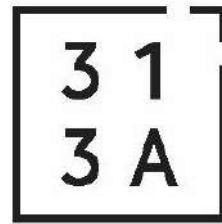


Projekta parengė:

313 ARCHITECTS, UAB ©  
Įmonės kodas: 301313549  
ask@313.lt  
Direktorius: J. Žalys



Statytojas:

M25 INVEST, UAB

Projekto pavadinimas:

Daugiabučio gyvenamojo namo  
Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos  
projektas

313-146-PP

Statybos rūšis:

Nauja statyba

Projekto stadija:

Projektiniai pasiūlymai

PP

Sklypo kad. nr.:

0101/0056:122

Statinio kategorija:

Ypatingas

Manufaktūrų g. 20-224, Vilnius LT-11342 www.313.lt 0037068518666 ask@313.lt



Atestatas	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09

PROJEKTO DERINIMAI

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data
----------	------------	---------	------

ŽYM.	PAVADINIMAS:	PSL. NR.
<b>BENDRIEJI DUOMENYS:</b>		
313-146-PP-PDBS	Projekto dokumentų bylos sudėtis	2-3
313-146-PP-BSR	Bendrieji sklypo ir statinio rodikliai	4
313-146-PP-BAR	Bendras aiškinamasis raštas	5-40
<b>BRĖŽINIAI:</b>		
313-146-PP- Br.01	Situacijos schema	41
313-146-PP- Br.02	Morfotipai (esami)	42
313-146-PP- Br.03	Pėstieji	43
313-146-PP- Br.04	Erdvės	44
313-146-PP- Br.05	Aukštingumas	45
313-146-PP- Br.06	Vizualiniai ryšiai	46
313-146-PP- Br.07	Reljefas	47
313-146-PP- Br.08	Vietos charakteris	48
313-146-PP- Br.09	Kauno - Mindaugo g. charakteringos erdvės ir pastatai	49
313-146-PP- Br.10	Transportas, dviračiai	50
313-146-PP- Br.11	Bendrasis planas, funkcinės zonos	51
313-146-PP- Br.12	Bendrasis planas, leistinas intensyvumas	52
313-146-PP- Br.13	Bendrasis planas, leistinas tankis	53
313-146-PP- Br.14	Bendrasis planas, vyraujantis aukštų skaičius	54
313-146-PP- Br.15	Bendrasis planas, leistinas pastatų aukštis	55
313-146-PP- Br.16	Bendrasis planas, planuojamas užstatymo morfotipas	56
313-146-PP- Br.17	Bendrasis planas, galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas	57
313-146-PP- Br.18	Bendrasis planas, gamtinis karkasas	58
313-146-PP- Br.19	Žalioji Vilnius, miesto želdinimas, medžių būklė	59
313-146-PP- Br.20	Bendrasis planas, kultūros paveldas	60
313-146-PP- Br.21	Atliekų tvarkymas, esama situacija	61
313-146-PP- Br.22	Atitiktis detaliajam planui	62
313-146-PP- Br.23	Kontekstas ir koncepcija	63
313-146-PP- Br.24	Koncepcija "užlinkstančios" Vilniaus perspektyvos	64
313-146-PP- Br.25	Tūrio formavimo koncepcija	65
313-146-PP- Br.26	Funkcija	66
313-146-PP- Br.27	Sklypo planas	67
313-146-PP- Br.28	Sklypo želdinimo planas	68
313-146-PP- Br.29	1 aukšto planas	69
313-146-PP- Br.30	1 aukšto planas alt.+3.30	70
313-146-PP- Br.31	2 aukšto planas	71
313-146-PP- Br.32	3 aukšto planas	72
313-146-PP- Br.33	4 aukšto planas	73
313-146-PP- Br.34	5 aukšto planas	74
313-146-PP- Br.35	6 aukšto planas	75



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumentų žiniaraštis	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-PDBS	1	3
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			

ŽYM.	PAVADINIMAS:	PSL. NR.
313-146-PP- Br.36	7 aukšto planas	76
313-146-PP- Br.37	8 aukšto planas	77
313-146-PP- Br.38	-1 aukšto planas	78
313-146-PP- Br.39	-2 aukšto planas	79
313-146-PP- Br.40	Kauno ir Mindaugo g. išklotinės	80
313-146-PP- Br.41	Kauno g. išklotinė, medžiagiškumas	81
313-146-PP- Br.42	Mindaugo g. išklotinė, medžiagiškumas	82
313-146-PP- Br.43	Pjūvis	83
313-146-PP- Br.44	Pjūvis	84
313-146-PP- Br.45	Insoliacija	85
313-146-PP- Br.46	Insoliacija	86
313-146-PP- Br.47	Vaizdas iš apžvalgos taškų	87
313-146-PP- Br.48-50	Vizualizacijos	88-90
<b>PRIEDAI</b>		
Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis		91-99



Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumentų žiniaraštis	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-PDBS	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		2	3

## BENDRIEJI SKLYPO IR STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
<b>I TERITORIJA</b>		
1. Bendras sklypo plotas	m <sup>2</sup>	8 000
2. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas*		2,7
3. Bendras sklypo užstatymo tankumas*	%	60
4. Bendras sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	30
5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	340
iš jų skirtų neįgaliesiems: 3 A tipo, 8 B tipo		
<b>II PASTATAI</b>		
<b>Gyvenamasis pastatas</b>		
<b>Daugiabutis gyvenamasis namas [6.3]</b>		
(nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. D1)		
1. Pastato bendras plotas*	m <sup>2</sup>	33 600
1.1. Naudingas plotas*	m <sup>2</sup>	13 557.9
1.1.1. Gyvenamas plotas*+Pagalbinis naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	13 557.9
1.2. Pagalbinis plotas (bendro naudojimo patalpos) *	m <sup>2</sup>	4 038.62
2. Antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	21 600
3. Požeminis plotas*	m <sup>2</sup>	12 000
4. Aukštų skaičius*	vnt.	8
5. Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	99 000
6. Pastato aukštis*	m	31,43 (nuo es. vid. statybos zonos alt.) 31,05 (nuo proj. vid. statybos zonos alt.)
7. Butų skaičius	vnt.	282
7.1. Vieno kambario butai	vnt.	48
7.2. Dviejų kambarių butai	vnt.	151
7.3. Trijų kambarių butai	vnt.	63
7.4. Keturių kambarių butai	vnt.	20
8. Prekybos paskirties patalpos*	m <sup>2</sup>	4 196.46
8.1. Pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	3 287.3
8.2. Pagalbinis plotas*	m <sup>2</sup>	909.16
9. Automobilių saugyklos plotas*	m <sup>2</sup>	10 721.7
10. Energetinio naudingumo klasė		A++
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

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

Statinio projekto vadovas:

Justinas Žalys, A 1667



313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje,  
statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Dokumentų žiniaraštis	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-PDBS	3	3
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			



## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. TURINYS

BENDRIEJI SKLYPO IR STATINIO RODIKLIAI.....	3
1. TURINYS.....	1
2. PAGRINDINIAI NORMATYVINIAI, KITI DOKUMENTAI IR DUOMENYS, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTA PROJEKTO DALIS.....	2
3. BENDROJI INFORMACIJA, ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....	14
PROJEKTINIAI SPRENDINIAI.....	21
4. POVEIKIS APLINKAI.....	30
5. STATINIO KONSTRUKCIJOS (tikslinamos techninio projekto rengimo metu):.....	31
6. INŽINERINIAI TINKLAI (tikslinami techninio projekto rengimo metu).....	31
7. PAVELDOSAUGA.....	32



Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		1	36

**2. PAGRINDINIAI NORMATYVINIAI, KITI DOKUMENTAI IR DUOMENYS, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTA PROJEKTO DALIS****2.1. LR ĮSTATYMAI:**

LR statybos įstatymas, 1996-03-19, Nr. I-1240;  
LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06, Nr. XIII-2166;  
LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21, Nr. I-2223;  
LR žemės įstatymas. 1994-04-26, Nr. I-446;  
LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120;

**2.2. LR ŽEMĖS ŪKIO MINISTRO ĮSAKYMAI:**

Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių, 2002-12-30, Nr. 522;  
Dėl paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo, 2007-04-02, Nr. D1-193;  
Dėl nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamento patvirtinimo, 2006-09-11, Nr. D1-412;  
Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo, 2006-05-17, Nr. D1-236.

**2.3. STATYBOS TECHINIAI REGLAMENTAI:**

STR 1.01.02:2016	Normatyviniai statybos techniniai dokumentai
STR 1.01.03:2017	Statinių klasifikavimas
STR 1.01.04:2015	Statybos produktų, neturinčių darnųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklaravimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas. Nacionaliniai techniniai įvertinimai ir techninio vertinimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas
STR 1.01.08:2002	Statinio statybos rūšys
STR 1.02.01:2017	Statybos dalyvių atestavimo ir teisės pripažinimo tvarkos aprašas
STR 1.02.09:2011	Teisės atlikti pastatų energinio naudingumo sertifikavimą įgijimo tvarkos aprašas
STR 1.03.01:2016	Statybiniai tyrimai. Statinio avarija
STR 1.01.04:2015	Statybos produktų, neturinčių darnųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklaravimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas
STR 1.03.07:2017	Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka
STR 1.04.02:2011	Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai
STR 1.04.04:2017	Statinio projektavimas, projekto ekspertizė
STR 1.05.01:2017	Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas
STR 1.06.01:2016	Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra
STR 1.12.06:2002	Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė
STR 2.01.01(1):2005	Esminis statinio reikalavimas „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“
STR 2.01.01(2):1999	Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga
STR 2.01.01(3):1999	Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga
STR 2.01.01(4):2008	Esminis statinio reikalavimas „Naudojimo sauga“
STR 2.01.01(5):2008	Esminis statinio reikalavimas „Apsauga nuo triukšmo“
STR 2.01.01(6):2008	Esminis statinio reikalavimas „Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“
STR 2.01.02:2016	Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas
STR 2.01.06:2009	Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	2	36
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			

STR 2.01.07:2003	Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo
STR 2.01.08:2003	Lauko sąlygomis naudojamos įrangos į aplinką skleidžiamo triukšmo valdymas
STR 2.02.02:2004	Visuomeninės paskirties statiniai
STR 2.03.01:2019	Statinių prieinamumas
STR 2.04.01:2018	Pastatų atitvaros. Sienos, stogai, langai ir išorinės įėjimo durys
STR 2.05.03:2003	Statybinių konstrukcijų projektavimo pagrindai
STR 2.05.04:2003	Poveikiai ir apkrovos.
STR 2.05.05:2005	Betoninių ir gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas
STR 2.05.08:2005	Plieninių konstrukcijų projektavimas. Pagrindinės nuostatos
STR 2.05.09:2005	Mūrinių konstrukcijų projektavimas
STR 2.05.10:2005	Armocementinių konstrukcijų projektavimas
STR 2.05.11:2005	Gaisro temperatūrų veikiamų gelžbetoninių konstrukcijų projektavimas
STR 2.05.13:2004	Statinių konstrukcijos. Grindys
STR 2.06.04:2014	Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai
STR 2.07.01:2003	Vandentiekis ir nuotekų šalintuvai. Pastato inžinerines sistemas. Lauko inžineriniai tinklai
STR 2.09.02:2005	Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas

#### 2.4. RESPUBLIKOS STATYBOS NORMOS, TAISYKLĖS IR KT.:

RSN 26-90. Vandens vartojimo normos.

RSN 156-94 Statybinė klimatologija.

LST 1516:2015 Statinio projektas. Bendrieji įforminimo reikalavimai.

Stacionariosios gaisrų gesinimo sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.

Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemos. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.

Statinių vidaus gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės.

Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (patvirtinta priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338).

Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės.

Kelių techninis reglamentas KTR 1.01:2008.

ISO 21542:2011 Pastatų statyba. Užstatytos aplinkos prieinamumas ir naudojamumas.

#### 2.5. HIGIENOS NORMOS IR APLINKOS APSAUGOS NORMATYVINIAI DOKUMENTAI:

HN 24:2017 "Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai"

HN 30:2009 "Infragarsas ir žemo dažnio garsai: ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose"

HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

HN 35:2007 "Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore"

HN 80:2011 „Elektromagnetinis laukas darbo vietose ir gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 kHz–300 GHz radijo dažnių juostoje“

HN 104:2011 „Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriama elektromagnetinio lauko“

HN 43:2020 „Šuliniai ir versmės: įrengimo ir priežiūros saugos sveikatai reikalavimai“



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	3	36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			

### 3. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIES ATITIKTIS

Skyrius	PPRU reikalavimai	PPRU atitiktis
Užstatymo tipas	<p>Vadovautis detaliojo plano „Sklypo Mindaugo g. 25 užstatymo ribų tikslinimas“ sprendiniais (TPDR Reg. Nr. T00055457)</p>	DP numatytas užstatymo tipas – perimetrisinis. Projektuojamas: perimetrisinis reguliarus
Užstatymo tankis		DP leistinas Užstatymo tankis - 60% Projektuojamas – 60%.
Užstatymo intensyvumas		DP leistinas maksimalus užstatymo intensyvumas - 3.0. Projektuojamas – 2.7.
Aukštis (m) nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus		DP leistinas maksimalus pastatų aukštis: 18m, 24m, 28m, 31m, <35m. Projektuojamas – 17,5m; 23,68m; 26,98m; 30,18m; 31,43m.
Maksimali absoliutinė altitudė (m)		DP leistina maksimali altitudė: Statinio aukščio altitudė – 153,50; 160,00; 163,50; 1670,00; 170,20. Projektuojamas – 153,12; 159,30; 162,60 165,80; 167,05.
Aukštų skaičius (nuo–iki)		DP leistinas aukštų skaičius: Statinių aukštų skaičius - 5,7,8,9,9. Projektuojamas – 1,4,6,7,8,8.
Priklausomų želdynų plotas		Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ 2007-12-21 patvirtintu LR AM įsakymu Nr. D1-694:  Projektuojama – 30% želdynų ir želdinių.  Bendras projektuojamas želdynų ir želdinių plotas – 3999,47m <sup>2</sup>  [skaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas, įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš užskaitos koeficientų. Bendras projektuojamas užskaitomo želdynų ir želdinių plotas – <b>2401,09 m<sup>2</sup></b>
Automobilių stovėjimo vietų skaičius		Privalomas automobilių stovėjimo vietas projektuoti vadovaujantis STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais sprendimais: 2017-12-20



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas J. Jankauskas		2024-09		4	36

	<p>sprendimu Nr. 1-1312 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos, 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 schemos 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. Aikštelėse numatyti įrengti dviračių įkrovimui prieigas. Numatyti pralaidžių dangų, vengti iššisinių nepralaidžių dangų plotų.</p>	<p>Viso projektuojamame pastate numatoma 340 parkavimo vietų dviejuose požeminiuose aukštuose. 20% nuo norminio privalomo automobilio stovėjimo vietų pritaikomos elektriniams automobiliams – 90 vietos 3% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus skiriama neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietoms – 11 vietų (A+B tipo). 0,75% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus skiriama A tipo neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietoms – 3 vietos</p> <p>Minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius projektuojamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams pagal STR 2.06.04:2014, 78 vietos.</p> <p>Požeminėje stovėjimo aikštelėje numatomos 57 vietos dviračiams gyventojų poreikiui užtikrinti. Sklype numatoma 21 vieta dviračiams paruoštoms lankytojų poreikiams užtikrinti. Dviračių parkavimo vietos projektuojamos su stotelėmis, skirtomis krauti elektrinius dviračius.</p>
<p>Esamų medžių įvertinimas, taksacija</p>	<p>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 arboristiniu būklės vertinimu bei 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</p>	<p>Projektuojant pastatą atlikta ir atsižvelgta į visų medžių, augančių teritorijoje ir už jos ribų, kurie yra arčiau kaip 5 m atstumu inventorizacija su arboristiniu būklės vertinimu bei medžių vertės gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimu bei išvadomis apie vertingąsias esamų želdinių savybes.</p> <p>Vadovaujantis medžių inventorizacija išsaugomi visi siūlomi išsaugoti medžiai. Jiems užtikrinama šaknų apsaugos zona. Pagal rekomendacijas numatomas sanuojantis genėjimas.</p> <p>Kertamos sklypo ribose esančios nesaugotinos mažalėpės liepos. Jų kamieno skersmuo 130cm aukštyje neviršija 11cm.</p>



Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		5	36

	<p>Vyriausybės nutarime Nr. 206. Grafinę ir tekstinę informaciją pateikti vadovaujantis pateiktu grafiniu/informaciniu medžių žymėjimo ir inventorizacijos lentelės pavyzdžiu „Grafinis / informacinis medžių žymėjimas plane ir inventorizacijos lentelės sudėtis“. Vadovautis 2023-06-07; 2023-06-28; 2023-10-25 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-27 „Dėl želdinių paskelbimo saugotinais ir atkuriamosios vertės įkainių saugotinais paskelbtiems želdiniams nustatymo“. Darbus gali atlikti kvalifikaciją inventorizuoti medžius ir vertinti jų būklę turintis specialistas. Identifikuotus vertingus želdinius siekti išsaugoti ir integruoti į sklypo sprendinius. Privaloma pagrįsti būtinybę projektu šalinti medžius, pateikti informaciją ar buvo nagrinėtos alternatyvos medžiams išsaugoti, 40 cm diametro ir brandesni medžiai gali būti siūlomi šalinti tik išimtiniais atvejais. Numatant medžių (išskyrus invazinius augalus) kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas naujais želdiniais– kertamo medžio diametro kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametrų suma, papildomai numatoma galimybė kompensuoti krūmų masyvais, kur 1cm medžio kamieno diametro yra tolygus 2 m<sup>2</sup> krūmų masyvo plotui (jei sodinami 40-60 cm sodinukai, 2-4 vnt./m<sup>2</sup> tankiu, priklausomai nuo augalo rūšies). Saugoti medžius už sklypo ribų.</p>	
<b>Kiti reikalavimai</b>		
<p>Architektūrinės išraiškos priemonės: medžiagiškumas, spalva, tūrio formos, proporcijos, mastelis</p>	<p>Pastatui keliami aukštos architektūrinės kokybės reikalavimai: pastato architektūrinė išraiška atitinkanti Lietuvos Respublikos Architektūros įstatymo 11 str. ir Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 5 str. nustatytus architektūros kokybės kriterijus. Reaguoti į esamo aplinkinio užstatymo aukštingumą, charakterį bei mastelį.</p>	<p>Pastato tūrinė erdvinė kompozicija reaguoja į aplinkinio užstatymo aukštingumą. Pastato tūriai dinamiškai skaidomi pagal Kauno ir Mindaugo gatvėse vyraujančių, vietos charakterį atspindinčių, pastatų mastelį. daromos įtraukos ir išstūmimai, kuriamas gradientinis tūrių augimas ir gatvės fasado pulsacija, kuriama „virpanti“</p>



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		6	36



	<p>Pastato išsidėstymo kompozicija sklype turi būti pagrįsta – pagrįsti planuojamas užstatymo linijas, tūrio vietą, formuojamą kvartalo struktūrą. Nagrinėti kvartalo, kuriame yra užstatomas sklypas, urbanistinę struktūrą.</p> <p>Pastato funkcija turi būti aiški, formuojanti šiuolaikišką, patrauklaus statinio įvaizdį, todėl <b>su prašymu Reg. Nr. E658-62/24(2.15.2.59E-ARC) pateikti eskiziniai projektiniai pasiūlymai turi būti tobulinami.</b> Siekiant kurti šiuolaikiško ir patrauklaus statinio įvaizdį, nagrinėti fasadų skaidymą, ieškoti jų dinamiškumo, fasadų apdailoje pasiūlyti skirtingas medžiagas, spalvinius sprendimus ar pan. Užtikrinti natūralių, geriausia vietinių statybinių medžiagų – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas, naudojimą; nurodyti fasadų apdailai parinktas medžiagas. Užtikrinti gyvenamosios paskirties patalpoms keliamus reikalavimus pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ reglamentą. Užtikrinti paslaugų paskirties patalpoms keliamus reikalavimus pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ reglamentą. Pastate, planuojant skirtingas paskirtis, numatyti funkcijų atskirimą: gyvenamosios paskirties patalpos negyvenamosios paskirties pastate turi būti atskirtos nuo kitos paskirties patalpų atitvaromis, turi turėti atskirus įėjimus ir atskirtas inžinerines sistemas.</p> <p>Formuojant naujų kvartalų urbanistinę struktūrą ar papildant esamus kvartalus naujais pastatais, diegiami perimetriniam užstatymui būdingi principai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių,</li> </ul>	<p>gatvės erdvė. Sankryžos kampas akcentuojamas didžiausiu tūriu taip kuriama lokali erdvės dominantė. Ši tampa Mindaugo ir Kauno gatvių sankryžos akcentu, tačiau savo dydžiu ir proporcijomis neišsišoką stebint platesnį Kauno ir Šopeno gatvių kontekstą – čia esama didesnių tūrių ir kardinalesnių erdvių aukščio ir pločio santykių. Judant Kauno gatve matome, jog perspektyva „užlinksta“ ties sankirta su Mindaugo gatve. Išsinauginę Vilniaus senamiesčio perspektyvas randame, jog charakteringiausios iš jų - „užlikstančios“ ir turinčios aukštesnius tūrinius akcentus. Šią Vilniaus savybę pritaikome savo kuriamoje kompozicijoje. Išsinauginę kvartalų urbanistinę struktūrą formuojame naujamiesčiui būdingą „virpančią“ gatvės perimetro liniją.</p> <p>Projektuojamame kvartale matome baigiamą suformuoti perimetrą, kvartalą sudalina erdvė, kurios centre taškinis miesto vilos tipo objektas. Mūsų projektuojamas pastatas perimetru suformuoja nagrinėjamo kvartalo kampą.</p> <p>Pastato funkcija – pirmame pastato aukšte numatome į gatvės erdvę orientuota komerciją. Čia numatomos aukštos (virš 6m), kviečiančios užėiti patalpos. Sukuriame galimybę įsikurti įvairaus dydžio komercinėms funkcijoms, taip funkciškai praturtiname ir gatvės erdvę, ji tampa patrauklesnė ir gyvesnė. Gyventojams, kuriame uždarą vidinį kiemą iš čia gyventojai gali patekti į savo laiptines ir būtus. Kieme projektuojamas gausus apželdinimas. Aiškiai atskiriame komercinę ir gyvenamąsias funkcijas taip užtikrindami privatumą ir ramybę gyventojams.</p> <p>Fasadų apdailai parenkamos natūralios, naujamiesčiui būdingos medžiagos,</p>
--	---	---



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	7	36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			

	<p>aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, į gatvės erdvę išsikišantys, atramomis neparemti pastatų elementai – erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Siekti teritorijos daugiafunkciškumo. Aiškiais ribomis formuoti viešąsias ir privačiąsias erdves. Naudoti vientisos stiliškos mažosios architektūros elementus. Formuoti gyvybingus vidinius kiemus. Vengti aklinių fasadų, užtikrinti patogius, humaniškus pėsčiųjų ryšius.</p> <p>Pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi gyvybę gatvėse naikinantys aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia turi būti įrengiamos universalios paskirties, ne mažesnės nei 3,5 m aukščio patalpos – tinkamos naudoti įvairioms komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir kitoms paslaugoms. Pateikti Kauno g. ir Mindaugo gatvių išklotines su gretimybių siluetais, pjūvius, pagrįsti formuojamą užstatymo liniją. Nagrinėti užstatymo įtaką aplinkai per planuojamo komplekso silueto analizes nuo artimiausių ar reikšmingiausių vizualinių taškų.</p> <p><b>Vykdyti ir vadovautis aktualių tarybos sprendimu „Dėl Vilniaus</b></p>	<p>įvairiaspalvės klinkerio plytos derinamos su metalo detalėmis.</p>
--	---	---



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		8	36



	<p><b>miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ reikalavimus. Projektinius pasiūlymus derinti su Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Kultūros paveldo apsaugos skyriumi iki projektinių pasiūlymų pritarimo.</b></p>	
<p>Reikalavimai sklypo sutvarkymui ir apželdinimui</p>	<p>Pateikti žemės sklypo sutvarkymo ir apželdinimo sprendinius. Rekomenduojama, kad šiuos sprendinius rengtų Aplinkos ministerijos atestuotas Želdynų projektų rengimo vadovas. Aiškinamajame rašte apibūdinti teritorijos sutvarkymo kompozicijos idėją. Parengti situacijos schemą, kurioje nurodomas statinių, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, įvažiavimas į sklypą, želdynai, patekimas į patalpas ir kiti sklypo elementai. Viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų, dviračių takuose, automobilių pravažiuoimuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Formuoti kokybišką gyvenamąją aplinką, saugų gyventojų naudojimui skirtą kiemą su želdynais. Vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais (TPDR Reg. Nr. T00055457) teritorijos šiaurės vakarinėje dalyje numatyti želdyną natūraliame grunte. Sklype turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Sprendiniais pagrįsti, kaip sklypo funkcinis zonavimas (žaidimų aikštelės, privačios ir viešosios erdvės, įėjimai ir t. t.) pagerins gyvenamosios aplinkos kokybę. Socialinė infrastruktūra turi būti</p>	<p>Sklypo sutvarkymo ir apželdinimo projekto dalį rengia PDV Ingrida Vainauskienė (MA Nr.001978). Aiškinamajame rašte apibūdinta teritorijos sutvarkymo kompozicijos idėją. Pateikiamas sklypo želdinimo planas.</p> <p>Projektuojama keliu tipų dangos, takams- margaspalvių trinkelė danga, sporto ir žaidimų aikštelėms – skirtingų spalvų prilydomas gumos mulčas. Gaisriniam automobiliui privažiuoti ir apsisukti numatoma ažūrinių betono trinkelė danga.</p> <p>Taip pat sklype projektuojant paviršinių nuotekų sistemą pirmiausiai bus išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų surinkimą ir centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai. Sklype tam numatoma įrengti lietaus nuotekų infiltracines ir akumuliacines talpas.</p> <p>Vadovaujantis „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ 2007-12-21 patvirtintu LR AM įsakymu Nr. D1-694:</p> <p>Projektuojama – 30% želdynų ir želdinių.</p> <p>Įskaičiuojant į plotų normą apželdintus statinių stogus ir statinių požemines dalis, faktinis apželdintas plotas,</p>



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	9	36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			

