

**DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI ALUDARIŲ G.1, VILNIUJE,  
STATYBOS PROJEKTAS**



PROJEKTO PAVADINIMAS

KOMPLEKSAS

STATYTOJAS

STATINIO ADRESAS

STATYBOS RŪŠIS

OBJEKTAI

NAUDOJIMO PASKIRTIS

KATEGORIJA

PROJEKTO ETAPAS

PROJEKTO DALIS

**DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI ALUDARIŲ G.1, VILNIUJE,  
STATYBOS PROJEKTAS**

**2017-01**

**UAB "YIT KAUSTA BŪSTAS" VIRŠULIŠKIŲ SKG. 34, VILNIUS [M. K. 123959143  
ALUDARIŲ G.1, VILNIUS**

**NAUJA STATYBA**

**DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI**

**DAUGIABUTIS GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS**

**YPATINGAS STATINYS**

**PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI [PP]**

**ARCHITEKTŪRINĖ DALIS [AR]**

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos  
Miesto architektūros architektas  
Miesto planavimo departamento direktorius

Mindaugas Pakalnis  
2017.07.11

Direktorius

PROJEKTUOTOJAS:

UAB "VILNIAUS

ARCHITEKTŪROS STUDIJA"

Projekto  
vadovė

Algimantas Pliučas


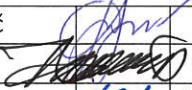

Tatjana Milaševič  
[20313]

+370 686 24393

Kultūros paveldo departamento prie  
Kultūros ministerijos Vilniaus skyriaus  
vedėjas  
Vytautas Čiurlauskas  
2017.07.11

VILNIUS 2017

PATIKRINTA tm@vas.lt  
Kultūros paveldo departamento prie  
Kultūros ministerijos Vilniaus skyriaus  
vyriausiasis specialistas  
Artūras Sakalauskas  
2017.07.11 m. 11.07.11 d. Nr. 2017-PP

Kv. Atestato Nr.	 VILNIAUS ARCHITEKTŪROS STUDIJA		P. Lukšio g.32, Vilnius tel. 2614469, tel./fax. 2124746, e-mail vas@vas.lt	KOMPLEKSAS 2017-01		
				Projekto pavadinimas: <b>DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI ALUDARIŲ G.1,          VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS</b> Statybos rūšis: Nauja statyba		
20313	PV	T.Milaševič	  2017	Objektas: <b>DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI</b>	Laida	0
A020	PDV	K. Kisielius		Kategorija: Ypatingas statinys		
	ARCH	D. Kisielius		<b>AIŠKINAMASIS RAŠTAS</b>		
Etapas	Užsakovas (statytojas):			2017-01-PP-SP,SA-AR	Lapas	Lapų
<b>PP</b>	UAB "YIT KAUSTA BŪSTAS" VIRŠULIŠKIŲ SKG. 34, VILNIUS ĮM. K. 123959143				1	22

**1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

<b>1.1</b>	<b>PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ TIKSLAS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>PROJEKTO RENGIMO PRADINIAI DUOMENYS.....</b>	<b>3-5</b>
1.2.1	SKLYPE (PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE 1a) GALIOJA:.....	3-4
1.2.2	SKLYPUI (PLANUOJAMAI TERITORIJAI 1a) TAIKOMI:.....	5
1.2.3	KITI PRADINIAI DUOMENYS.....	5
<b>1.3</b>	<b>STATINIO STATYBOS VIETA.....</b>	<b>5-7</b>
1.3.1	ESAMA PADĖTIS.SKLYPO DALYS.....	5
1.3.2	RELJEFAS.....	6
1.3.3	ŽELDINIAI.....	7
<b>1.4</b>	<b>PASTATŲ PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS .STATYBOS RŪŠIS.....</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>PAGRINDINIAI TECHNINIAI RODIKLIAI, ATITIKIMAS PROJEKTO RENGIMO IR TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS.....</b>	<b>7-8</b>
<b>1.6</b>	<b>PASTATŲ AUKŠTIS IR AUKŠTINGUMAS.SKAIČIAVIMAI.....</b>	<b>9-11</b>
<b>1.7</b>	<b>PAGRINDINIAI PROJEKTINIAI SPRENDINIAI.....</b>	<b>11-15</b>
1.7.1	URBANISTINIAI-TŪRINIAI SPRENDINIAI.....	11-12
1.7.2	SKLYPO TVARKYMO,ARCHITEKTŪRINIAI ,FUNKCINIAI SPRENDINIAI.....	13-15
<b>1.8</b>	<b>KULTŪROS PAVELDO APSAUGA.....</b>	<b>16-21</b>
1.8-P	PRIEDAS Nr.1-Sprendinių vertinimas Naujamiesčio saugomų gamtinių elementų požiūriu.....	9 lapai
<b>1.9</b>	<b>GRAFINĖ DALIS.....</b>	<b>1-25</b>
1.9.1	BRĖŽINIAI .....	1-19
1.9.2	VAIZDINĖ MEDŽIAGA .....	20-25
<b>2</b>	<b>STATYTOJO TEISĖS PATVIRTINANTYS DOKUMENTAI.....</b>	<b>priedai 11 lapų</b>



