

**UAB "Rybvalda"**

Saulėtekio al. 15, Vilniaus m., Vilniaus m. sav., LT-10224

Tel.: +37065534795,

el.p.: info@rybvalda.lt, www.rybvalda.lt

Projektą parengė:

**UAB "Rybvalda"**

Statytojas:

UAB "Hes-Pro Vilnius"

Kompleksas:

Maitinimo paskirties pastato tarp Ukmergės ir J. Baltrušaičio g.  
(kad. Nr. 0101/0020:64) Vilniaus m., statybos projektas

Statybos rūšis:

Nauja statyba  
Neypatingas

Komplekso Nr. :

11008

Bylos Nr. :

11008-01-TP-SA

Įmonės pavadinimas

V., pavardė

Pareigos

Parašas

UAB "Rybvalda"

V.Rybakovas

Direktorius

Atestato Nr.

V., pavardė

Pareigos

Parašas

27185

V. Rybakovas

P.V.

002110

K. Budnikienė

P.V.A.

001623

L. Šulskutė

Arch.

## Aiškinamasis raštas

### Bendroji informacija

Teritorijoje tarp Ukmergės ir J. Baltrušaičio g. (kad. Nr. 0101/0020:64) Vilniaus m., numatoma pastatyti maitinimo paskirties pastatą.

#### **Projektavimo pagrindas**

Maitinimo paskirties pastato tarp Ukmergės ir J. Baltrušaičio g. (kad. Nr. 0101/0020:64) Vilniaus m., statybos projektas rengiamas vadovaujantis:

- teritorijos tarp Ukmergės, J. Baltrušaičio ir Šiaurinės gatvių detalusis planas reg. Nr. 285 (VMSA MPD archyvas)
- specialiaisiais architektūros reikalavimais Nr. AR 1121, 2011 rugsėjo 20 d., išduotais Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Statybos dokumentų skyriaus
- 2011 10 11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio ir transporto departamento 2011 spalio 11 d. išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis Nr. 6386 ir 2011 spalio 12d. sutartimi "Prie susisiekimo komunikacijų prisijungimo sąlygų NR. 6386" Nr.A326-56 (2.9.4.1-UK4).
- projektavimo darbų sutartimi ir projektavimo užduotimi;
- lauko inžineriniai tinklai ir prisijungimas prie miesto tinklų įrengiami pagal juos eksploatuojančių bendrovių technines sąlygas;
- kitais pagrindiniais projektavimo dokumentais, LR teisės aktais.


#### **Teritorija**

Statytojui UAB „Hes- Pro Vilnius“ nuosavybės teise priklausančiame 0,1292 ha ploto žemės sklype projektuojamas maitinimo paskirties pastatas. Pagal „Teritorijos tarp Ukmergės, J. Baltrušaičio ir Šiaurinės gatvių detalų planą“, reg. Nr. 285, sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės sklypo naudojimo pobūdis – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypas suformuotas atlikus kadastrinius matavimus, statinių nėra.

Planuojamoje teritorijoje užstatymo aukštis, tankumas ir intensyvumas, statybos linija reglamentuota patvirtintu teritorijos tarp Ukmergės, J. Baltrušaičio ir Šiaurinės gatvių detaliuoju planu, **sklypui nustatyti apribojimai ir sąlygos: statinių aukštingumas iki 3 aukštų, užstatymo tankis – iki 60 %.**

