

A. VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS

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

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

Jm. kodas 2430864

At. Nr. 1538

OBJEKTAS:

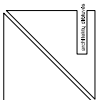
## DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI VARNĖS G. 15, VILNIUS. STATYBOS PROJEKTAS

OBJEKTO NR.:

17/18



Projektuotojas:



"A.VYŠNIAUSKO  
ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"

Autoriai:

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

Užsakovas:

UAB "Vilmestos projektai"

Handwritten signature of A. Balkevičiūtė in blue ink.

Vilnius 2018



Forma patvirtinta  
Vilniaus miesto savivaldybės  
administracijos direktoriaus  
2017 m. lapkričio 28 d.  
įsakymu Nr. 30-3071



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU

Savivaldybės vyriausiasis architektas  
(Miesto plėtros departamento direktorius)

(parašas)

2018 m. 09 28 d.

Reg. Nr. PP4 255/18  
**PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS**  
2018 09 01 m.  
Vilnius

1. Projektinių pasiūlymų paskirtis *išreikšti ir pristatyti visuomenei pastato architektūrinę idėją*
2. Informacija apie sumanytą projektuoti statinį (*pildo statytojas*):

2.1.	statinio pavadinimas	Daugiabučiai gyvenamieji namai
2.2.	statybos adresas	Varnės g. 15, Vilnius
2.3.	statybos rūšis	Nauja statyba
2.4.	statinio kategorija	Neypatingas statinys
2.5.	pagrindinė statinio naudojimo paskirtis	Gyvenamoji
2.6.	statinio bendras, naudingas, pagrindinis plotai	Viso 4 namai, kiekvienas po 800 m <sup>2</sup> bendro ploto, po 750 m <sup>2</sup> naudingo ploto, viso 3200 m <sup>2</sup> bendro ploto
2.7.	sklypo plotas	0,4783 m <sup>2</sup>
2.8.	kita informacija (paveldo, saugomos teritorijos)	Ne

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

		Projektinių pasiūlymų	Bendras planas	Specialieji planai	Detalusis planas /senamiesčio apsaugos reglamentai	Aplinkoje vyraujantys
3.1.	žemės naudojimas	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Vidutinio užstatymo intensyvum gyvenamoji teritorija			Gyvenamoji teritorija
3.2.	užstatymo tipas	Laisvo planavimo				Atskirai stovintys pastatai, blokuoti pastatai
3.3.	užstatymo tankumas	45 proc				30-50 proc.
3.4.	užstatymo intensyvumas	0,7	Mažiau arba lygu 0,8			0,4-0,8
3.5.	aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus	11m				6-12 m

3.6.	maksimali absoliutinė altitudė (m)	169			
3.7.	aukštų skaičius (nuo iki)	2-3	Mažiau arba lygu 4		Du – trys - keturi
3.8.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	48			
3.9.	priklausomų želdynų plotas	35proc.			
3.10.	esamų medžių taksacija	Vertingų medžių nėra			

4. Pagrindiniai statinio paskirties rodikliai (pildo statytojas):

4.1.	gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos apimtis	
4.2.	paslaugų apimtis	
4.3.	butų skaičius	48 vnt.
4.4.	vietų skaičius	
4.5.	lovų skaičius	
4.6.	bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius	
4.7.	kiti rodikliai	

5. Kiti reikalavimai (pildo MPD specialistai):

5.1.	architektūrinės išraiškos priemonės	
5.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	
5.3.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	
5.4.	reikalavimai viešų erdvių įrengimui	
5.5.	reikalavimai susisiekimo tinklo plėtrai	
5.6.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose, detaliuosiuose planuose)	
5.7.	kiti konteksto sąlygojami reikalavimai	

6. Projektinių pasiūlymų sudėtis (pildo statytojas):

6.1.	Aiškinamasis raštas. Genplanas, tipinio aukšto planai, plūvis, būsimo tūrio vizualizacijos
6.2.	

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

7.1.	žemės sklypo ir pastatų nuosavybės dokumentai (išrašai iš RC)
7.2.	žemės sklypo ir pastatų kadastriniai matavimai
7.3.	kiti dokumentai

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

8.1.	Būsimo tūrio vizualizacijos
------	-----------------------------

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

Statytojas (užsakovas) UAB „Vilmestos projektai“ direktorius M. Ulevičius

Projektinių pasiūlymų rengėjas UAB "A. Vyšniausko architektų dirbtuvės" P.V. A. Vyšniauskas



KOPĖJA TIKRA. TU. A. VYŠNIAUSKAS



## VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU

Savivaldybės vyriausiasis architektas  
(Miesto plėtros departamento direktorius)

(parašas)

2018 m. 09 20 d.

### PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2018 m.

Vilnius

#### 5. Kiti reikalavimai (pildo MPD specialistai):

5.1.	architektūrinės išraiškos priemonės	Įvertinti gretimybės, išlaikyti architektūrinius kompozicinius ryšius, formuoti aplinkai būdingą užstatymą, planuojamo objekto planinė ir erdvinė struktūra turi derėti prie konteksto.
5.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	Projektuojant automobilių stovėjimo vietas, nepažeisti gretimų sklypų valdytojų teisėtų lūkesčių, išlaikyti norminius atstumus vadovaujantis Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis.
5.3.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	
5.4.	reikalavimai viešų erdvių įrengimui	Suprojektuoti ir įrengti rekreacinius želdynus greta esančiame sklype (kadastro Nr. 0101/0167:4043), kuriam Administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018-04-18 įsakymu Nr. A30-934/18(2.1.22E-TD2) patvirtintu žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu nustatytas atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdas.
5.5.	reikalavimai susisiekimo tinklo plėtrai	
5.6.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose, detaliuosiuose planuose)	
5.7.	kiti konteksto sąlygojami reikalavimai	Išlaikyti gretimoje teritorijoje esančiuose sklypuose teritorijų planavimo dokumentais nustatytas užstatymo linijas ir ribas bei norminius projektuojamų pastatų atstumus iki gretimų sklypų.

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Miesto plėtros departamento  
Detaliojo planavimo ir architektūros skyriaus  
Vakarinės teritorijos poskyrio vadė

Danutė Eidukonytė  
2018 09 18

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### ESAMA SITUACIJA

Sklypas randasi Šiaurės – rytinėje Pilaitės mikrorajono dalyje, į šiaurę nuo Pilaitės prospekto. Remiantis Vilniaus m. Bendruoju planu, sklypas priklauso teritorijai "Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos", 2018 04 buvo išleistas "Įsakymas dėl žemės sklypo (kad. Nr.0101/0167:1232) buvusiam Plyninės kaime formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo", kuriame nustatytas sklypo plotas 4783m<sup>2</sup>, naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Į rytus sklypas ribojasi su tam pačiam savininkui UAB "Vilmestos projektai" priklausančiu sklypu, kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos. Šiaurinėje pusėje - Varnės gatvė. Bendras užstatymo kontekstas – anksčiau statyti viengučiai-dvibučiai gyvenamieji namai, blokuoti arba vis daugiaiau besistatantys 2-3-4 aukštų daugiabučiai. (ką ir leidžia Vilniaus m. Bendrasis planas). Pavyzdžiui, visai netoli statomi 3-4 aukštų daugiabučiai Simono – Grunau 46, 2-3a. daugiabučiai Varnės g. Iš principo tai nėra vienalytis užstatymas – smulkesnio mastelio namai (vienbučiai - dvibučiai) "miksuojami" su daugiabučiais, kaip greta statomos "Pilaitės terasos" arba truputį toliau esantis "Šiaurės pašvaistės" kvartalas arba kitoj pusėje prospekto esantis kvartalas Eibingo g. Bendra konjunktūra šioje zonoje, kad į šiaurę nuo Varnės g. dabar statomi vienbučiai – dvibučiai, o pietinėje dalyje (kur randasi ir nagrinėjamas sklypas), blokuoti arba 2-3-4 a. daugiabučiai.

### SPRENDINIAI

Siūloma projektuoti 4 daugiabučius namus, 2-3 aukštų, smulkaus mastelio, kurie savo architektūrine išraiška, gabaritais, detalėmis būtų artimi blokuotiems vienbučiams-dvibučiams namams (pvz. Nr. 3 "Pilaitės terasos"). Pirmas daugiabutis talpinamas lygiagrečiai Varnės gatvei, išlaikant jos užstatymo liniją. Kiti – išilgai sklypo, šiaurės – pietų kryptimi. Kadangi greta yra sklypas, priklausantis tam pačiam statytojui, šio sklypo naudojimo būdas-atskirųjų želdynų teritorijos, norminis atstumas iki jo, statytojui sutikus, mažinamas.

Numatoma, kad namai bus statomi ne iš karto, o statybos eilėmis. Todėl jie, nors ir blokuojasi per „bromas“, kiekvienas turi savo atskiras laikančias konstrukcijas. Kiekvieno daugiabučio siluetas bus kintamas, 2-3 aukštai, kas dar labai pabrėžtų smulkų mastelį. Tokiu atveju, kiekvienas butas turės terasą, išeinanšią ant greta, bet aukštu žemiau esančio buto stogo. Dauguma butų savo svetainėmis bus orientuoti į greta esančią atskirųjų želdynų teritoriją. Pirmojo aukšto butai turės išėjimą tiesiai iš lauko, 2 arba 3 a. butai – nedideles laiptines, aptarnaujančias 2 arba 4 butus. Kai kurie turės savo autonomines laiptines, išeinančias tiesiai iš lauko. Numatoma, kad esant poreikiui, pirmas – antras, antras – trečias arba visi 3 aukštai gali apsiungti, tokiu atveju toks butas taptų atskira viebute sekcija, turinčia atskirą įėjimą, uždarus laiptus, terasas.