\*Detalusis planas:

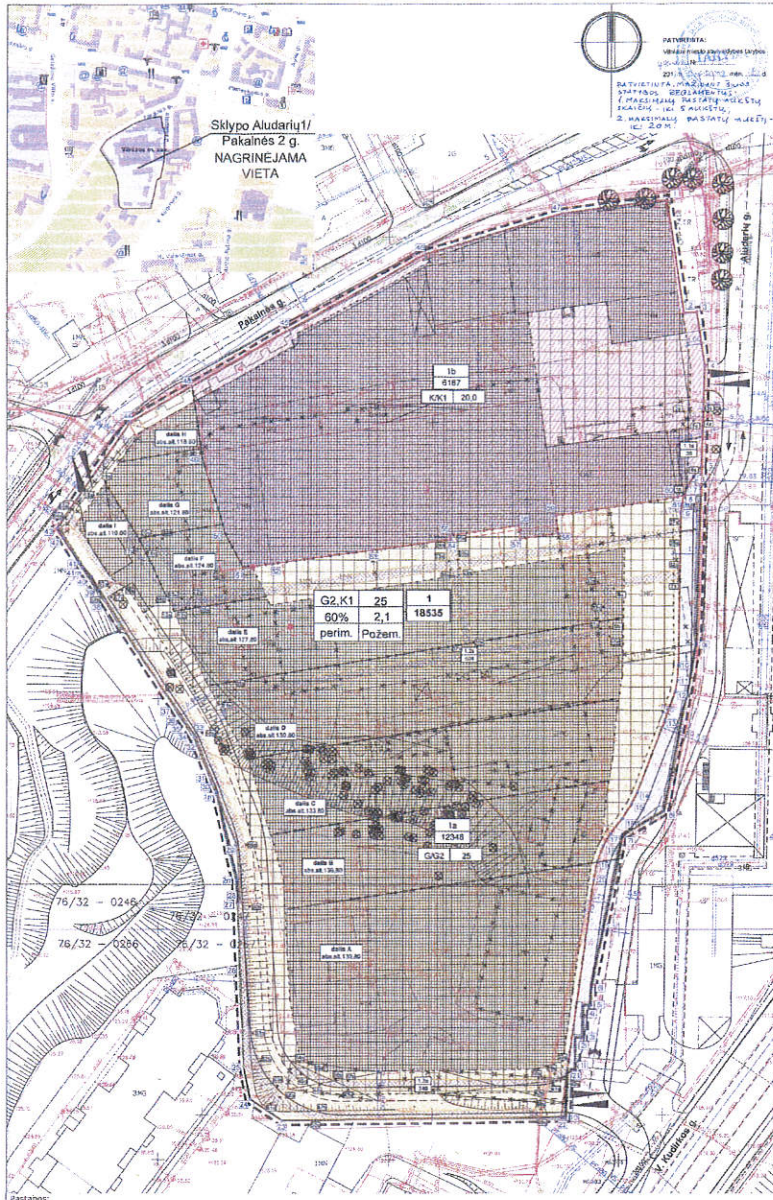


Table with multiple columns containing technical specifications, material requirements, and cost estimates for various building elements and landscaping items.