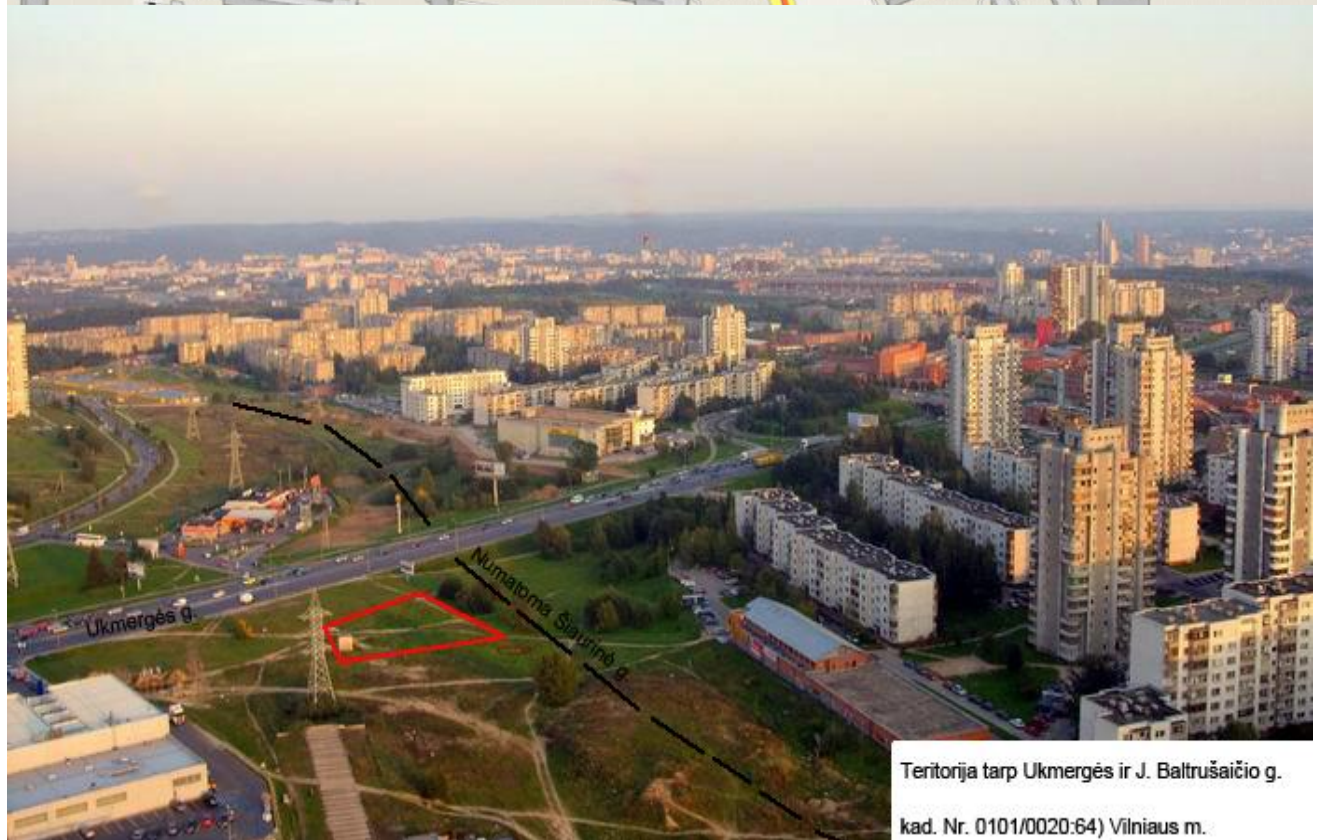
#### **Gretimybės**

Iš pietų pusės nuo planuojamos teritorijos perspektyvinė Šiaurinė gatvė, į šiaurę – komercinės paskirties 2-3 aukštų pastatai („TOPO CENTRAS“, „SENUKAI“), iš rytų planuojamą teritoriją apriboja Ukmergės gatvė, iš vakarų – valstybinės žemės teritorija su esama aukštos įtampos elektros linija tarp J. Baltrušaičio ir perspektyvinės Šiaurinės gatvių.