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

Automobilių parkavimas sprendžiamas atvirose aikštelėse, išilgai vakarinės sklypo ribos. Jos suskirstytos po 10 automobilių, atitrauktos 3m nuo sklypo ribos. Tarpas bus apželdintas visžaliais augalais, apie 2-3m aukščio. (kėniai, tujos, kadagiai) Numatoma, kad sklype bus 36 parkavimo vietų. Gretimame sklype, kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, priklausančiame tam pačiam savininkui – UAB „Vilmestos projektai“ prie Varnės g. įrengiama dar 12 automobilių stovėjimo vietų. Šios vietos dienos metu bus skirtos parko lankytojams, o

vakaro - nakties metu – daugiabučių gyventojams. Sklype įrengiamos vietos gali būti su stoginėmis, tai bus sprendžiama kitose projektavimo stadijose.

Greta esantis sklypas priklausantis tam pačiam statytojui, kurio naudojimo būdas-atiskirųjų želdynų teritorijos, yra planuojamas kartu su sklypu daugiabučiams namams. Šie sklypai turės bendrą želdynų, pėsčiųjų takų, poilsio ir vaikų žaidimo aikštelių infrastruktūrą, kuria galės naudotis tiek šio kvartalo, tiek viso rajono gyventojai.

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

Statinio projekto vadovas A. Vyšniauskas A355

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



2018 10 16

**BENDRIEJI RODIKLIAI**

<i>Pavadinimas</i>	<i>Mato vnt.</i>	<i>Kiekis</i>	<i>Pastabos</i>
<b>I SKLYPAS</b>			Daugiabučių gyv. n. ir bendrabučių teritorijos
1. Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	4783	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	kart.	0,65	
3. Sklypo užstatymo tankis	%	45	(skaičiuota su stoginėmis)
4. Sklypo užstatymo plotas	m <sup>2</sup>	2152	
5. Automobilių saugojimo vietų skaičius sklype	vnt.	36	
6. Apželdintas sklypo plotas	m <sup>2</sup>	1678	35 %
<b>II SKLYPAS</b>			Atskirųjų želdynų teritorijos
1. Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	5384	
2. Automobilių saugojimo vietų skaičius sklype	vnt.	12	
3. Vaikų žaidimo, aktyvaus poilsio ir pagyvenusių žmonių poilsio aikštelės	vnt.	3	~ 300 m <sup>2</sup>
4. Apželdintas sklypo plotas	m <sup>2</sup>	4186	78 %
<b>III SKLYPAS</b>			Susisiekimo ir inž. tinklų korid. teritorijos
1. Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	558	
<b>PASTATAI</b>			
<b>1. Pastatų bendras plotas</b>	m <sup>2</sup>	3050	
<b>2. Pastatų naudingas plotas</b>	m <sup>2</sup>	2660	
<b>3. Pastatų tūris</b>	m <sup>3</sup>	14620	
<b>4. Aukštų skaičius</b>	vnt.	2-3	
<b>5. Pastatų aukštis</b>	m	10,2	Nuo vid. žemės paviršiaus
<b>6. Gyvenamoji dalis</b>			
6.1. Butų skaičius	vnt.	<b>48</b>	
6.1.1. 7 kamb. butų	vnt	1	
6.1.2. 2 kamb. butų	vnt	20	
6.1.3. 3 kamb. butų	vnt	23	
6.1.4. 4 kamb. butų	vnt	4	
6.2. Butų naudingasis plotas	m <sup>2</sup>	2660	

<b>7. Bendro naudojimo (laiptinių ir tech. patalpų) plotas</b>	m <sup>2</sup>	177,23	
<b>8. Pastato atsparumas ugniai</b>		I	
<b>9. Akustinio komforto sąlygų klasė</b>		C	
<b>10. Pastato enargetinė klasė</b>		A+	
10.1. Atitvarų šilumos perdavimo koeficientas:			
10.1.2. sienų	W/ m <sup>2</sup> K	0,11	
10.1.2. langų , durų	W/ m <sup>2</sup> K	0,85	
10.1.3. denginio	W/ m <sup>2</sup> K	0,09	

Statinio projekto vadovas A. Vyšniauskas A355  2018 10 16  
 (vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato arba pažymos Nr., data)



## BENDRIEJI RODIKLIAI

Tvarkomos teritorijos plotas  
10725 m<sup>2</sup>

### Sklypas I

Sklypo plotas 4783 m<sup>2</sup>  
Tankumas 45 % (su stoginėmis)  
Intensyvumas 0,65  
Aukštingumas 2-3 a.

