

TURINYS

1.	ESAMA PADĖTIS	2-7
1.1	TERITORIJOS UŽSTATYMO RAIDA.	2
1.2	SAUGOMŲ GAMTINIŲ ELEMENTŲ BŪKLĖ.	2-5
1.2.1	RELJEFAS	6
1.2.2	ŽELDINIAI	6-7
2	SPRENDINIAI saugomų gamtinių elementų požiūriu.	8
3	PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ VERTINIMAS	9
	Naujamiesčio (UK 33653) saugomų gamtinių elementų požiūriu.	

2017-01-PP-AR-PRIEDAS Nr.1	Lapas	Lapų
Sprendinių vertinimas Naujamiesčio (UK 33653) Saugomų gamtinių elementų požiūriu.	1	9

1. ESAMA PADĖTIS

1.1 TERITORIJOS UŽSTATYMO RAIDA

- 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 Tauras“ apsijungę su „Kalnapiliu“ iškėlė savo gamybą į Panevėžį ir pastatai stovi nenaudojami, teritorija aptverta ir uždara, apžėlusi savaiminiais medžiais ir krūmais, pastatai ir statiniai apleisti ,vietomis prieš avarinės būklės.
- Šiuo metu ,pagal „Sklypo Aludarių g.1 (kadastr. nr. 0101-0054:109) detalų planą“, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012-09-19d.sprendimu Nr. 1-770 **sklypo dalyje 1a** projektuojami ir numatomi pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai, sutvarkant teritoriją, pritaikant pilnavertę žmonių rekreacijai.
- **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.

1.2 SAUGOMŲ GAMTINIŲ ELEMENTŲ BŪKLĖ

- Sklypas išsidėstęs ryškaus reljefo teritorijoje, 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. absol. alt. Antropogeninės veiklos rezultate ši kalno dalis yra suterasuota ir gana ženkliai urbanizuota. Žemė ir jos paviršiaus elementai ,ypač, reljefas ženkliai pakitęs, praradęs natūralios kalvos charakterį.
- **Lyginant teritorijos reljefo duomenis 1938 ir 2017 metais (žiūr.pav.1,2) ,matomi ženkliūs skirtumai, atsiradę dėl urbanizacijos ir gamybinės veiklos, kurie iš esmės pakeitė teritorijos urbanistinę struktūrą, gatvių trasas, žemės ir jos paviršiaus elementų formas :**

1. Gamyklos teritorija išplėsta gamtinės kalvos sąskaita, atskirta nuo natūralios kalvos atraminėmis sienomis ir masyvia tvora. Todėl ,šlaitai įgavo nenatūralias formas. Kalva ir kiemo reljefas prarado vientisumą. (foto 1)
2. Prie Pakalnės gatvės pastatyta 6m aukščio atraminė siena –tvora. Tokiu būdu išplėstos sklypo ribos, suformuota atskira terasa. (foto 6)

2017-01-PP-AR-PRIEDAS Nr.1	Lapas	Lapų
Sprendinių vertinimas Naujamiesčio (UK 33653) Saugomų gamtinių elementų požiūriu.	2	9

3. Vykdam žemės darbus ,sklypo centrinėje dalyje suformuotas nenatūralaus nuolydžio šlaitas, kuris vėliau, dėl erozijos ir gamybinių poreikių sutvirtintas nekokybiškomis atraminėmis sienomis, kurios griūva (foto 2).
4. Performuotas šlaitas apžėlė savaiminiais menkaverčiais medžiais ir krūmais, kurie, vykstant šlaito erozijai, pasmerkti griūčiai, tuo pačiu tampa pavojingi žmonių saugumui. (foto 3,5)
5. Pastačius naujus pastatus prie V.Kudirkos g., sunaikinta istorinė dabartinės Aludarių gatvės trasa. Buvusios gatvės trasoje suformuota riba tarp susidariusių gretimų sklypų ,užstatyta atramine siena-tvora, aukščių skirtumas vietomis siekia 1,5m.Išlikę medžiai gyvuoja ekstremaliomis sąlygomis.(foto 5)