	 <b>UAB "Rybvalda"</b> Kareivių g. 19-138, Vilnius, Lietuva LT-09133; Tel.: +37065534795, el.p.: info@rybvalda.lt, www.rybvalda.lt				Kompleksas:			
Atestato Nr.	Pareigos	V.Pavardė	Parašas	Data	Maitinimo paskirties pastato tarp Ukmergės ir J. Baltrušaičio g. (kad. Nr. 0101/0020:64) Vilniaus m., statybos projektas			
27185	P.V.	V.Rybakovas			Aiškinamasis raštas			
002110	P.V.A.	K.Budnikienė						
001623	Arch.	L. Šulskutė						
Etapas	UAB „Hes-Pro Vilnius“				11008-01-TP-SA.AR-001		Lapas	Lapų
TP							1	7

## Esamas užstatymas

Sklype yra šilumos kolektoriui aptarnauti skirtas jėgimas. Statinio aukštis 2,5 m, užstatymo plotas 10m<sup>2</sup>. Kitų statinių teritorijoje nėra. Nagrinėjamo sklypo reljefas su 2 metrų peraukštėjimu, žemiausia sklypo altitudė apie 160,09m, aukščiausia 162,01m. Ukmergės gatvės vyraujanti altitudė atkarpoje palei sklypą apie 163,30m. Gretimų sklypų užstatymas pavienis taškinis.



Teritorija tarp Ukmergės ir J. Baltrušaičio g.

kad. Nr. 0101/0020:64) Vilniaus m.

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	2	7

## Esama susisiekimo sistema

Įvažiuojamas į sklypą – iš Ukmergės g.

## Esamos gamtos paveldo bei kultūros vertybės

Planuojamoje teritorijoje nėra gamtos paveldo ir nekilnojamųjų kultūros vertybių.

## Esamos inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir specialieji reikalavimai

Sklypo teritorija eina šiluminė trasa ir yra šilumos kolektoriui aptarnauti skirtas įėjimas. Pagal išduotas technines sąlygas išlaikomi norminiai atstumai nuo inžinerinių tinklų iki projektuojamo pastato. Išlaikomi norminiai atstumai nuo kitų sklypo teritorijoje ir greta jos esančių inžinerinių tinklų. Sklypo teritorijoje esančius neveikiančius inžinerinius tinklus numatoma demontuoti.

## Sprendiniai

### Bendrieji teritorijos rodikliai

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
1.	sklypo plotas	ha	0,1292
2.	sklypo užstatymo plotas	m <sup>2</sup>	301,3
3.	statinio užimtas žemės plotas	m <sup>2</sup>	289,90
4.	sklypo užstatymo tankumas	%	23
5.	sklypo užstatymo intensyvumas	%	52
6.	automobilių stovėjimo vietų skaičius	vnt.	25

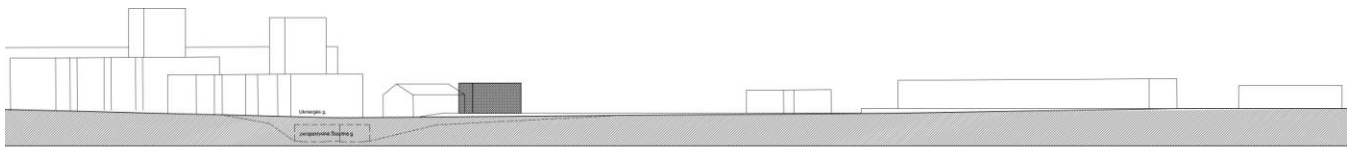
### Pastato techninis reglamentas

Statybos rūšis	Nauja statyba	STR 1.01.08:2002
Statinio klasifikavimas pagal jo naudojimo paskirtį	8.5. maitinimo paskirties pastatai (greito maisto restoranas)	STR 1.01.09:2003
Gyvavimo trukmė	100m	STR 1.12.06:2002
Ugniai atsparumo laipsnis	II	RSN 133-91
Gaisrinio pavojingumo klasė	C2	Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (2010 m. gruodžio 7 d. PGAGD įsakymas Nr. 1-338)
Statinio kategorija	Neypatingas	STR 1.01.06:2010 STR 1.01.07:2010

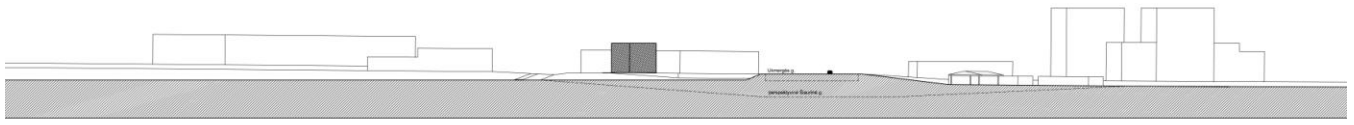
Projektuojamas trijų aukštų maitinimo paskirties pastatas. Pastato aukštis 13,50 m, stogas sutapdintas, neeksploatuojamas.