Užstatymo plotas ~ 1765 m<sup>2</sup> +

Bendras plotas ~ 3050 m<sup>2</sup>  
Butų plotas ~ 2660 m<sup>2</sup>

Viso: 48 butai

36 parkavimo vietos

### Sklypai II, III

Sklypo plotas 5384 m<sup>2</sup>

Sklypo plotas 558 m<sup>2</sup>

12 parkavimo vietų

## ŽYMĖJIMAI

- - - Sklypo I riba
- Gretimų uab "Vilmestai" priklausančių sklypų ribos
- Projektuojami pastatai
- Projektuojamos stoginės
- Privažavimai ir automobilių parkavimas
- Smulkios skaldos danga
- Betoninių trinkelų danga
- Sodinami medžiai
- Šviestuvai
- Suoliukai
- Įvažiavimas į sklypą
- Patekimas į pastatą
- 1** Buitinių atliekų vieta
- 2** Vaikų žaidimo aikštelė
- 3** Pagyvenusių žmonių poilsio vieta
- 4** Aktyvaus poilsio aikštelė

Nr.	Įrašymo pavadinimas	Data	Pavardė	Paraišė
1	"Telia Lietuva", AB	2018.07.11	Vaidys	
2	UAB "VST"	2018.07.18	...	
3	UAB "VGAET"	2018.07.20	...	
4	AB "Energijos skirstymo operatorius"	2018.07.20	...	
5				
6	UAB "VVT"	2018.07.20	...	
7	"LITGRID AB" Nr. 380	2018.07.20	...	
8	UAB "Skaidula"	2018.07.20	...	

Miesto planavimo departamentas  
Žemės duomenų skyrius

2018.07.11

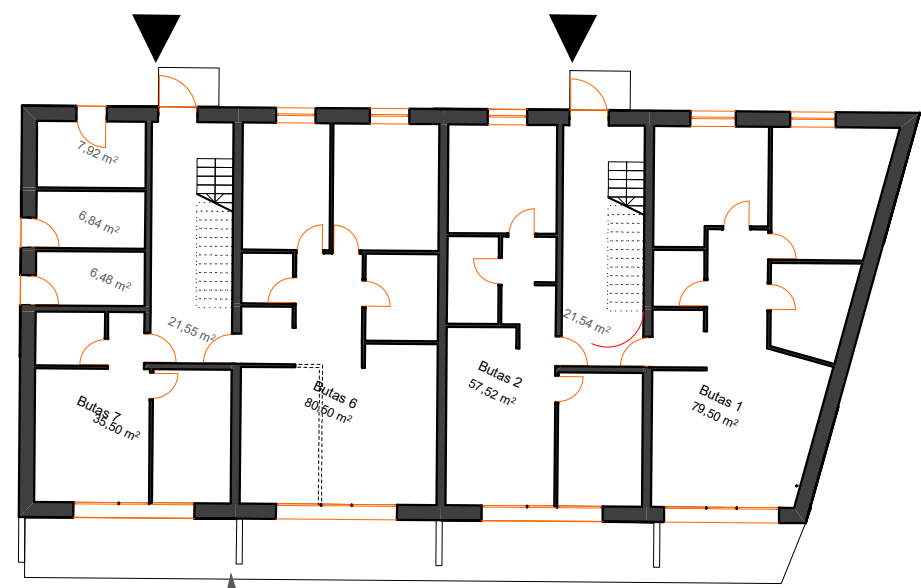
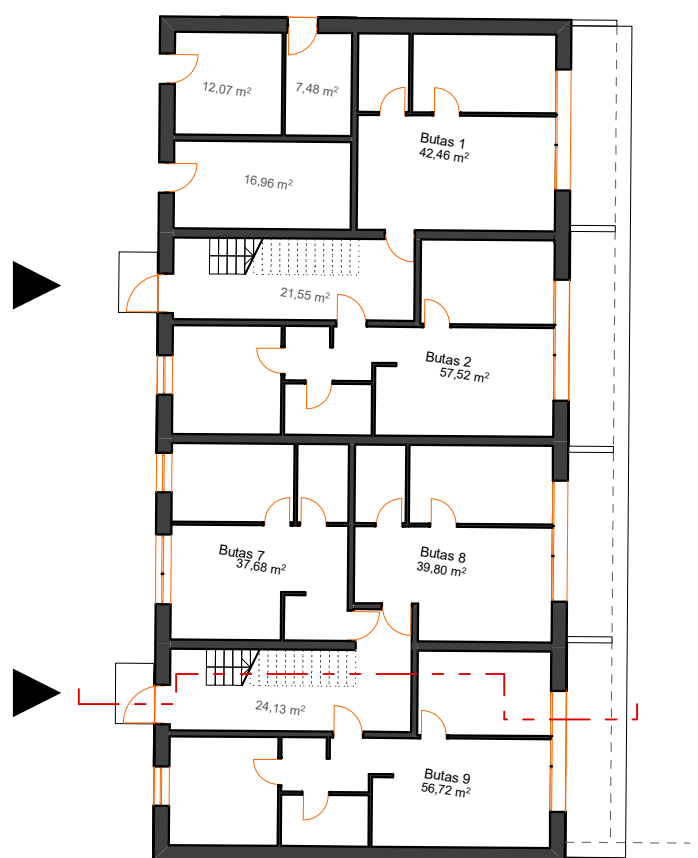
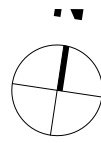


UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ "Dextrus"			
TM	Gedimino k. 11, Vilnius	Konfigūracijos pat. Nr. IGV-478	Konfigūracijos sutikta 2011-07-19
Pareig.	V. Pavardė	Parafas	Data
Direktorius	T. Štikas		2017-09-28
Vykdytojas	A. Vilkauskas		2017-09-28
Užsakovams	Obj. nr.	Lap.	Kad. Nr. 009/007/002
	070928	1/1	

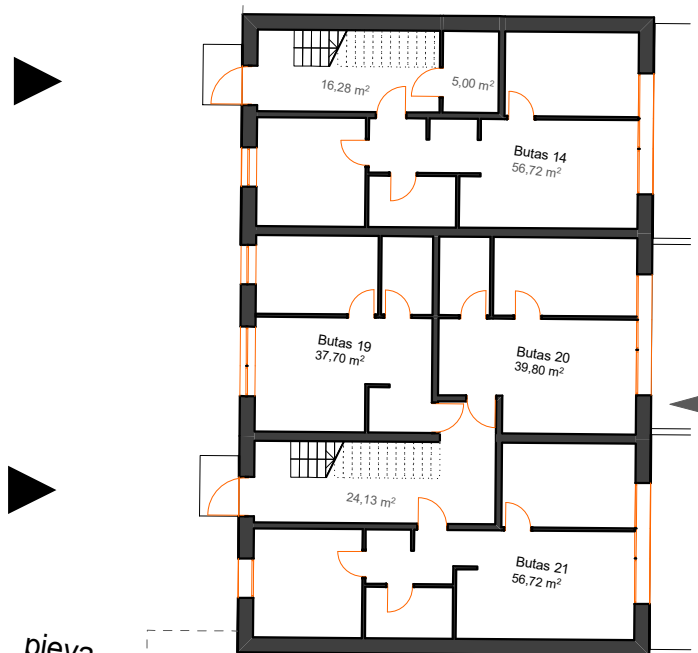


Gaisrų technikos apsisukimo vieta

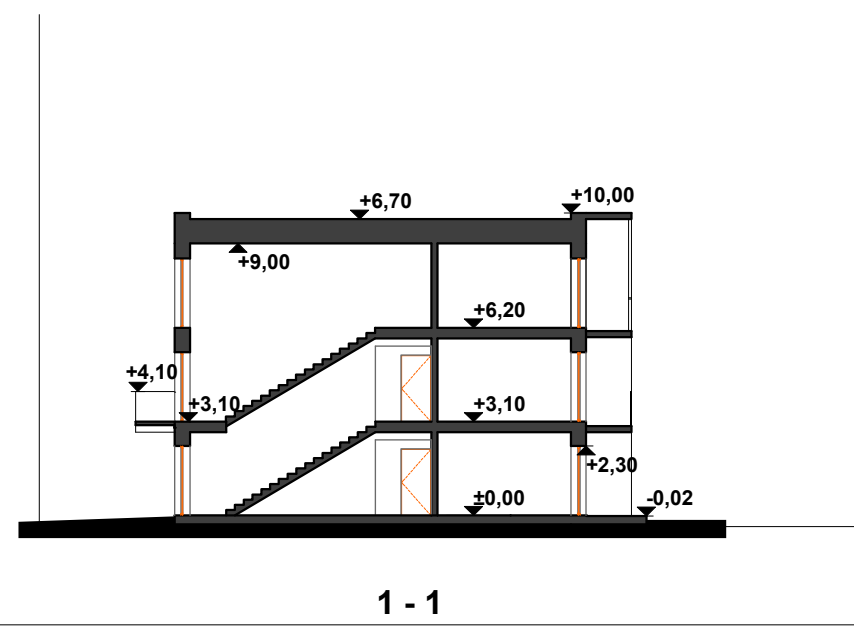
Atestato Nr.	Projektuotojas:	Objektas:		
A355	"A. VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"	Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A1314	A. Vyšniauskas A. Balkevičiūtė	Brėžinys:	<b>Sklypų sutvarkymo planas</b>	Laida
			<b>1:500</b>	0
Etapas	Užsakovas:	Objekto nr.:	Lapas	Lapų
PP	UAB "Vilmestos projektai"	17/18	1	1