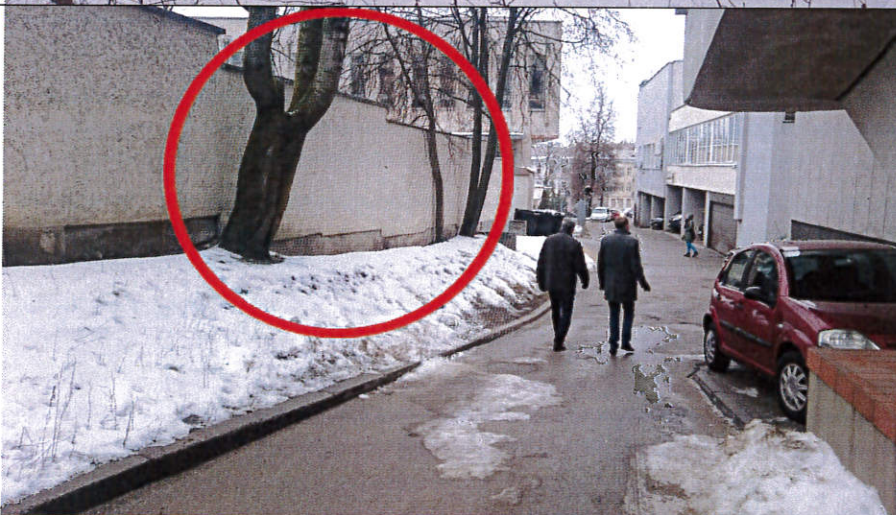
pav.1-1938m.



pav.2- 2017m

• **Esamos padėties fotofiksacija :**

	<p>1) Masyvi mūrinė tvora atiboja kalvos reljefą nuo sklypo reljefo</p>
	<p>2) Atraminės sienos dirbtinai palaikančios šlaitus – neveiksnius, griūna.</p>
	
	<p>3) Medžiai ir kiti želdiniai pavojingoje būklėje. Šlaito nuolydis negalimas (netinkamas) rekreacijai.</p>



4) Vietomis šlaitai su želdiniais remiasi į pastatų konstrukcijas (ūkinės veiklos rezultatas). Nugriovus menkaverčius statinius, neišvengiamas šlaito irimas ir medžių griūtis.

5) Buvusios (projektu atstatomos) Aludarių gatvės trasoje sklypus skiria atraminė siena su išlikusiais medžiais, kurie patenka į gatvės raudonąsias linijas.

6) Atraminė siena nuo Pakalnės gatvės. Suformuota sklypo terasa 6m aukštyje nuo gatvės.

1.2.1 RELJEFAS

- Naujamiesčio (**unikalus kodas 33653**) vertingosios savybės nustatytos KULTŪROS PAVELDO DEPARTAMENTO PRIE KULTŪROS MINISTERIJOS NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO VERTINIMO TARYBOS AKTU 2014-09-09 Nr. KPD-RM-1387/1
- Pagal Akto p.7.1.3.4 vertybės vertingosios savybės yra žemės ir jos paviršiaus elementai-reljefas su neužstatytais **Geležinio Vilko-Pakalnės g. P ir R šlaitais**.
- Sklype esantis reljefas yra dalis R šlaito, šiuo metu atskirtas nuo pagrindinių šlaitų tvora ir urbanizacijos pasėkoje deformuotas ,palaikomas neveiksniomis atraminėmis sienomis, dėl didelio nuolydžio nestabilus, netinka rekreacijai.
- Išanalizavus teritorijos reljefo formavimo raidą ir esamą būklę ,konstatuojama ,kad sklypo centrinėje dalyje esantis dirbtinai performuotas šlaitas negali būti išsaugotas tokios būsenos kaip yra.
- Išvada:
Būtinus maksimalus reljefo atstatymas ir stabilizavimas bendrame Geležinio Vilko-Pakalnės g P ir R šlaitų kontekste, apželdinant vertingais augalais pritaikant rekreacijai .