	<p>patogiai sujungta su pastatų įėjimais bei aplinkiniais pėsčiųjų takais. Siekiant užtikrinti kuo aukštesnę ekosisteminę želdinių vertę, sklypo plano želdiniams taikomi šie prioritetai: išsaugomi esami medžiai ir želdinių masyvai, brandžius saugotinus medžius siekti maksimaliai išsaugoti ir sprendiniais prie jų prisitaikyti, aprašyti ar kitaip pavaizduoti sprendinių suderinamumą su išsaugomais želdiniais, 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. Numatyti gausesnį želdinimą palei Kauno ir Mindaugo gatves. Nauji projektuojami želdiniai ir medžiai turi būti pažymėti sutartiniais ženklais, kurie žymėjimu skiriasi nuo esamų paliekamų želdinių žymėjimo. Jei medžiai projektuojami dangoje ar ant perdangų, užtikrinti technologines priemones jų kokybiškam augimui. Sprendinius pavaizduoti pjūviuose nurodant grunto storį virš perdangos. Aprašyti sklypo dangų medžiagiškumą, 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. Rekomenduojamas nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Nepažeisti trečiųjų asmenų interesų, išlaikyti norminius atstumus iki gretimų sklypų ribų (jų neišlaikant gauti sutikimus) bei užtikrinti reikalavimus</p>	<p>įvertinus įrengto grunto sluoksnio storį, dauginamas iš užskaitos koeficientų. Bendras projektuojamas užskaitomo želdynų ir želdinių plotas – <b>2401,09 m<sup>2</sup></b></p> <p>Sklype suprojektuota - vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui</p>
--	--	--



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas 10	Lapų 36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			

	keliamus žmonėms su negalia (STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“). Vadovautis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (patvirtintu 2007-12-21 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694).	
Konteksto sąlygojami reikalavimai	<p>Patalpų planinė struktūra – atitinkanti jų paskirtį. Vadovaujantis STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 61 punktu, projektiniai pasiūlymai turi būti suderinti su LR statybos įstatymo 14 straipsnio I dalies 13 ir 15 punktuose nurodytais asmenimis.</p> <p>Pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis&gt; dviratininkas&gt; viešas transportas&gt; automobilis.</p> <p>Formuojant užstatymo ir erdvių santykį rekomenduojama atsižvelgti ir vertinti Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių 1 priedo „Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai“ rekomendacijas: <a href="https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/03/architekturos-10-taisykliu-2022-02-25.pdf">https://vilnius.lt/wp-content/uploads/2022/03/architekturos-10-taisykliu-2022-02-25.pdf</a></p> <p>Vadovautis STR 2.07.02:2024 „Slėptuvės, kolektyvinės apsaugos statinio ir priedangos projektavimo ir įrengimo reikalavimai“ bei nurodyti kaip yra išpildomi šio statybos techninio reglamento keliami reikalavimai.</p>	<p>Sklype numatyti pėsčiųjų takai, apėjimai aplink pastatą, įėjimai į pastatą yra be kliūčių, judėjimo trajektorijos ergonomiškos. Takų pločiai - ne mažiau 1.5m. Užtikrinamas visapusiškas ŽN patekimas į pastatą.</p> <p>Pastatas projektuojamas detalajame plane numatytoje statinių statybos zonoje. Norminiai atstumai nuo sklypo ribų išlaikomi. Projektuojant vertinama ne tik projektuojamo pastato patalpų bet ir aplinkinių gyvenamųjų bei gydymo paskirties statinių insoliacija.</p> <p>Požeminiame aukšte numatoma vieta slėptuvei (slėptuvės sprendiniai tikslinami bus tikslinami techninio projekto metu).</p>
Reikalavimai susisiekimo ir inžinerinių tinklų plėtrai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai pagal juos eksploatuojančių institucijų sąlygas.	<p>Susisiekimo sprendiniai planuojami vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais ir išduotomis PPSKS Nr.24/396. Paliekami du esami įvažiavimai į sklypą iš Kauno ir Mindaugo gatvių.</p> <p>Pėsčiųjų jungtys sujungiamos su esamais šaligatviais ir pėsčiųjų takais. Inžineriniai tinklai projektuojami pagal juos eksploatuojančių institucijų sąlygas.</p>
Kiti teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti reikalavimai (bendruosiuose,	Vadovauti „Sklypo Mindaugo g. 25 užstatymo ribų tikslinimas“ detalioju	Projektiniai pasiūlymai rengiami vadovaujantis Sklypo Mindaugo g. 25



	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		11
						Lapų
						36

specialiuosiuose planuose)	planu (TPDR Reg. Nr. T00055457) vertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos Bendrojo plano sprendinius (TPDR reg. Nr. T00056038); Susisiekimo pėsčiomis projektų Vilniaus miesto savivaldybėje rengimo ir įgyvendinimo rekomendacijomis (patvirtintomis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2018-12-17 įsakymu Nr. 30- 3844/18(2.1.1ETD2).).	užstatymo ribų tikslinimas“ detaliuoju planu (TPDR Reg. Nr. T00055457)sprendiniais, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (TPDR Reg. Nr. T00086338), Vilniaus miesto dviračių takų specialiojo plano (TPDR reg. Nr. T00072197) sprendiniais ir kitomis rekomendacijomis
Su projekto įgyvendinimu susijusi būtina viešosios infrastruktūros plėtra	vertinti viešosios infrastruktūros (gatvės, pėsčiųjų ir dviračių takų, apšvietimo, kt.) esamą situaciją, atnaujinimo ir (ar) plėtros poreikį.	Susisiekimo komunikacijos projektuojamos pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygas: Nr.24/396. Sklype projektuojami bendri pėsčiųjų ir dviratininkų takai, 2,5-5,5m pločio.
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 užduotyje. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis teikiama kaip projektinių pasiūlymų sudėtinė dalis. Medžiagą papildyti teritorijos urbanistinės struktūros analize, sklypą analizuoti remiantis šiais aspektais: sklypo naudojimas (esami pėsčiųjų, dviratininkų takai, kita infrastruktūra, esami/būsiami srautai, ryšiai), svarbiausieji vietos charakterį formuojantys elementai (pastatai, viešos/privачios erdvės, reljefas, medžiai ir kt.); sklypo ribos, jų fizinė	Projekto medžiaga pateikta UAB „ID Vilnius“, GIS sk., derinimas 2024 08 09, Nr. PP_2624.  Teritorijos urbanistinė analizė pateikta projekto grafines dalies brėžiniuose:  Reglamentai; Situacijos schemas; Želdynų grupės; Vizualiniai ryšiai; Gatvių kategorijos; Dviračių takai; Pėsčiųjų takai;



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	12	36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			

	<p>išraiška; sklypo gretimybės (fizinės, funkcinės, kultūrinės ir kt.) ir kt. Projektinių pasiūlymų grafinėje medžiagoje (pjūviniuose, 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.</p>	
--	--	--



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	<b>Pareigos</b>	<b>V. Pavardė</b>	<b>Parašas</b>	<b>Data</b>	<b>Aiškinamasis raštas</b>		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		13	36



## 4. BENDROJI INFORMACIJA, ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

**4.1. Projekto parengimas** Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas rengiamas remiantis: projektavimo užduotimi, žemės sklypo nuosavybės teisę patvirtinančiais dokumentais, žemės sklype esančių statinių nuosavybės teisę patvirtinančiais dokumentais, galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais ir normatyviniais dokumentais.

### 4.2. Sklypo padėtis aplinkoje



Pav. 1 Situacijos schema

### 4.3. Sklypo ir jo esamos būklės apibūdinimas

<b>4.3.1. Žemės sklypo kad. nr.</b>	Mindaugo g. 25, kad. nr. 0101/0056:122, Vilniaus m. k. v.
<b>4.3.2. Žemės sklypo konfigūracija</b>	Daugiabutis gyvenamasis namas projektuojamas sklype, adresu Mindaugo g. 25, Vilniaus m. sav., centrinėje Vilniaus miesto dalyje esančioje Naujamiesčio seniūnijos pietrytinėje dalyje. Nagrinėjamas sklypas yra Mindaugo ir Kauno gatvių sankirtoje. Iš šiaurinės pusės sklypas ribojasi su kitais sklypais, kurių adresai Mindaugo g. 23, 23b ir 23c Iš rytinės pusės sklypas ribojasi su Mindaugo gatve. Pietuose sklypas ribojasi su Mindaugo gatve. Rytuose ribojasi su Kauno gatve. Vakaruose sklypas ribojasi su sklypais kurių adresai: Kauno g. 11, 13 ir Algirdo g. 40.
<b>4.3.3. Sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis</b>	Nagrinėjimo sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis - kita
<b>4.3.4. Žemės sklypo naudojimo būdas</b>	Nagrinėjimo sklypo pagrindinis tikslinis naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos



313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		14	36

<b>4.3.5. Sklypo plotas</b>	0,8000 ha
<b>4.3.6. Sklypo nuosavybės teisė</b>	M25 INVEST, UAB
<b>4.3.7. Statybos vieta</b>	Mindaugo g. 25, Naujamiesčio sen., Vilniaus m. sav.
<b>4.3.8. Reljefas</b>	Aukščių skirtumas nagrinėjamoje teritorijoje nuo alt. 135,19 iki 136,80. Sklypo aukščiai praktiškai visame sklype kinta 0,8m amplitudėje. Sklypo vakarinėje dalyje yra šlaitas (reljefo aukščių skirtumas ~2 m.
<b>4.3.9. Sklype esantys statiniai</b>	Žemės sklype stovi prekybos paskirties pastatas, unikalus Nr. 4400-2755-2512, gamybos, pramonės paskirties pastatas – katilinė, unikalus Nr. 4400-0618-9162, inžinerinis statinys automobilių stovėjimo aikštelė, unikalus Nr. 4400-2755-2556. Statybos metu visus esamus statinius nagrinėjamame sklype numatoma griauti.
<b>4.3.10. Sklype esantys inžineriniai tinklai ir įrenginiai</b>	Esami inžineriniai tinklai ir įrenginiai nagrinėjamame sklype išsidėstę visame sklype. Šie inžineriniai tinklai ir įrenginiai apima vandentiekio, buitinių ir lietaus nuotekų, dujų ir elektros tinklus.
<b>4.3.11. Sklypui ir statiniams išduoti statybą leidžiantys dokumentai</b>	Statiniams, stovintiems sklype Mindaugo g. 25 yra išduotas leidimas statyti VMS registro Nr. PPP-01-12-0004976.
<b>4.3.12. Sklype esantys želdiniai</b>	Atlikus medžių taksaciją nustatyta, kad sklype neauga saugotinių medžių (pagal Saugotinių medžių ir krūmų kriterijų lentelę 4 p. kitos paskirties žemėje daugiabučių gyvenamųjų pastatų, bendrabučių, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose privačioje žemėje– didesnio kaip 20cm skersmens medžiai*): * – ažuolai, uosiai, klevai, guobos, skroblai, skirpstai, bukai, vinkšnos, liepos, maumedžiai, beržai, pušys
<b>4.3.13. Vandens telkiniai</b>	Sklype vandens telkinių nėra.
<b>4.3.14. Specialios žemės naudojimo sąlygos</b>	Sklype taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis). Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis). Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis). Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis). Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).
<b>4.3.15. Aplinkinis užstatymas</b>	Aplinkinėse teritorijose vyrauja perimetrinis užstatymas. Aplinkinėse teritorijose dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai, gausu visuomeninės, pramonės, gamybos, mokslo paskirties pastatų.
<b>4.3.16. Klimato sąlygos</b>	Klimatiniai duomenys (pagal RSN 156-94) Vidutinės metinės oro temperatūra: +5,7°C; Absoliutus oro temperatūros maksimumas: +35,4°C; Absoliutus oro temperatūros minimumas: -37,2°C; Šalčiausios paros vidutinė oro temperatūra: -27°C (92% integralinis pasikartojimas); Šalčiausio penktadienio vidutinė oro temperatūra: 23°C (92% integralinis pasikartojimas); Šildymo sezono vidutinė lauko temperatūra: -0,7°C; Santykinis oro metinis drėgnumas: 80%; Vidutinis kritulių kiekis per metus: 664mm; Maksimalus paros kritulių kiekis: 75mm;



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

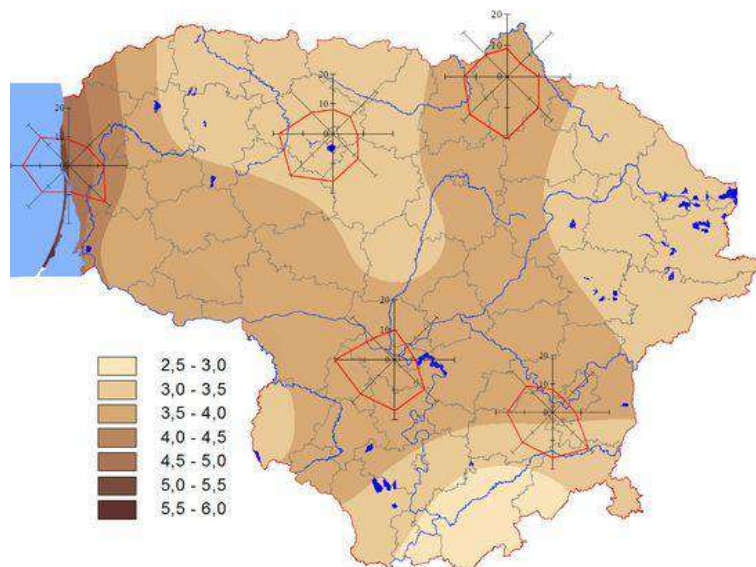
Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	15	36
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			

Maksimalus žemės įšalo gylis (galimas 1 kartą per 10 metų) 110cm, (galimas 1 kartą per 50 metų) 170cm.

Pagal STR 2.05.04:2003 Vilniaus r. priskiriamas I-jam vėjo apkrovos rajonui su pagrindine atskaitine vėjo greičio reikšme 24 m/s.

Pagal STR 2.05.04:2003 Vilniaus r. priskiriamas II-jam sniego apkrovos rajonui su sniego antžeminės apkrovos sk. charakteristinę reikšme 1,6 sk, kN/m<sup>2</sup>.

#### 4.3.17. Vėjo kryptis



Pav. 2 Vėjų charakteristikos

#### 4.3.18. Teritorijų planavimo dokumentų reglamentai

Sklypo Mindaugo g. 25 detaliojo plano (reg. nr. 2095) reglamentai:

Žemės naudojimo būdas (pobūdis) – K1 (prekybos, paslaugų, pramogų objektų statyba), G2 (daugiaaukščių gyvenamųjų namų statyba).

Sklypo šiaurinėje dalyje numatomas servitutas inžineriniams tinklams tiesti ir eksploatuoti. Statinių aukštų skaičius - 5,7,8,9,9. Užstatymo tankis - 60% (su požeminiu užstatymu (90%). Užstatymo intensyvumas - 3,0. Užstatymo tipas – perimetrinis. Automobilių statymo būdas – požeminis 2 lygiai. Statinio aukščio altitudė – 153,50; 160,00; 163,50; 1670,00; 170,20. Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 18m, 24m, 28m, 31m, <35m. Papildomas veiklos apribojimų aprašymas. UV vietinės reikšmės urbanistikos paminklo zona „A“.

Sklype Mindaugo g. 25 galioja detaliojo plano užstatymo ribų tikslinimo dokumentas, pagal jį keičiama statybos zona kiti reglamentai išlieka pagal galiojantį detalų planą (reg. nr. 2095).



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

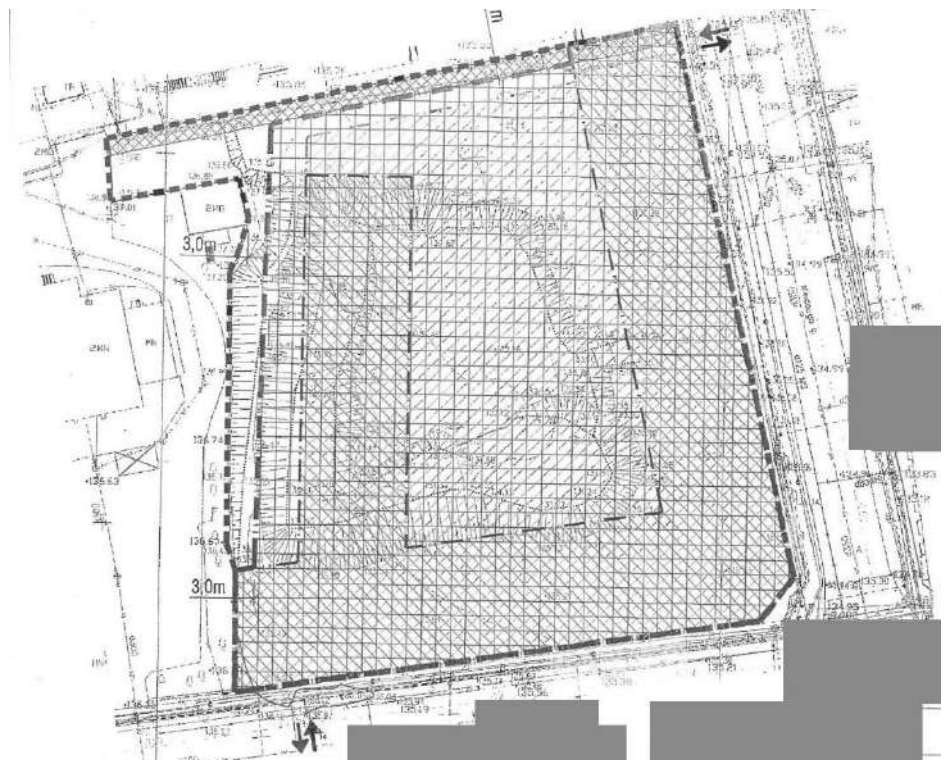
Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas J. Jankauskas		2024-09		16	36





Pav. 3 Ištrauka iš detaliojo plano pagrindinio brėžinio



Pav. 4 Ištrauka iš sklypo Mindaugo g. 25 detaliojo plano užstatymo ribų tikslinimo brėžinio – Statybos zonos tikslinimo, pagal detalų planą (reg. Nr. 2095), sprendiniai).

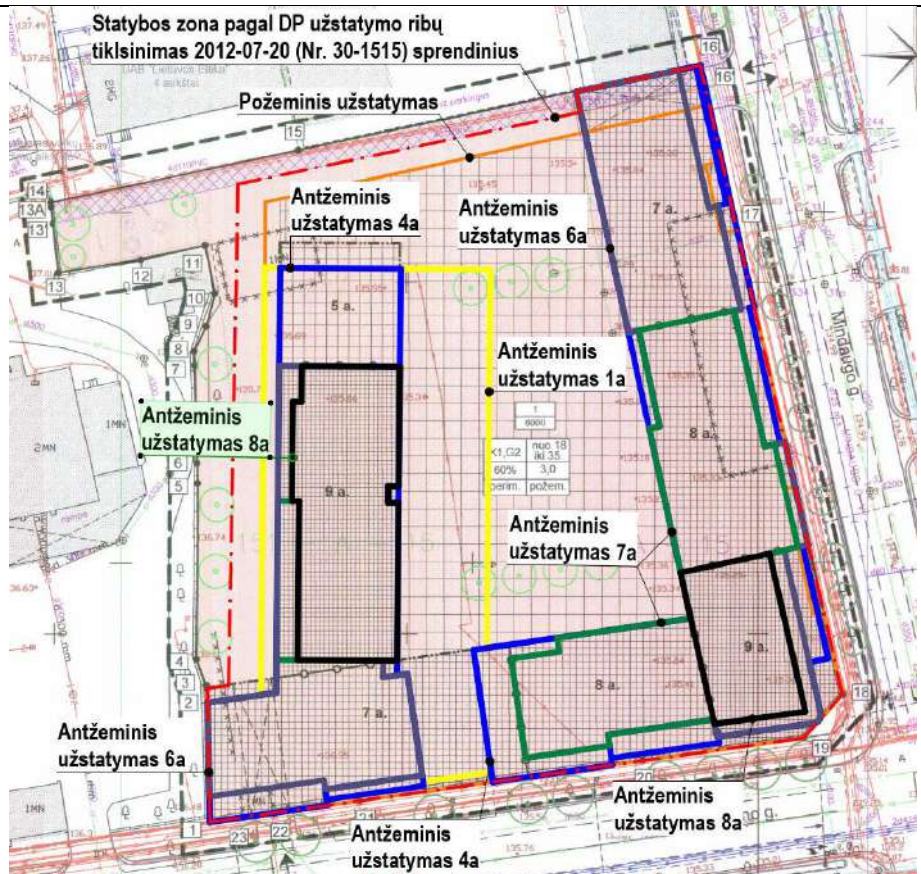


313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

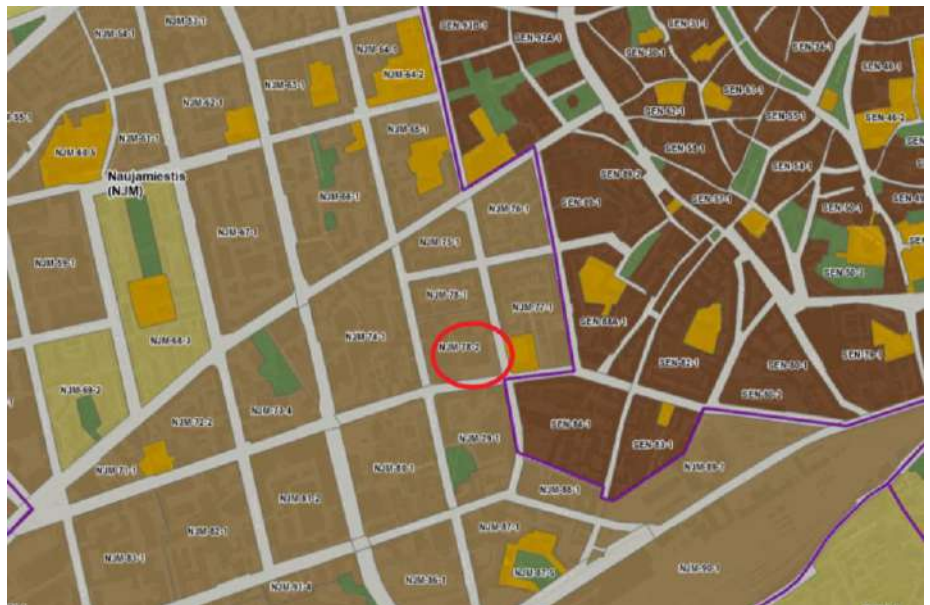
Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinaamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		17	36





Pav. 5 Ištrauka iš detaliujo plano su projektuojamų statinių kontūrais bei patikslinta statybos zona



Pav. 4 Ištrauka iš Vilniaus miesto bendrojo plano



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		18	36

Sklypas Mindaugo g. 25 patenka 5 Vilniaus m. bendrojo plano Miesto dalies centro funkcinę zoną Nr. **NJM-78-2**. 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. Galimi žemės naudojimo būdai - **G2** Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; **K** Komercinės 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. Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) – **6 aukštai**. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais) – **30m**. Užstatymo tipas - **pr\_u** Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai) ;**pr\_a** Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai). Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – **2,5**. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – **80**. Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – **50%**. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – **5000m<sup>2</sup>**. Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – **1**. Infrastruktūros plėtros įmokos zona – **2**. Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – **1**. Tekstinis reglamentas Nr. - **02;03;04;05; 09;10;18;39**.

**02-UI galima didinti iki 10%**, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su jėjimais 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 sistema; **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;

#### 4.3.19. Servitutai

Sklypo šiaurinėje dalyje numatomas servitutas inžineriniams tinklams tiesiti ir eksploatuoti.



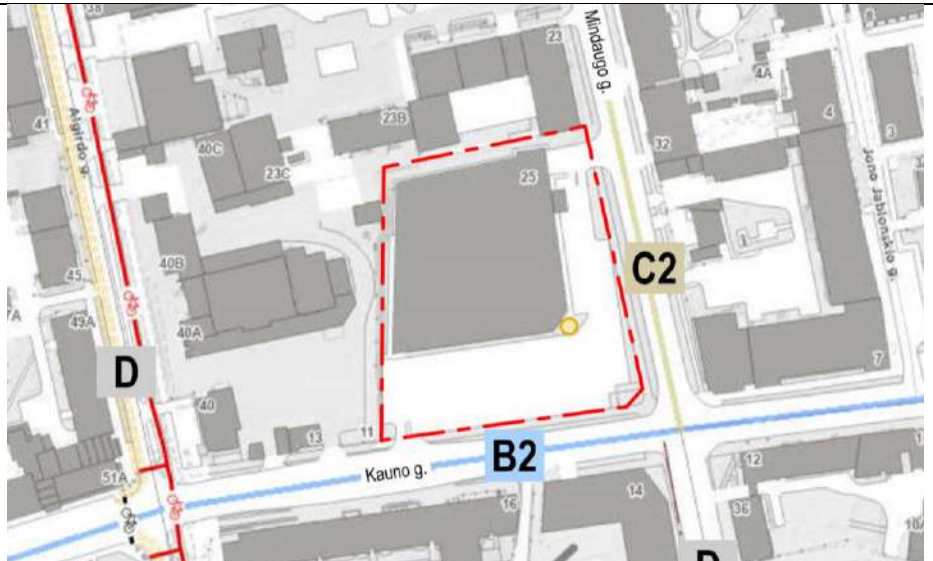
**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		19	36

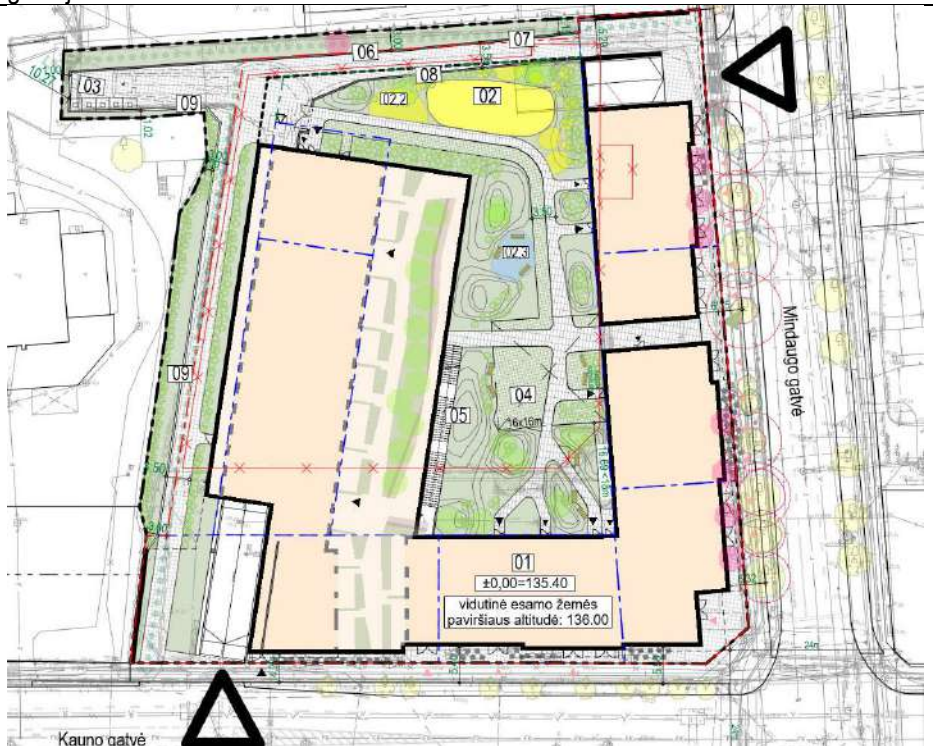


#### 4.3.20. Esama susisiekimo komunikacijų situacija



Nagrinėjama teritorija ribojasi su Mindaugo gatve, kuri priskiriama **C2** kategorijai ir Kauno gatve, ji yra **B2** kategorijos. Dviračių takai - vakarinėje kvartalo pusėje Algirdo gatvėje.