Eilė A

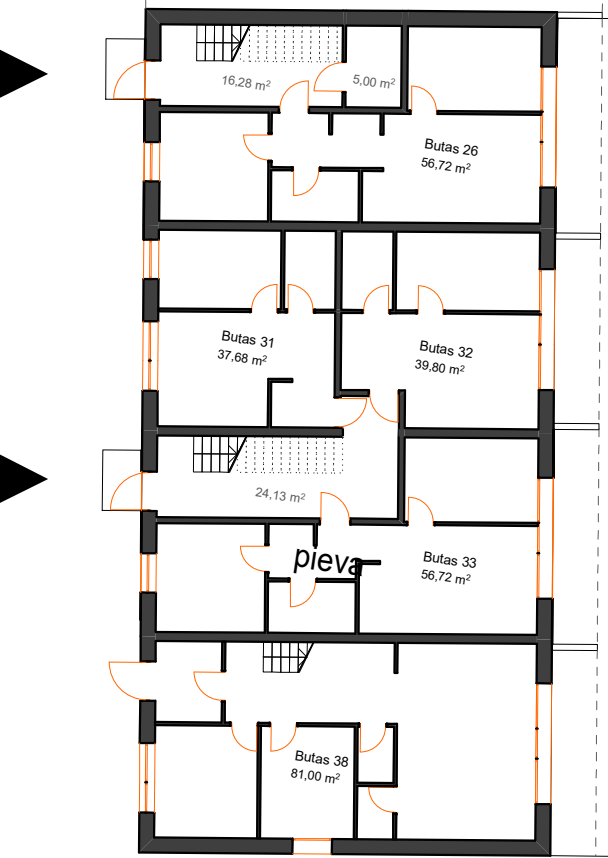


Eilė B

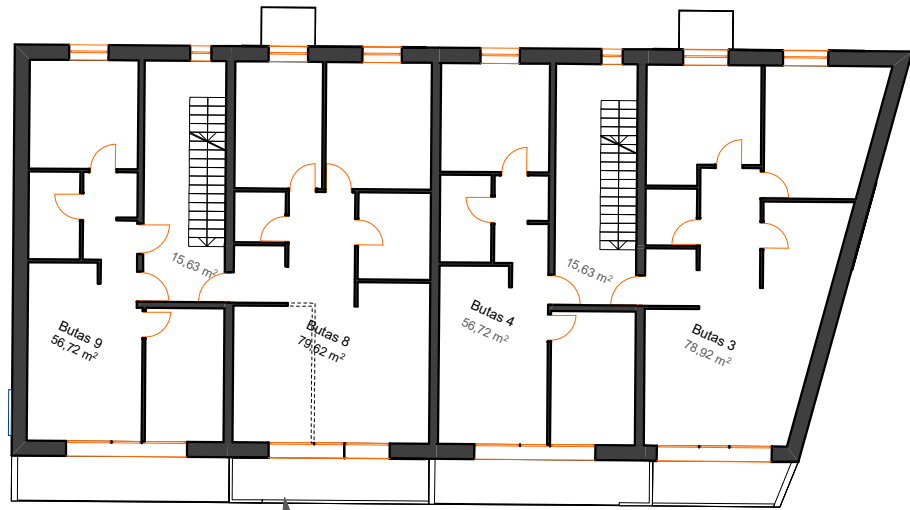
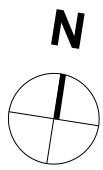
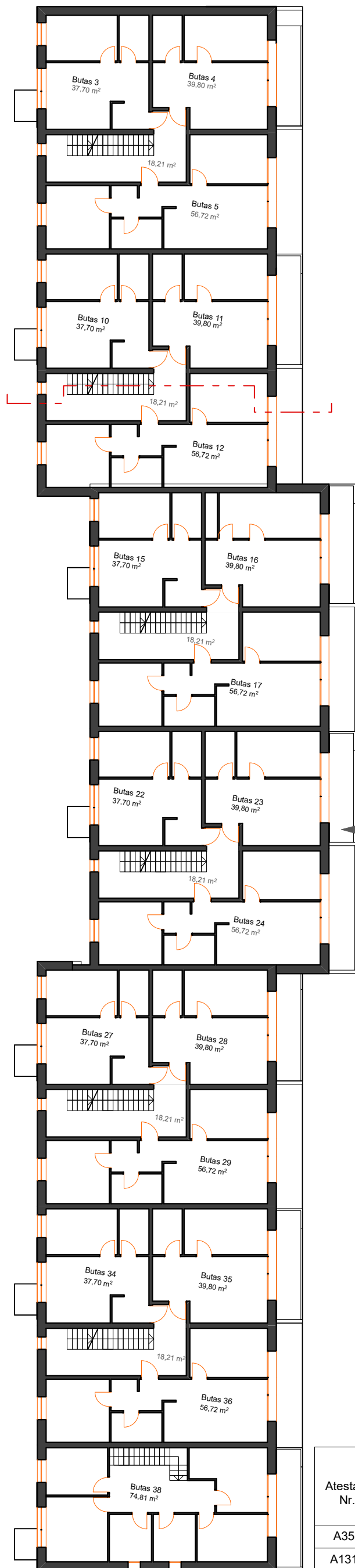