1.2.2 ŽELDINIAI

- Projektinių pasiūlymų pagrindas -„**Sklypo Aludarių g.1 (kadastro nr. 0101-0054:109) detalusis planas**“, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012-09-19d.sprendimu Nr 1-770
- Nuo sklypo į vakarus yra brandaus miško masyvu apaugęs, natūralus status šlaitas, kuris yra **Naujamiesčio (unikalus kodas 33653) vertybė**. Kalva yra už sklypo ribų, atribota šlaitus stabilizuojančiomis atraminėmis konstrukcijomis ir projekte šioje teritorijoje nenumatyta jokia statybinė veikla.
- Sklypo centrinėje dalyje dirbtinai suformuotas status šlaitas apželdintas savaime išaugusiais medžiais.
- Detaliojo plano rengimo metu atlikus medžių taksaciją, paaiškėjo, kad sklype auga apie 115 medžių, greta planuojamos teritorijos taksuoti dar 11 medžių. Lokalios lapuočių medžių rūšys – daugiausiai klevai paprastieji, liepos, beržai, uosialapiai klevai, ir 2 ąžuoliukai - savaiminis želdynas sklypo centrinėje dalyje, susiformavęs ant šlaito. Visi sklype augantys medžiai turi blogas augimvietės sąlygas, kadangi savaime užsisėję nuo gretimai esančio miško, jie yra eroduojančiame šlaite sklypo centrinėje dalyje arba patenka į atstatomos Aludarių gatvės trasą.
- Todėl, pagal detaliojo plano sprendinius, brėžinyje (pridedama ištrauka) nurodyti medžiai kertami. Vietoje to numatytas medžių atsodinimas ir sklypo apželdinimas 40proc.

***Detaliojo plano ištrauka „Pastabos:**

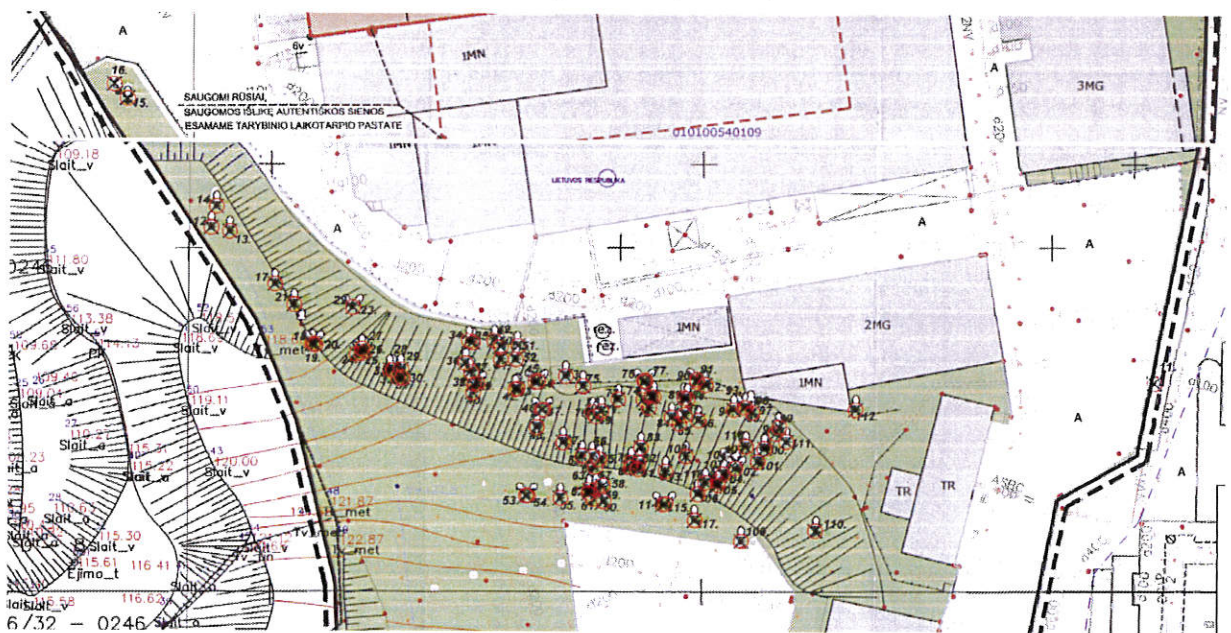
2. Kertama 118 vnt medžių, atsodinami 60 vnt. medžiai, atsodinimas sprendžiamas techninio projekto stadijoje. Želdinimui naudoti ir pastatų stogus.
8. Sklypo dalyje Nr. 1A želdinių kiekis ne mažiau 40%“