#### 4.3.21. Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sprendiniai



Išnaudojami du esami įvažiavimai/išvažiavimai į/iš sklypo. Vienas iš Mindaugo gatvės, kitas iš Kauno g. Abiem įvažiavimais patenkama į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę, jie taip pat skirti gaisriniam automobiliui apvažiuoti aplink pastatą. Įvažiavimas iš Mindaugo g. naudojamas parduotuvės aptarnavimui bei buitinių atliekų išvežimui.

#### 4.3.22. Kultūros paveldo vertybės

UV vietinės reikšmės urbanistikos paminklo zona „A“.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		20	36

## PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

### 4.4. Statinių išdėstymas sklype

#### 4.4.1. Išdėstymo planas



<b>Sutartiniai žymėjimai:</b>		<b>Sodinami dekoratyviniai augalai</b>		<b>Dangos:</b>		<b>Projektuojami statiniai:</b>	
	Įėjimas į gyventojų kiemą		Sodinami dekoratyviniai augalai		Betoninės trinkelės 8x8cm margaspalvės	01	Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas
	Įvažiavimas į sklypą ir požeminį parkingą		Kuriama jungtis tarp Mindaugo ir Algirdo gatvių		Betoninės trinkelės 10x20cm	02, 2	Vaikų žaidimų aikštelė / Sporto aikštelė
	Įėjimai į gyvenamas patalpas		Projektuojamas pastatas		Ažūrinės betono trinkelės ECC DOMINO arba panašios	02, 3	Ramaus poilsio zona
	Įėjimai į komercines patalpas		Virš pirmo aukšto išsikišančios pastato dalys		Žolė	03	Atliekų konteineriai
	Lauko baldai, mažoji architektūra		Požeminis užstatymas		Liejamas guminis mulčas	04	Gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė
	Esami medžiai		Požeminio užstatymo zona (pagal DP 2008-05-04 (Nr.1-506) sprendinius)			05	Gyventojų bendro naudojimo terasa, ant pirmo aukšto stogo
	Sodinami medžiai		Aukštingumo reglamentinės užstatymo zonos (pagal DP 2008-05-04 (Nr.1-506) sprendinius)			05.1	Lauko laiptai
	Kertami medžiai		Statybos zona (pagal DP užstatymo ribų tikslinimas 2012-07-20 (Nr.30-1515) sprendinius)			06	Akustinė sienutė H-3m
			Griaunami statiniai			07	Tvora H-2m
						08	Tvora H-1,4m
						09	Atraminė sienutė
						10	Dviračių stovėjimo aikštelė



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		21	36



**4.4.2. Išdėstymo aprašas**

Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas 01, statomas Mindaugo ir Kauno gatvių perimetru. Formuojamas uždaras vidinis kiemas, jame projektuojama vaikų žaidimų aikštelė 02, sporto aikštelė 02.2 ir ramaus poilsio zona 02.3. Sklypo kampe, šiaurės vakaruose, numatomi požeminiai atliekų konteineriai. Vidiniame kieme – gaisrinio automobilio apsisukimo aikštelė 04. Ant pirmo aukšto stogo projektuojama gyventojų bendro naudojimo terasa 05. Vidinio kiemo lygį su terasa jungia lauko laiptai 05. Sklypo šiaurinėje dalyje projektuojama akustinė sienutė – garso barjeras 06 ir tvora 07, taip užtikrinamas akustinis komfortas ir privatumas kaimyniniam gyvenamajam daugiabučiui pastatui. 08 – tvora atskirianti komercijai skirtą pravažiamą ir vidinį kiemą. Statinys 09 – atraminė sienutė, kuri laiko vakarinėje sklypo dalyje esantį šlaitą. 10 – dviračių stovėjimo aikštelė (21 vieta).

**4.4.3. Pastatų altitudžių parinkimas**

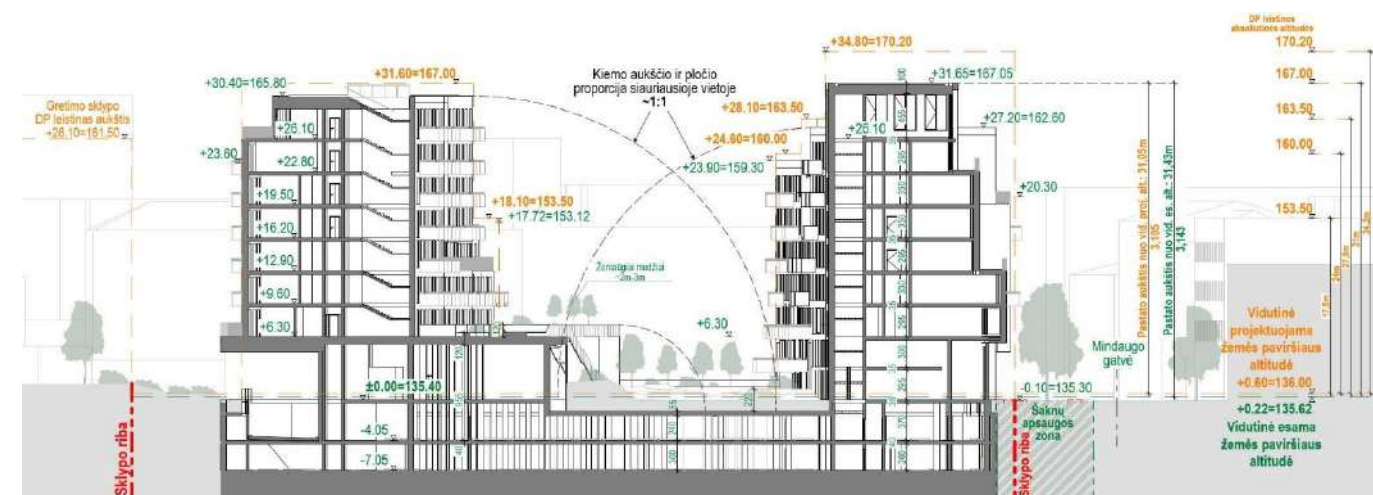
Projektuojamo pastato pirmo aukšto grindų altitudė  $+0,00 = 135,40\text{m}$ .

Numatomi statiniai neviršija detaliojo plano leistino aukščio.

Paviršinio vandens tvarkymo sprendiniai privalo užtikrinti vandens surinkimą nuo kietųjų ir žaliųjų dangų sklypo ribose. Lietaus surinkimo sprendiniai atitinka STR 2.02.09:2005, punktą 9.5.2.

**4.4.4. Projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo aukščio skaičiavimas**

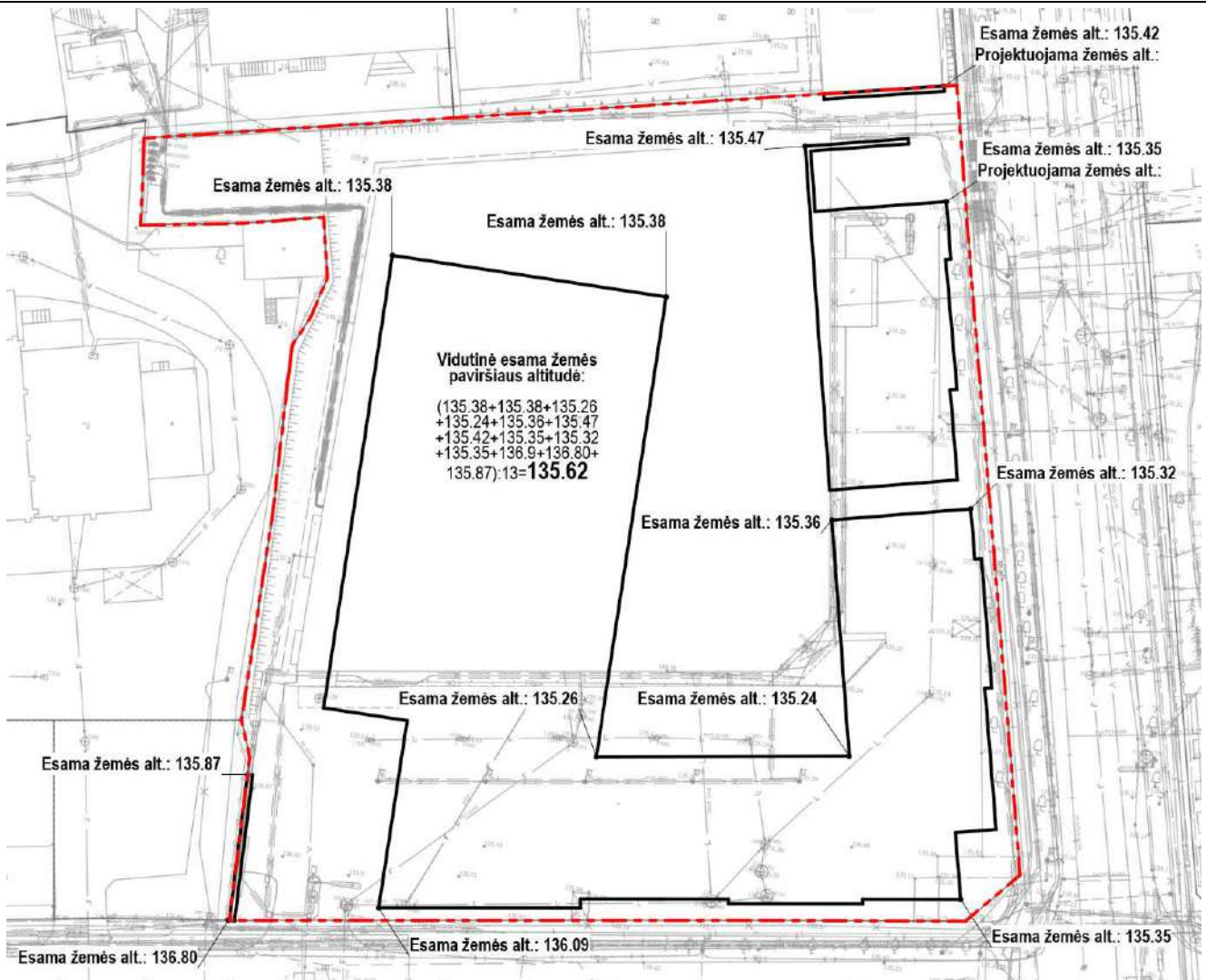
Projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo pastato aukštis skaičiuojamas vadovaujantis Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėmis, pagal kurias pastato aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo pastato ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastato ar jo dalies stogo kraigo ar pastato ar jo dalies konstrukcijos (neskaitant dūmtraukių, vėdinimo šachtų, antenų, žaibosaugos stiebų) aukščiausio taško. Apskaičiuota vidutinė esama statybos zonos altitudė –  $135,62\text{m}$ . Projektuojama vidutinė statybos zonos altitudė –  $136,00\text{m}$ . Pastato aukštis nuo esamos vid, statybos zonos alt. –  $31,43\text{m}$ , nuo projektuojamos vid, statybos zonos alt. –  $31,05\text{m}$ .



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		22	36



Pav. 7 Projektuojamo pastato aukščio apskaičiavimo schema



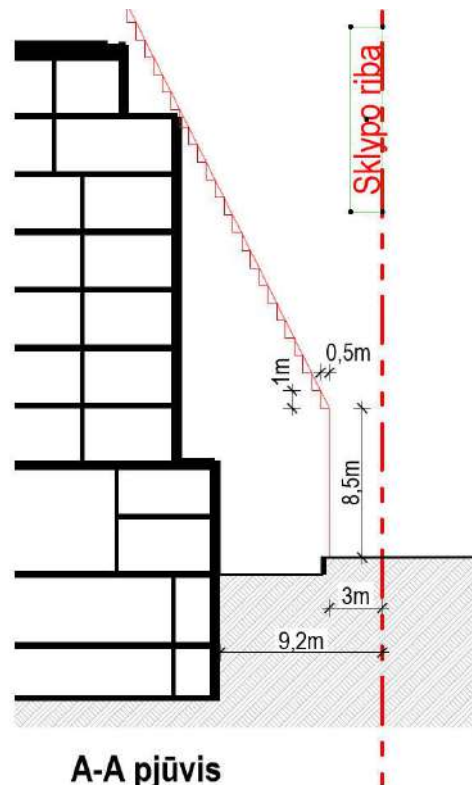
**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
Architektas	J. Jankauskas		2024-09		23	36

#### 4.4.5. Atstumų išlaikymas iki gretimų sklypų

Normatyviniai atstumai iki gretimų sklypų yra išlaikomi.



Pav. 8 Atstumų išlaikymo schema

#### 4.4.6. Kraštovaizdžio sprendimai

Sklypo apželdinimo pagrindinė idėja yra sukurti jaukią aplinką žmonių gyvenimui ir poilsiui. Augalų deriniai parinkti, atspindėti besikeičiančius metų laikus. Augalų asortimentą sudaro augalai kurie nereikalauja daug priežiūros. Kalvelių pagalba sukuriamas reljefas, kuris apsodinamas dideliu augalų kiekiu švelninant uždaras vidinio kiemo erdves. Kadangi pastatų fasadai yra gana aktyvus ir ryškūs, augalai renkami ramių spalvų ir tekstūrų. Vyraujančios lapų spalvos yra žalia, pilkšvai žalia, baltai žalia, gelsvai žalia. Žiedynai balti. Rudens metu kai kurių rūšių augalai nusidažys oranžine/raudona spalva.

Centrinėje sklypo dalyje, žaliose zonose formuojamos lengvos, augalais apsodintos kalvelės. Siekiant sušvelninti aukštas terasos sienas formuojami krūmų masyvai iš purpurinio karklo ir baltosios sedulos. Ant pačios sienos projektuojami triskiaučiai vinvyčiai. Aukštesnį ardą sudaryti projektuojami daugiakamieniai šermukšniai, trakiniai ir raudonieji klevai. Prie įėjimų į pastatą numatomi daugiamečių žolinių augalų ir smilgų gėlynai. Aplink poilsio aikštelę projektuojama veja ir Tunbergo lanksvos suoliukų užnugariui sudaryti.

Vidinio kiemo terasoje, ilgojoje klomboje pagrindiniam skeletui sudaryti sodinami daugiakamieniai himalajiniai beržai Doorenbos. Pomedžiui sudaryti parinktos tunbergo lanksvos ir tarpiniai kadagai, tarp kurių įterpiami daugiamečių žolinių augalų ir smilgų gėlynai. Gyventojų terasoms atskirti nuo pagrindinio praėjimo sodinamos beržalapės lanksvos, o tarp kaimynų numatomi vazonai su daugiamečiais augalais ir šiloku.

Vaikų žaidimų aikštelės apsodinamos baltosiomis sedulomis ir purpuriniais karklais. Pravažiavimas vakarinėje sklypo dalyje įreminamas purpurinio karklo masyvais. Pastato stogai želdinami šiloko kilimu.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		Lapų
						24
						36





1. Beržas himalajinis  
'Doorenbos'



2. Klevas raudonasis



3. Klevas trakinis



4. Šermukšnis paprastasis



5. Gluosnis purpurinis



6. Lanksva tunbergo



7. Sedula baltoji 'Elegantissima'



8. Kadagys tarpinis 'Mint Julep'



9. Vinvytis triskiautis 'Veitchii'



10. Beržalapė lanksva



Daugiamečių žolinių augalų ir smilgų mix



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g. 20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		25	36

#### 4.4.7. Priklausomųjų želdynų plotų skaičiavimas

Vadovaujantis nauja redakcija „Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ 2007-12-21 patvirtintu LR AM įsakymu Nr. D1-694:

10. Į plotų normą neįskaičiuojami plotai, numatyti:

10.1. statiniams statyti;

10.2. privažiavimams, šaligatviams, pėsčiųjų ir dviračių takams įrengti;

10.3. sporto aikštynams, automobilių stovėjimo aikštelėms įrengti;

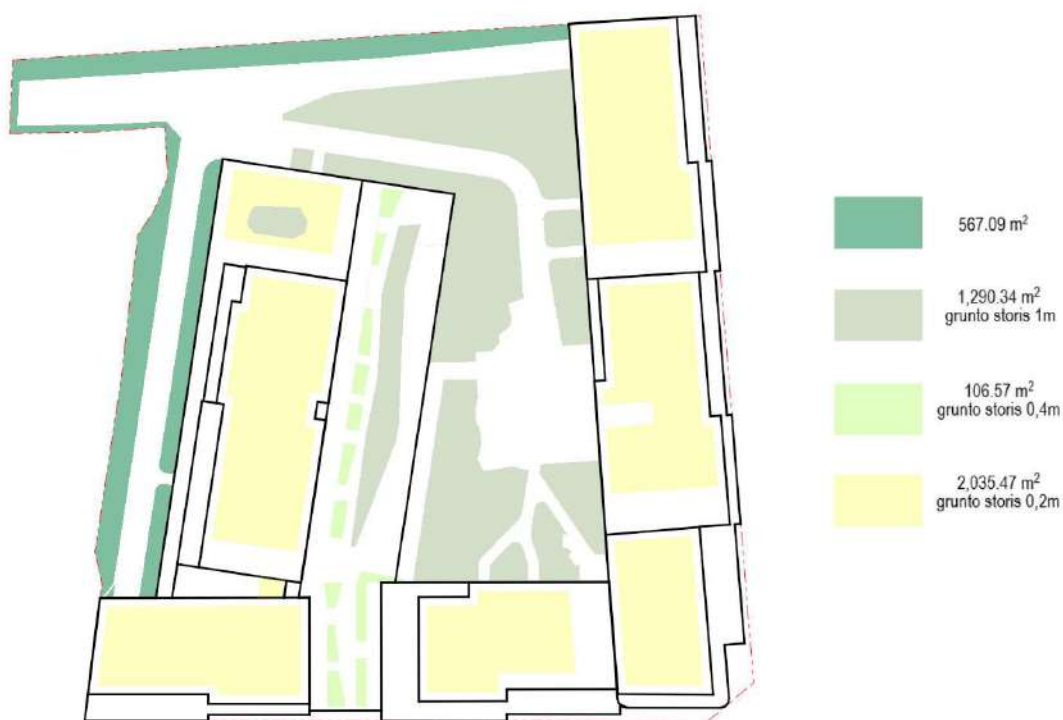
10.4. sporto ir žaidimo aikštelių nelaidžioms dangoms įrengti (ant statinių įrengtų sporto ir žaidimo aikštelių plotai įskaičiuojami į plotų normas vadovaujantis Aprašo 11 punktu).

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.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas J. Jankauskas		2024-09		26	36



Priklausomųjų želdynų plotų skaičiavimas žemės sklype Mindaugo g. 25, Vilnius:

Tipas	Projektuojamas plotas, m <sup>2</sup>	Koeficientas	Kompensuojamas plotas, m <sup>2</sup>
Želdynai grunte	567,09	-	56709
Želdynai virš perdangų grunto storis 100cm	1290,34	0,9	1161
Želdynai virš perdangų grunto storis 40cm	106,57	0,6	63
Želdynai virš perdangų grunto storis 20cm	2035,47	0,3	610
Bendras želdynų plotas	3999,47		2401,09
Sklypo plotas	8000 m <sup>2</sup>		

$$\text{Želdynų santykis sklype} = \frac{\text{Bendras želdynų plotas}}{\text{Žemės sklypo plotas}} \times 100 = \frac{2401,09}{8000} \times 100 = 30,01 \text{ (30\%)}$$

#### 4.5. Susisiekimo komunikacijos, eismas sklype

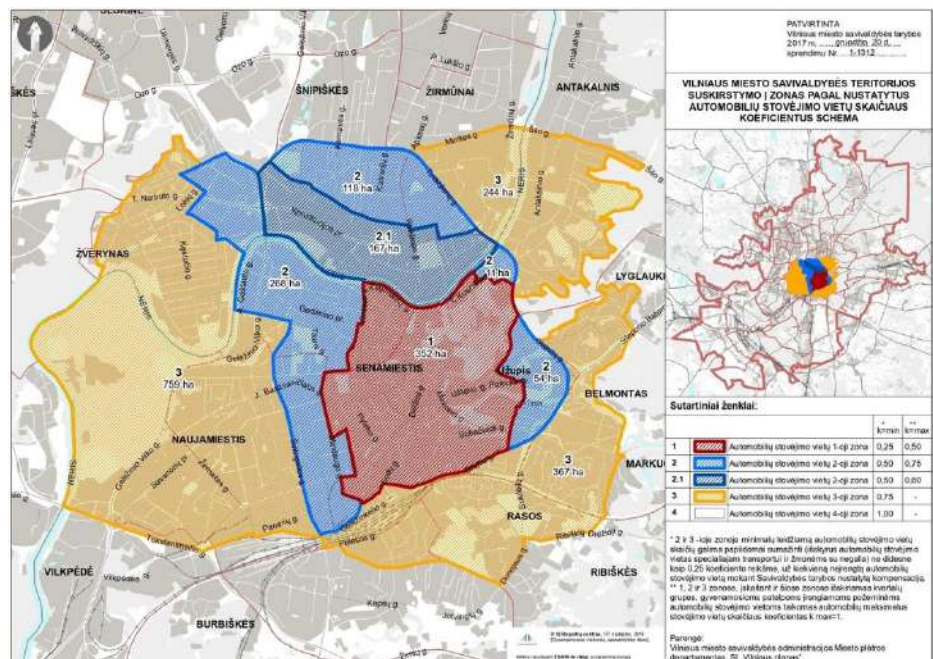
##### 4.5.1. Susisiekimo komunikacijų aprašymas

Susisiekimo sprendiniai planuojami vadovaujantis detaliojo plano sprendiniais ir išduotomis PPSKS Nr.24/396. Paliekami du esami įvažiavimai į sklypą iš Kauno ir Mindaugo gatvių.

Pėsčiųjų jungtys sujungiamos su esamais šaligatviais ir pėsčiųjų takais.

##### 4.5.2. Automobilių ir kito transporto stovėjimo vietos ir poreikis

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemą, projektuojamas pastatas patenka į 2 zoną, kurioje minimalų leidžiamą automobilių stovėjimo vietų skaičių galima sumažinti pritaikius koeficientą **0,50**.



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		
				Lapas	Lapų
				27	36

Projektuojamame pastate numatomi 282 butai. Ir prekybos paskirties patalpos kurių pagrindinis plotas 3287,3m<sup>2</sup>.

Pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiams) pastatams – **1 vieta vienam butui**. Kadangi prekybos paskirtis projektinių pasiūlymų stadijoje nedetalizuojama, priimame didžiausią galimą automobilių poreikį – **1 vieta 20m<sup>2</sup> prekybos salės ploto**. Gaunamas automobilių poreikis: 282 – gyventojams ir  $(3287,3/20=164.365)$  165 – prekybos paskirčiai. Viso  $(282+165) \times 0,5=224$ .

Viso projektuojamame pastate numatoma **340** parkavimo vietų dviejuose požeminiuose aukštuose.

20% nuo norminio privalomo automobilio stovėjimo vietų pritaikomos elektriniams automobiliams – **90** vietų.

3% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus skiriama neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietoms – **11** vietų (A+B tipo).

0,75% nuo bendro automobilių stovėjimo vietų skaičiaus skiriama A tipo neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietoms – **3** vietos.

Minimalus dviračių stovėjimo vietų skaičius projektuojamiems daugiabučiams gyvenamiesiems namams pagal STR 2.06.04:2014, 1 vieta 5 butams –  $282/5=56,4 \sim 57$  vietos). Prekybos centrams ir parduotuvėms, kurių naudingas plotas neviršija 5000m<sup>2</sup>, 1 vieta 200 m<sup>2</sup> pagrindinio ploto –  $4196,46/200=20.98 \sim 21$  vieta). Viso  $57+21=78$  vietos.

Požeminėje stovėjimo aikštelėje numatomos 57 vietos dviračiams gyventojų poreikiui užtikrinti. Sklype numatoma 21 vieta dviračiams parduotuvės lankytojų poreikiams užtikrinti. Dviračių parkavimo vietos projektuojamos su stotelėmis, skirtomis krauti elektrinius dviračius.

#### 4.6. Neįgaliųjų specifinių poreikių tenkinimo sprendiniai

Pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ Projektuojamos A ir B tipo ŽN automobilių stovėjimo. Gyventojų patogumui ŽN vietos projektuojamos kuo arčiau liftų ir įėjimų į prekybos paskirties patalpas.

ŽN pritaikytų projektuojamų takų/ šaligatvių plotis ne siauresnis nei 1,5m. Pėsčiųjų takų/ šaligatvių išilginis nuolydis ne didesnis kaip 1:20 (5%), skersinis pėsčiųjų tako nuolydis ne didesnis kaip 1:30 (2%). Pėsčiųjų takų, esančių ŽN pritaikytoje judėjimo trasoje, lygių skirtumai ir nelygumai ne didesni kaip 20mm. Pagrindinės ŽN trasos (nuo patekimo į sklypą iki projektuojamų pastatų) pažymėtos vedimo ir įspėjamaisiais paviršiais, kliūčių ir kitų išsikišančių objektų nenumatoma, tačiau jei statybos metu taip atsitiktų, turi būti numatyti STR 2.03.01:2019 nurodyti įspėjamieji paviršiai bei vertikalus ryškių juostų ženklavimas. Pėsčiųjų takuose prieš lygio ar krypties pasikeitimus ir susikirtimų su gatvių važiuojamąja dalimi bei kitomis kliūtimis vietose numatomi įrengti STR 2.03.01:2019 nurodytų savybių įspėjamieji paviršiai. Visi pėsčiųjų takai projektuojami iš betoninių trinkelio dangos.

