

RENGĖJAS	MB „Mes Architektai“ kodas 304931013 MB atstovas Dovydas Čipkus (A 2171) Mob. 861419018 El. Paštas dcipkus@gmail.com PV : Dovydas Čipkus (A 2171) ARCH: Vaida Čipkė
PROJEKTO PAVADINIMAS	Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas
SKLYPAS	Piliakalnio g 21, Vilnius Sklypo kad. nr. 0101/0167:233
UŽSAKOVAS/STATYTOJAS	Tvirtinu Ž.J.
STATINIO KATEGORIJA	Neypatingas / Nesudėtingas
STATYBOS RŪŠIS	Nauja statyba
ETAPAS	Projektiniai pasiūlymai (PP)
LAIDA	0
DALIS	SA
PROJEKTO NUMERIS	Mes20221022
DATA	2023 05

Bylos turinys:

Antraštinis lapas	1
Turinys	2
PPRU – projektinių pasiūlymų rengimo užduotis	3-10
Detalus planas	11-12
Aiškinamasis raštas	13-17
Brėžiniai:	
Sklypo planas	18
Administracinio pastato planas, pjūvis ir fasadai	19-24
3d vaizdas	25

Forma patvirtinta
Vilniaus miesto
savivaldybės
administracijos direktoriaus
2019 m. d. Lapkričio 27d.
įsakymu Nr. 30-3052/19



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

PRITARIU
Vyriausiasis miesto architektas

(parašas)
20__m.____d.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

20 m.
Vilnius

1. Statinio projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 statybos projektas
2. Nustatomi žemės sklypo naudojimo reglamentai

2.1.	užstatymo tipas	Vadovautis Vilniaus miesto valdybos 1999-01-21 sprendimu Nr. 99V patvirtinto „Sklypo Pilaitės g. 31a detaliojo plano“ (TPDR reg. Nr. T00054532) sprendiniais.
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	
P	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.
2.9.	esamų medžių įvertinimas, taksacija	Prieš rengiant projektą, turi būti atlikta visų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų (jei planuojami statiniai bei pastatai priartėja arčiau kaip 5 m atstumu iki medžių) inventorizacija su medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadomis projektuotojams apie vertingąsias esamų želdinių savybes, į kuriuos projektuotojas turi atsižvelgti projektavimo metu. 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“. Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas. Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) 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 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m² tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius. Privaloma pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius, pateikti informaciją ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti.

3. Kiti reikalavimai

3.1.	architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis	Vadovautis LR Statybos įstatymo 5 straipsnio bei LR Architektūros įstatymo 11 straipsnio reikalavimais. 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; pastatų architektūrinė išraiška turi būti kontekstuali aplinkai. Pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas bei pastatų vieta sklype turi būti pagrįsta, įvertinant esamą ir planuojamą užstatymą gretimybėse. Perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose), 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. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Saugoti, neužgožti, neardyti ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžti susiformavusį kraštovaizdį – reljefą, želdynus ir želdinius. Projektiniuose pasiūlymuose pagrįsti sprendinių atitikimą architektūros kokybės kriterijams (LR Architektūros įstatymo 11 straip.).
3.2.	reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui	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. Įvertinti gamtinę aplinką: esamą reljefą, dirvožemį, mikroklimatines sąlygas ir t.t. Aiškinamajame rašte motyvuotai apibūdinti teritorijos sutvarkymo planinės ir erdvinės kompozicijos idėją. Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosisteminę 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 ekosisteminę vertę turinti veja ir svetimžemiai augalai projektuojama tik funkciškai tam pagrįstuose plotuose. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą ir jų parinkimo motyvus. Aiškinamajame rašte nurodyti lietaus vandens surinkimo sprendinius. Pasiūlyti tvarius lietaus vandens surinkimo ir kitus tvarią aplinką formuojančius sprendinius panaudojant

		susiklosčiusios gamtinės situacijos potencialą. Projektuojant automobilių stovėjimo aikšteles vadovautis STR „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Numatyti gausų želdinimą ar kitas apsaugos priemonės tarp projektuojamų aikštelių, pravažiavimų, ūkinės sklypo dalies ir gyvenamųjų sklypų ribų. Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija). Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (TPDR reg. Nr. T00086338), rekomenduojamas didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 40%.
3.3.	konteksto sąlygojami reikalavimai	Pastato tipologiją projektuojant artimą vienbučiui gyvenamajam namui, prašome įgyvendinti vieno buto gyvenamajai statybai taikomus teisės aktų reikalavimus – užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, želdinių procentą. 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 funkcinis ryšius teritorijoje. Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis. 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. Užtikrinti visuomeninės paskirties patalpoms keliamus reikalavimus pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Užtikrinti reikalavimus, keliamus žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“. Projektinius pasiūlymus pildyti pastato paskirties pagrindu. Vadovaujantis STR1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ IV sk. 5 p., užtikrinti pastato patalpų balansą taip, kad būtų išlaikoma dominuojanti pastato paskirties grupė ir pogrupis. Projektuojant gyvenamosios (tiek ilgalaikio, tiek trumpalaikio apgyvendinimo) paskirties patalpas pastate, užtikrinti norminius reikalavimus, keliamus gyvenamiesiems pastatams ir jų privalomajai infrastruktūrai sklype. Numatant skirtingas paskirtis pastate, sklypą skaidyti atskiromis funkcinėmis zonomis. Formuoti kokybišką gyvenamąją aplinką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su

		želdynais. Gyvenamosios paskirties patalpos negyvenamosios paskirties pastatuose turi būti atskirtos nuo kitos paskirties patalpų atitvaromis, turi turėti atskirus įėjimus ir atskirtas (atjungimo ventiliais, apskaitos prietaisais, sklendėmis ir pan.) inžinerines sistemas. Projektuoti kokybiškus pėsčiųjų ryšius, eismo dalyvių hierarchijoje pageidautinas pėsčiųjų dominavimas. Patekimai į patalpas turi būti patrauklus, patogus naudoti praeiviams ir kuriantys gyvybingą miesto gatvę. Projektuojami pėsčiųjų takai turėtų kurti ir gerinti aplinkinių teritorijų pėsčiųjų ryšius. Statytojas turi įgyvendinti statytojo teisę vadovaujantis LR Statybos įstatymo 3 straip. nuostatomis. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų. Nepažeisti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų. Projektuojamo pastato sprendiniai privalo atitikti numatomą pagrindinę statinio naudojimo paskirtį. Vadovautis STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“. Įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021-04-21 sprendimo Nr. 1-942 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ reikalavimus. Sklypui patenkant į kultūros paveldo teritorijas ar apsaugos zonas projektinių pasiūlymų sprendinius suderinti su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriumi. Vadovautis 2020-10-15 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. 30-2419/20 patvirtintomis „Nekilnojamojo kultūros paveldo tvarkybos gairėmis“.
	reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Pagal susisiekimo ir inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų sąlygas.
3.4.	kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose, specialiuosiuose planuose)	Vadovautis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo planu (TPDR reg. Nr. T00086338), vadovautis Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patv. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsak. Nr. 30-3844/18(2.1.1E-TD2).).
3.5.	su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	Turi būti vertinama esama, būsima pėsčiųjų, dviračių takų sistemos plėtra ir jos poreikis.
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