2017-01-PP-AR-PRIEDAS Nr.1 Sprendinių vertinimas Naujamiesčio (UK 33653) Saugomų gamtinių elementų požiūriu.	Lapas	Lapų
	6	9

- Detaliojo plano sprendinių vertinimas Aplinkosauginiu aspektu:

„Šiuo metu sklype augantys želdiniai yra neypatingi vietinių rūšių lapuočiai: medžiai ir krūmai auga už aklinos tvoros, kurie tarnavo gamyklinės teritorijos elementu. Dauguma medžių yra savaiminiai, turi prastas augimvietės sąlygas, prisisėję vienas greta kito, užstoja šviesą, ardo pamatus statinių ir pan., todėl vykdant teritorijos konversiją numatyta visus medžius ir krūmynus arba kirsti arba persodinti (į valstybinio miško žemę arba kitą teritoriją). Pertvarkant teritoriją, numatomas priklausomųjų želdynų formavimas, vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu 2007 02 21 Nr. D1-694. Priklausomieji želdynai formuojami atitinkamai naujo užstatymo kompozicijai, sodinant daugiabučio gyvenamojo namo komplekso kieme žemaūgius medžius ir žydinčius krūmus, formuojant kokybišką gyvenamąją ir paslaugų objektų aplinką. Vidinė žalioji erdvė funkciškai ir kompoziciškai patęsia Neries pašlaitės želdynų visumą, rekultivuojamas pažeistas reljefas. Projekto sprendiniais užtikrinamas teritorijos miesto centre ekologinis stabilumas ir gerinamos žmonių gyvenamosios aplinkos sąlygos. Prognozuojama, kad pastačius objektus ir įrengus jų teritorijos gerbūvį aplinkos kokybė ženkliai pagerės“

- *Detaliojo plano ištrauka. Brėž. „Esama situacija .Medžių taksacija“



- Išvada.

Nuo detaliojo plano rengimo iki dabar esama padėtis iš esmės nepasikeitė, tik blogėjo. Savaiminiai medžiai ir toliau augo blogomis sąlygomis, yra pasvirę, gali bet kuriuo momentu griūti. Teritorija apleista, nenaudojama, atsirado nauji menkaverčiai brūzgynai. Todėl, tikslinga projektuoti naują užstatymą, atsižvelgiant į detaliojo plano sprendinius.

2 SPRENDINIAI Saugomų gamtinių elementų požiūriu.

Esamos būklės ir projektinių sprendinių palyginimo lentelė

Esama padėtis	Projektuojama
 <p data-bbox="151 853 823 1025">Centrinėje sklypo dalyje dirbtinai suformuotas nenatūralaus nuolydžio šlaitas, kuris vėliau, dėl erozijos ir gamybinių poreikių sutvirtintas nekokybiškomis atraminėmis sienomis, kurios griūva (žiūr. fotofiksacija 2,3,4).</p>	 <p data-bbox="845 853 1522 1205">Šlaitas tarp viršutinės ir apatinės sklypo terasų maksimaliai atstatomas. Didinamas šlaito plotis, todėl, išgaunamas rekreacijai tinkamas nuolydis. Šlaito slinkimą ir eroziją stabilizuoja projektuojamų pastatų pamatai ir požeminių garažų apatinėje terasoje sienos. Šlaito aukščiai V sklypo dalyje privesti prie Geležinio Vilko-Pakalnės g. R šlaito aukščių. Užstatymas terasoje prie Pakalnės gatvės atitrauktas nuo šlaito ir pratęsia perspektyvinį gretimos sklypo dalies užstatymą Pakalnės gatvės perimetru</p>
 <p data-bbox="151 1809 823 1937">Esami želdiniai sklypo centrinėje dalyje yra ant eroduojančio ir nestabilaus šlaito (žiūr. fotofiksacija). Pagal detaliojo plano sprendinius mežiai šioje sklypo dalyje kertami.</p>	 <p data-bbox="845 1809 1522 1982">Sklypo centrinės dalie reljefas kokybiškai atnaujinamas. Praplečiamos žaliųjų plotų ribos iki 40%. Projekte numatytas apželdinimas medžiais (60vnt.) ir vertingais krūmais. Sprendiniai detalizuojami techniniame projekte.</p>

3 PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ VERTINIMAS
Naujamiesčio (UK 33653) saugomų gamtinių elementų požiūriu.