1 - 1

pieva

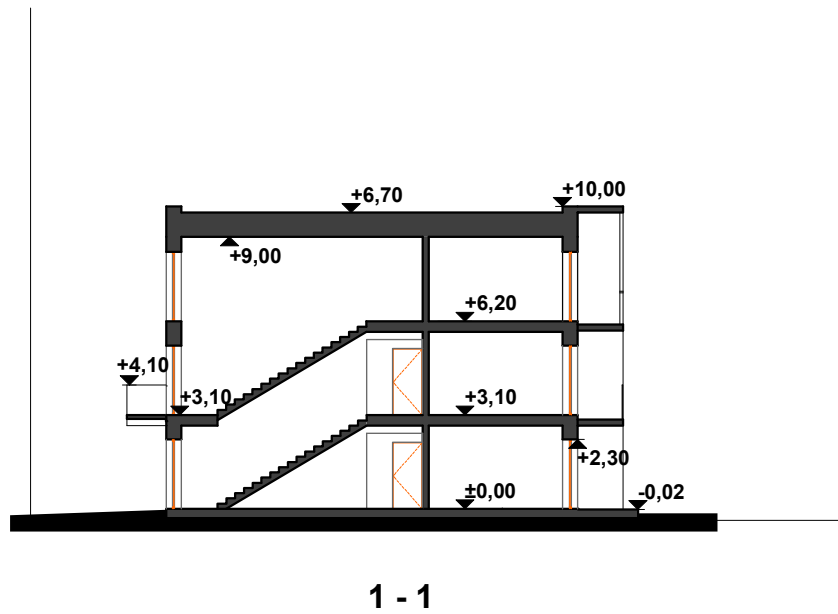


Atestato Nr.	Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"				Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
	A355	P V	A.Vyšniauskas	2018-10	Brėžinys: <b>Pirmo aukšto planai, Pjūvis 1-1</b>	Laida	
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė	2018-10	<b>1:250</b>		0	
Etapas	Užsakovas: UAB "Vilmestos projektai"				Objekto nr.:	Lapas	Lapų
PP					17/18	1	3