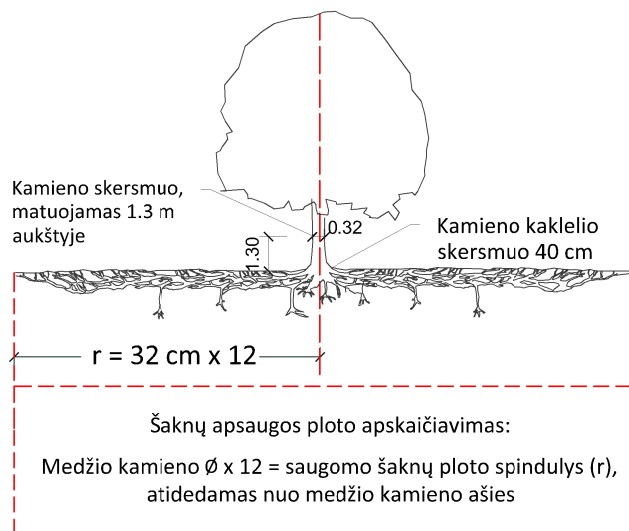
		„Vilniaus 3D planas”. Projektinių pasiūlymų sudėtis pagal STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedą. Projektiniai pasiūlymai turi būti papildomi informacija reikalaujama užduoties punktuose 2.9, 3.1-3.5. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. Projektinių pasiūlymų grafinėje medžiagoje (pjūvniuose, 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.
--	--	---

Justina Lipskytė, tel. +370 5 211 2662, el. paštas justina.lipskyte@vilnius.lt

Kristina Kiseliauskienė, mob. tel. +370 671 87 949 el. paštas kristina.kiseliauskiene@vilnius.lt

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 36 straipsnis: asmuo turi teisę apskūsti viešojo administravimo subjekto priimtą administracinės procedūros sprendimą savo pasirinkimu administracinių ginčų komisijai arba administraciniam teismui įstatymų nustatyta tvarka.

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.
- Prenkant 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.

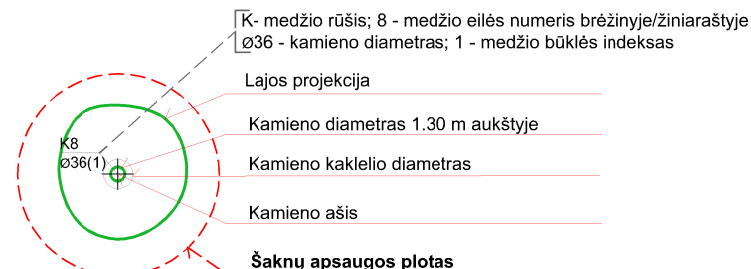
Pastaba 3: Numatant medžių (išskyrus invazines rūšis) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais - kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1 cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m² krūmų masyvo plotui (jei sodinami 60-80 cm sodinukai, 2-4 vnt/m² 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.

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 senoliams medžiams 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/būtiniosios 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

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	PRAŠYMAS SUTEIKTI PASLAUGĄ "PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ UŽDUOTIES TVIRTINIMAS" PILIAKALNIO G. 21
Dokumento registracijos data ir numeris	–
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	–
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	–
Sertifikatas išduotas	–
Parašo sukūrimo data ir laikas	–
Parašo formatas	–
Laiko žymoje nurodytas laikas	–
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	–
Sertifikato galiojimo laikas	–
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	–
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.69.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Metaduomuo „Registravimo data“ turi būti nurodytas Metaduomuo „Dokumento registracijos Nr.“ turi būti nurodytas Dokumente parašų nerasta (2023-02-22 10:31:20)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2023-02-22 10:31:20 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“