Pėsčiųjų takuose sumontuoti objektai (šviestuvai, ženklai, durų uždarymo mechanizmai ir pan.) turi būti ne žemiau kaip 2100mm virš tako paviršiaus. Ant pėsčiųjų takų ar šaligatvių nenumatoma dangčių, gročių, trapų ir kitų kliūčių, kyšančių aukščiau ar įleistų



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		28	36

giliau kaip 10mm nuo tako paviršiaus.  
ŽN pritaikytas panduso plotis turi būti ne mažesnis kaip 1 200 mm, matuojant atstumą tarp turėklų ir tarp apsauginių bortelių. ŽN pritaikyto panduso išilginis nuolydis turi būti ne didesnis kaip 1:12 (8,3%), vienos ištininės juostos ilgis ne didesnis kaip 9 000 mm ir pakilimo aukštis ne didesnis kaip 750 mm. Panduso juostoje, jos pradžioje ir pabaigoje vertikalūs paviršiaus dangos nelygumai, aukštesni nei 0,5 cm, neleidžiami. Panduso juostos skersinis nuolydis neleidžiamas. ŽN pritaikyto panduso pradžioje bei pabaigoje ir ten, kur panduso juosta keičia kryptį, turi būti įrengta poilsio aikštelė ne mažesnė kaip 1 500 x 1 500 mm. Panduso ir kiekvienos jo juostos viršuje bei apačioje turi būti įrengtas įspėjamasis paviršius. Įspėjamasis paviršius turi būti panduso pločio ir 600 mm ilgio. Abiejose panduso juostos ir aikštelių pusėse turi būti įrengti ištininiai turėklai. Abipus kiekvienos panduso juostos ir aplink aikšteles, jei jos yra ne prie sienos, turi būti įrengti ne žemesni kaip 50 mm borteliai. Panduso juostų ir aikštelių paviršius turi būti įrengtas iš kietos, šiurkščios, neslidžios medžiagos.  
ŽN pritaikytų laiptų pakopos turi būti ne žemesnės kaip 75 mm ir ne aukštesnės kaip 150 mm, pakopų plotis turi būti ne mažesnis kaip 300 mm. Visos to paties laiptatakio pakopos turi būti vienodo aukščio ir vienodo pločio. Lauko laiptai ir prieigos prie jų turi būti įrengti taip, kad ant jų nesikaupytų vanduo. ŽN pritaikytų laiptų pakopų briaunos gali būti suapvalintos ne didesniu kaip 15 mm spinduliu. Pakopos turi būti uždaros, kiekvienos jų briauna nuo pagrindo gali išsikišti į priekį ne daugiau kaip per 30 mm. Išilgai kiekvieno laiptatakio ar grupės pakopų, jei jų daugiau kaip trys, būtina įrengti turėklus.

#### 4.7. Teritorijos tvarkymas ir apsauga

##### 4.7.1. Gaisrinės saugos priemonių principiniai sprendiniai

Teritorijoje numatyta gaisrinės technikos privažiavimai prie pastato. Atstumai išlaikomi pagal priešgaisrinius reikalavimus. Statinys suprojektuotas taip, kad kilus gaisrui: statinio laikančios konstrukcijos tam tikrą laiką išlaiko apkrovas; ribojamas ugnies bei dūmų plitimas; žmonės gali saugiai išeiti iš statinio arba galima juos gelbėti kitomis priemonėmis; ugniagesiai gelbėtojai gali saugiai dirbti.

##### 4.7.2. Apsauginės ir sanitarinės zonos

Projektuojamas pastatas pagal paskirtį nepatenka į reglamentuojamą ūkinės veiklos sąrašą, todėl sklypo SAZ ribos nenustatomos.

#### 4.8. Pastato apibūdinimas

##### 4.8.1. Pastatų planiniai, tūriniai sprendiniai

Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas su komercija pirmame aukšte. Komercija išdėstoma gatvės perimetru. Čia numatomos aukštos (virš 6m), kviečiančios užėiti patalpos. Sukuriame galimybę įsikurti įvairaus dydžio komercinėms funkcijoms, taip funkciškai praturtiname ir gatvės erdvę, ji taps patrauklesnė ir gyvesnė. Pirmo aukšto fasadai įtraukiami - sukuriama vieta lauko kavinių staliukams. Gyvenamosios patalpos 2-9 aukštuose. Gyventojams, kuriame uždara vidinį kiemą iš čia gyventojai gali patekti į savo laiptines ir butus. Kieme projektuojamas gausus apželdinimas. Aiškiai atskiriamos komercinė ir gyvenamoji funkcijos, taip užtikrinant privatumą ir ramybę gyventojams. Projektuojami du parkingo aukštai -1 skiriamas komercijai, -2 gyventojams. Parduotuvę aptarnaujantis transportas patenka iš Mindaugo gatvės. Sklype kuriamos pėsčiųjų jungtys tarp Mindaugo, Algirdo, Kauno gatvių.

Pastato tūrinė erdvinė kompozicija reaguoja į aplinkinio užstatymo aukštingumą. Pastato tūriai dinamiškai skaidomi pagal Kauno ir Mindaugo gatvėse vyraujančių, vietos charakterį atspindinčių, pastatų mastelį. daromos įtraukos ir išstūmimai,



313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		29	36

kuriamas „gradientinis“ tūrių augimas ir gatvės fasado pulsacija, kuriama „virpanti“ gatvės erdvė. Sankryžos kampas akcentuojamas didžiausiu tūriu taip kuriama lokali erdvės dominantė. Ši tampa Mindaugo ir Kauno gatvių sankryžos akcentu, tačiau savo dydžiu ir proporcijomis neišsišoką stebint platesnį Kauno ir Šopeno gatvių kontekstą – čia esama didesnių tūrių ir kardinalesnių erdvių aukščio ir pločio santykių. Judant Kauno gatve matome, jog perspektyva „užlinksta“ ties sankirta su Mindaugo gatve. Išsinagrinėję Vilniaus senamiesčio perspektyvas randame, jog charakteringiausios iš jų - „užlikstančios“ ir turinčios aukštesnius tūrinius akcentus. Šią Vilniaus savybę pritaikome savo kuriamoje kompozicijoje. Išnagrinėjus kvartalų urbanistinę struktūrą formuojame naujamiesčiui būdingą „virpančią“ gatvės perimetro liniją. Projektuojamame kvartale matome baigiamą suformuoti perimetrą, kvartalą sudalina erdvė, kurios centre taškinis miesto vilos tipo objektas. Mūsų projektuojamas pastatas perimetru suformuoja nagrinėjamo kvartalo kampą.

#### 4.8.2. Pastatų išorės sprendiniai

Daugiabučių gyvenamųjų namų fasadų, terasų ir balkonų apdailai numatoma naudoti skirtingų spalvų klinkerio plytas. Fasadų detalėms, turėklams, ranktūriams, tvorelėms parapetams, angokraščių apdailinimui, langų ir durų rėmams naudojami anoduoti metalai, nerūdijantis plienas, aliuminis ir aliuminio kompozitai.

#### 4.9. Energijos sąnaudos

##### 4.9.1. Pagrindiniai duomenys apie statinio atitiktį projekte nurodytai energinio naudingumo klasei ir juos pagrindžiantys skaičiavimai

Pastato energinio naudingumo vertinimas atliktas vadovaujantis STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“

##### 4.9.2. Projektuojama energinio naudingumo klasė

A++

#### 5. POVEIKIS APLINKAI

##### 5.1. Poveikis dirvožemiui

Pastato statybos metu nuimtas derlingas dirvožemio sluoksnis bus sandėliuojamas statybvietėje kaupuose, vėliau pastačius daugiabučius gyvenamuosius namus, jis bus panaudotas teritorijai reiklizuoti ir žaliesiems plotams apželdinti. Paviršinės nuotekos, susidarantys ant lengvųjų automobilių stovėjimo ir manevravimo aikštelių, bus valomos paviršinių nuotekų valymo įrenginyje, paviršinių nuotekų tinklų prijungimas bus projektuojamas prie artimiausių centralizuotų paviršinių tinklų, todėl į žemę bei dirvožemį nepateks naftos produktai, kurie galėtų susidaryti atsitiktinių nutekėjimų metu. Ūkio-buities nuotekų PŪV vykdytojas netvarkys, nuotekos bus surenkamos UAB „Vilniaus vandenys“ buitinių nuotekų tinklais ir į gamtinę aplinką nepateks. Vykdydamas PŪV neigiamas poveikis žemės paviršiui, gelmėms ir dirvožemiui nenumatomas.

##### 5.2. Planuojamą atliekų susidarymas

Buitines atliekas numatoma saugoti požeminiuose konteineriuose sklypo Mindaugo g. 25 šiaurės vakarinėje sklypo dalyje. Buitinių atliekų išvežimas numatomas komunalinio ūkio tarnybų pagalba, pagal atskirai sudaromas sutartis.

##### 5.3. Numatomos priemonės galimam reikšmingam neigiamam poveikiui išvengti

Planuojamuose pastatyti pastatuose numatomos sekančios priemonės, kuriomis siekiama išvengti ar sumažinti galimą poveikį aplinkos komponentams:

- objekto statybos metu nuimtas derlingas augalinis dirvožemio sluoksnis bus sandėliuojamas statybvietėje kaupuose, vėliau,



313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	30	36
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			



- pastačius pastatą, jis bus panaudotas teritorijai rekultivuoti ir žaliesiems plotams apželdinti;
- objekto statybos metu iš statybvietės išvažiuojančioms transporto priemonėms bus plaunami ratai, kad neterštų Vilniaus rajono gatvių arba reguliariai valomi (šluojami ir plaunami) užteršti Vilniaus rajono gatvių ruožai;
- objekto statybos ir eksploatacijos metu susidarančios atliekos bus rūšiuojamos į atskirus konteinerius pagal atliekų technologinius srautus, nomenklatūrą, prigimtį ir rūšį;
- objekto statybos ir eksploatacijos metu susidariusios ir išrūšiuotos atliekos bus perduodamos Lietuvos Respublikos atliekų tvarkytojų valstybės registre registruotiems atliekų tvarkytojams, turintiems teisę tvarkyti tokias atliekas.

## 6. STATINIO KONSTRUKCIJOS (tikslinamos techninio projekto rengimo metu):

6.1. Pamatai	Pastato pamatai projektuojami pagal geologinių tyrimų duomenis. Numatomi gręžtiniai, arba sprausstiniai poliniai pamatai su juos apjungiančių monolitinio g/b rostverku (kur reikalinga).
6.2. Rostverkai	Virš polių projektuojami juos apjungiantys monolitinio g/b rostverkai.
6.3. Rūsio išorinės atitvaros	Poliniai pamatai apibetonuojami, gaunamas lygus vertikalus paviršius
6.4. Perdangos	Monolitinės perdangos plokštės armuotos dviem armatūros tinklais.
6.5. Kolonos	Projektuojamos monolitinės g/b kolonos.
6.6. Išorinės atitvaros	Išorės sienoms naudojamos gelžbetonio monolitinės konstrukcijos.
6.7. Stogo konstrukcija	Denginys - (ne)eksploatuojamas, sutapdintas. Denginio konstrukcija - monolitinė perdangos plokštė armuota dviem armatūros tinklais. Tarp tinklų dedami skersinio armavimo karkasai. Plokštė armuojama papildomais strypais. Neeksploatuojamo stogo apšiltinimui naudojamas nuolydį formuojantis polistireninis putplastis ir kieta vata viršutiniam sluoksniui. Dangai naudojama hidroizoliacinė TPO danga. Eksploatuojamas stogas apšiltinamas ir formuojamas nuolydis, hidroizoliuojama, įrengiami visi reikalingi drenažiniai ir skiriamieji sl. ir klojamos trinkelės arba įrengiama veja.
6.8. Grindys ant grunto	Parkingo grindys - gelžbetonio plokštė armuota S500 armatūros tinklu. Grindų konstrukcija įrengiama ant sutankinto grunto bei žvyro sluoksnio. Grindims numatoma hidroizoliacija.
6.9. Pertvaros	Pertvaroms tarp butų ir butų atskyrimui nuo bendrų patalpų naudojami silikatiniai blokėliai. Apdailai naudojamas tinkas. Kitos vidinės butų pertvaros - lengvos gipso kartonu dengtos pertvaros su cinkuoto plieno karkasu ir apšiltinimu viduje arba akyto betono/keramzito blokėlių. Pertvaros šachtoms - silikatiniai blokėliai.

## 7. INŽINERINIAI TINKLAI (tikslinami techninio projekto rengimo metu)

7.1. Vandentiekio tinklai	Vandentiekio tinklai bus planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ sąlygomis
7.2. Buitinių nuotekų tinklai	Buitinių nuotekų tinklai bus planuojami vadovaujantis UAB „Vilniaus vandenys“ sąlygomis.
7.3. Lietaus nuotekų tinklai	Lietaus nuotekų tinklai bus planuojami vadovaujantis UAB „Grinda“ sąlygomis.
7.4. Ryšių tinklai	Ryšių tinklai bus planuojami vadovaujantis AB „Telia Lietuva“ sąlygomis.



313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

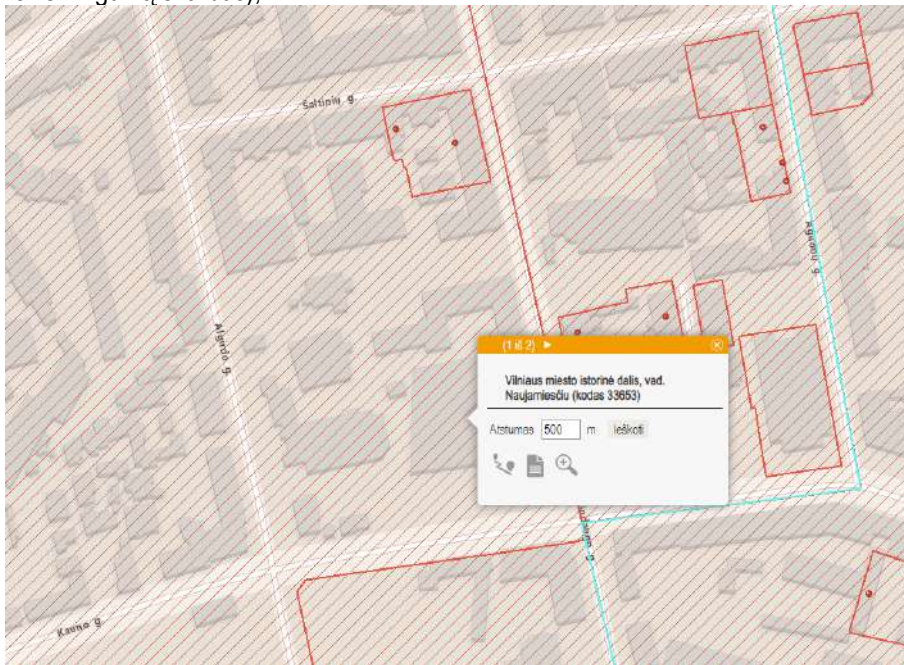
Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	31	36
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			

7.5.	<b>Elektros tinklai</b>	Elektros tinklai bus numatomi vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ sąlygomis.
7.6.	<b>Šilumos tinklai</b>	Šilumos tinklai bus planuojami vadovaujantis AB „Vilniaus šilumos tinklai“ sąlygomis.

## 8. PAVELDOSAUGA

8.1. Paveldosauginė dalis	<p>Sklypas Kad. Nr. 0101/0054:228, kuriame yra rekonstruojamas pastatas - yra nekilnojamosios kultūros vertybės, paskelbtos valstybės saugoma moksliniam pažinimui – Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu bei Vilniaus senjojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę.</p> <p>Detalaus aprašymo ištrauka iš Kultūros vertybių registro: Unikalus objekto kodas - 33653 Pilnas pavadinimas - Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu Adresas - Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Įregistravimo registre data - 2010-04-21 Statusas - Registrinis Objekto reikšmingumo lygmuo yra - Nacionalinis Rūšis - Nekilnojamas Teritorijos - KVR objektas: 3010486.00 kv. m Vertybė pagal sandarą - Vietovė Vietovėje yra Žiūr. priedą Nr.1, priedą Nr.2 Seni kodai - Nr. laikinosios apskaitos sąraše: 101, Nr. Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąraše: UV70 Vertingųjų savybių pobūdis - Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas); Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);</p>
---------------------------	--



Vertingosios savybės:



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas 32	Lapų 36
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09			



7.2.1.1. planinės struktūros tipas - vyraujantis XIX a. I p.-XX a. pr. reguliarus planinės struktūros tipas su stačiakampiu gatvių tinklu, kuriame išlikę ir savaiminės raidos bruožų (1817 m. projektas buvo parengtas pagal vad. „rusų miestų“ planavimo principus, neatsižvelgiant į realius vietos reljefo elementus, įgyvendinant 1837 m. ir 1875 m. patvirtintus projektus, buvo bandoma iš dalies taikytis prie susiformavusių kelių, 1938 m. perspektyvinis miesto planas detalizavo užstatymo reglamentus; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.);

7.2.1.2. planinės struktūros tinklas - stačiakampis gatvių tinklas su pagrindine ašimi - Gedimino prospektu ir Lukiškių aikšte, bei R-V krypties XVIII a. pab.-XIX a. pr. susiformavusiomis Lukiškių, M. K. Čiurlionio, K. Kalinausko, J. Basanavičiaus, Naugarduko gatvėmis, išsivysčiusiomis iš senųjų kelių ir Š-P krypties XIX a. pab.-XX a. pr. V. Kudirkos, Z. Sierakausko, Algirdo, Stoties gatvėmis (Lukiškių gatvių tinklo raida prasidėjo XV a., į šią vietovę atsikėlus totoriams, pagrindinės Pohuliankos gatvės - buvę keliai į Zakretą ir Trakus, P dalies - Senojo Naujamiesčio planinės struktūros tinklas pradėjo intensyviai vystytis 1860 m. nutiesus geležinkelį; iš dalies pakitęs; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; -; 2019 m.);

7.2.1.3. kvartalai - istorinių gatvių ribojami kvartalai (istorinių gatvių trasas žr. punkte 7.2.1.5; -; TRP; BR Nr. 1-2, 4; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.);

7.2.1.4. vietovės plano struktūros valdos (posesijos) - istorinių sklypų ribos (-; -; TRP; BR Nr. 1-2; IKONOGR Nr. 1-20, 22-23; 2019 m.);

7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Gedimino pr., Jogailos, Vilniaus, Vasario 16-osios, A. Jakšto, A. Goštauto, J. Lelevelio, J. Savickio, Kražių, Lukiškių, Ankštosios, A. Rotundo, Dainavos, Aukų, A. Domaševičiaus g., Lentpjūvių skg., Kaštonų g. ŠV atkarpos, Šermukšnių g. ŠV atkarpos, Vienuolio g. atkarpos nuo sankirtos su J. Lelevelio g. iki pastato A. Vienuolio g. Nr. 14, J. Tumo-Vaižganto g. PV atkarpos iki sankirtos su Lukiškių g., J. Jasinskio, Pamėnkalnio, Aludarių, Pakalnės, Z. Sierakausko g., V. Kudirkos g. atkarpos nuo Z. Sierakausko ir M. Valančiaus g. sankryžos iki M. K. Čiurlionio g., Suvalkų, V. Mykolaičio - Putino, M. Valančiaus, Akmenų, Tauro g., Rožių al., Pylimo, Mindaugo, M. K. Čiurlionio, K. Kalinausko, Jovaro, P. Skorinos, Raseinių, S. Konarskio, J. Basanavičiaus, A. Vivulskio, T. Ševčenkos, Naugarduko, Mindaugo, Algirdo, Švitrigailos, Vytenio, Šviesos, P. Klimo g. atkarpa Š ir P dalyje, Šaltinių, Kauno, J. Jablonskio, Aguonų, Amatų, Marijampolės, Panerių, Šv. Stepono, Sodų, Geležinkelio, Stoties g. (išliko tik Aludarių g. Š dalis; P. Klimo g. centrinė dalis susiformavo XX a. II p., A. Vivulskio g. trasos atkarpa R dalyje iš dalies pakitusi, pritaikyta pėstiesiems, įrengti laiptai, joje ties sankryža su Algirdo g. 2011 m. pastatytas paminklas miesto labdariams, K. Kalinausko g. R dalis išplatinta XX a. II p., Šv. Stepono g. atkarpa ties kvartalais Nr. 88, 89 užtvarta; TRP; IKONOGR Nr. 4, 5, 7, 8, 11, 12, 16, 18-20, 22-25, 25a, 27, 31-33, 35-37, 40, 44, 46-49; FF Nr. 0.3, 0.5-19, 21, 1.1-5, 2.1-5, 7, 3.1, 4, 5, 3A.3, 4, 4.1-3, 5.1-6, 6.1-4, 7.1, 2, 4-8, 8.1-4, 9.4, 5, 7-9, 10.1-4, 11.1, 12, 4, 5, 10-12, 13.1, 2, 14.1-7, 15.1, 2, 5, 9, 16.1, 2, 5-7, 17.1, 5, 18.1, 2, 4-6, 19.1-3, 7, 20.1-3, 22.1, 25.1-4, 6, 28.2-4, 10, 29.7, 30.1, 7, 8, 31.1, 5-9, 19, 32.1, 5, 9, 10, 33.1, 9-11, 34.1, 6, 35.3-6, 12, 36.1, 7, 10-13, 37.1, 2, 6, 11, 13, 38.2, 5, 8, 18, 19, 39.6-8, 11, 47.1, 4, 6, 7, 9, 14-16, 48.5, 7-12, 49.1, 4, 5, 9, 50.1, 2, 4, 6-8, 12; 42.1, 45.1-4, 8-9, 46.1-2, 10-11, 13, 15, 51.1, 6-7, 11, 14, 52.1-2, 6, 8, 10-11, 13, 53.1-4, 6-12, 15, 54.1-3, 5-9, 62.1, 4-8, 63.1-2, 7-10, 64.1, 6-10, 66.1-5, 9-10, 13, 67.1-6, 65.1, 2, 5-10, 12-17, 73.1-9, 11, 74.1-3, 6, 8, 10-14, 16-22, 75.1-4, 6-9, 76.1-3, 5, 7-10, 12-18, 20, 24, 77.1, 2, 4-7, 9, 11, 16-19, 21, 78.1-4, 6-13, 79.1, 3, 5-10, 80.1-6, 9, 12-16, 81.1-4, 85.1, 4-6, 86.7-8,



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		33	36

87.1, 3, 6, 9, 17, 88.2-5, 89.6, 90.3-8, 17-18; 2019 m.); skersgatvio, atsišakojančio nuo Gedimino pr. kvartale Nr. 6, skersgatvio, atsišakojančio nuo Gedimino pr. kvartale Nr. 18, skersgatvio, atsišakojančio nuo A. Domaševičiaus g. kvartale Nr. 11 ir buv. gatvės trasos 9 kvartale (9 kvartale išlikusi XIX a. pr. buv. posesijas Nr. 748, 746 ribojusi gatvė, XX a. II p. suformavus perimetrinį Goštauto g. kvartalo užstatymą atsidūrė kvartalo viduje; -; TRP; IKONOGR Nr. 4, 5, 7, 8, 11, 12; FF Nr. 6.7, 9.12, 14, 11.8, 18.7; 2019 m.); įvažiavimų į kvartalą Nr. 31 nuo Tauro ir nuo Pamėnkalnio g. trasos (dalis įvažiavimo nuo Tauro g. netyrinėta; -; TRP; IKONOGR Nr. 19, 20, 22, 23; FF Nr. 31.8, 9, 16, 17; 2019 m.); įvažiavimo trasa į kvartalą Nr. 38 nuo Z. Sierakausko, V. Kudirkos, M. Valančiaus g. sankryžos (-; iš dalies pakitęs; TRP; IKONOGR Nr. 20; FF Nr. 38.2; 2019 m.); įvažiavimo trasa į kvartalą Nr. 47 nuo M. K. Čiurlionio g. (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 19, 20, 22; FF Nr. 47.4-7; 2019 m.); dviejų skersgatvių, esančių abipus Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkvės, tarp J. Basanavičiaus ir K. Kalinausko g., trasos (-; V pusės skersgatvis iš dalies sunykęs ir virtęs praėjimu, R pusės skersgatvis iš dalies pakitęs; TRP; IKONOGR Nr. 19, 20, 22-24, 76, 77, 79, 81; FF Nr. 49.1, 3, 12, 50.8; 2019 m.); skersgatvio trasa kvartale Nr. 28 tarp Geležinio Vilko ir Pakalnės g. (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 19, 20, 22, 23; FF Nr. 28.10; 2019 m.); Š įvažiavimo į kvartalą Nr. 63, P įvažiavimo į kvartalą Nr. 66, P ir Š įvažiavimų į kvartalą Nr. 74 trasos (-; -; TRP; IKONOGR Nr. 18-20, 22, 23, 94; FF Nr. 63.13-14, 66.11, 17-18, 74.5, 74.14, 74.15; 2019 m.); gatvių dangos: Gedimino pr. akmens trinkelio dangos tipas, A. Stulginskio, A. Smetonos gatvių, skersgatvio tarp A. Smetonos ir Pamėnkalnio g. akmenų-bertono trinkelio grindinys ir jo tipas, Lukiškių skg., tarpuvartės tarp kvartalo Nr. 14 namų J. Jasinskio g. Nr. 3, 5 lauko akmenų grindinys ir jo tipas (-; Gedimino pr. akmens trinkelio grindinys pakeistas XXI a. pr., lauko akmenų grindinys Lukiškių skg. ir 14 kvartalo tarpuvartėje fragmentiškai matomas po susidėvėjusia asfalto danga; TRP 23, 25-26, 53 lap.; FF Nr. 0.14-16, 1.3, 4, 2.4, 7, 14.7, 8, 19.2, 3; 2019 m.); lauko akmenų grindinys Aludarių g. (-; dalis grindinio užasfaltuota, būklė gera; TRP 27, 53 lap.; FF Nr. 29.8; 2019 m.) lauko akmenų grindinys įvažiavime į kvartalą Nr. 31 nuo Tauro g. (-; dalis grindinio užasfaltuota, būklė patenkinama; TRP 28, 53 lap.; FF Nr. 31.17; 2019 m.); lauko akmenų grindinys kvartale Nr. 36 esančio sklypo V. Kudirkos g. Nr. 7 kieme ir įvažiavime (-; būklė gera; TRP 30, 53 lap.; FF Nr. 36.5, 6; 2019 m.); lauko akmenų grindinys įvažiavime į kvartalą Nr. 38 tarp namų Z. Sierakausko g. Nr. 17 ir 15 (-; dalis grindinio užasfaltuota, būklė patenkinama; TRP 30, 53 lap.; FF Nr. 38.4; 2019 m.); lauko akmenų grindinio fragmentai įvažiavime į kvartalą Nr. 47 nuo M. K. Čiurlionio g. (-; didelė dalis grindinio užasfaltuota, būklė bloga, patenkinama; TRP; FF Nr. 47.7, 8; 2019 m.); akmenų-betono trinkelio grindiniai: Akmenų, Suvalkų g., M. K. Čiurlionio g. atkarpoje nuo V. Mykolaičio - Putino iki Raseinių g., įvažiavime į kvartalą Nr. 31 nuo Pamėnkalnio g. (išskyrus V. Kudirkos g. atkarpą; būklė patenkinama, gera; TRP 28-31, 53 lap.; FF Nr. 31.8, 9, 34.7, 35.7, 12, 37.6, 11, 12, 38.8, 11, 48.5, 6, 49.5, 6; 2019 m.); akmens trinkelio grindinys skersgatvyje ties Šv. Konstantino ir Šv. Michailo cerkve, tarp kvartalų Nr. 49 ir 50 (pirminis grindinys buvo lauko akmenų; būklė patenkinama, gera; TRP 30, 53 lap.; IKONOGR Nr. 79; FF Nr. 49.12; 2019 m.); lauko akmenų grindinio tipas Amatų g. (-; būklė bloga; TRP 36, 53 lap.; FF Nr. 73.12; 2019 m.); lauko akmenų grindinys Mindaugo g. Nr. 32 tarpuvartėje (-; būklė patenkinama; TRP 37, 53 lap.; FF Nr. 77.3; 2019 m.); akmens trinkelio grindinys Geležinkelio gatvėje nuo sankryžos su Stoties gatve iki sankryžos su Aušros Vartų gatve ir pravažiavime po geležinkelio viaduku (-; būklė gera; TRP 40 lap.; FF Nr. 90.17-18; 2019 m.); akmens