Nekilnojamosios kultūros vertybės – Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu vertingoji savybė - gamtiniai elementai – reljefas su neužstatytais Tauro kalno Š, R ir V šlaitais, Geležinio Vilko g.-Pakalnės g. P ir R šlaitais, Tauro g. R šlaitu; želdynai ir želdiniai – Taurakalnio g., Geležinio Vilko-Pakalnės g. P ir R šlaitų, Tauro g. R šlaito, P. Cvirkos aikštės, Lukiškių–Goštauto g. skvero, Geležinkelio stoties skvero želdiniai, teritorijos prie Operos ir baletų teatro želdiniai;

Įvertinus aukščiau pateiktą 1938 m. Vilniaus miesto topografinio plano ištrauką ir palyginus ją su dabartine sklypo topografinė nuotrauka, matyti, kad po Antrojo pasaulinio karo, užstatant sklypą gamybiniais alaus daryklos pastatais, istoriškai susiformavęs sklypo reljefas buvo pakeistas. Projektinių pasiūlymų sprendiniais sklypo reljefo keisti nenumatoma, išlieka jo nuolydis į šiaurės pusę. Sklypo reljefą numatoma stabilizuoti ir pagal galimybes (ant naujai suformuoto šlaito yra sovietmečiu pastatyta sklypą ribojanti tvora) atstatyti buvusį šlaito reljefą.

Geležinio Vilko-Pakalnės g. P ir R šlaitų želdiniai į nagrinėjamą sklypą praktiškai nepatenka, sklype yra nedidelė grupė savaiminių želdinių, užsisėjusių ant pakeisto šlaito. Saugomi želdiniai, nurodyti Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu vertinimo tarybos akto prieduose – fotofiksacijoje, yra į vakarus nuo nagrinėjamo sklypo. Būtina pažymėti, kad detaliojo plano sprendiniais numatomi šalinti želdiniai auga ant nestabilaus šlaito, sutvirtinto atraminėmis sienomis ir jų šalinimas būtinas šlaito stabilizavimui.

Daugiabučių gyvenamųjų namų, Aludarių g. 1, Vilniuje, statybos projekto – projektinių pasiūlymų sprendiniai nepažeidžia Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčiu (33653) gamtinių elementų – reljefo ir želdinių.

Rasa Putrimienė kv. at. Nr. 3947



2017-01-PP-AR-PRIEDAS Nr.1 Sprendinių vertinimas Naujamiesčio (UK 33653) Saugomų gamtinių elementų požiūriu.	Lapas	Lapų
	9	9