Patvirtinta Vilniaus miesto valdybos
1999 m. 01 21 d.
Sprendimu Nr. 99/21

PROJ. VADOVAS RV

PROJ. AUTORIAI DE

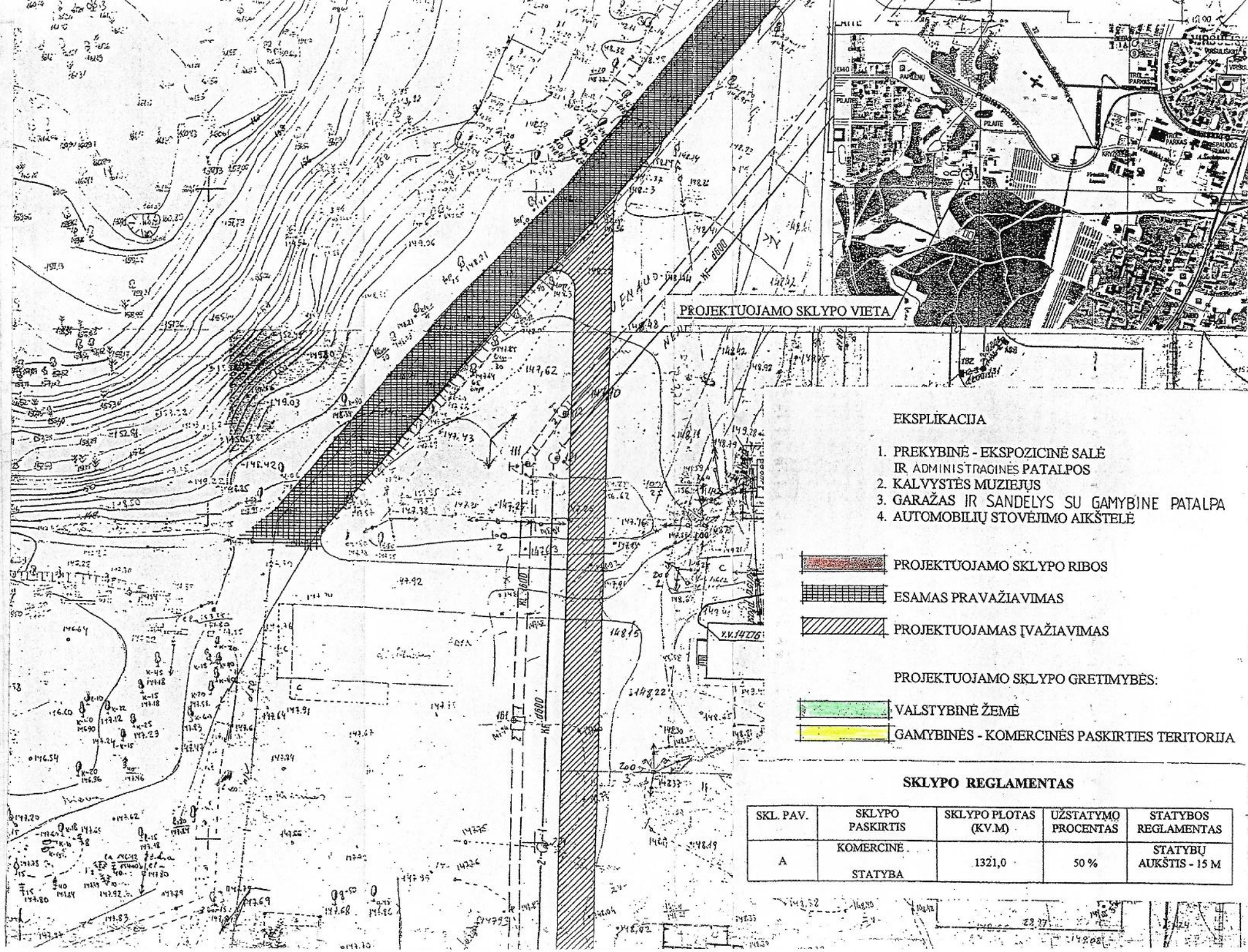
Projektavimo firma URBI

KOMPLEKSO
98-16

OBJEKTAS Komercinės paskirties sklypas
su gyvenamosiomis patalpomis
Pilaitės g. Nr. 31A

BRĖŽINYS Pagrindinis brėžinys

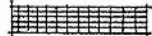
STADIJA	LAPAS	LAPŲ	MASTELIS
Detalusis planas			M 1:500



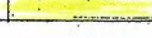
PROJEKTUOJAMO SKLYPO VIETA

EKSPLIKACIJA

1. PREKYBINĖ - EKSPOZICINĖ SALĖ
IR ADMINISTRACINĖS PATALPOS
2. KALVYSTĖS MUZIEJUS
3. GARAŽAS IR SANDELYS SU GAMYBINE PATALPA
4. AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ

-  PROJEKTUOJAMO SKLYPO RIBOS
-  ESAMAS PRAVAŽIAVIMAS
-  PROJEKTUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS

PROJEKTUOJAMO SKLYPO GRETIMYBĖS:

-  VALSTYBINĖ ŽEMĖ
-  GAMYBINĖS - KOMERCINĖS PASKIRTIES TERITORIJA

SKLYPO REGLAMENTAS

SKL. PAV.	SKLYPO PASKIRTIS	SKLYPO PLOTAS (KV.M)	UŽSTATYMO PROCENTAS	STATYBOS REGLAMENTAS
A	KOMERCINĖ STATYBA	1321,0	50 %	STATYBŲ AUKŠTIS - 15 M

PROJEKTO BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas: Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbiniu ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas.

Statybos vieta: Vilnius, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233);

Statinių kategorija: neypatingas statinys, nesudėtingas statinys.

Projekto rengimo etapas: Projektiniai pasiūlymai (PP);

Statinio statybos rūšis: nauja statyba;

Statinio naudojimo paskirtis: gyvenamoji+administracinė+pagalbinio ūkio;

Projektas parengtas remiantis užsakovo projektavimo užduotimi, galiojančiais statybos techniniais reglamentais., „Sklypo Pilaitės g 31a detaliojo plano (TPDR reg.nr T00054532) sprendiniais.

Esama situacija. Kontekstas



Projektuojamas sklypas yra Pilaitėje, įdomioje sankirtoje tarp neišvaizdžių gamybinių pastatų ir istorinę vertę turinčių Pilaitės dvaro sodybos pastatų.

Rytinę sklypo pusę riboja komercinės paskirties (2 aukštų), laisvo planavimo pastatai, neturintys didelės architektūrinės vertės. Nuo sklypo matoma sandėlių vizualinė tarša. Vakarinę pusę riboja Pilaitės dvaro sodybos komplekso teritorija su jai priklausančiais pastatais – dvaru, malūnu.

Pilaitės rūmai pirmą kartą paminėti buvo 1525m. Dvaras įkurtas XVI a., kai Pilaitė atiteko Viršilių giminei. 1827 m Pilaitę nupirko Vilniaus universitetas. Universiteto žemės ūkio katedros vedėjo Mykolo Očapovskio prašymu čia buvo įsteigtas pavyzdinis ūkis, ir pirmoji Lietuvoje agronomijos mokykla.

Po Antrojo pasaulinio karo čia buvo įsteigtas žemės ūkio technikum mokomasis ūkis. Dabar dvare yra išlikęs didelis vandens malūnas, oficina ir kiti pastatai. Šalia stūkso Pilaitės piliakalnis.



Pilaitės dvaro sodybos komplekso pastatai

Sklypo plano sprendiniai. Architektūra. Funkcija



Teritorijoje vyraujantys pastatai

Projektuojant pastatus sklype, atsižvelgta į „Sklypo Pilaitės g 31a detaliojo plano (TPDR reg.nr T00054532) „sprendinius ir ten nurodytus užstatymo rodiklius.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius

Privalomas automobilių stovėjimo vietos projektuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“.

Projektuojamas administracinės paskirties pastatas su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastatas. Administracinių patalpų plotas ~86.60m². Pagal Str pateiktą lentelę administracinėms patalpoms priklauso 4 automobiliai (86.6m² : 25 m²= 3.5 auto). Papildomai numatoma parkavimo vieta gyvenamosioms patalpoms.

Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas

Esamų medžių įvertinimas

Sklype esamų medžių nėra. Tai matosi ir atnaujintoje topografijoje. Didžiąją sklypo dalį užima esama kieta danga, kuri bus dalyje išardoma ir sklypas toje vietoje bus apželdinamas.

Sklypo plano apželdinimas

Sklypo apželdinimo sprendiniais gerinama aplinkos ekologinė būklė, derinamasi prie vietos kraštovaizdžio. Sklype didžiąją dalį užima kieta danga, kurios didžioji dalis planuojama išardyti, o vietoje jos įrengti želdynus – daugiamečius žolinius augalus (miskantus, lendrūnus), krūmus, akcentinius medžius (šermukšnius kolonine forma, kalnines pušis). Kuriamas jaukus apželdintas kiemas ne tik pastate dirbantiems ir gyvenantiems, bet keičiamas viso kvartalo įvaizdis, didinamas priklausomųjų želdynų rodiklis.