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys		2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas		2024-09		34	36

trinkelių grindinys Stoties gatvėje nuo sankryžos su Sodų gatve iki transporto žiedo priešais geležinkelio stotį (-; būklė gera; TRP 40, 53 lap.; FF Nr. 89.6; 2019 m.);

7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - miesto dvarelis rūmų sienos fragmentas kvartale Nr. 9 (dvarelis pastatytas XVIII a. II p., priklausė grafiui Liudvikui Tiškevičiui; sunaikintas XX a. vid., dvarelis ŠV sienos dalis įkomponuota į kvartalo teritorijoje esančią tvorą, kuri taip pat yra pastato Vasario 16-osios g. Nr. 4A ŠV sienos dalis; TRP 24, 53 lap.; IKONOGN Nr. 4, 5, 7, 8, 25, 25a, 27; FF Nr. 9.5, 6; 2019 m.); pastatų vietos kvartalo Nr. 50 V dalyje (iki Antrojo pasaulinio karo čia stovėjo 3-4 a. su pastogėmis mūriniai pastatai, formavę kampinį V kvartalo dalies užstatymą; šiuo metu čia įrengtas skveras; TRP 30, 53 lap.; IKONOGN Nr. 18-20, 22, 23, 77, 78, 81; FF Nr. 50.8; 2019 m.); pastato vieta kvartalo Nr. 50 ŠR dalyje (iki Antrojo pasaulinio karo čia stovėjo 3 a. mūrinis namas; -; TRP 31 lap.; IKONOGN Nr. 18-20, 22, 23; FF Nr. 50.7; 2019 m.); Šv. Jokūbo ligoninės našlaičių kapinių vieta (įkurtos maždaug XIX a. pr., veikė iki XIX a. pab.; teritorija pakito tiesiant V. Kudirkos g. naują atkarpą; žr. 15.2; TRP 27, 53 lap.; IKONOGN Nr. 8, 11, 27; FF Nr. 30.1; 2019 m.); Šv. apaštalu Jokūbo ir Pilypo bažnyčios parapinių kapinių vieta (kapinių įkurimo data apytiksliai laikoma XVIII-XIX a. riba; teritorija nukentėjo Antrojo pasaulinio karo metu; žr. 15.2; TRP 27, 28, 53 lap.; IKONOGN Nr. 8, 11, 22, 23; FF Nr. 30.6, 7; 2019 m.); choleros kapinių vieta (kapinės veikė XIX a. - XX a. pr.; XXI a. teritorija užstatyta naujais pastatais; žr. 15.2; TRP 27, 30, 53 lap.; IKONOGN Nr. 8, 11; FF Nr. 38.2; 2019 m.); Baltųjų stulpų vieta, J. Basanavičiaus, S. Konarskio ir Savanorių pr. sankirtoje (dveji apie 6 m aukščio, kvadrato plano tinkuoti stulpai statyti XVIII a. II p; nugriauti apie 1952 m., platinant Savanorių pr.; TRP 32, 53 lap.; IKONOGN Nr. 20, 74, 91; FF Nr. 47.15, 54.2; 2019 m.);

7.2.1.7. gamtiniai elementai - kylantis į P pusę reljefas su Neries upės žemutine terasa Lukiškių priemiestyje, neužstatytas Tauro kalno Š, R ir V šlaitais, Geležinio Vilko - Pakalnės g. P, PR šlaitais, Tauro g. R šlaitu (mažiausiai pakitusi Tauro kalno dalis yra už pastato Pamėnkalnio g. Nr. 40; Tauro kalno šlaitai iš dalies pakitę - R šlaito dalis nukentėjo per Antrojo pasaulinį karą, V šlaito dalis pakeista XX a. 6-7 d-mečiuose formuojant V. Kudirkos g. naują atkarpą, Š dalies šoniniai šlaitai pakito įrengiant XX a. 6-7 d-mečiuose laiptus ir XX a. pab. automobilių stovėjimo aikšteles, kalno aukščiausia dalis pakito XX a. 6-7 d-mečiuose statant Profesinių sąjungų kultūros rūmus, Geležinio Vilko g. šlaitas iš dalies pakito sovietmečiu formuojant Geležinio Vilko g.; TRP; IKONOGN Nr. 19, 22-24, 22-25a, 30, 31, 34, 38-40, 47, 53, 81; FF Nr. 0.1-9, 22-24, 30.1-5, 31.15, 16, 19, 20, 32.1, 3, 4, 33.9, 11, 38.1, 14-17, 39.12, 13, 50.1, 2, 6; 2019 m.); kultūrinis sluoksnis (Lukiškių ir Pohuliankos R dalys, Senojo Naujamiesčio R, P dalys patenka į Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinę vietovę, žr. Kultūros vertybių registre Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovės 25504, A1610K vertingąsias savybes; -; TRP 1 lap.; 2019 m.); kapai (griautiniai XVI-XIX a. žmonių kapai su įkapėmis ir be jų, žr. 15.3-15.6, 15.14-15.17, 15.29, 15.33, 15.37, 15.38, 15.48-15.51; -; -; 2019 m.); želdynai ir želdiniai - gatvių perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis (M. K. Čiurlionio g. V dalyje yra dvigubos medžių eilės; dalies gatvių apželdinimas išlikęs fragmentiškai; TRP; IKONOGN Nr. 22-23, 35, 36, 42, 46-48, 52, 65, 67, 71, 74-76, 85, 95, 97, 102, 105-106; FF Nr. 0.8, 14, 19, 29.7, 9, 30.1, 7, 31.1, 5-7, 16, 18-21, 32.6, 9, 33.1, 5, 9, 10, 34.6, 35.2-6, 8-13, 36.1-3, 7-14, 37.1, 3-8a, 10, 11, 13, 38.3, 5-10, 12, 39.1, 6-9, 42.1, 45.1, 9, 46.2-4, 11-13, 47.1-4, 9, 16, 48.3-5, 10, 11, 49.4, 5, 9, 10, 50.1-4, 6, 7, 9-12, 51.5-12, 52.3-4, 7-11, 13, 53.4, 7-9, 54.1, 5-6, 8-11, 62.1-12, 64.1-10, 66.1-7, 9-15, 67.1-3, 5; 65.6-19, 74.1-4, 6, 11, 18-22,



**313 ARCHITECTS, UAB**  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas		
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	Lapas	Lapų
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09		35	36

75.1-4, 6-9, 76.1-3, 5, 7, 9, 10, 12-19, 77.1, 2, 4-6, 9, 16-19, 21, 78.10-14, 80.4, 7-9, 12, 13; 2019 m.); Geležinio Vilko - Pakalnės g. P šlaito, Tauro g. R šlaito želdiniai (-; būklė gera, patenkinama; FF Nr. 31.16, 18, 19, 38.14-17, 39.13; 2019 m.);

## 8.2. Paveldosauginė ekspertizė

Mindaugo g. 25, Vilnius detaliojo plano papildančio Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius projekto paminklosauginės ekspertizės išvados:

1. Sklype Mindaugo g. 25 esantys statiniai nėra siūlomi įrašyti į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą.

2. Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Vilniaus istorinio centro apsaugos zonų laikinajame reglamente nuostatomis, pratęsiama Naujamiesčio urbanistinė struktūra, projektuojamas užstatymas formuoja gatvių raudonąsias linijas, pratęsia ištiesinių išsklotinių Kauno ir Mindaugo gatvėse tradicijas, kurių bazinis aukštingumas 6-7 aukštų, (įskaitant mansardas). Teritorijoje galiojančios paminklosauginės nuostatos sudaro galimybes reglamentuoti urbanistinei teritorijos plėtrai, atsižvelgiant į esamas teritorijos vertes ir jų istorinio formavimosi tendencijas, taip ir į miesto infrastruktūros tobulinimo būtinybę ir neišvengiamą architektūrinės estetikos raidą. Užstatymo intensyvumo ir tankio rodikliai būdingi šiai miesto daliai intensyvumas 2,5-3, antžeminio užstatymo tankis iki 60 procentų, neprieštaruja Vilniaus miesto bendrojo plano patvirtintiems rodikliams polifunkcijoje miesto dalyse.

3. Planuojamos aplinkos istorinis užstatymas niekada nebuvo įgavęs kryptingos urbanistinės plėtros ir su ja susijusių kompleksinių urbanistinių ir estetinių vietovės sprendimų. Teritorijos erdvės yra iki šiol nesusiformavusios ir neatitinka miesto centrai būdingų estetinių charakteristikų. Užstatymo estetikos koregavimui būtinas perimetrinės urbanistinės struktūros organizavimas, pasitelkiant modernias architektūrinės estetikos priemones. Analizuojama teritorija turi su į šiaurės rytus nuo jos esančiu Senamiesčiu (UIP) tiesioginį vizualinį ryšį, tačiau naujai formuojamo užstatymo aukštis maksimalus iki 35 m, absoliutinė altitudė 170,20 m dėl savo planinių - tūrinių sprendimų ir kintančio aukštų skaičiaus neturės neigiamos įtakos Senamiesčio panoramoms. Atsižvelgiant į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zonos laikinojo reglamento nuostatas, planuojamas užstatymas nekonkuruos vizualiai su nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijoje esančiomis istorinėmis vertikalėmis. Naujo užstatymo sprendimas atitinka Senamiesčio apsaugos zonos laikinajame reglamente nustatytus teiginius.

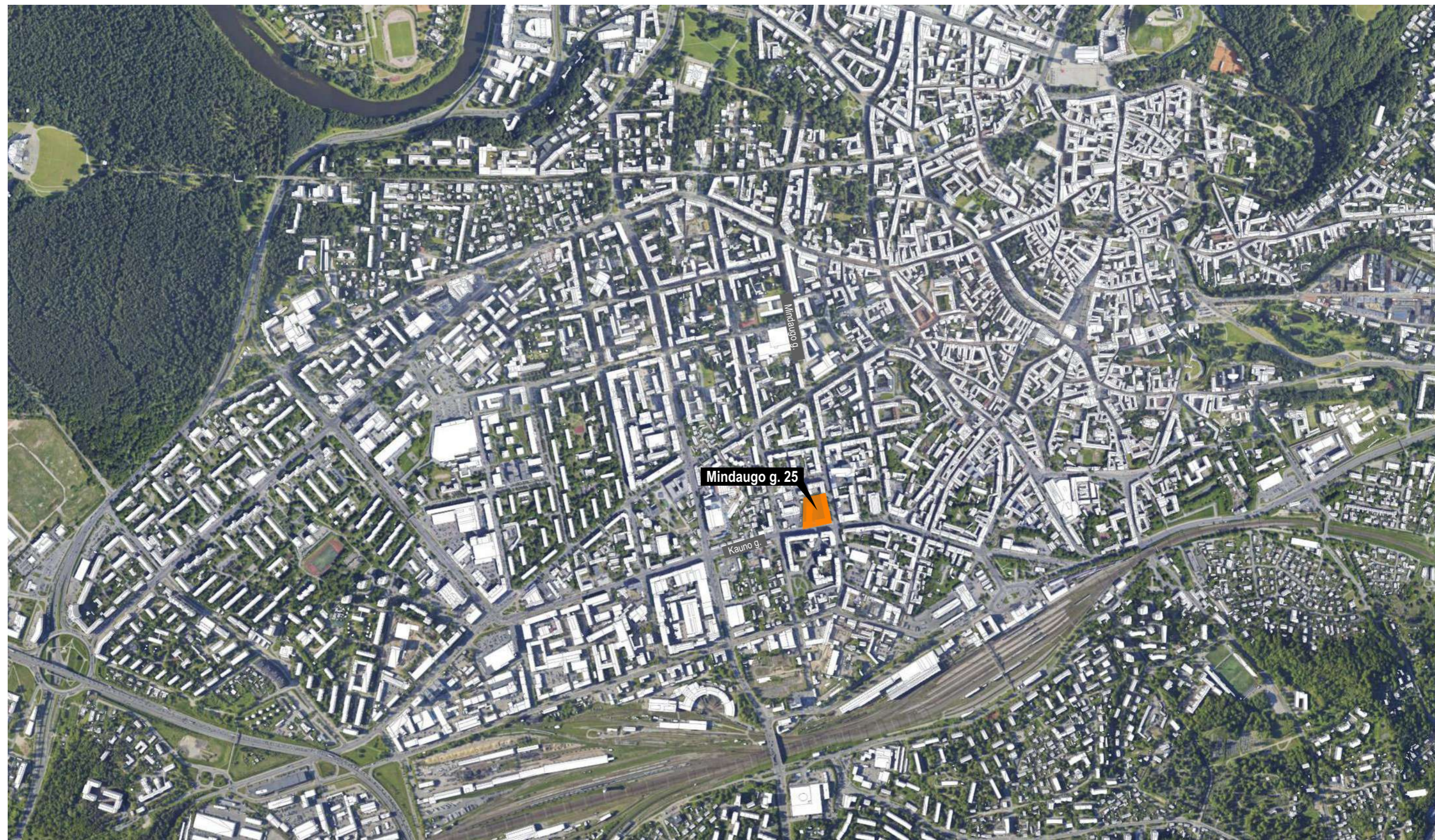


313 ARCHITECTS, UAB  
Manufaktūrų g.20-224, LT-11342, Vilnius  
Įmonės kodas: 301313549

Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25,  
Vilniuje, statybos projektas

Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	Aiškinamasis raštas	Lapas	Lapų
A 1667	SPV/SPDV	J. Žalys	2024-09	313-146-PP-BAR	36	36
	Architektas	J. Jankauskas	2024-09			





Three  
1 Three  
Architects

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas	
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:	Situacijos schema
PP					

formatas A3







Morfotipai

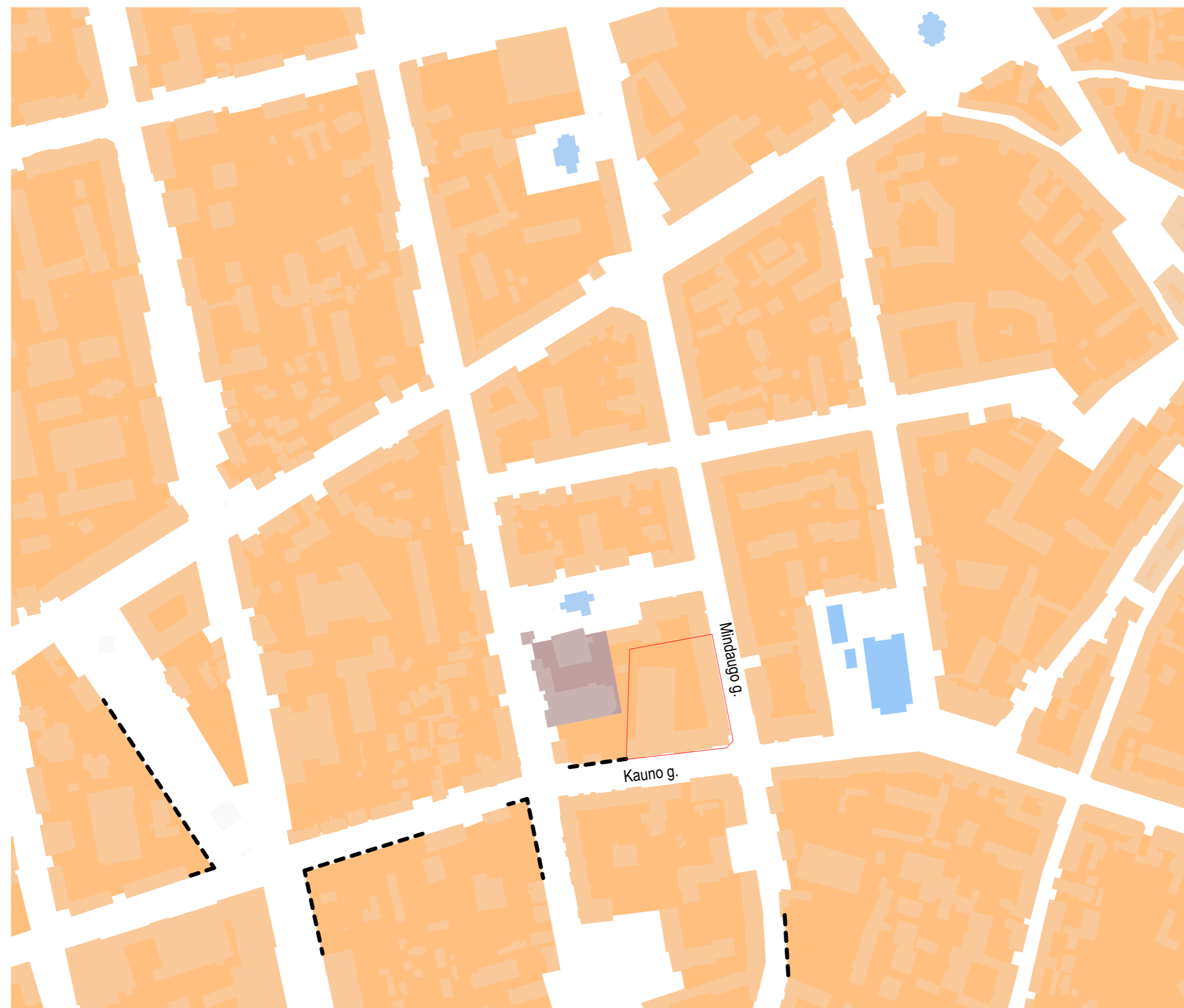
Naujamiestyje **dominuoja perimetrinis** gatvių erdvių formavimo tipas. Tvarkingas aiškus gatvių tinklas, sudaro stačiakampius kvartalus.

**Pramoninis** užstatymas - Naujamiestyje yra nemažai buvusių pramoninių teritorijų, kurios pertvarkomos į komercines ir gyvenamuosias teritorijas.

**Laisvo** planavimo užstatymas - pastatai išdėstyti nesilaikant griežtų linijų ir formų. Daugiabučiai išdėstyti tarp žaliųjų zonų. Dalis teritorijos nesuformuota arba yra mišraus užstatymo.


Randame **miesto vilų** ir **sodybinio** užstatymo. Taip pat gausu **taškinio užstatymo** pastatų.

-  Perimetrinis
-  Pramoninis
-  Taškinis
-  Nesuformuotas



Naujamiesčio užstatymas

formatas A3

	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				

# Urbanistinė analizė

## Pėsčiųjų infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje kvartalų struktūra papildomai dalinasi skersiniais, dažnai atsitiktiniais pėsčiųjų ryšiais



Pastatai



Pėsčiųjų takų struktūra

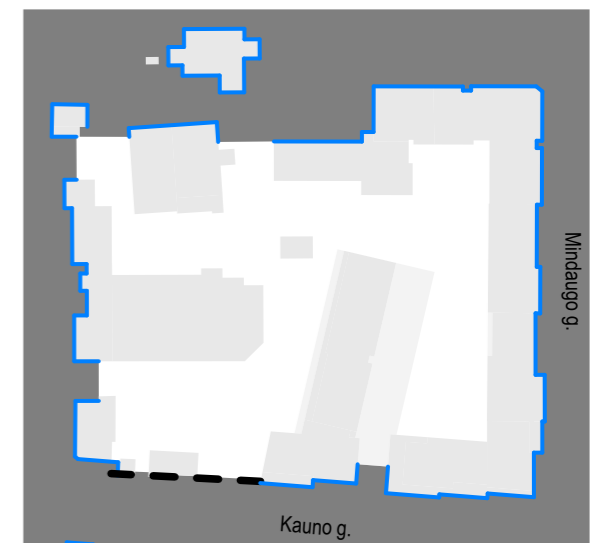
31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas	
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:	Pėstieji
PP					

Urbanistinių erdvių struktūros vertinimas

Nagrinėjamoje teritorijoje kvartalų struktūra beveik pilnai susiformavusi. Gatvės perimetras pilnai uždaromas pastatų fasadais kai kur perimetras suformuojamas su properšomis. Gatvės erdvė virpanti, dinamiška.



- Pastatai
- Gatvės erdvę formuojantys pastatų kontūrai
- Nesuformuota gatvės erdvė



Formuojamas "virpantis" kontūras

<b>31 3A</b>	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
<b>PP</b>				



# Urbanistinė analizė

## Aukštingumas



Teritorijoje vyraujantis pastatų aukštis 20-30m  
Projektuojamo pastatų komplekso pastatų aukščiai 23,9m, 27,2m 30,4m ir 31,7m. Pastatų tūriai papildomai terasuojami taip vizualiai sumažinant jų aukštį.



**Three  
1 Three  
Architects**

formatas A3

<b>31 3A</b>	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas	
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:	Aukštingumas
<b>PP</b>					



Vizualiniai ryšiai

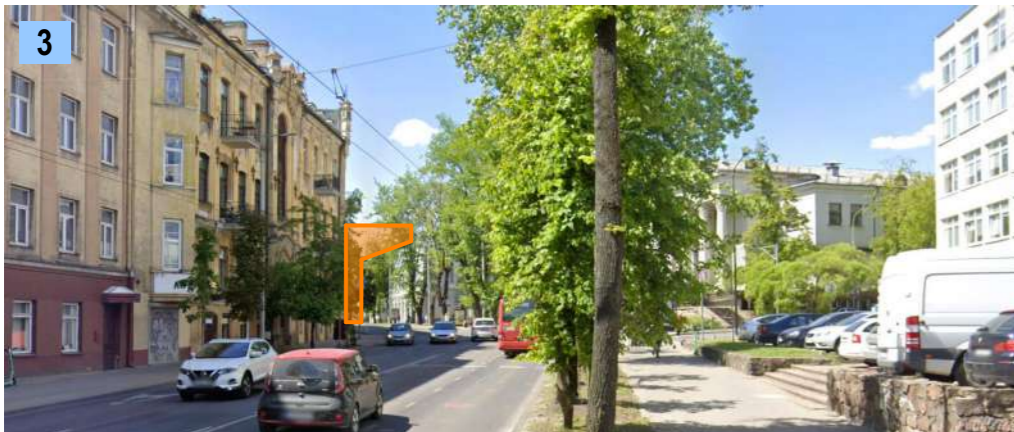
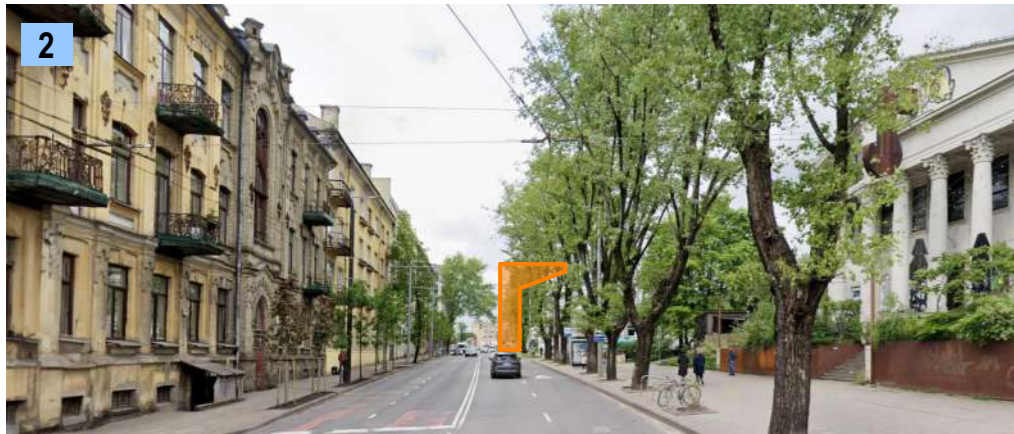
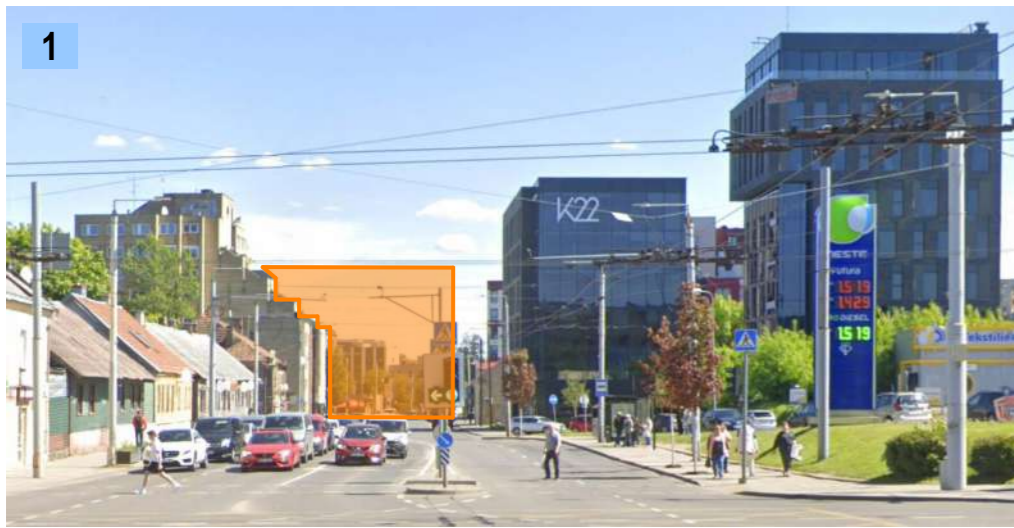
Judant Kauno gatve perspektyvos dukart užlinksta ties Algirdo ir Aguonų gatvėmis. Atvažiuojant iš vakarinės pusės vizualinis ryšys nutrunka ties Mindaugo ir Kauno gatvių sankirta - **nagrinėjamas sklypas uždaro Kauno gatvės perspektyvą (1)**

Žvelgiant nuo Raugyklos ir Kauno g. sankirtos perspektyva užsidaro ties nagrinėjamu sklypu (2).