1.9 GRAFINĖ DALIS

1.9.1 BRĖŽINIAI

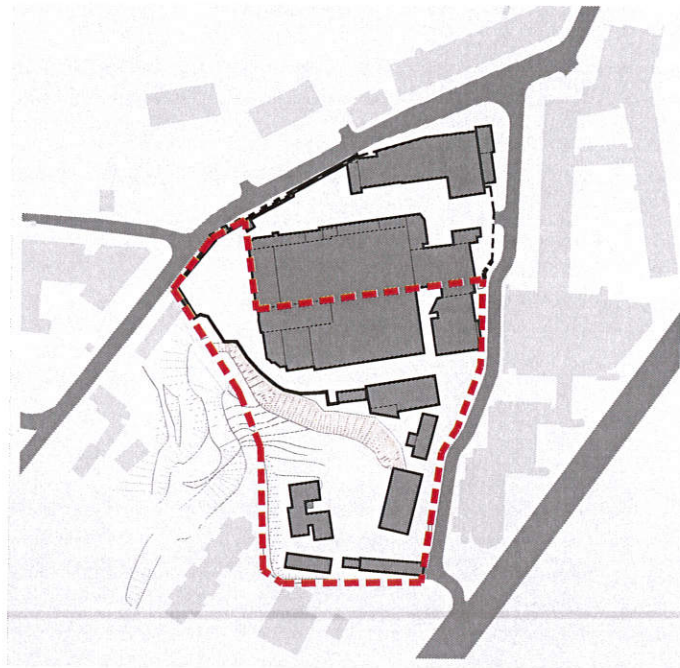
	Žymėjimas
1 Pavadinimas	
1 Urbanistinių tūrinių spredimų schemos	2017-01-PP-UTS-1
2 Urbanistinių tūrinių spredimų schemos	2017-01-PP-UTS-2
3 Sklypo planas	2017-01-PP-SP-1
4 N-1,N-2,N-3 rūšio planas abs. alt.117,0; 115,50.	2017-01-PP-AS-1
5 N-1,N-2,N-3 cok.a. (-1a.) planas abs. alt.114,0; 118,5.	2017-01-PP-AS-2
6 N-1,N-2,N-3 1a. planas abs. alt.121,50; 120,0; 117,0.	2017-01-PP-AS-3
7 N-1,N-2,N-3 antro-ketvirto aukštų planai	2017-01-PP-AS-4
8 N-1,N-2,N-3 penkto aukšto planas	2017-01-PP-AS-5
9 N-1,N-3 antstatų planas	2017-01-PP-AS-6
10 N-4,N-5,N-6 rūšio planas abs. alt.104,40; 104,50.	2017-01-PP-AS-7
11 N-4,N-5 cokolio (-2a) planas abs. alt. 107,20;107,60	2017-01-PP-AS-8
N-6 pirmo aukšto planas abs. alt. 107,50	
12 N-4,N-5,N-7 cokolio (-1a) planas abs. alt.110,0;110,80;	2017-01-PP-AS-9
N-6, 2 aukšto planas abs. alt.110,70	
13 N-4,N-5,N-7 pirmo-trečio aukštų planas	2017-01-PP-AS-10
N-6 trečio aukšto planas abs. alt. 113,90	
14 N-4,N-5,N-6 ketvirto aukšto planas	2017-01-PP-AS-11
15 N-4,N-5,N-6 penkto aukšto planas	2017-01-PP-AS-12
16 Pastatų architektūrinė koncepcija	2017-01-PP-AS-13
17 Pjūvis 1-1, pjūvis 2-2	2017-01-PP-AS-14
18 Aludarių g. išklotinės schema	2017-01-PP-AS-15
19 Pjūvis 3-3, kiemo išklotinė	2017-01-PP-AS-16

1.9.2 VAIZDINĖ MEDŽIAGA

	Žymėjimas
20 Pavadinimas	
21 VIZUALIZACIJA 1	2017-01-PP-VIZ-1
22 VIZUALIZACIJA 2	2017-01-PP-VIZ-2
23 VIZUALIZACIJA 3	2017-01-PP-VIZ-3
24 URBANISTINĖ VIZUALIZACIJA 1	2017-01-PP-VIZ-4
25 URBANISTINĖ VIZUALIZACIJA 2	2017-01-PP-VIZ-5
2 UŽSTAYMAS APLINKOS KONTEKSTE	2017-01-PP-VIZ-7
2 STATYTOJO TEISĖS PATVIRTINANTYS DOKUMENTAI.	Priedai: 11 lapų

[ESAMO IR PROJEKTUOJAMO UŽSTATYMO KOKYBINIAI SKIRTUMAI]