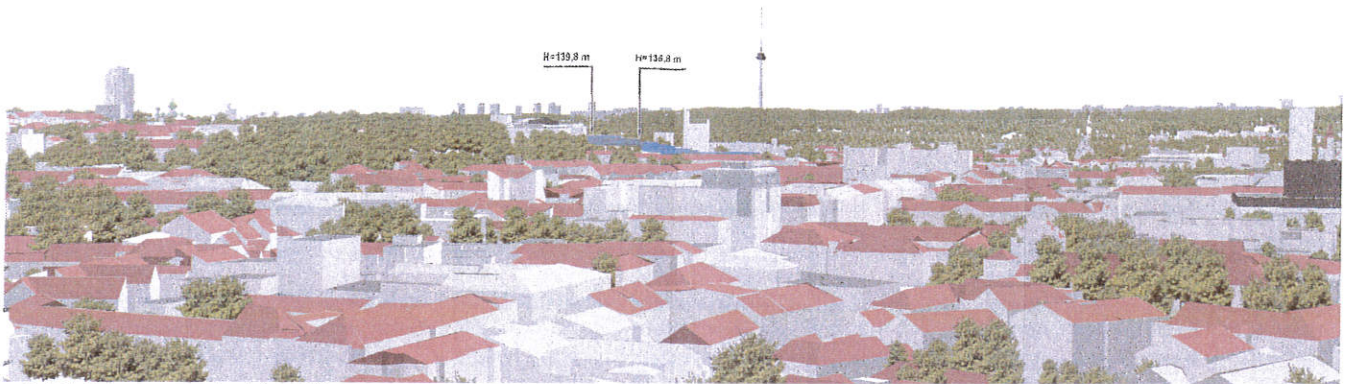
- 1. Šaldymo reguliantas - šilumos tinkai;
2. Kertama 118 vnt medžių, atsižvelgiant į 60 vnt medžių, atsižvelgiant į sprendžiamas techninio projekto stadijoje, želdinimai naudojami pastatų stogams;
3. Vėdinimo šildymo šilumos tiekimo įrenginiai;
4. Projektuojamų daugiabučių namų buvusių natūralių apšvietimas atitiks STR.2.02.01:2004 VIII skyriaus reikalavimus;
5. Techninio projekto stadijoje, sklypo 1b dalies aukščio absol. alt. tikslinama pagal insoliacijos Pakalnės g. 5 rėlinio buito apšvietimo norminius parametrus;
6. Statinių statyba ant sklypo ribos galima tik gavus greitimo sklypo savininkui sutikimą techninio projekto stadijoje;
7. Įvažiavimai į daugiabučių gyvenamųjų namų požemini kompleksą iš sklypavimo Aludarių gatvės tikslinama techniniame projekte;
8. Sklypo dalyje Nr. 1A želdinų kiekis ne mažiau 40%, sklypo dalyje Nr. 1b želdinų kiekis ne mažiau 15%;
9. Sklypo dalies 1A užstatymo rodikliai atitinka Vilniaus m. bendrajoje planė nustatytus užstatymo tankumą ir intensyvumą gyvenamosios pastatų ir bendrabučių teritorijoms, t.y.: viagy sklypo dalyje numatytų pastatų šiluminės dalies plotas bendro ploto suma neturi viršyti 19756m², o laisvas maksimalus užstatomas sklypo dalies plotas iki 6030m², požeminis - iki 11730m².
Sklypo dalies 1B užstatymo rodikliai atitinka Vilniaus m. bendrajoje planė nustatytus užstatymo tankumą ir intensyvumą komerciniamis pastatų teritorijoms, t.y.: viagy sklypo dalyje numatytų pastatų šiluminės dalies plotas bendro ploto suma neturi viršyti 18560m², o laisvas maksimalus užstatomas sklypo dalies plotas iki 4949m², požeminis - iki 5878m².

Legend for the site plan, including symbols for building types, courtyards, landscaping, and infrastructure. Includes a small table with numbers 1-4 and 5-8.

Administrative stamps and signatures, including the UAB 'GROTERA' logo and various official seals.

Official stamps, signatures, and a date stamp: '2017.04.04-05 1607, Nr. 1-28-5 Nr. 4496'. Includes a stamp for 'PATIKRINTA' and 'SVAIČIAI GYVENAMA'.

**\*Projektuojamas gyvenamosios dalies aukštingumas detaliam planui ištrauka:**



Projektuojamas gyvenamosios dalies aukštingumas  
Detaliajam planui 2012 m.