Nuo Aguonų ir Kauno gatvių sankirtos projektuojamas sklypas jau susivokia kaip Kauno gatvės išsklotinės dalis (3)

Judant Mindaugo gatve perspektyva užlinksta ties sankirta su Punsko gatve. Nuo čia judant į šiaurę atsiveria vizualinis ryšys į projektuojamą sklypą (4).

Judant Mindaugo gatve iš šiaurės į pietus vizualinis ryšys į projektuojamą sklypą atsiveria nuo Šaltinių ir Mindaugo gatvių sankirtos, sklypas susivokia kaip Mindaugo gatvės išsklotinės dalis (5,6).



31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				



# Urbanistinė analizė

## Reljefas

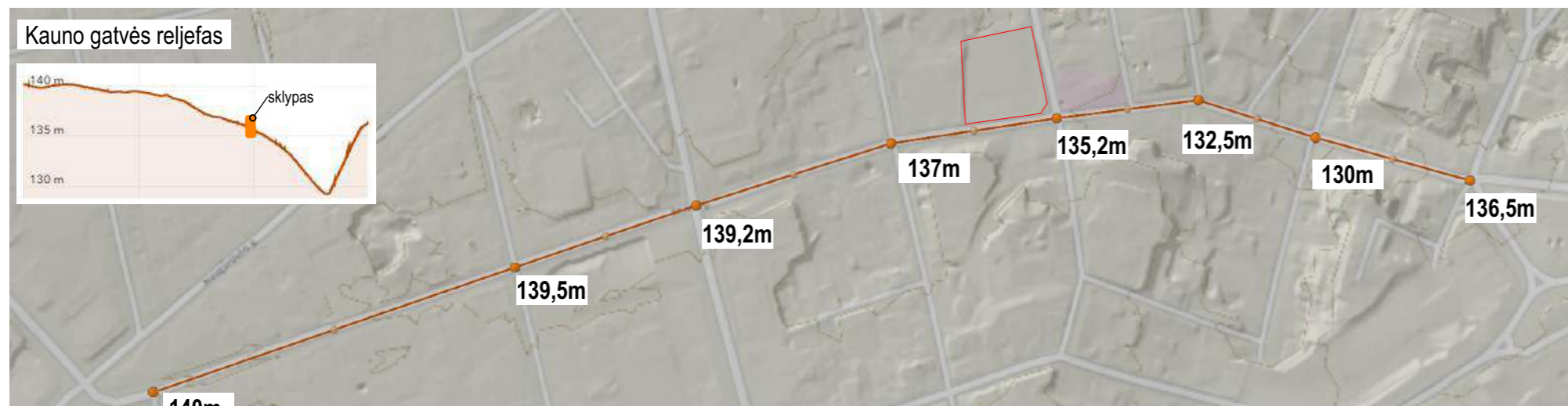
Nagrinėjamo sklypo vidutinė žemės paviršiaus altitudė **136m**. Viršutinės naujamiesčio terasos atžvilgiu **sklypas yra dauboje**.

Sklypas yra žemiau nei vidutinės Mindaugo ir Kauno gatvių altitudės. Toks reljefo charakteris dėkingas projektuojant 8 aukštų pastatą naujamiesčio viršutinės terasos kontekste, kuriame dominuoja 6 aukštų foninis užstatymas.

Naujamiesčio reljefas



Kauno gatvės reljefas



Mindaugo gatvės reljefas



	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija:	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:



Vietos charakteris ir medžiagiškumas



Naujamiestį matome kaip margą, įvairalypi, kupiną įvairių stilių, formų ir spalvų. Čia susipina sena ir nauja, puošnumas ir utilitarumas. Čia dera senos ir naujos, modernios medžiagos - tinkas, plyta, stiklas, betonas, medis, metalas

Three  
1 Three  
Architects

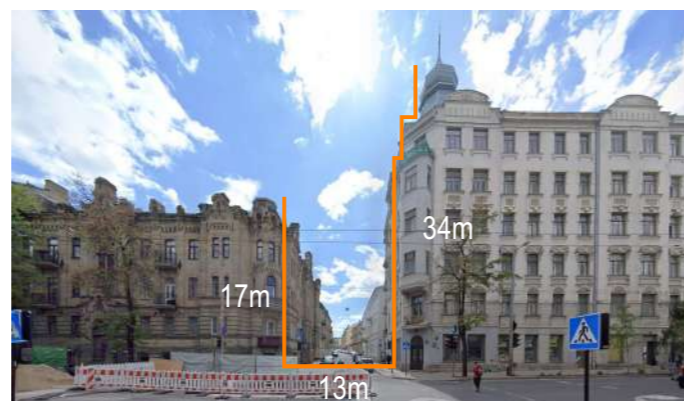
31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	Brėžinys:	Vietos charakteris
PP		M25 INVEST, UAB		



### Charakteringų gatvių erdvių proporcijos ir jas formuojančių tūrių dydžiai



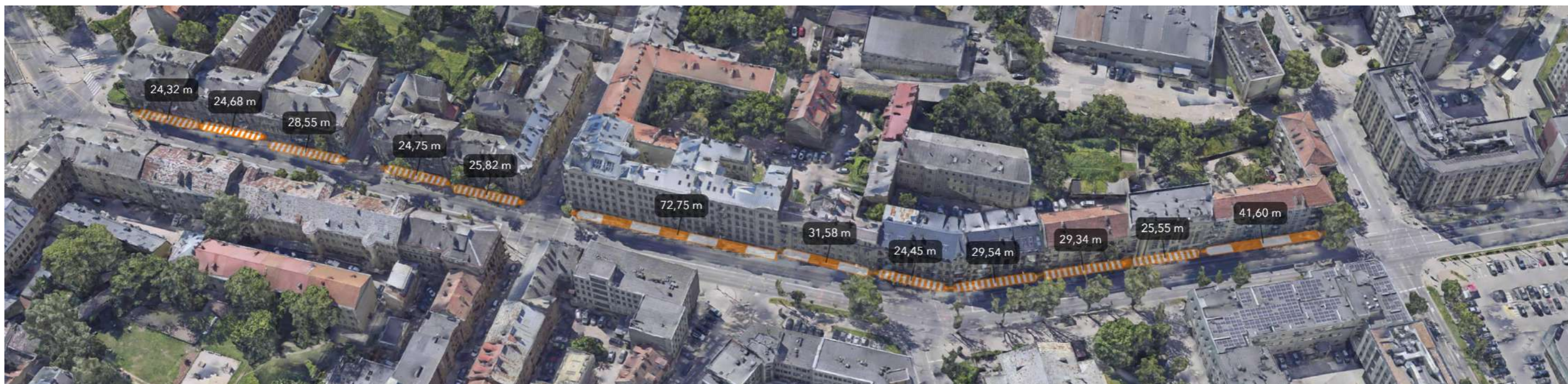
Kauno / Šopeno - Šv. Stepono gatvių sankryža, būdingi dideli ervės aukščių skirtumai, išraiškinga gatvės pločio ir aukščio proporcija



Kauno gatvė, būdingas daugiaplaniškumas, išraiškingi aukščių skirtumai

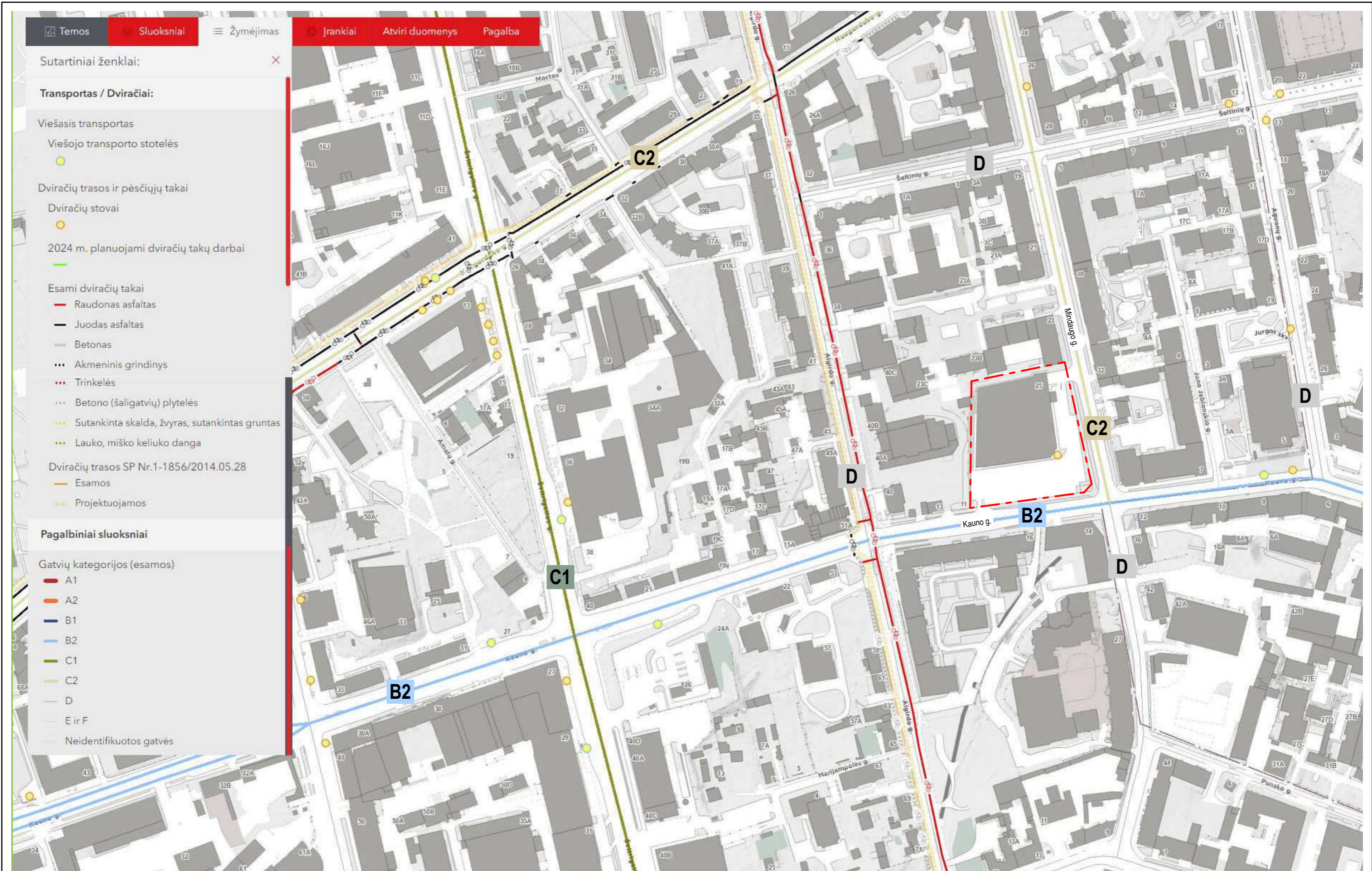


Kauno - Algirdo g. sankryža, daugiaplaniškumas, aukščių skirtumai



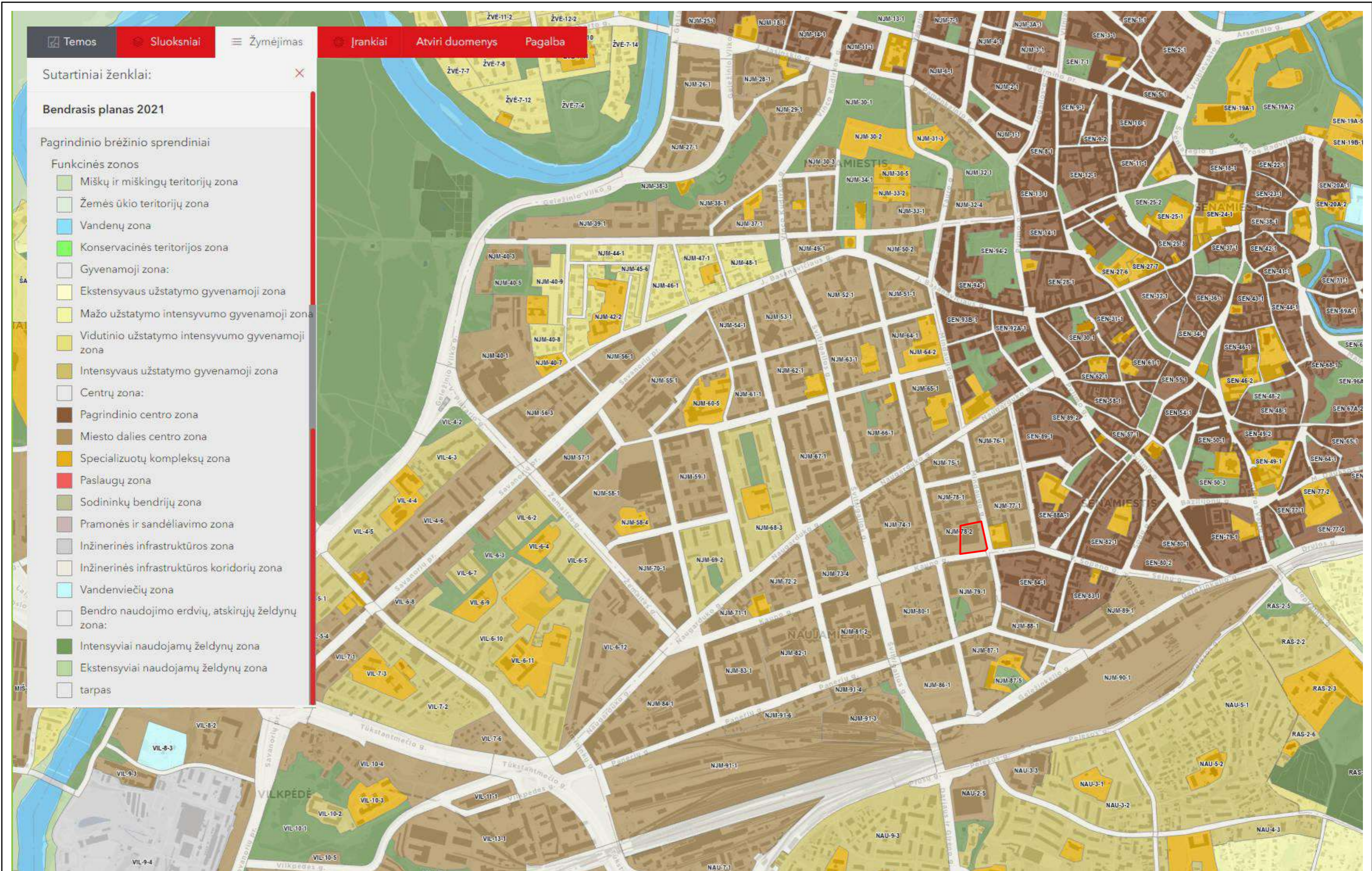
Kauno / Šopeno gatvės atkarpa nuo Sodų iki Mindaugo gatvių





31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija:	Užsakovas:	Brėžinys:	Transportas, dviračiai
PP		M25 INVEST, UAB		





Temos Sluoksniai Žymėjimas Jrankiai Atviri duomenys Pagalba

Sutartiniai ženklai: X

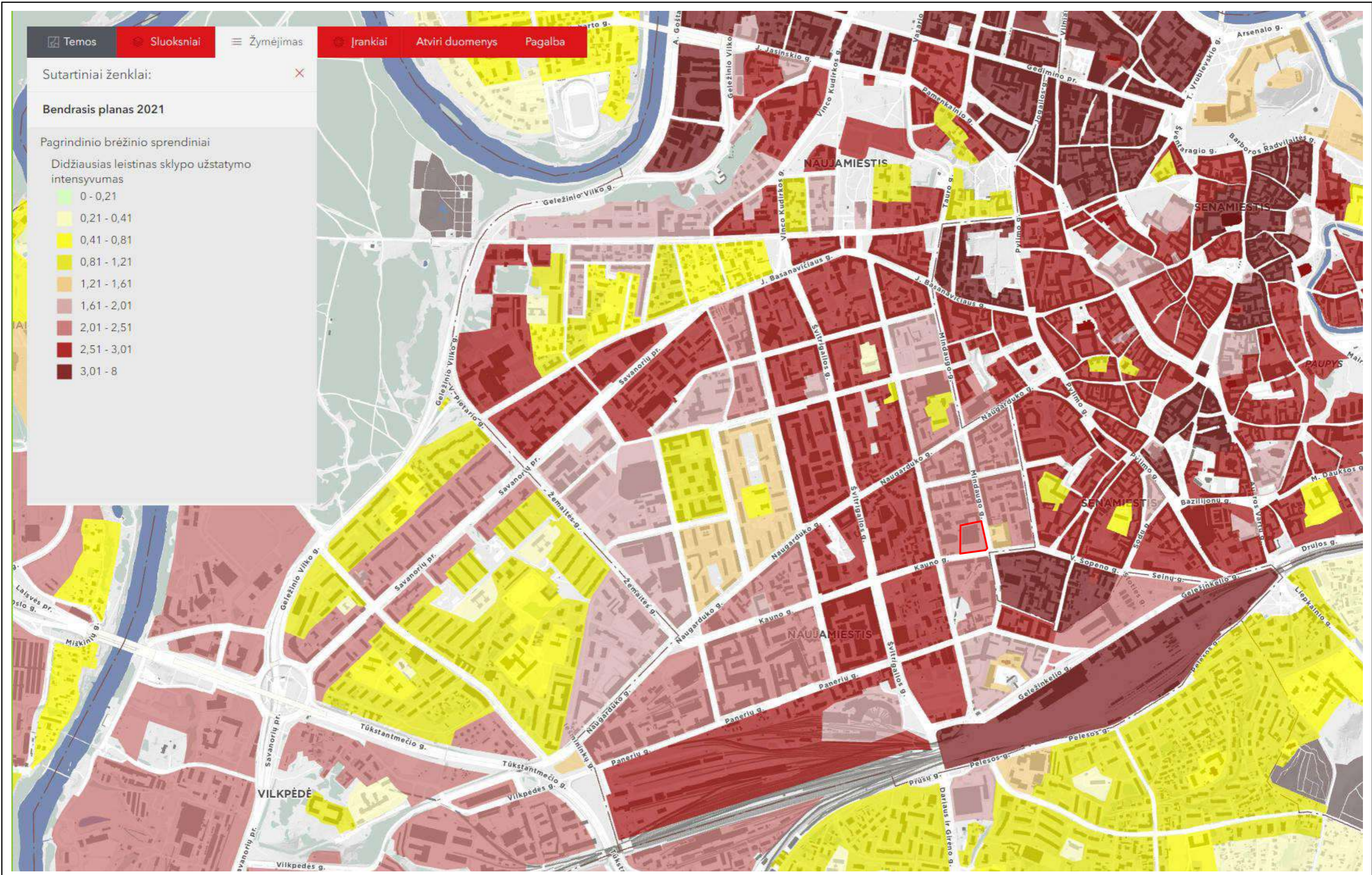
**Bendrasis planas 2021**

Pagrindinio brėžinio sprendiniai

- Funkcinės zonos**
- Miškų ir miškingų teritorijų zona
  - Žemės ūkio teritorijų zona
  - Vandenų zona
  - Konservacinės teritorijos zona
  - Gyvenamoji zona:
  - Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
  - Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
  - Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
  - Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
  - Centrų zona:
  - Pagrindinio centro zona
  - Miesto dalies centro zona
  - Specializuotų kompleksų zona
  - Paslaugų zona
  - Sodininkų bendrijų zona
  - Pramonės ir sandėliavimo zona
  - Inžinerinės infrastruktūros zona
  - Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
  - Vandenviečių zona
  - Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:
  - Intensyviai naudojamų želdynų zona
  - Ekstensyviai naudojamų želdynų zona
  - tarpas

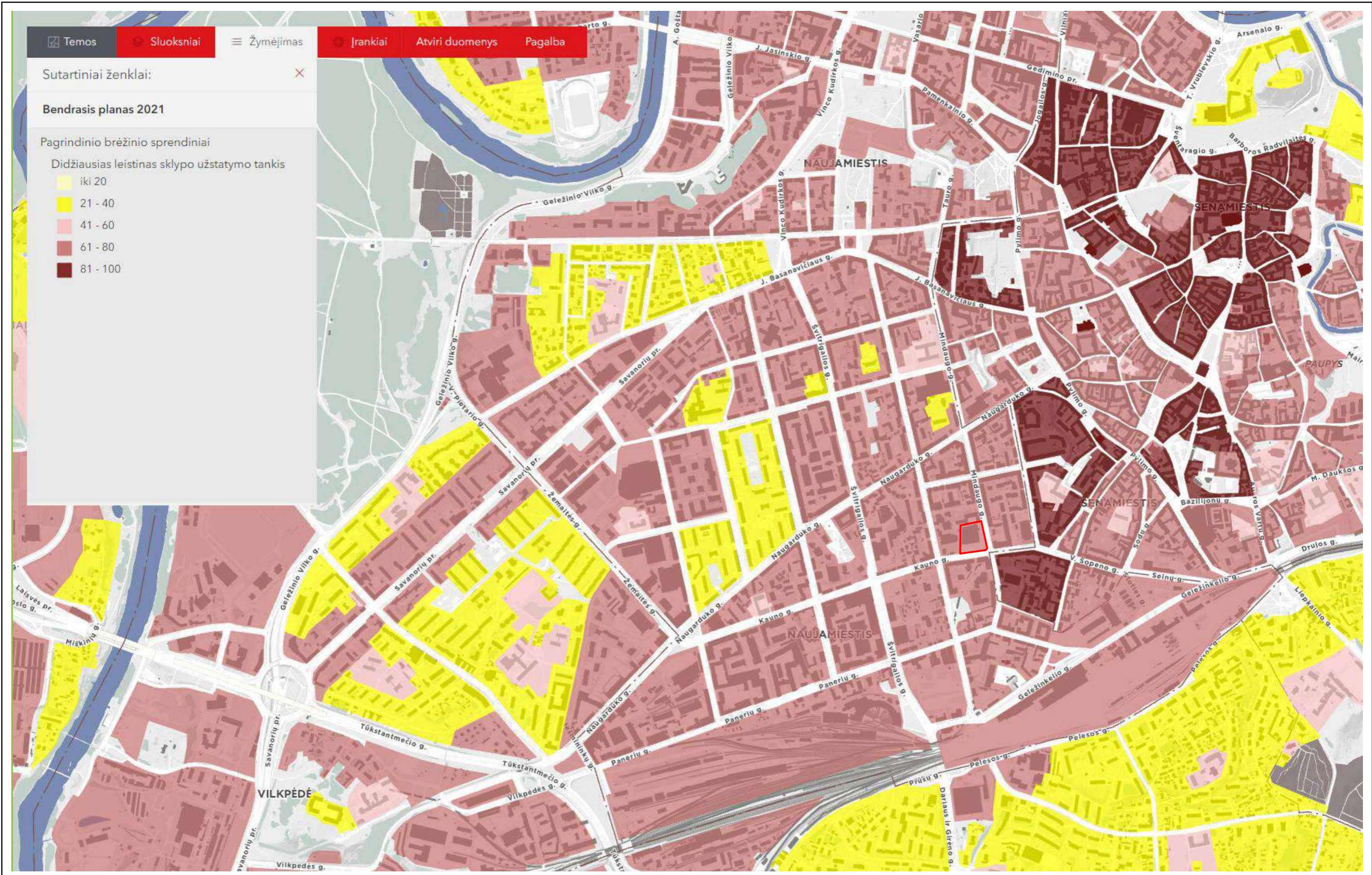
<b>31 3A</b>	Projektuotojas: 313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
<b>PP</b>	Užsakovas: M25 INVEST, UAB	Brėžinys: Bendrasis planas, funkcinės zonos