Konteksto sąlygojami reikalavimai

Architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis

Projekto tikslas – suprojektuoti mišrios funkcijos pastatą kartu su pagalbinio ūkio statiniu. Pagrindiniame pastate planuojamos dvi funkcijos – administracinė ir gyvenamoji, kas neprieštarauja galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Pastato architektūrinė kalba – vienetinis vieno aukšto pastatas, artimas savo proporcijomis ir išraiška šalia esančio Pilaitės dvaro komplekso statiniams. Kuriamas jauki aplinka tiek darbui, tiek gyvenimui. Praplečiant teritorijoje esančius želdinius, sklype projektuojami papildomi želdiniai.

Vieno tūrio pagrindinis pastatas dvišlaičiu stogu projektuojamas šiaurinėje sklypo dalyje ties įvažiavimu, pagalbinio ūkio pastatas – vakariniame kampe. Centre paliekamas didžiulis kiemas, kuris apželdinamas ir kuriama jauki erdvė tiek gyvenantiems, tiek dirbantiems.

Parenkamos natūralios ilgaamžės medžiagos – medis, akmuo, stiklas.

Užsienio praktika

Pastatų architektūra kuriama remiantis ir užsienio analogais, vengiant stereotipų, kad vienos ar kitos paskirties pastatas turi atitikti kažkokias nustatytas taisykles. **Šiuolaikinėje architektūroje** galimi įvairūs netradiciniai sprendiniai. Tuo labiau keičiantis žmonių gyvenimo būdui, vis dažniau taikant nuotolinį darbo modelį, darbo erdvės taip pat įgauna naują įvaizdį. Stilių įvairovę galima taikyti įvairios paskirties pastatuose – nebūtinai administracinis pastatas turi būti 'stiklinė dėžė', ar atvirkščiai, kodėl gyvenamasis namas negali būti 'stiklinė dėžė'?



Gyvenamas namas Vilniuje



Studija Argentinoje

Pagrindinis tikslas – kontrastuoti esamoje aplinkoje – mažinant kietųjų dangų plotus, kuriant daugiau želdynų erdvės, kurioje būtų gera tiek dirbti tiek gyventi.

Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas

Užsienio pavyzdžiai, analogai

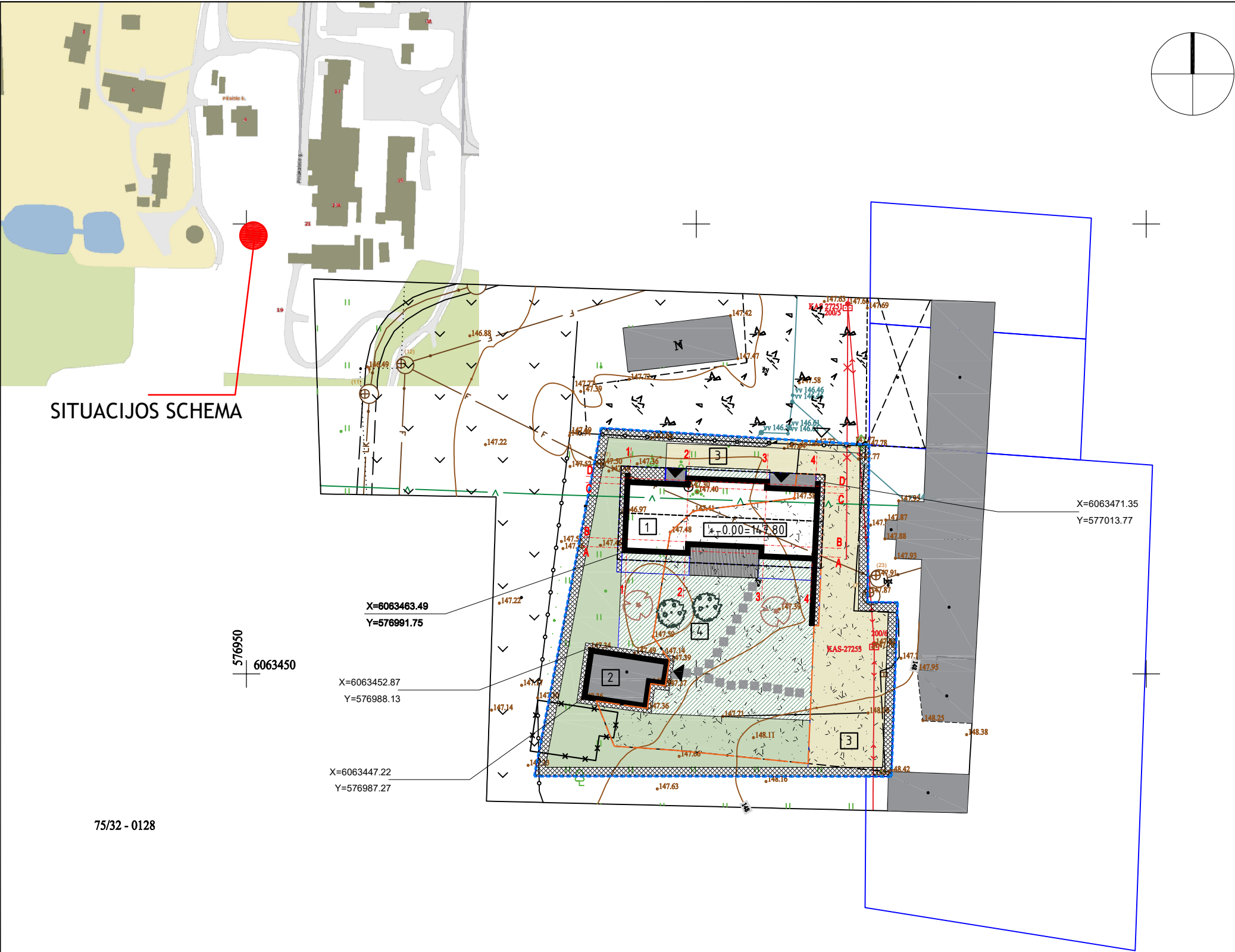
Studija Olandijoje.