**1.2.2 SKLYPUI (PLANUOJAMAI TERITORIJAI) TAIKOMI:**

- LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTRO Į S A K Y M A S DĖL VILNIAUS SENAMIESČIO (UNIKALUS KODAS KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRE: 16073) TERITORIJOS IR APSAUGOS ZONOS RIBŲ PLANO PATVIRTINIMO 2010 m. spalio 18 d. Nr. JV-512 Vilnius
- KULTŪROS VERTYBIŲ APSAUGOS DEPARTAMENTO PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS KULTŪROS MINISTERIJOS DIREKTORIAUS Į S A K Y M A S DĖL PASAULINIO PAVELDO OBJEKTO – KULTŪROS PAMINKLO U1P – VILNIAUS ISTORINIO CENTRO APSAUGOS ZONOS LAIKINOJO APSAUGOS REGLAMENTO PATVIRTINIMO 2005 m. balandžio 19 d. Nr. J-167 Vilnius
- KULTŪROS PAVELDO DEPARTAMENTO PRIE KULTŪROS MINISTERIJOS NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO VERTINIMO TARYBOS AKTAS Nr. KPD-RM-1387/1 2014-09-09.....p.4. „Vilniaus miesto istorinė dalis , vad. Naujamiesčiu“—p,5,,miesto istorinė dalis UK 33653; 2.7.,,VERTYBĖS“

**1.2.3 KITI PRADINIAI DUOMENYS.**

- **Topografinis planas 2016-07-08**
- V. Šopeno alaus daryklos, statinių komplekso **Unikalus objekto kodas 31734** Vilniaus miesto sav., Vilniaus m., Aludarių g. 1; **teritorijos ribos.**
- Projektiniai pasiūlymai prie detaliojo plano „PHL ARCHITEKTER“ ir ARCHINOVA“; **pažintinė medžiaga**
- **Architektūrinis konkursas** - „Daugiabučių gyvenamųjų namų Aludarių g.1,Vilniuje, architektūriniai pasiūlymai“- UAB „Vilniaus architektūros studija“ .  
Paaiškinimas. Užsakovo užsakymu 4 architektų grupės parengė skirtingus objekto architektūrinius pasiūlymus. Apibendrinus konkurso rezultatus, toliau projekte detalizuojami geriausi konkursinių darbų pasiūlymai, labiausiai atitinkantys teritorijos užstatymo reglamentus ir užsakovo užduotį .
- **Pastatų griovimo projektas** –UAB „Erinar“ - kompl 16021 -2015m-**išduotas leidimas griovimui**
- Situacijos fotofiksacija.
- 