31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				





Temos Sluoksniai Žymėjimas Įrankiai Atviri duomenys Pagalba

Sutartiniai ženklai: X

**Bendras planas 2021**

Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis

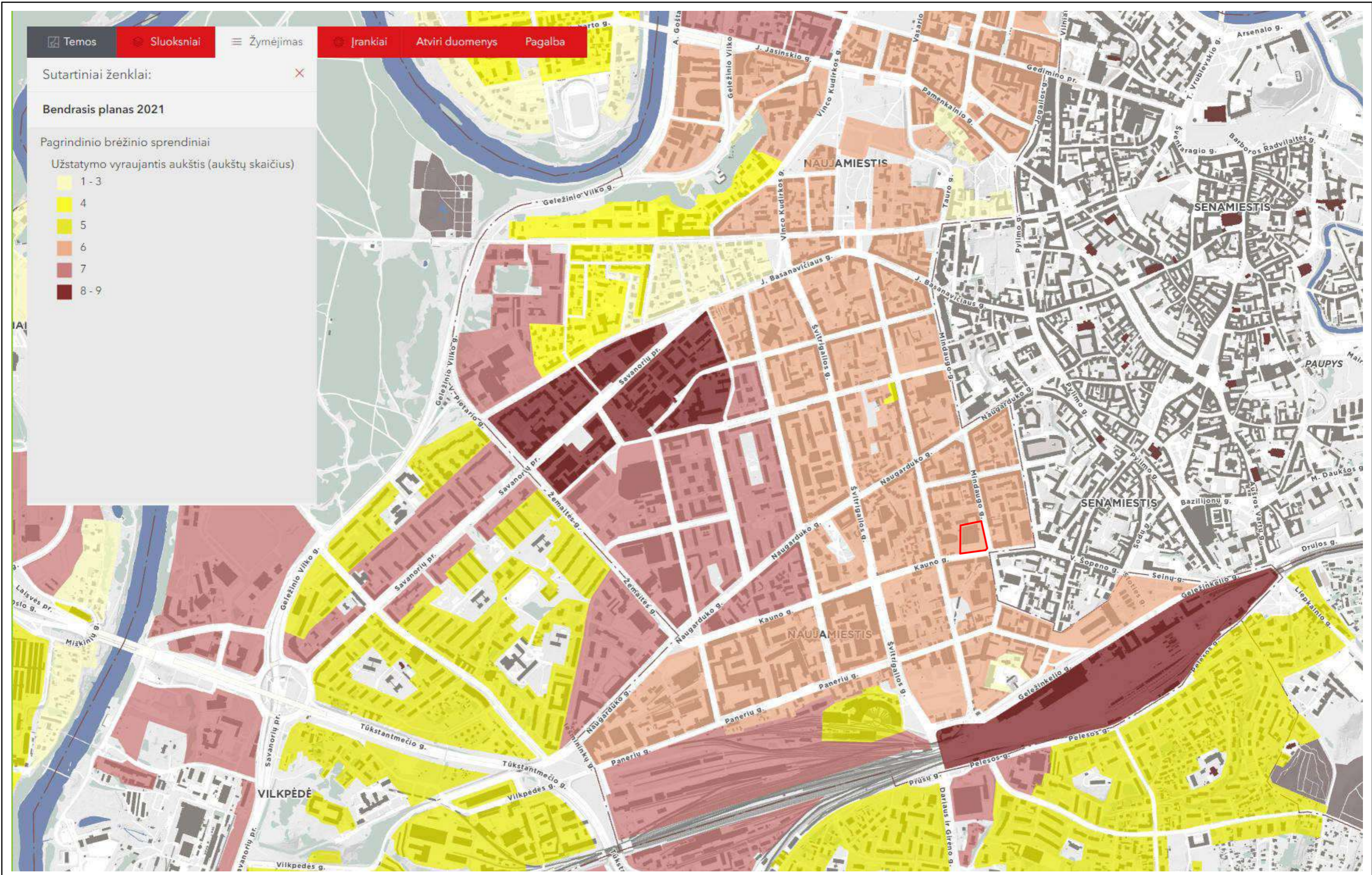
- iki 20
- 21 - 40
- 41 - 60
- 61 - 80
- 81 - 100

**Three  
1 Three  
Architects**

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				

formatas A3



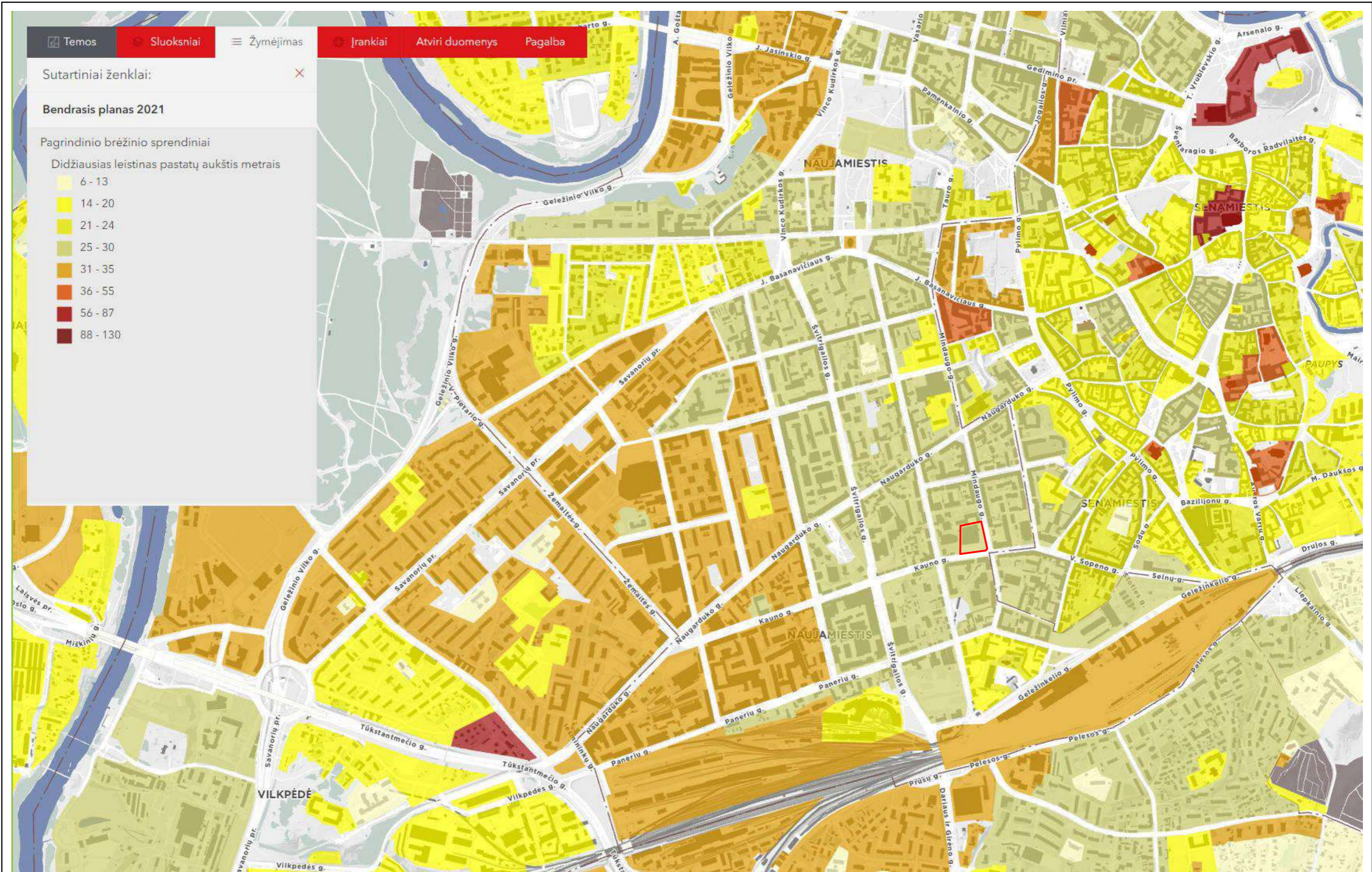


Three  
1 Three  
Architects

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				

formatas A3





Temos Sluoksniai Žymėjimas Įrankiai Atviri duomenys Pagalba

Sutartiniai ženklai: X

**Bendras planas 2021**

Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais

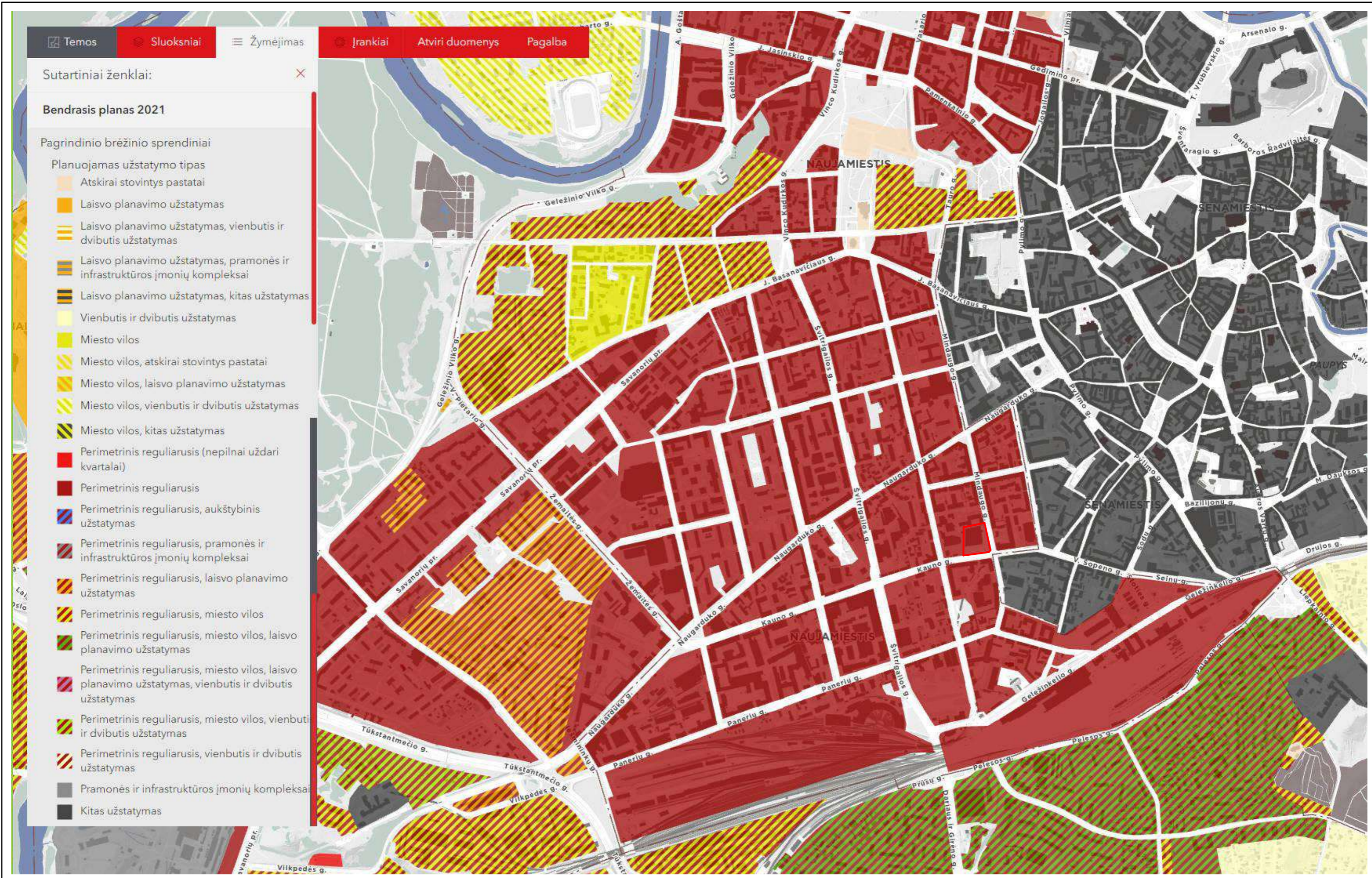
- 6 - 13
- 14 - 20
- 21 - 24
- 25 - 30
- 31 - 35
- 36 - 55
- 56 - 87
- 88 - 130

**Three  
1 Three  
Architects**

<b>31 3A</b>	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
<b>PP</b>				

formatas A3

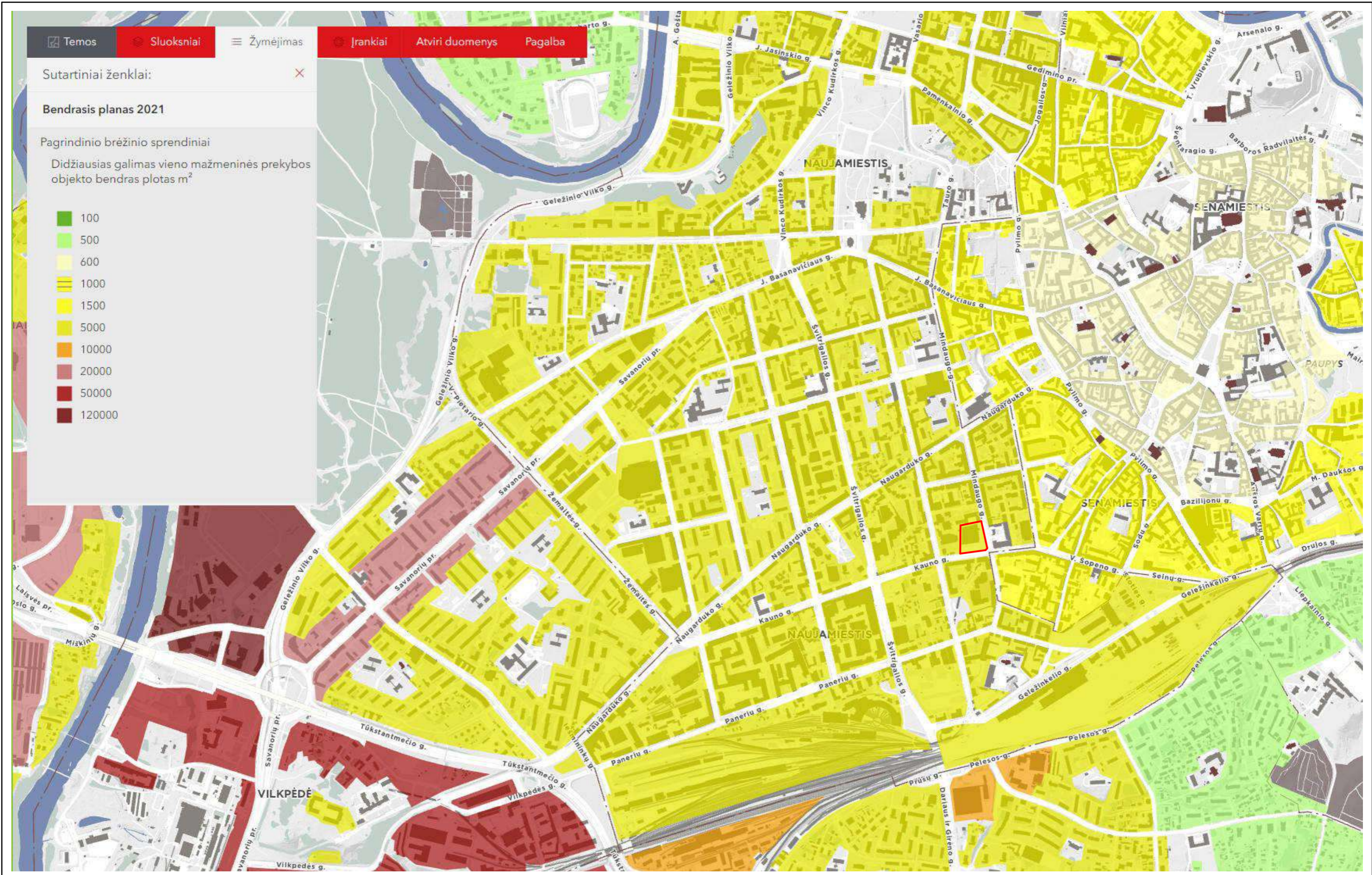




- Temos Sluoksniai Žymėjimas Įrankiai Atviri duomenys Pagalba
- Sutartiniai ženklai: X
- Bendrasis planas 2021**
- Pagrindinio brėžinio sprendiniai
- Planuojamas užstatymo tipas
- Atskirai stovintys pastatai
  - Laisvo planavimo užstatymas
  - Laisvo planavimo užstatymas, vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Laisvo planavimo užstatymas, pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai
  - Laisvo planavimo užstatymas, kitas užstatymas
  - Vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Miesto vilos
  - Miesto vilos, atskirai stovintys pastatai
  - Miesto vilos, laisvo planavimo užstatymas
  - Miesto vilos, vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Miesto vilos, kitas užstatymas
  - Perimetris reguliarusis (nepilnai uždari kvartalai)
  - Perimetris reguliarusis
  - Perimetris reguliarusis, aukštybinis užstatymas
  - Perimetris reguliarusis, pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai
  - Perimetris reguliarusis, laisvo planavimo užstatymas
  - Perimetris reguliarusis, miesto vilos
  - Perimetris reguliarusis, miesto vilos, laisvo planavimo užstatymas
  - Perimetris reguliarusis, miesto vilos, laisvo planavimo užstatymas, vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Perimetris reguliarusis, miesto vilos, vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Perimetris reguliarusis, vienbutis ir dvibutis užstatymas
  - Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai
  - Kitas užstatymas

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				





Temos
Sluoksniai
Žymėjimas
Įrankiai
Atviri duomenys
Pagalba

Sutartiniai ženklai: ✕

**Bendrasis planas 2021**

Pagrindinio brėžinio sprendiniai

Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas m<sup>2</sup>

- 100
- 500
- 600
- 1000
- 1500
- 5000
- 10000
- 20000
- 50000
- 120000

<b>31</b> <b>3A</b>	Projektuotojas: 313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
Stadija <b>PP</b>	Užsakovas: M25 INVEST, UAB	Brėžinys: Bendrasis planas, galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas

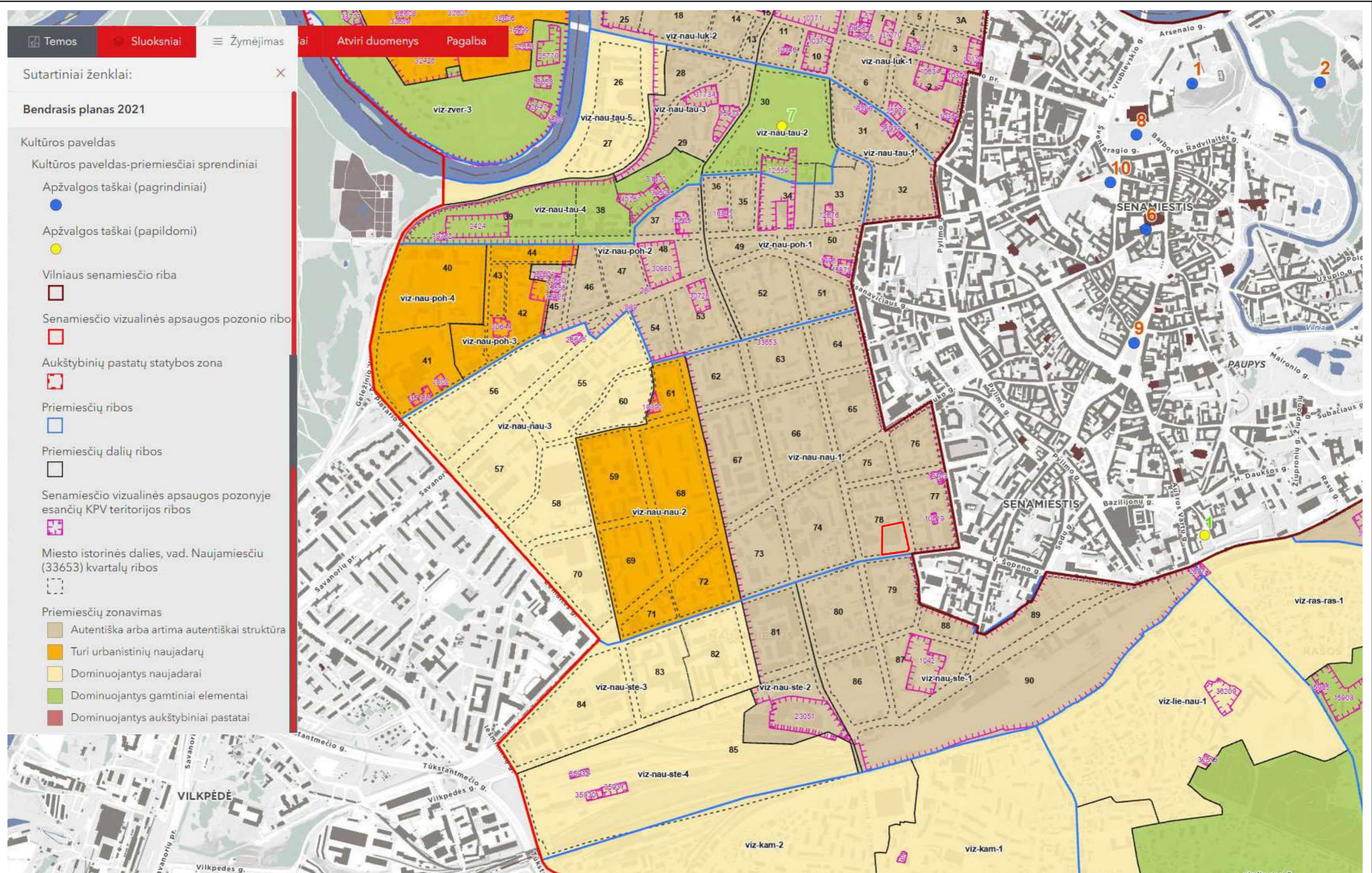






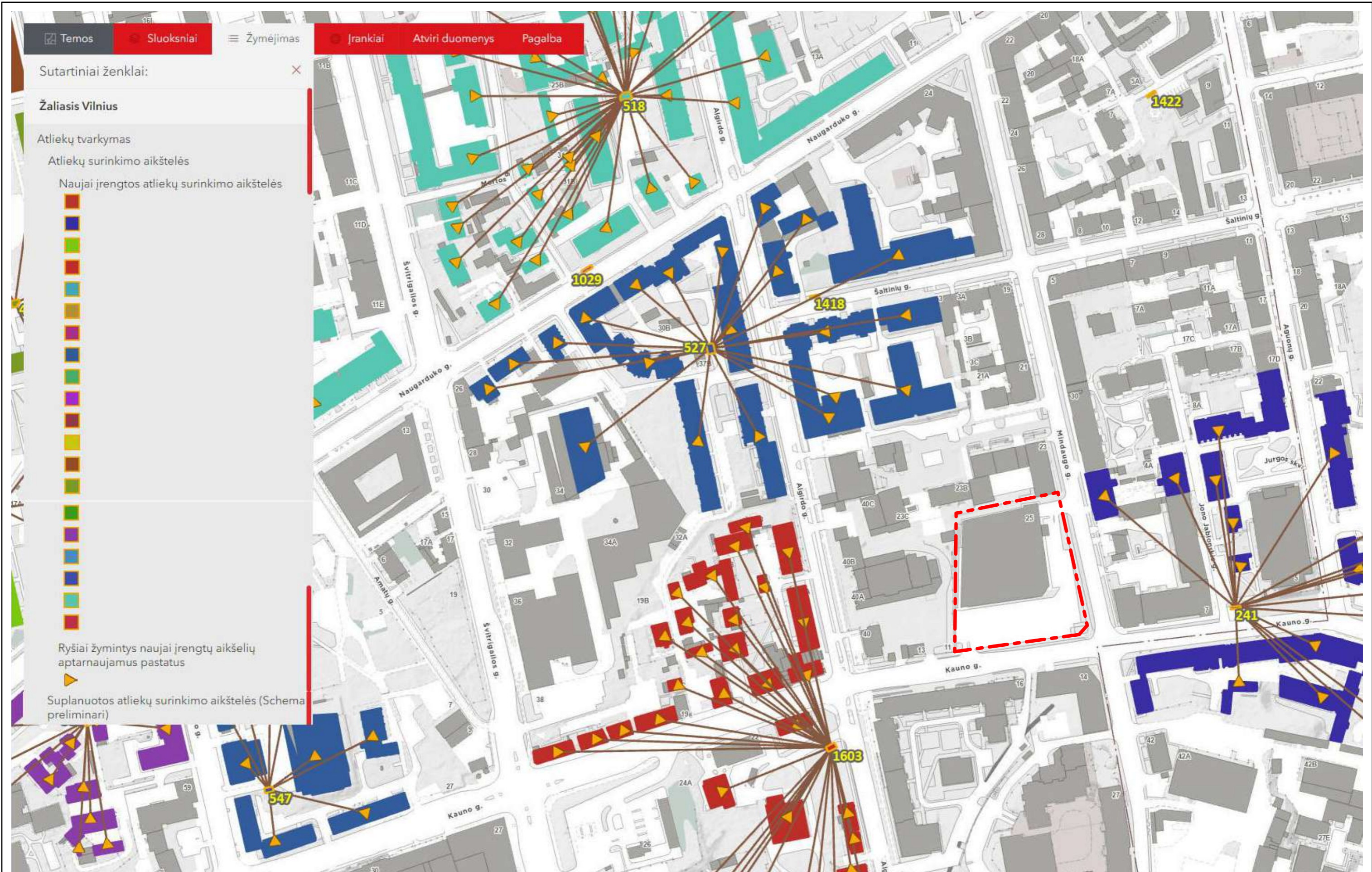






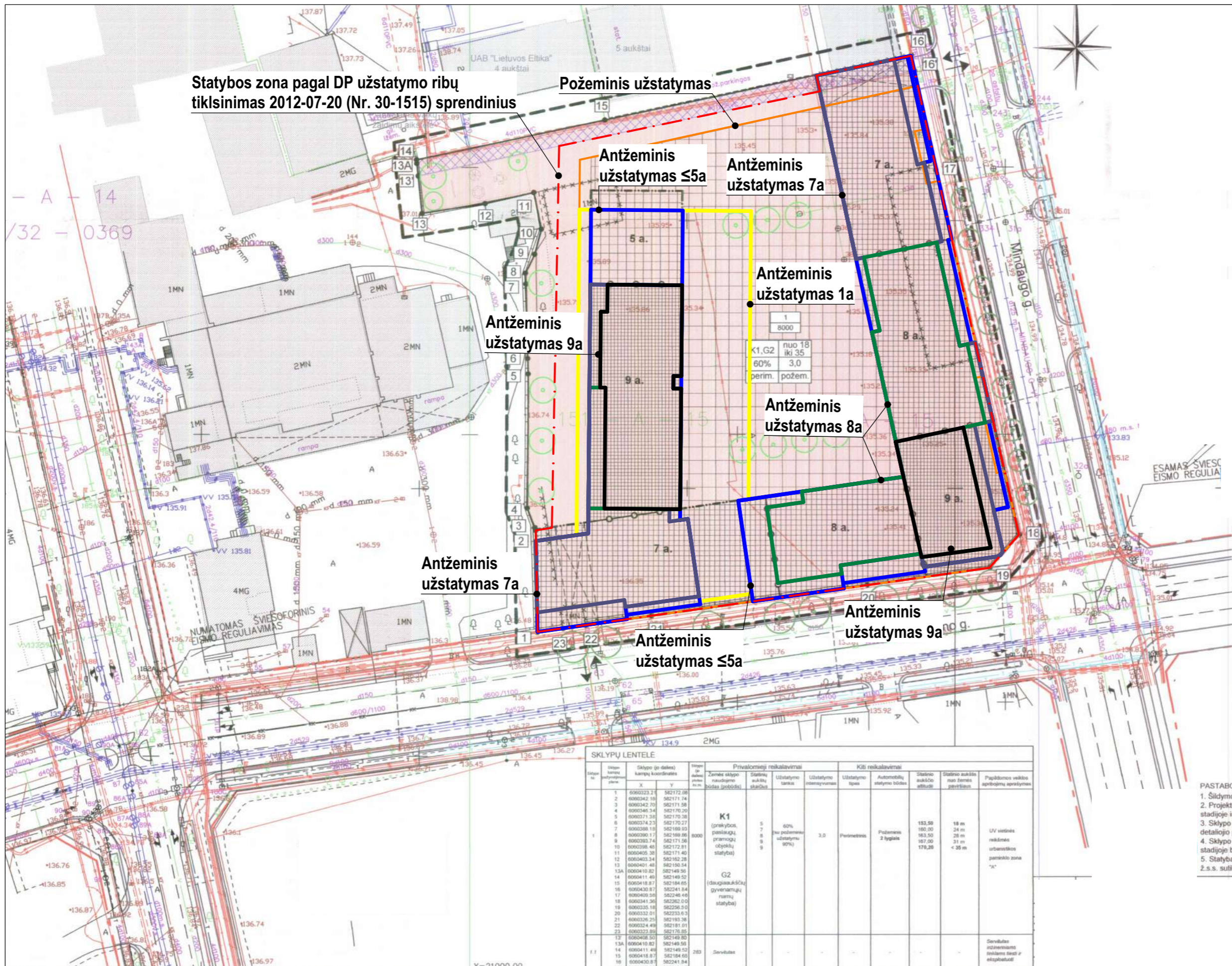
31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				