Pastato vietą sklype įtakoja inžinerinių tinklų apsaugos zonos, gatvės raudonoji linija, pastato paskirtis. Pastato aukštingumas atitinka teritorijai palei Ukmergės gatvę vyraujančią 2-3 aukštų užstatymą. Pastato ilgoji kraštinė lygiagreči Ukmergės gatvei. Restorane numatoma galimybė užsisakyti greitą maistą išsinešimui prekystalių zonoje restorano salėje arba privažiuoti automobiliu prie sienoje tarp ašių 1-5 įrengtų aptarnavimo langelių. Pirmame ir antrame pastato aukštuose projektuojamas restoranas. Trečiame pastato aukšte numatomos patalpos restorano administracijai.

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	3	7



Perspektyvinės Šiaurinės gatvės išklotinė ties projektuojama teritorija



Ukmergės gatvės išklotinė ties projektuojama teritorija

### Eismo organizavimas (susisiekimas)

Įvažiavimas į teritoriją suprojektuotas remiantis 2011 10 11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio ir transporto departamento 2011 spalio 11 d. išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis Nr. 6386 ir 2011 spalio 12d. sutartimi "Prie susisiekimo komunikacijų prisijungimo sąlygų NR. 6386" Nr.A326-56 (2.9.4.1-UK4).

Projektuojama 2 eismo juostų Ukmergės gatvę dubliuojanti gatvė nuo esamo įvažiavimo greta žemės sklypo kad. Nr. 0101/0015:27 („Topo centras“) iki sklypo kad. Nr. 0101/0020:64 ir ties projektuojamo žemės sklypo vakarinės pusės dalimi iki sankryžos su perspektyvine Šiaurine gatve. Gatvė projektuojama įvertinus perspektyvinės Šiaurinės gatvės aukščius. Naikinamas esamas įvažiavimas į sklypą iš Ukmergės gatvės. Įvažiavimai į sklypą numatomi iš projektuojamos gatvės.

Sklype suformuojama 3.5 m pločio eismo juosta apvažiavimui aplink pastatą automatiniam greitojo maisto restorano lankytojų - automobilių vairuotojų aptarnavimui. Projektuojami 2 lankytojų aptarnavimo langeliai: prie pirmojo langelio maistas užsakomas, antrame išduodamas užsakytas maistas. Eismas teritorijoje organizuojamas ratu. Vairuotojų aptarnavimo juosta išskiriama apsauginiais bortais.

Eismo reguliavimo priemonės projektuojamos vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 spalio 15d. patvirtintu įsakymu Nr. 30-1783 "Techninių eismo reguliavimo priemonių įrengimo ir jų prižiūros Vilniaus mieste aprašas" ir Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 birželio 26d. sprendimu patvirtintomis "Saugaus eismo reguliavimo priemonių įrengimo Vilniaus mieste rekomendacijomis".

### Automobilių parkavimas

Numatoma, kad pastate vienu metu lankysis mažiau nei 100 žmonių. Parkavimo vietų poreikis nustatomas remiantis STR 2.06.01:1999 ir STR 2.03.01:2001 reikalavimais.