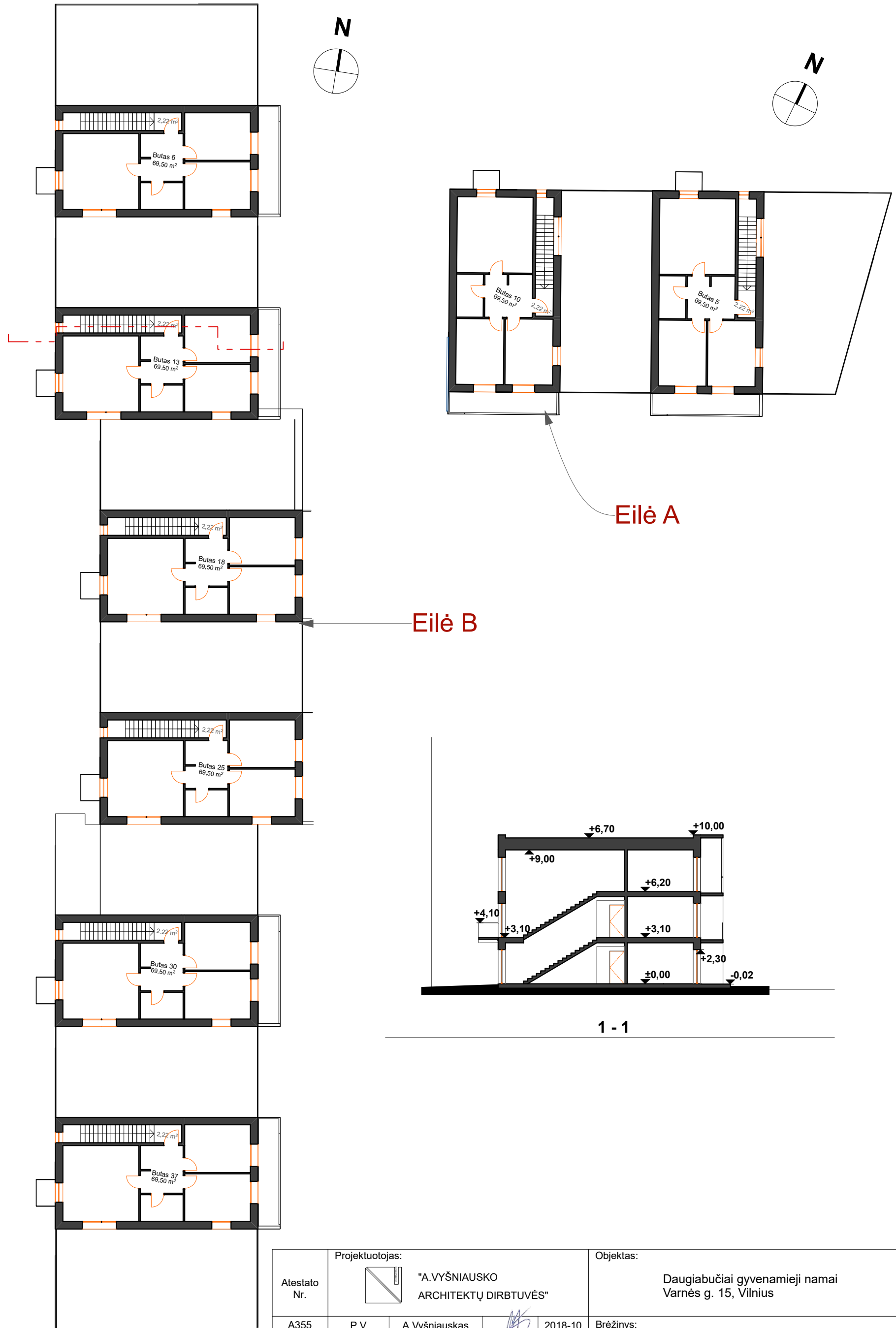


Eilė A

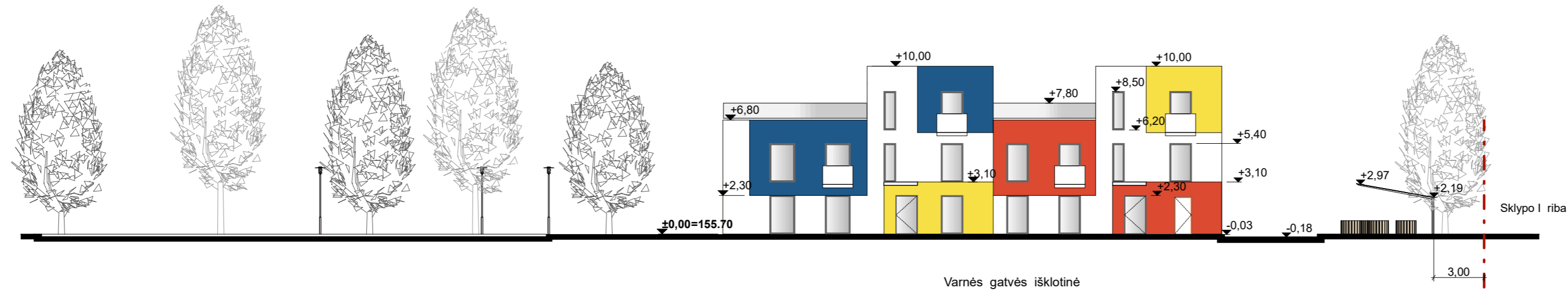
Eilė B



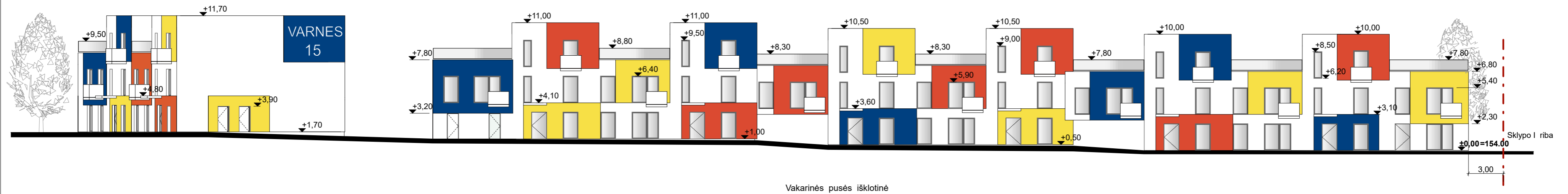
Atestato Nr.	Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"			Objektas: Daugiaabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A.Vyšniauskas	2018-10	Brėžinys: <b>Antro aukšto planas, Pjūvis 1-1</b>	Laida	
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė	2018-10		0	
Etapas	Užsakovas: UAB "Vilmestos projektai"			Objekto nr.:	17/18	Lapas
PP						Lapų
						2 3



Atestato Nr.		Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"			Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
A355	P V	A. Vyšniauskas		2018-10	Brėžinys: <b>Trečio aukšto planas, Pjūvis 1-1</b>	Laida	
A1314	PDV	A. Balkevičiūtė		2018-10		0	
Etapas	Užsakovas:			Objekto nr.:		Lapas	
PP	UAB "Vilmestos projektai"			17/18		Lapų 3	



Varnės gatvės išklotinė



Vakarinės pusės išklotinė

Atestato Nr.	Projektuotojas: "A.VYŠNIAUSKO ARCHITEKTŲ DIRBTUVĖS"				Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Varnės g. 15, Vilnius		
	A355	P V	A.Vyšniauskas	2018-10	Brėžinys: <b>Fasadų išklotinės</b>	Laida 0	
A1314	PDV	A.Balkevičiūtė	2018-10				
Etapas	Užsakovas: UAB "Vilmos projektai"				Objekto nr.: 17/18		Lapas
pp							Lapų