2023 m Archdaily nominacija „Building of the year“

Architektai: [“Space architecten”](#),



Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas



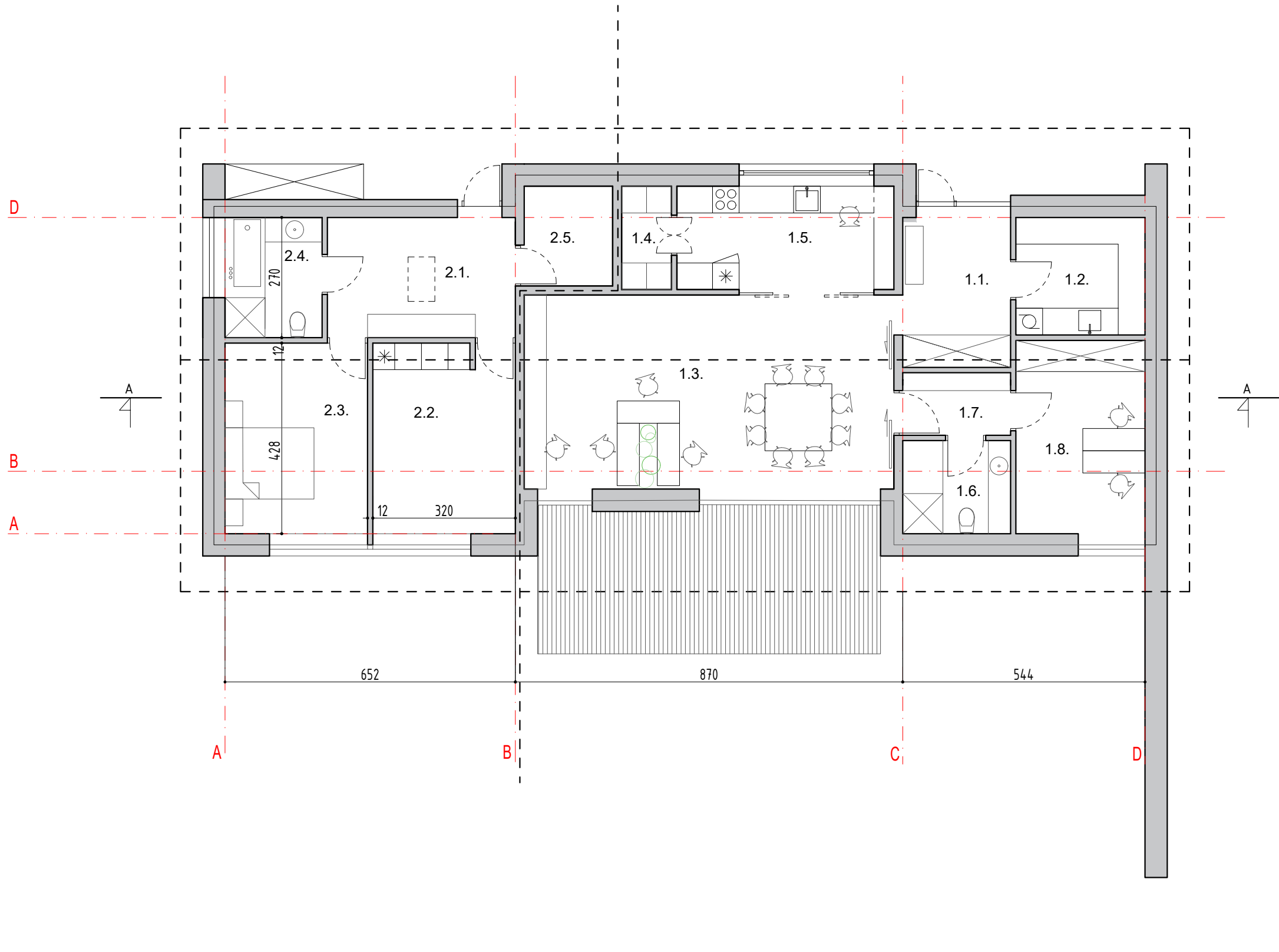
EKSPLIKACIJA	
1	ADMINISTRACINIS PASTATAS (SU GYV.PAT.)
2	PAGALBINIO ŪKIO PASTATAS (DIRBTUVĖS)
3	AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS (5 VNT)
4	KIEMAS
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI	
	SKLYPO RIBA
	UŽSTATYMO RIBA (3m nuo sklypo ribos)
	PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
	GRIAUNAMAS PASTATAS
	PATEKIMAS Į SKLYPĄ
	PATEKIMAI Į PASTATUS
	ARDOMA KIETA DANGA

TECHNOEKONOMINIAI RODIKLIAI		
	SKLYPO PLOTAS	1321 m ²
	UŽSTATYMO PLOTAS	~282.71 m ²
	UŽSTATYMO TANKIS	21.4 %
	UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	0.15
	APŽELDINTOS SKLYPO DALIES SANTYKIS SU SKLYPO PLOTU	56%
NR.1 ADMINISTRACINIS PASTATAS (SU GYV.PAT.):		
	BENDRAS PLOTAS	135.80 m ²
	NAUDINGAS PLOTAS	135.80 m ²
	ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ PLOTAS	86.60 m ²
	GYVENAMŲJŲ PATALPŲ PLOTAS	49.20 m ²
AUKŠTŲ SKAIČIUS		
	PASTATO AUKŠTIS	~6.00 m
NR.2 PAGALBINIO ŪKIO PASTATAS :		
	BENDRAS PLOTAS	~55,75m ²
	PASTATO AUKŠTIS	~8.50 m
	AUKŠTŲ SKAIČIUS	1+mansarda

PROJEKTUOJAMOS DANGOS		SKLYPE
	Esama kieta danga	~746.00m ²
	PLAUTAS ŽVIRGŽDAS	~260.00m ²
	SKALDELĖ / MULČAS	~171.00m ²
	VEJA	~279.00m ²
	MEDINĖ TERASA	25.00m ²
	DAUGIAMEČIŲ AUGALŲ IR KRŪMŲ ZONOS	~337.00m ²
	BETONINĖS TRINKELĖS	
	PROJ.AKCENTINIAI MEDŽIAI	

TIIS prašymo numeris		TIIS1-20230324-020524						
Objektas		Piliakalnio g. 21, Vilnius, Vilniaus m. sav						
Plano tipas		Topografinis planas (prieš statybas) - pilnas turinys						
UAB „Geoksis“ L. Asanavičiūtės g. 44, Vilnius. e-mail: uabgeoksis@gmail.com, +37069816609 ?mon?s kodus: 225861880		Pagrindinis objektų padėties tikslumas, cm						
Kv. paž. Nr.		Vardas ir pavardė	Parašas	Data	Mastelis	Koordinatų sistema	Aukščių sistema	Lapas
1GKV-1704		A R		2023-03-24	1:500	LKS 94	LAS07	1
Direktorius		J M		2023-03-24	Užsakovas		—	1