#### Automobilių stovėjimo vietų skaičiaus nustatymas

Statybos techninis reglamentas	STR'o punktas	Reikalavimas	Projektiniai sprendimai	Priklausančių vietų skaičius
<b>STR 2.06.01:1999</b> <b>Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos.</b>	(10 lentelė) Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius: 2.1 Biurai, administracinės patalpos	1 vieta kiekv. 15 m <sup>2</sup> salės ploto	Bendras administracinių patalpų salių plotas ~ 140,24m <sup>2</sup>	9 vietos
	6.1 Kavinės, restoranai, alaus barai	1 vieta kiekv. 25 m <sup>2</sup> salės ploto	Bendras lankytojų salių plotas ~ 240,79m <sup>2</sup>	10 vietų
<b>STR 2.03.01:2001</b>		- 1 vieta, kai	Aikštelėje numatomos	2 vietos

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	4	7

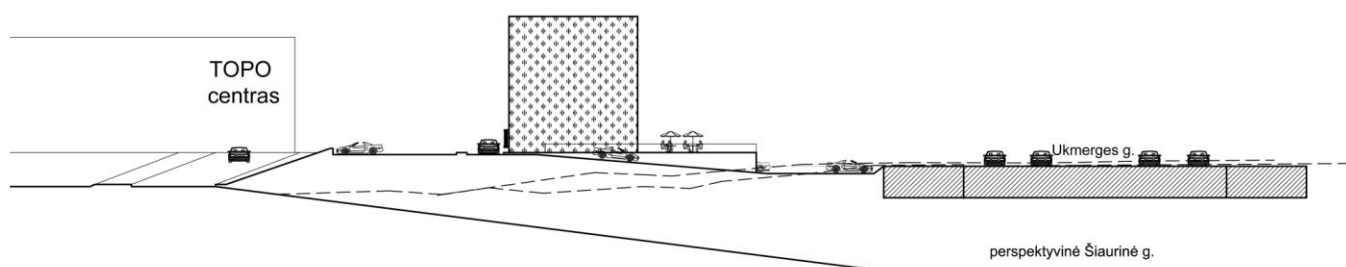
<b>Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms.</b>	46. punktas	aikštelėje yra iki 15 vietų	25 vietos iš kurių 2 skirtos žmonėms su negalia	
<b>Viso:</b>				<b>poreikis 19 vietų</b>

Slypo ribose suprojektuota 6 automobilių stovėjimo vietos už projektuojamo pastato. Palei projektuojamą sklypą esančioje valstybinėje žemėje, remiantis 2011 10 11 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos miesto ūkio ir transporto departamento 2011 spalio 11 d. išduotomis prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygomis Nr. 6386 ir 2011 spalio 12d. sutartimi "Prie susisiekimo komunikacijų prisijungimo sąlygų NR. 6386" Nr.A326-56 (2.9.4.1-UK4), projektuojama automobilių stovėjimo aikštelė, kurioje numatoma įrengti 19 parkavimo vietų restorano lankytojams ir automobilių apsisukimo aikštelę.

Bendras automobilių parkavimo vietų kiekis projektuojamoje teritorijoje 25 vnt. Iš jų 2 vietos numatytos ŽFN. Atstumas nuo ŽFN pritaikytų parkavimo vietų iki pagrindinio įėjimo į pastatą atitinka normas. Bortai prie įėjimo į pastatą tarp ašių B-C nusklembti, projektuojamas pandusas prie 19 vietų parkavimo aikštelės, kad būtų patogus patekimas ŽFN.

### Vertikalus planavimas

Nagrinėjamoje teritorijoje reljefas peraukštėja 2 metrus. Numatoma projektuojamą pastatą su terasa ir 6 vietų automobilių parkavimo aikštelę įrengti viename lygyje, o 20 vietų automobilių parkavimo aikštelę prieš terasą 2 metrais žemiau. Automobilių parkavimo aikštelėje palei Ukmergės gatvę numatoma išlaikyti esamą teritorijos aukštingumą, t.y. ~ 0,6 m žemiau nei Ukmergės gatvės paviršiaus altitudė nagrinėjamame ruože. Sklypo aukščių planas projektuojamas atsižvelgiant į esamą reljefą, gretimas teritorijas, tai pat į paviršinio vandens nuvedimo būtinybę. Takų ir kelių nuolydžiai, geometrija teritorijoje atitinka norminius reikalavimus.



Vaizdas nuo perspektyvinės Šiaurinės g.