<b>31</b> <b>3A</b> Stadija <b>PP</b>	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:	Atliekų tvarkymas, esama situacija
	formatas A3			





Statybos zona pagal DP užstatymo ribų tikslinimas 2012-07-20 (Nr. 30-1515) sprendinius

Požeminis užstatymas

Antžeminis užstatymas ≤5a

Antžeminis užstatymas 7a

Antžeminis užstatymas 1a

Antžeminis užstatymas 9a

Antžeminis užstatymas 8a

Antžeminis užstatymas 7a

Antžeminis užstatymas 9a

Antžeminis užstatymas ≤5a

- Prioritetas teritorijos naudojimo būdas:**
- SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:**
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- Užstatymo reglamentai:  
 1 - teritorijos naudojimo būdas.  
 K1 - prekybos, turizmo, paslaugų ir pramonės objektų statybos  
 2 - Pastatų aukštis metrais  
 3 - Užstatymo tankumas  
 4 - Užstatymo intensyvumas  
 5 - Užstatymo tipas. Perim. - perimetrinis užstatymas.  
 6 - Automobilių parkavimo būdas.  
 Požem. - požeminis.
- n - sklypo / sklypo dalies numeris  
 m - sklypo / sklypo dalies plotas kv. m
- Požeminis užstatymas  
 5 aukštai  
 7 - 8 aukštai  
 9 aukštai
- Servitutas inžineriniams tinkams  
 Praėjimai, pravažiavimai žemės lygyje  
 Gretimų sklypų pastatai  
 Planuojamos teritorijos riba  
 Esamos, nekeičiamos sklypų ribos  
 Statybos riba  
 Gatvių raudonosios linijos  
 Įvažiavimas į sklypą  
 Griauiniai pastatai  
 Ugniasienė  
 Sklypų kampų numeriai  
 Numatomas sklypo apželdinimas  
 Esami gatvės želdiniai

Sklypo Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės	Vidurinė plotas kv. m	Privalomieji reikalavimai		Kiti reikalavimai		Statinio aukštis m	Statinio rėmo žemės paviršius	Papildomos veiklos aprašymas			
			Žemės sklypo naudojimo būdas (kodas)	Statinio aukštis skaičius	Užstatymo tankumas	Užstatymo intensyvumas				Užstatymo tipas	Automobilių statymo būdas	
1	8090233.2	582172.08	K1 (prekybos, paslaugų, pramonės objektų statyba)	5	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
2	8090342.18	582171.14										
3	8090342.70	582171.58										
4	8090348.34	582170.20										
5	8090371.35	582170.38										
6	8090374.23	582170.27										
7	8090388.19	582169.93										
8	8090290.17	582169.86										
9	8090293.74	582171.56										
10	8090398.48	582172.81										
11	8090405.38	582171.40										
12	8090403.34	582162.38										
13	8090401.48	582160.54										
13A	8090410.82	582149.56	G2 (daugiabučių gyvenamųjų namų statyba)	11	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
14	8090411.49	582149.52										
15	8090418.87	582184.65										
16	8090430.87	582241.84										
17	8090408.58	582248.48										
18	8090341.36	582282.00										
19	8090335.18	582256.00										
20	8090332.01	582233.03										
21	8090326.25	582193.38										
22	8090324.49	582181.01										
13B	8090408.30	582149.80	G2	11	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
13C	8090410.82	582149.56										
14	8090411.49	582149.52										
15	8090418.87	582184.65										
16	8090430.87	582241.84										
17	8090408.58	582248.48	G2	11	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
18	8090341.36	582282.00										
19	8090335.18	582256.00										
20	8090332.01	582233.03										
21	8090326.25	582193.38										
17	8090408.58	582248.48	G2	11	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
18	8090341.36	582282.00										
19	8090335.18	582256.00										
20	8090332.01	582233.03										
21	8090326.25	582193.38										
17	8090408.58	582248.48	G2	11	60%	3,0	Perimetrinis	Požeminis	2 lygiai	153,58	18 m	UV vietinis reikšmės urbanistinės parinkimo zona "A"
18	8090341.36	582282.00										
19	8090335.18	582256.00										
20	8090332.01	582233.03										
21	8090326.25	582193.38										

**PASTABOS:**

- Šiandienos reglamentas šilumos tinklų.
- Projektuojamų gyvenamųjų patalpų izoliacijos parametrai bus tikslinami techninio projekto etape ir atitiks STR 2.02.01:2004 punkto 2.13 reikalavimus.
- Sklypo užstatymo zonos sklypo centrinėje dalyje gali būti keičiamos išlaikant privalomuosius detalio plano rodiklius.
- Sklypo želdinimas parodytas sąlygiškai, turi būti išspręstas techniniame projekte. TP etape bus sprendžiamas ir gatvės želdinių juostų atnaujinimas ties sklypo ribomis.
- Statyba ant sklypo ribos galima tik gavus gretimai žemes sklypo savininko sutikimą. Negavus ž.s.s. sutikimo atšaukti nustatytą str. visuomeniniai pastatai atstumu.

Sklypo Vilniuje, Mindaugo g. 25  
**DETALUS PLANAS**

Pagrindinis brėžinys. Teritorijos naudojimo būdai, sklypų ribos, statybos ir tvarkymo reglamentai

M 1:500    Lapas 1    Lapų

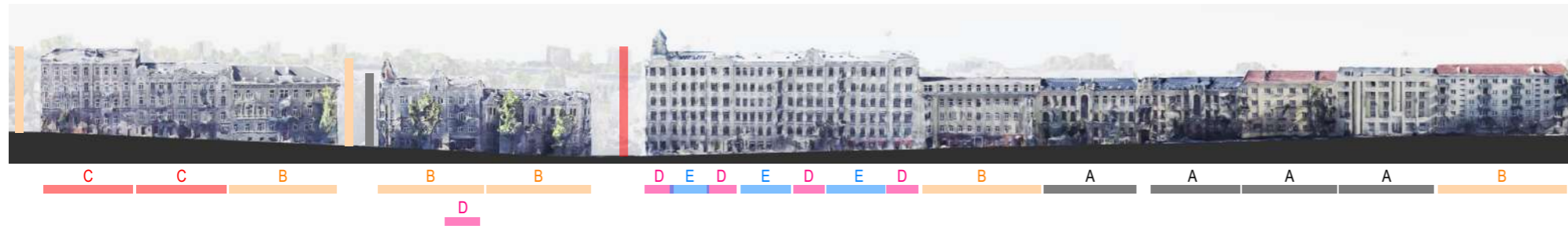
**Three  
 1 Three  
 Architects**

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija:	Užsakovas:		M25 INVEST, UAB
PP	formatas A3			



Nagrinėjamas kontekstas, Kauno - Šopeno gatvės atkarpa nuo Sodų iki Mindaugo gatvių. Čia randamos pastatų proporcijos tampa naujai kuriamo objekto kompozicijos pagrindu.

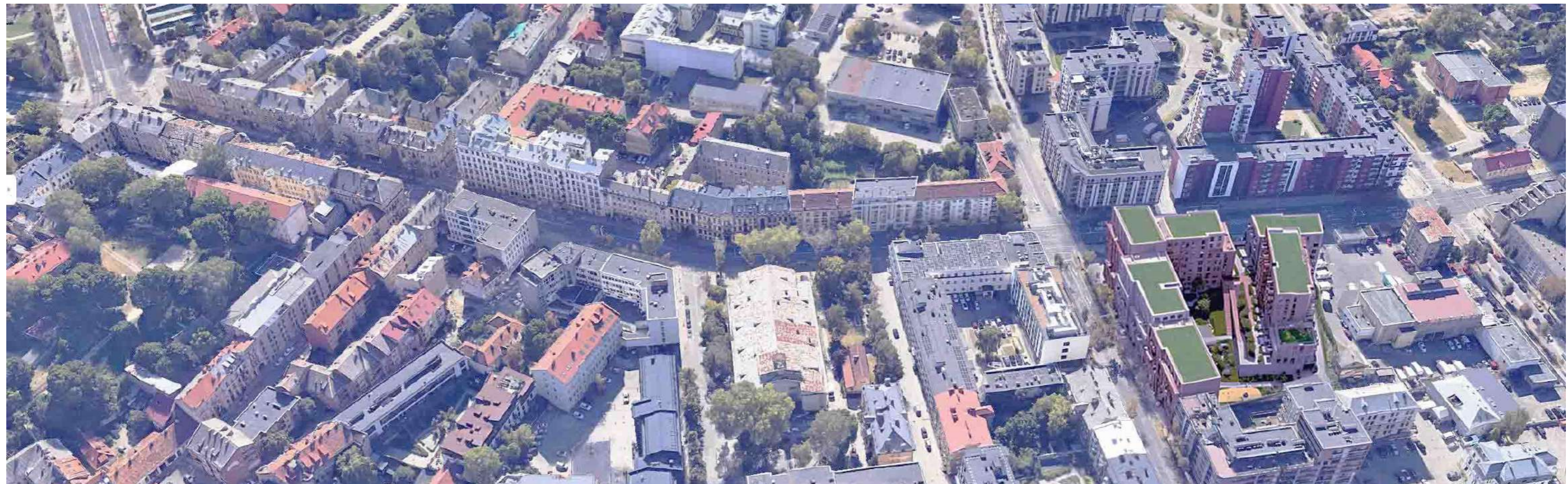
Charakteringa Kauno gatvės išklotinė



Projektuojama Kauno gatvės išklotinė



Projektuojama Mindaugo gatvės išklotinė



Projektuojamas pastatas charakteringos Kauno gatvės atkarpos kontekste, vaizdas iš paukščio skrydžio



## Koncepcija "užlinkstančios" Vilniaus perspektyvos



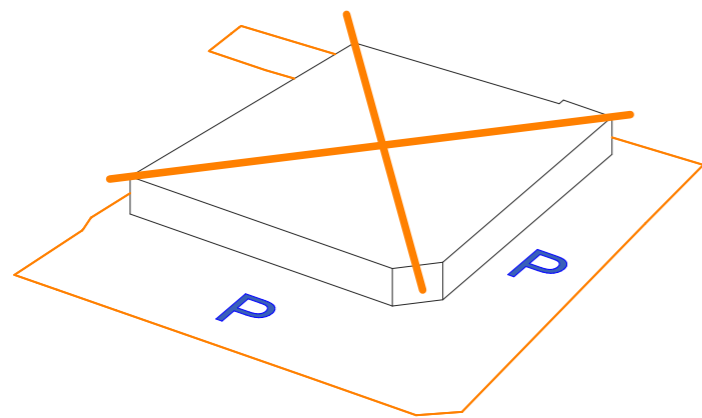
Vilniaus Šv. Kotrynos bažnyčia, Kęstučio Vanago fotografija, šaltinis: Bernardinai.lt



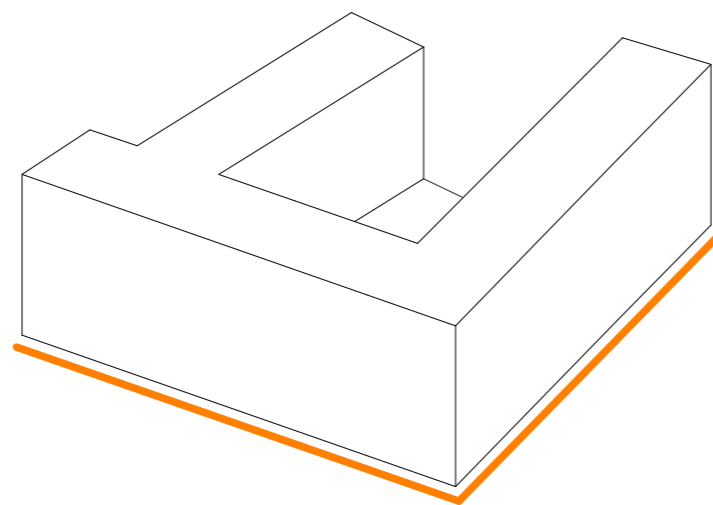
Projektuodami pasiskoliname Vilniaus senamiestyje dažnai randamą "užlinkstančios" perspektyvos motyvą. Čia pastebime, jog charakteringiausios perspektyvos užsidaro didesniais tūriais.

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	Brėžinys:	Koncepcija "užlinkstančios" Vilniaus perspektyvos
PP		M25 INVEST, UAB		

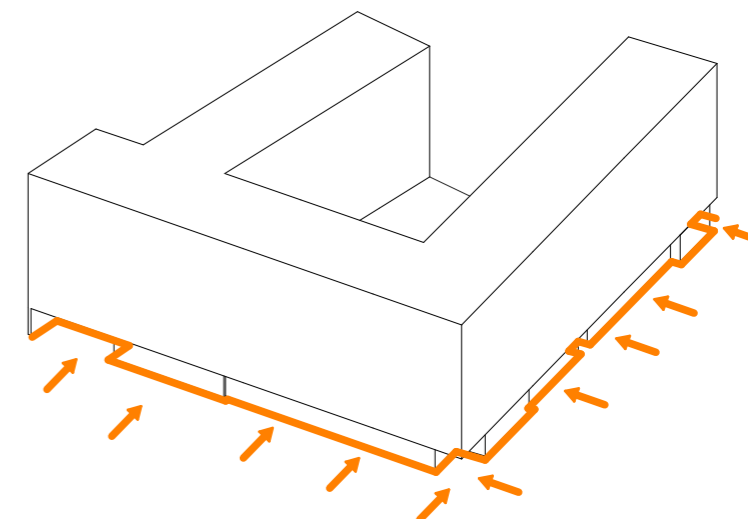




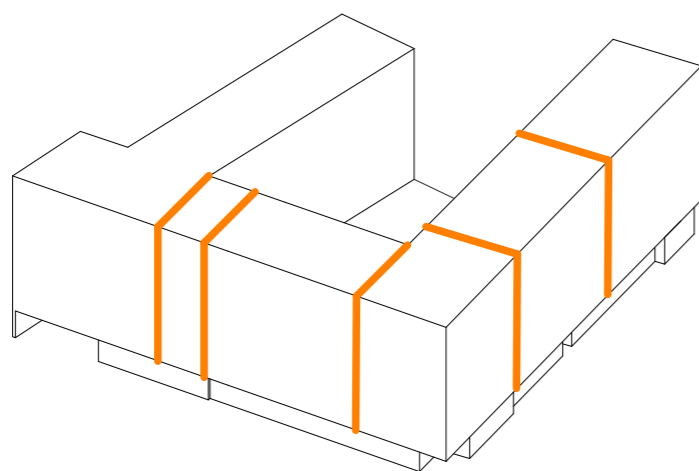
Esama parduotuvė - griaunama



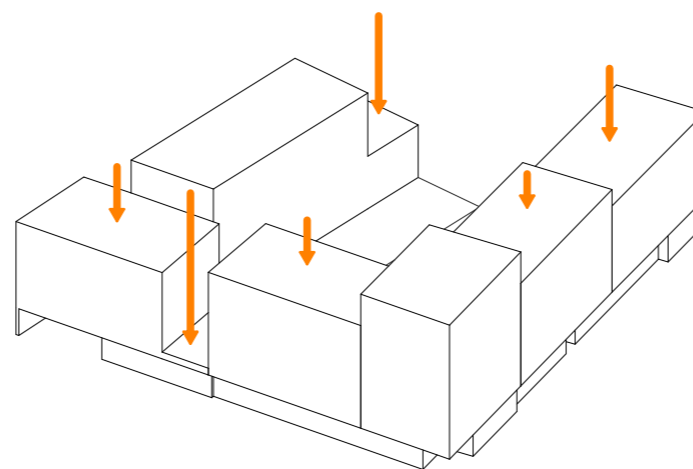
Formuojamas perimetrisis užstatymas



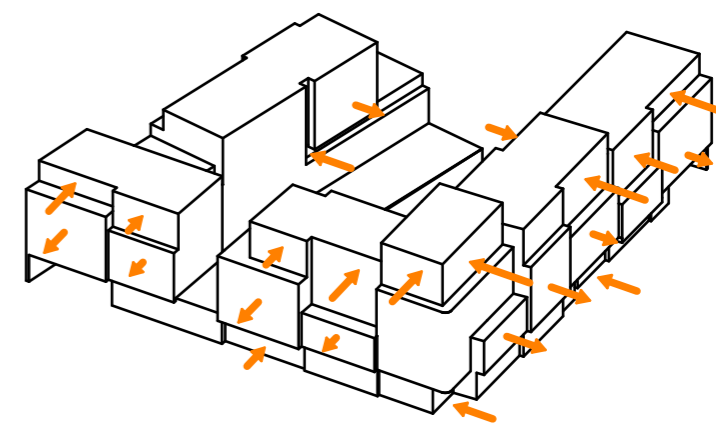
Įtraukiami pirmi aukštai



Įvedamas Kauno gatvės perimetrui būdingas skaidymas



Varijuojama aukščiais



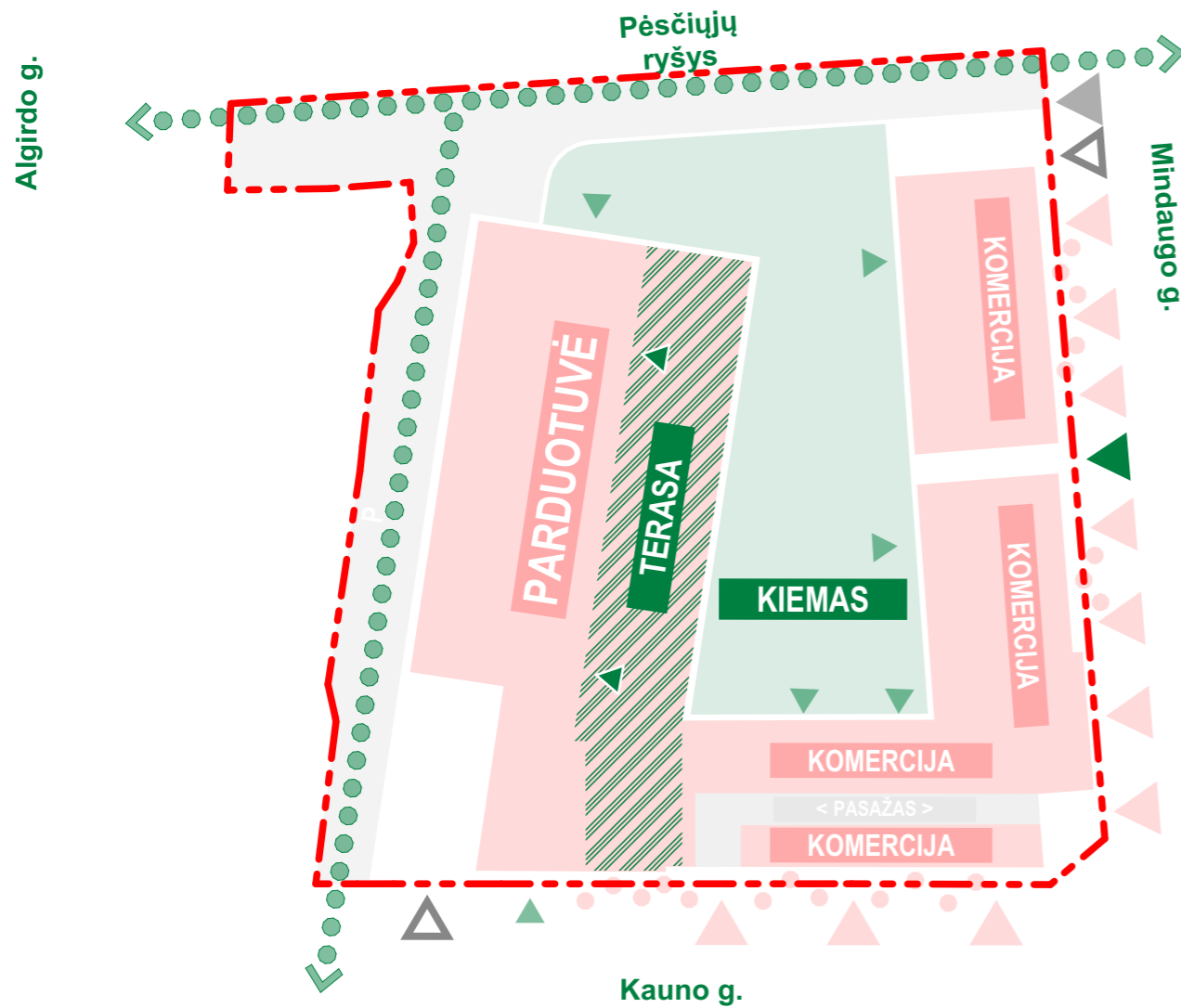
Smulkinami tūriai

	Projektuotojas: 313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas: Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija: 	Užsakovas: M25 INVEST, UAB



## Funkcija

Projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas su komercija pirmame aukšte. Komercija išdėstoma gatvės perimetru - įveiklinama gatvės erdvė. Pirmo aukšto fasadai įtraukiami - sukuriama vieta lauko kavinių staliukams. Gyvenamosios patalpos 2-9 aukštuose. Patekimai į gyventojų laiptines numatomi iš vidinio kiemo. Projektuojami du parkingo aukštai -1 skiriamas komercijai, -2 gyventojams. Parduotuvę aptarnaujantis transportas patenka iš Mindaugo gatvės. Sklype kuriamos pėsčiųjų jungtys tarp Mindaugo, Algirdo, Kauno gatvių.



31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas
	Stadija	Užsakovas:	M25 INVEST, UAB	Brėžinys:
PP				







DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO, MINDAUGO G. 25,  
VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS

**Augalų sąrašas**

Eil. Nr.	Lt	Lot	Kiekis
1	Beržas himalajinis 'Doorenbos' (daugiakamienis)	Betula utilis 'Doorenbos'	6 vnt
2	Klevas raudonasis	Acer rubrum	9 vnt
3	Klevas trakinis	Acer campestre	3 vnt
4	Šermukšnis paprastasis (daugiakamienis)	Sorbus aucuparia	2 vnt
5	Gluosnis purpurinis	Salix purpurea	272 vnt
6	Lanksva tunbergo	Spirea thunbergii	49 vnt
7	Sedula baltoji 'Elegantissima'	Cornus alba 'Elegantissima'	71 vnt
8	Kadagys tarpinis 'Mint Julep'	Juniperus media 'Mint Julep'	27 vnt
9	Vinvytis triskiautis 'Veitchii'	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	128 vnt
10	Beržalapė lanksva	Spiraea betulifolia	83 vnt

**Sutartiniai žymėjimai:**

- Įėjimas į gyventojų kiemą
- Įvažiavimas į sklypą ir požeminį parkingą
- Įėjimai į gyvenamas patalpas
- Įėjimai į komercines patalpas
- Lauko baldai, mažoji architektura
- Esami medžiai
- Kertami medžiai
- Sodinami dekoratyviniai augalai
- Sodinami medžiai
- Esamų medžių šaknų apsaugos zona
- Augalo numeris
- Augalo kiekis grupėje

**Dangos:**

- Betoninės trinkelės 8x8cm margaspalvės
- Betoninės trinkelės 10x20cm
- Ažūrinės betono trinkelės ECO DOMINO arba panašios
- Veja
- Liejamas guminis mulčas

**Augalai:**

- Šiloko ir daugiamečių žolinių augalų mix
- Šilokas kiliminis (stogas)
- Daugiamečių žolinių augalų ir smilgų mix

**Šiloko ir daugiamečių viksvinių augalų mix:** 32m<sup>2</sup>  
Festuca (eraičinai), Calamagrostis (lendrūnas).

**Šilokas kiliminis (stogas):** 2035m<sup>2</sup>

**Daugiamečių žolinių augalų ir smilgų mix:** 202m<sup>2</sup>  
Achnatherum calamagrostis (Virblė), Anemone japonica (Plukė), Aster diversiacus (Astras), Alchemilla ( Raskila), Aruncus (Arunkas), Geranium (Snaputis).



1. Beržas himalajinis 'Doorenbos'



2. Klevas raudonasis



3. Klevas trakinis



4. Šermukšnis paprastasis



5. Gluosnis purpurinis



6. Lanksva tunbergo



7. Sedula baltoji 'Elegantissima'

formatas A3



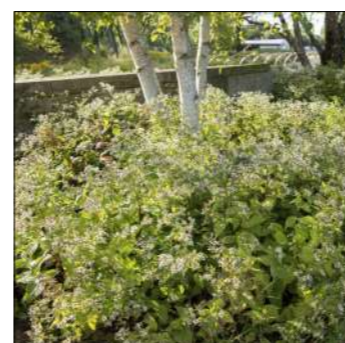
8. Kadagys tarpinis 'Mint Julep'



9. Vinvytis triskiautis 'Veitchii'



10. Beržalapė lanksva



Daugiamečių žolinių augalų ir smilgų mix

31 3A	Projektuotojas:	313 architects, UAB į.k. 301313549, Manufaktūrų g. 20, LT-11342 Vilnius	Objektas:	Daugiabučio gyvenamojo namo, Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas	
	A1667	SPV/SPDV J. Žalys	9/30/2024	Brėžinys:	Mastelis
MA001978	Arch. J. Jankauskas	9/30/2024	Sklypo želdinimo planas		
Stadija	Užsakovas:	I. Vainauskienė	9/20/2024	Kompleksas:	Laida
PP	M25 INVEST, UAB	313-146-PP-Br.28			0