**1.3 STATINIO STATYBOS VIETA**

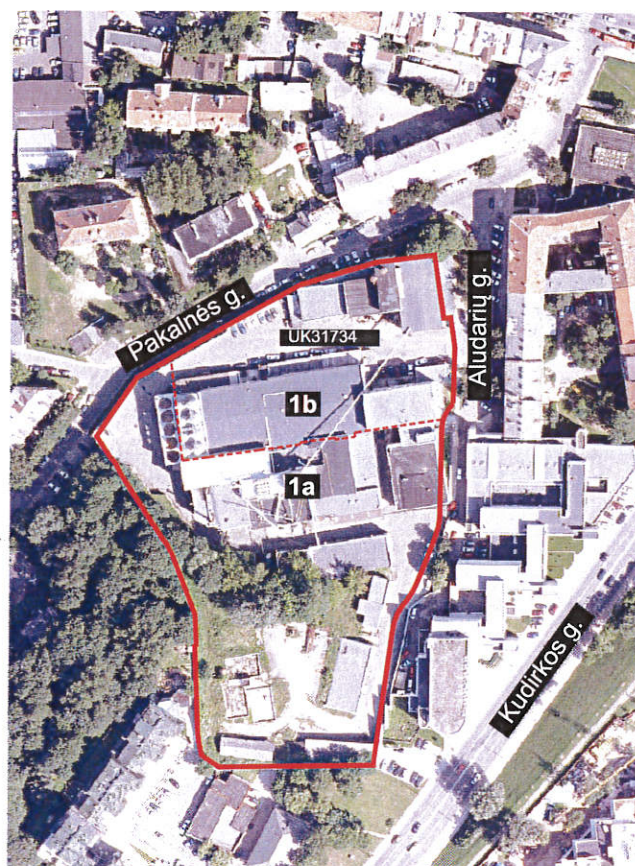
**1.3.1 ESAMA PADĖTIS.SKLYPO DALYS.**

- Teritorija užstatyta XIX a. 2 pusėje – XX a. antros pusės buv. V.Šopeno – „Vilniaus Tauras“ alaus daryklos, pramoninės teritorijos pastatais. V.Šopeno alaus daryklos statinių kompleksas formavosi palaipsniui, pagrindiniai korpusai pastatyti iki 1893 metų, buvo keletą kartų rekonstruoti, plečiant gamybą. Iki 1938 metų ši alaus darykla tapo vienintele Vilniuje ,taigi sugebėjo monopolizuoti alaus pramonę. Pokaryje, gamyba buvo plėtojama, pastatai plečiami ir perstatomi ,statomi priestatai ir antstatai. Teritorijos reljefas keičiamas, žemė perkasama ir stumdoma siekiant atsikovoti kiek galima daugiau sklypo gamybinėms ir transporto reikmėms. Todėl ,daugelio statinių autentiška medžiaga ir išvaizda pasikeitusi, natūralios reljefo formos sudarkytos, teritorija atribota nuo aplinkos atraminėmis sienomis ir masyvia mūro tvora.

- Nuo 2006 m. pabaigos alaus darykla „Vilniaus Taurus“ apsjungę su „Kalnapiliu“ iškėlė savo gamybą į Panevėžį ir pastatai stovi nenaudojami, teritorija aptverta ir uždara, apžėlusį savaiminiais medžiais ir krūmais, pastatai ir statiniai apšęsti ,vietomis prieš avarinės būklės.
- Šiuo metu ,pagal „Sklypo Aludarių g.1 (kadastro nr. 0101-0054:109) detalųjį planą“, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012-09-19d.sprendimu Nr. 1-770 **sklypo dalyje 1a („Daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių statybos“ teritorija)**projektuojami ir daugiabučiai gyvenamieji namai, sutvarkant teritoriją, pritaikant pilnavertę žmonių rekreacijai.
- Sklypo dalyje 1a ,žemė nuomos teise ,o statiniai nuosavybės teise priklauso **UAB „YIT Kausta būstas“**(a.k. 123959143).
- **Sklypo dalyje 1b** yra senieji buv. V.Šopeno alaus daryklos pastatai su atramine siena nuo Pakalnės g. saugomi (nekilnojamosios kultūros vertybės komplekso unikalus kodas 31734).Ši sklypo dalis projekte nenagrinėjama.
- Šiaurėje ir rytuose sklypą riboja Pakalnės ir Aludarių gatvės. Vakaruose prie Pakalnės g. sklypas ribojasi su garažų sklypu 0101/0054:167, valstybinio miško žeme ir daugiabučio namo sklypu V.Kudirkos g. 18b, k/nr. 0101/0054:138. Pietuose sklypą riboja AB „Vilniaus šilumos tinklai“ V.Kudirkos g. administracinio ir garažų pastatų komplekso sklypas k/nr. 0101/0054:151.



Vieta



1a-projektuojama sklypo dalis  
1b- UK 31734 sklypo dalis

### 1.3.2 RELJEFAS

- Sklypas išsidėstęs ryškaus reljefo teritorijoje, vienoje iš svarbiausių sostinės kalvos Taurakalnio arba istoriškai vadinto „Pamėnkalnio, Baufalo, arba Velnio“ kalno šiaurės vakarinėje papėdėje. Reljefas leidžiasi nuo sklypo pietinės dalies į šiaurinę nuo +123,50 m. absol. alt. iki 104, 00 m. abs. alt. Antropogeninės veiklos rezultate ši kalno dalis yra suterasuota ir gana ženkliai urbanizuota. Nuo sklypo į vakarus fiksuojamas brandaus miško masyvu apaugęs, natūralus, status šlaitas-Naujamiesčio(**unikalus kodas 33653**) vertybė-saugojamas.
- Sklypo centre esantis reljefas yra dalis Geležinio Vilko-Pakalnės g. R šlaito, šiuo metu atskirtas nuo pagrindinių šlaitų tvora ir urbanizacijos pasėkoje deformuotas ,palaikomas neveiksniomis atraminėmis sienomis, dėl didelio nuolydžio nestabilus, netinka rekreacijai ir želdynams.

**1.3.3 ŽELDINIAI**

- Sklypo centrinėje dalyje esantis status šlaitas apželdintas senais menkaverčiais medžiais, kurie pagal detaliojo plano sprendinius yra šalinami. 60 medžių atsodinimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje.
- Pagal medžių taksacijos duomenis ,darytus detaliojo plano rengimo metu, dauguma medžių yra savaiminiai ,auga ekstremaliai blogomis sąlygomis (eroduojančiuose šlaituose, gatvės trasoje ,arti pastatų ir statinių konstrukcijų).Iki dabar situacija tik blogėjo-medžiai ir toliau augo ,šlaite galimas jų virtimas, atsirado papildomi savaiminiai menkaverčiai krūmynai.
- Želdynai į vakarus nuo sklypo projekte nenagrinėjami. Šioje teritorijoje nenumatyta statybinė veikla.