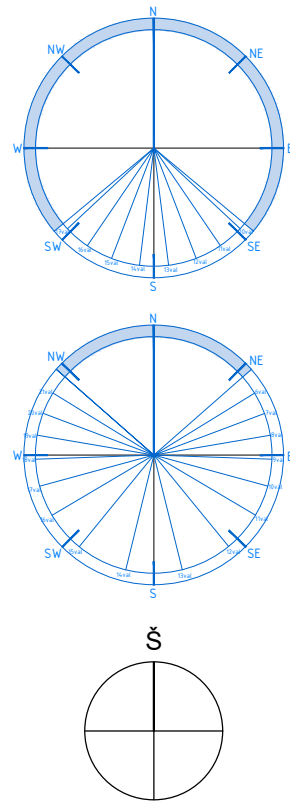
0	2022-09	Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)		
KVAL. PATV. DOK. NR.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinių ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas	
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS: Administracinis pastatas (su gyvenamosiomis patalpomis) ir Pagalbinių ūkio pastatas (dirbtuvės)	LAIDA 0
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus		
MK NR.001603	ARCH	Vaida Čipkė	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Sklypo planas	LAPAS 1
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Ž.J.		DOKUMENTO ŽYMUO Mes/2022.09.30-PP-SP	LAPŲ 1



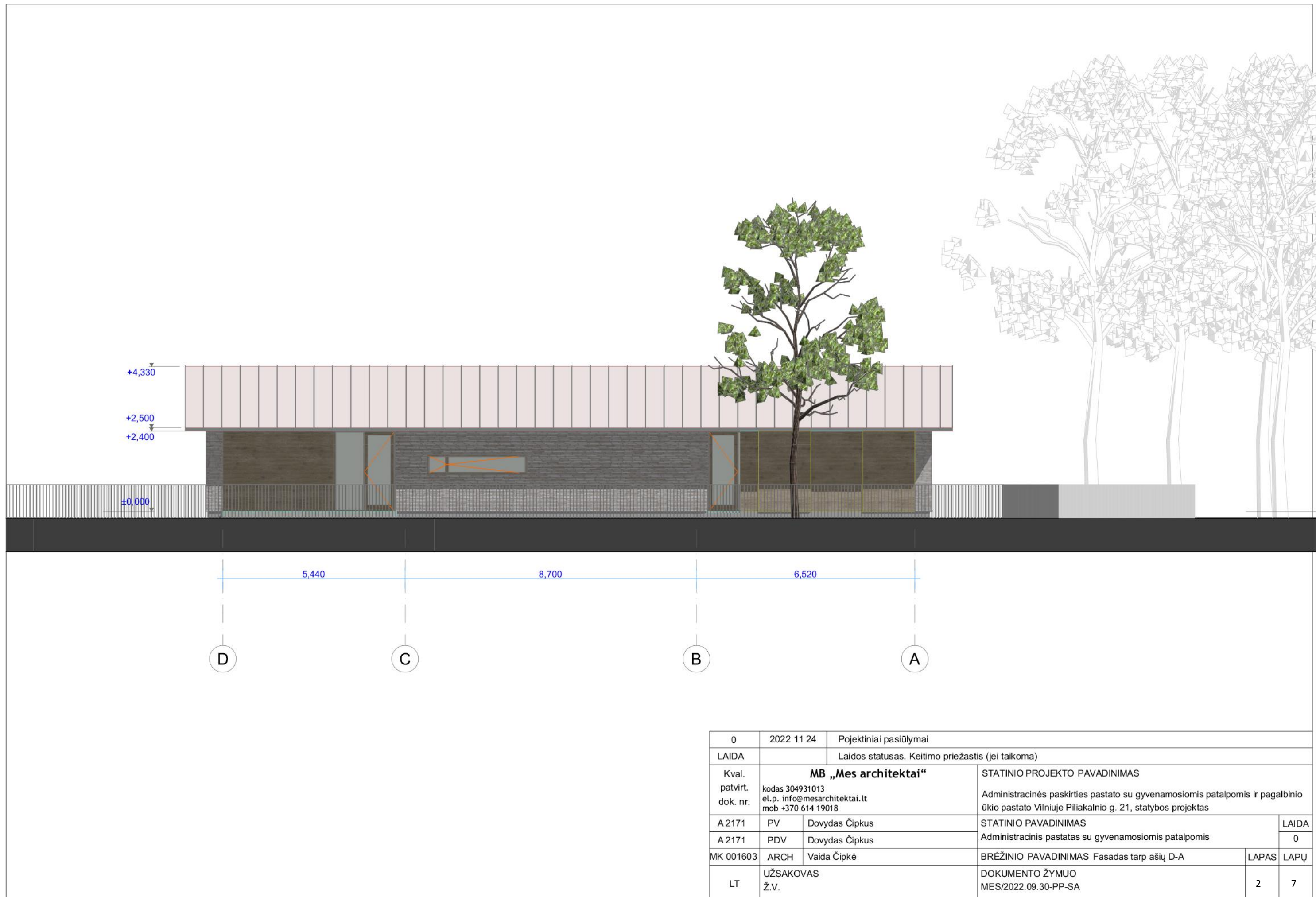
1A. EKSPLIKACIJA		
ADMINISTRACINĖS PATALPOS		
1.1	HOLAS/DRABUŽINĖ	7,9m ²
1.2	PAG. PATALPA	7,37m ²
1.3	DARBO ERDVĖ	36,19m ²
1.4	SANDELIUKAS	2,78m ²
1.5	VIRTUVĖ	11,31m ²
1.6	WC	5,06m ²
1.7	KORIDORIUS	3,40m ²
1.8	KABINETAS	12,59m ²
VISO ADMINISTRACINIŲ PATALPŲ		86,6m ²

GYVENAMOSIOS PATALPOS		
2.1	HOLAS/DRABUŽINĖ	11,39m ²
2.2	KAMBARYS	13,62m ²
2.3	KAMBARYS	13,69m ²
2.4	WC VONIA	5,89m ²
2.5	PAGALBINĖ PATALPA	4,61m ²
VISO GYVENAMŲJŲ PATALPŲ		49,2m ²