### Teritorijos sutvarkymas

Prie pastato projektuojama terasa ir vaikų žaidimo aikštelė. Projektuojamos 3 automobilių parkavimo zonos, kuriose numatoma galimybė parkuoti 25 automobilius vienu metu. Numatoma apželdinti veja 15% sklypo teritorijos. Numatoma įrengti laiptus, pandusą, pėsčiųjų takus, teritoriją apšviesti pastatomais ir į grindinį įmontuojamais šviestuvais. Numatomi įleidžiami požeminiai „Molok“ tipo šiukšlių konteineriai. Šiukšlių konteineriai numatomi šalia transformatorinės sklypo ribose. Sklypo ribose esantis patekimas į kolektorių paliekamas. Išlaikomi norminiai atstumai iki tinklų.

### Pastato architektūriniai – funkciniai sprendiniai

Numatyti du pagrindiniai įėjimai lankytojams tiesiogiai iš lauko į restorano salę. Restorano darbuotojams numatoma atskira laiptinė pastato gale. Darbuotojų buitinio aptarnavimo ir maisto tiekimo zonos turi atskirus įėjimus šiaurinėje pastato dalyje. Maisto tiekimo patogumui prie tam skirto įėjimo projektuojami nusklembti šaligatvio bortai.

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	5	7

Pirmame pastato aukšte projektuojama restorano virtuvė su pagalbinėmis ir sandėliavimo patalpomis, tualetas, pritaikytas žmonėms su fizine negalia, restorano salė, 2 vairuotojų aptarnavimo langeliai virtuvės zonoje. Antrame aukšte projektuojama restorano salė, darbuotojų buitinės patalpos, pagalbinės – techninės patalpos, lankytojų tualetai, vaikų žaidimo zona. Trečiame aukšte projektuojamos restorano administracijos patalpos: kabinetai, pasitarimų salė, darbuotojų poilsio patalpa, sanitariniai mazgai.

### **ŽFN poreikių apibūdinimas**

Darbo vietų darbuotojams su negalia nenumatyta dėl darbo saugos reikalavimų ir darbo specifikos restorane. Žmonėms su fizine negalia patekimui į greito maisto restoraną numatomos reikiamo pločio durys, t.y. >1 m beklūtis praėjimas be slenksčių ir nusklemti šaligatvio bortai prie įėjimų. Pirmame pastato aukšte projektuojamas WC žmonėms su negalia. Praėjimai lankytojų zonoje atitinka STR 2.03.01:2001 reikalavimus.

Projektuojamoje teritorijoje 2 parkavimo vietos numatytos ŽFN. Atstumas nuo ŽFN pritaikytų parkavimo vietų iki pagrindinio įėjimo į pastatą atitinka normas. Bortai prie įėjimų į pastatą nusklemti, projektuojamas pandusas prie 20 vietų parkavimo aikštelės.

### **Fasadų išraiška ir apdailos medžiagos**

Projektuojamas taisyklingų geometrinių formų pastatas. Fasadų apdailai naudojamas stiklas, fasadinės aliuminio žaliuzės, kompozicinės apdailos plokštės. Pastato stogas sutapdintas, neeksploatuojamas. Apdailai naudojamos lygios matinės ir veidrodinės fasadų apdailos ploštės, smulkios metalinės žaliuzės, grūdintas stiklas.



### **Priedai**

- Specialieji architektūros reikalavimai Nr. AR 1121, 2011 rugsėjo 20 d., Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Statybos dokumentų skyrius
- Teritorijos tarp Ukmergės, J. Baltrušaičio ir Šiaurinės gatvių detalusis planas reg. Nr. 285 (VMSA MPD archyvas)

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	6	7

- Teritorijų planavimo suvestinis skaitmeninis žemėlapis, 2011 rugsėjo 19d., Vilniaus miesto savivaldybė
- Teritorijos fotofiksacijos
- Pastato aukštų planai, pjūviai, fasadai
- Pastato vizualizacija
- Teritorijos maketo nuotraukos

11008-01-TP-SA.AR-001	Lapas	Lapų
	7	7