**Pastaba:**

Reljefo ir želdynų įvertinimas saugomų gamtinių elementų požiūriu pateiktas aiškinamojo rašto priede Nr.1.

**1.4 PASTATŲ PAGRINDINĖ NAUDOJIMO PASKIRTIS. STATYBOS RŪŠIS**

- Gyvenamosios paskirties pastatai-daugiabučiai gyvenamieji namai.
- Nauja statyba

**1.5 PAGRINDINIAI TECHNINIAI RODIKLIAI, ATITIKIMAS PROJEKTO RENGIMO IR TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAMS**

- Bendrieji duomenys

PROJEKTO PAVADINIMAS

DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI ALUDARIŲ G.1 ,VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTAS

STATYBOS RŪŠIS

NAUJA STATYBA

NAUDOJIMO PASKIRTIS

DAUGIABUTIS GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS

KATEGORIJA

YPATINGAS STATINYS

- Žemės sklypo dalies 1a ir statinio rodikliai:

Pavadinimas	Pagal detaliojo plano sprendinius	Pagal planuojamus sprendinius
1.sklypo dalies 1a plotas	12 348m <sup>2</sup>	12 348m <sup>2</sup>
2.Sklypo dalies 1a užstatymo tankumas	49%	<49% <b>Atitinka</b>
3. Sklypo dalies 1a Užstatymo intensyvumas	1,6	<1,6 <b>Atitinka</b>
4.Apželdinta sklypo dalies 1a dalis procentais	40%	~40% <b>Atitinka</b>
5.Leistinas aukštų skaičius	5	4-5 <b>Atitinka</b>
6.Leistinas pastatų aukštis m nuo vidutinės žemės sklypo dalies altitudės iki pastatų viršaus	<20m	<20m <b>Atitinka</b>
7.Užstatymo tipas	Perimetrinis	Perimetrinis <b>Atitinka</b>
8.Automobilių parkavimas	Antžeminės ir požeminės automobilių saugyklos	<b>Atitinka</b> automobilių stovėjimo vietų poreikius pagal STR 2.06.04:2014.
8.1.Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas	-	Automobilių vietų poreikis: 250butųx1auto=250x0.75koef.=188 auto vt. Komerčinės patalpos (prekybos ne maisto produktais, paslaugų, administracinės paskirties) 1auto/~25 m <sup>2</sup> pagrindinio ploto-400m <sup>2</sup> /400m <sup>2</sup> :25=16x0.75koef.=12 auto vt.



8.2. Automobilių vietų poreikis ir vietų skaičius pagal projektą	-	Bendras automobilių stovėjimo vietų poreikis: 200 auto vietos. Pagal projektą -230 auto vietų (185p.gar+45 sklype )
--	---	--

• Pastato (-pastatų ) bendrieji rodikliai:

Pavadinimas	Pagal detaliojo plano sprendinius	Pagal planuojamus sprendinius
1. Bendras plotas	Antžeminės dalies patalpų bendro ploto suma neturi viršyti 19 756m <sup>2</sup>	~19 750 <b>Atitinka</b>
2. Butų plotas	-	14 350m <sup>2</sup>
3. Komercinių patalpų plotas	-	650m <sup>2</sup>
4. Aukštų skaičius.	iki 5a.	4-5a. <b>Atitinka</b>
5. Pastato aukštis.	iki 20m	<20m <b>Atitinka</b>
7. Butų skaičius	-	~250 butų

• Susisiekimo komunikacijos .Gatvė.

Pavadinimas	Pagal detaliojo plano sprendinius	Pagal planuojamus sprendinius
Gatvė	Aludarių gatvės atstatymas „Sklypo Aludarių g.1 (kadastr. nr. 0101-0054:109) detalusis planas“. Transportinė dalis .	Projektuojama Aludarių gatvė pagal detaliojo plano reglamentus. <b>Atitinka.</b>
Kategorija	D-2	D-2 <b>Atitinka.</b>
Važiuojamosios dalies plotis	5,50	6,00
Eismo juostų skaičius	2	2
Eismo juostos plotis	2,75	3,00

• Išvada.

Projektiniai sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano ir sklypo detaliojo plano reglamentus.

1.6 PASTATŲ AUKŠTIS IR AUKŠTINGUMAS.SKAIČIAVIMAI.