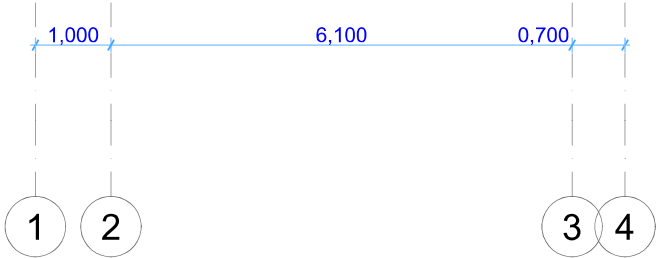
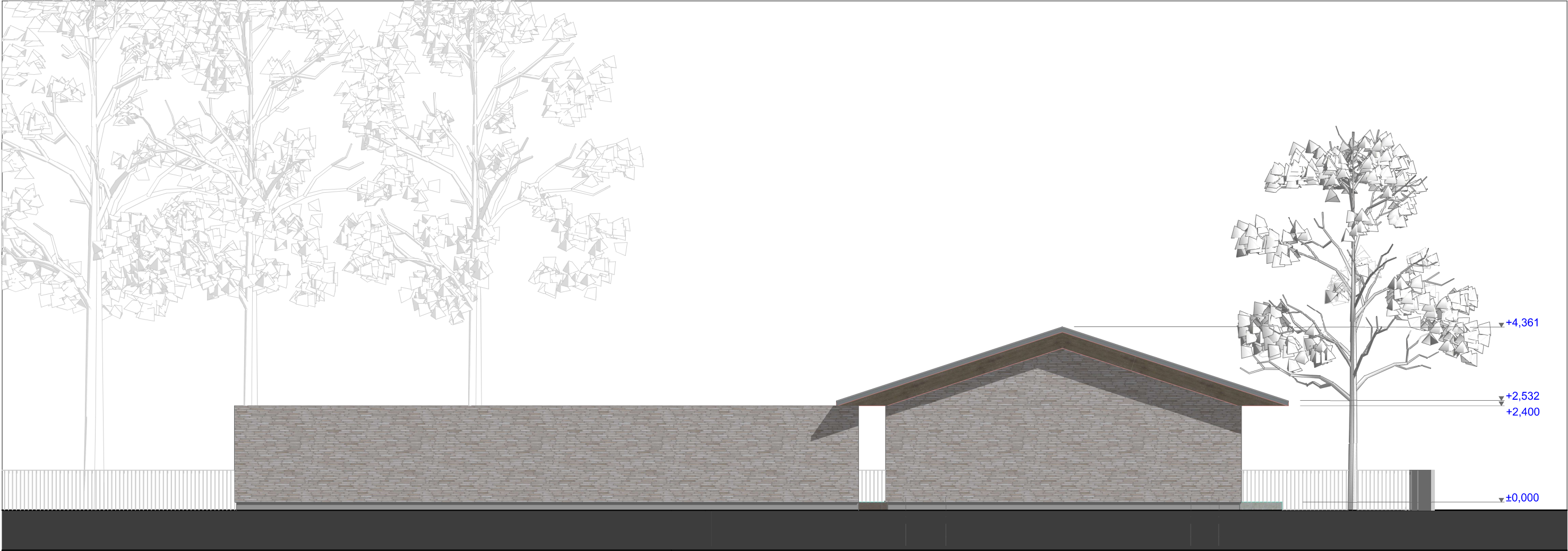
VISO PASTATE 135,8m²



0	2022-09	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018			STATINIO PROJEKO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas	
A 2171	PV	Dovydas Čipkus		STATINIO PAVADINIMAS Administracinis pastatas ir pagalbinio ūkio pastatas	LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus			0
MK NR.001603	ARCH	Vaida Čipkė		BRĖŽINIO PAVADINIMAS Pirmo aukšto planas	LAPAS LAPŲ
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Ž.J.			DOKUMENTO ŽYMUO Mes/202.09.30-PP-SA	1 7



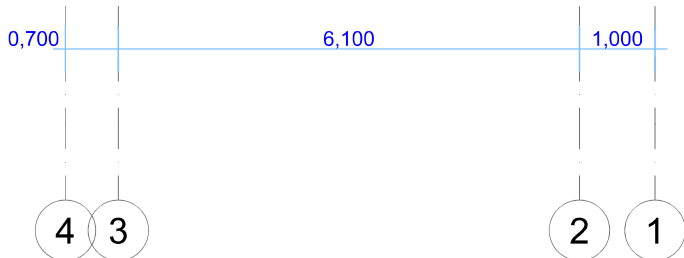
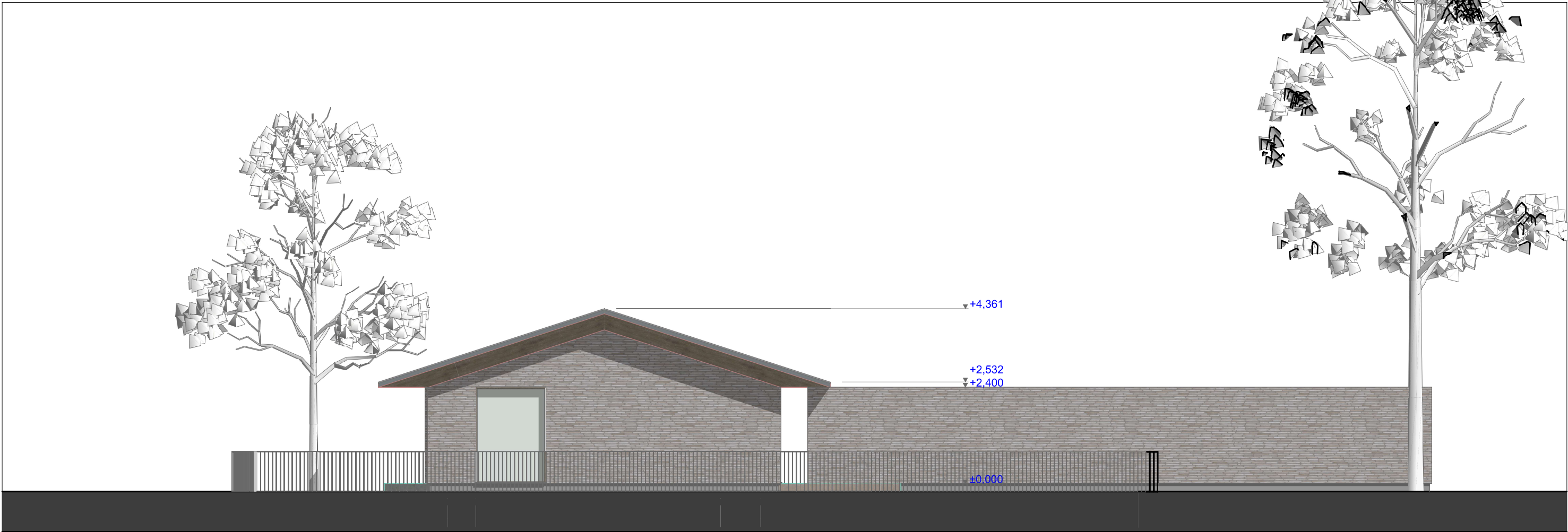
0	2022 11 24	Pojektiniai pasiūlymai				
LAIDA		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)				
Kval. patvirt. dok. nr.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje Piliakalnio g. 21, statybos projektas			
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS			LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus	Administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis			0
MK 001603	ARCH	Vaida Čipkė	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Fasadas tarp ašių D-A			LAPAS LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS Ž.V.		DOKUMENTO ŽYMUO MES/2022.09.30-PP-SA			2 7



