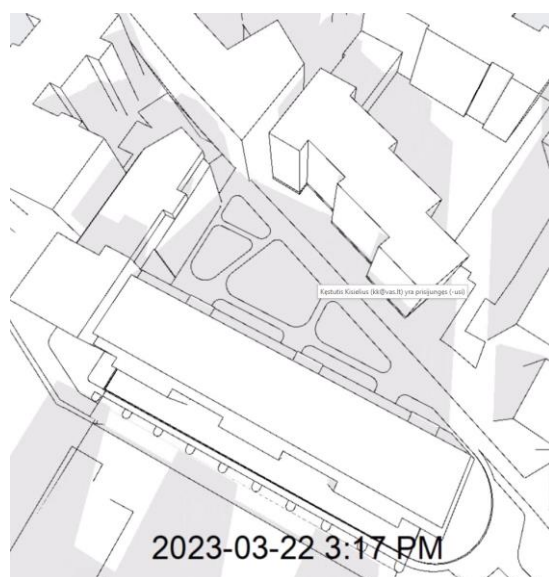
2. Projektuojamo pastato įtaka gretimų pastatų insoliacijai.

Į šiaurę nuo projektuojamo pastato nėra gyvenamųjų patalpų, todėl insoliacijos įtaka nenagrinėjama.
 Į pietus nuo projektuojamo pastato esantiems pastatams apšviestumas neįtakojamas.
 Rytinėje dalyje yra kaimyninis sklypas ir baigiamas statyti gyvenamasis namas Algirdo g.3.
 Pagal turimus duomenis gyvenamojo namo pirmame aukšte yra trys dviejų kambarių butai, kurių insoliacijai projektuojami pastatai gali turėti įtaką.



Ištrauka iš projekto Algirdo g.3

Toliau, nagrinėjama projektuojamo pastato įtaka gyvenamojo namo Algirdo g.3 pirmo aukšto dviejų kambarių butams.

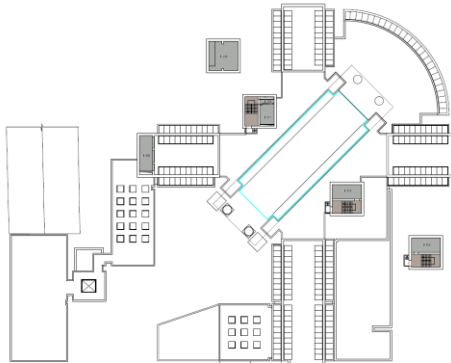


Gyvenamosios paskirties pastato Algirdog.3 insoliacija tenkina normų reikalavimus, 2val.

1.20 Analogai iliustruojantys projekto idėją

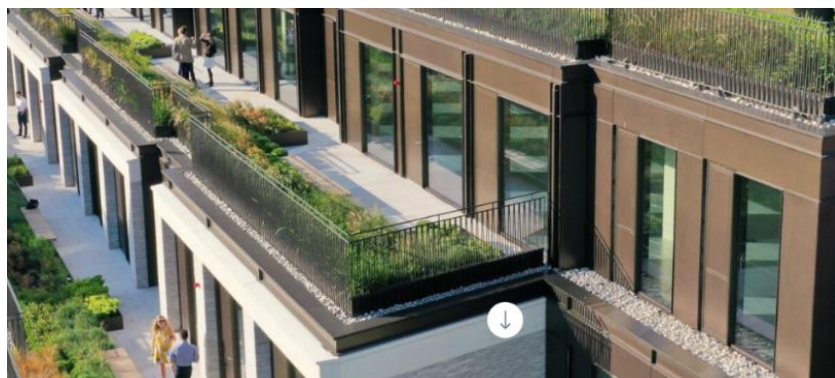
1.20.1 Urbanistika

Nuo užstatymo perimetro atitrauktas pagrindinis įėjimas. Įėjimo įvaizdį formuoja postmodernistinės formos.



1.20.2 Architektūra

Analogų pavyzdžiai „bokštui“ ir gyvenamųjų namų įvaizdžiui.



2 GRAFINĖ DALIS-BRĖŽINIAI