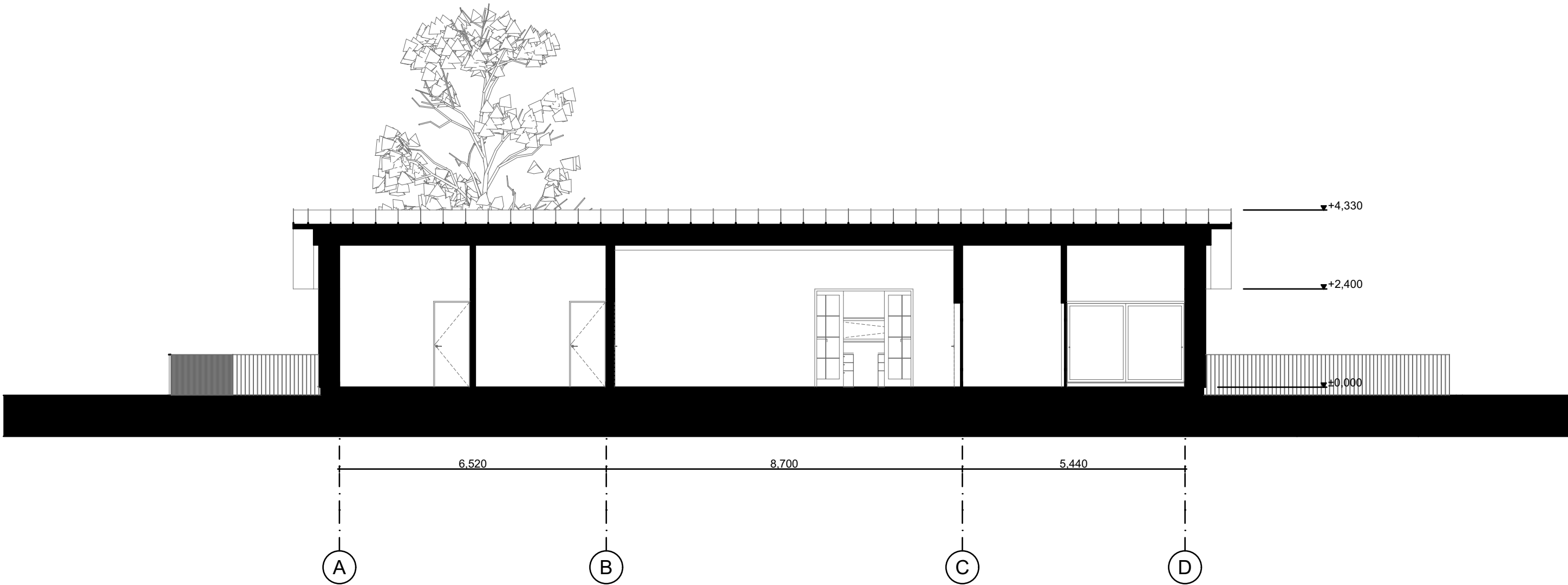
0	2022 11 24	Pojektiniai pasiūlymai			
LAIDA		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
Kval. patvirt. dok. nr.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje Piliakalnio g. 21, statybos projektas		
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS		LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus	Administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis		0
MK 001603	ARCH	Vaida Čipké	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Fasadas tarp ašių 1-4	LAPAS	LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS Ž.V.		DOKUMENTO ŽYMUO MES/2022.09.30-PP-SA	3	7



0	2022 11 24	Pojektiniai pasiūlymai			
LAIDA		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
Kval. patvirt. dok. nr.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje Piliakalnio g. 21, statybos projektas		
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS		LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus	Administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis		0
MK 001603	ARCH	Vaida Čipké	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Fasadas tarp ašių A-D	LAPAS	LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS Ž.V.		DOKUMENTO ŽYMUO MES/2022.09.30-PP-SA	4	7



0	2022 11 24	Pojektiniai pasiūlymai			
LAIDA		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
Kval. patvirt. dok. nr.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje Piliakalnio g. 21, statybos projektas		
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS		LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus	Administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis		0
MK 001603	ARCH	Vaida Čipkė	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Fasadas tarp ašių 4-1	LAPAS	LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS Ž.V.		DOKUMENTO ŽYMUO MES/2022.09.30-PP-SA	5	7



0	2022 11 24	Pojektiniai pasiūlymai			
LAIDA		Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
Kval. patvirt. dok. nr.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosiomis patalpomis ir pagalbinio ūkio pastato Vilniuje Piliakalnio g. 21, statybos projektas		
A 2171	PV	Dovydas Čipkus	STATINIO PAVADINIMAS		LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus	Administracinis pastatas su gyvenamosiomis patalpomis		0
MK 001603	ARCH	Vaida Čipké	BRĖŽINIO PAVADINIMAS Pjūvis A	LAPAS	LAPŲ
LT	UŽSAKOVAS Ž.V.		DOKUMENTO ŽYMUO MES/2022.09.30-PP-SA	6	7



0	2022-09	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas. Keitimo priežastis (jei taikoma)			
KVAL. PATV. DOK. NR.	MB „Mes architektai“ kodas 304931013 el.p. info@mesarchitektai.lt mob +370 614 19018			STATINIO PROJEKO PAVADINIMAS Administracinės paskirties pastato su gyvenamosios patalpomis ir pagalbinių ūkio pastato Vilniuje, Piliakalnio g 21 (kad.nr. 0101/0167:233) statybos projektas	
A 2171	PV	Dovydas Čipkus		STATINIO PAVADINIMAS Administracinis pastatas ir pagalbinių ūkio pastatas	LAIDA
A 2171	PDV	Dovydas Čipkus			0
MK NR.001603	ARCH	Vaida Čipkė		BRĖŽINIO PAVADINIMAS 3d vaizdas	LAPAS LAPŲ
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Ž.J.			DOKUMENTO ŽYMUO Mes/202.09.30-PP-SA	7 7