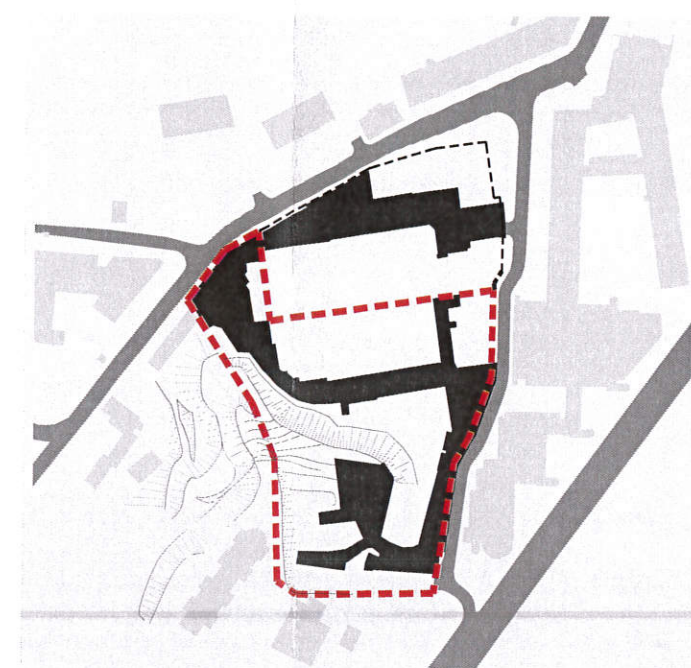
[ESAMA SITUACIJA]



■ UŽSTATYMAS - - SKLYPO RIBA - - RELJEFAS

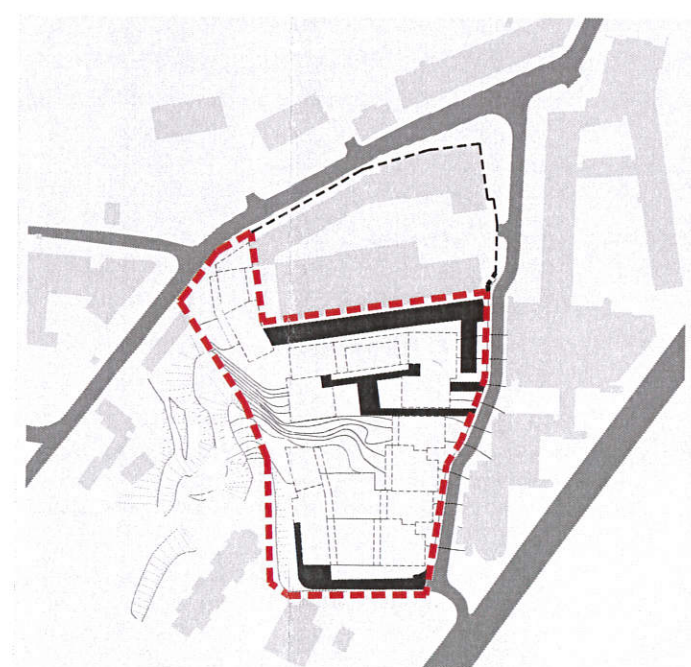
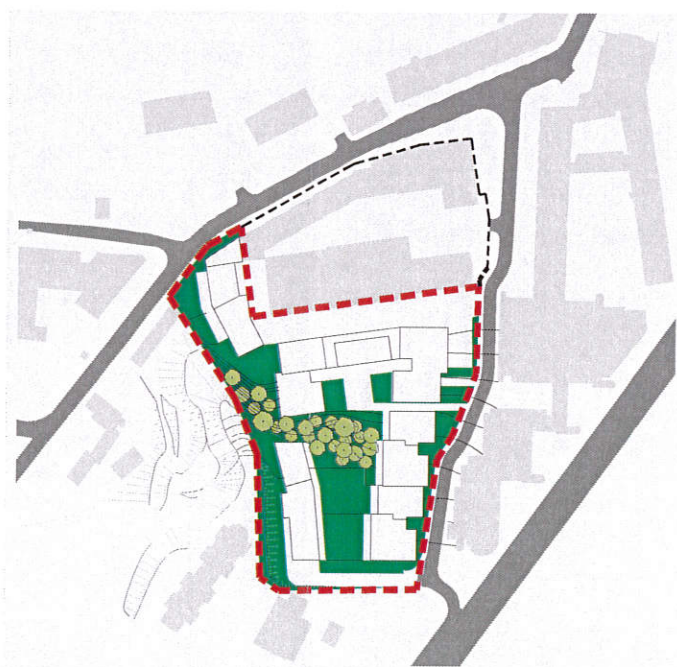
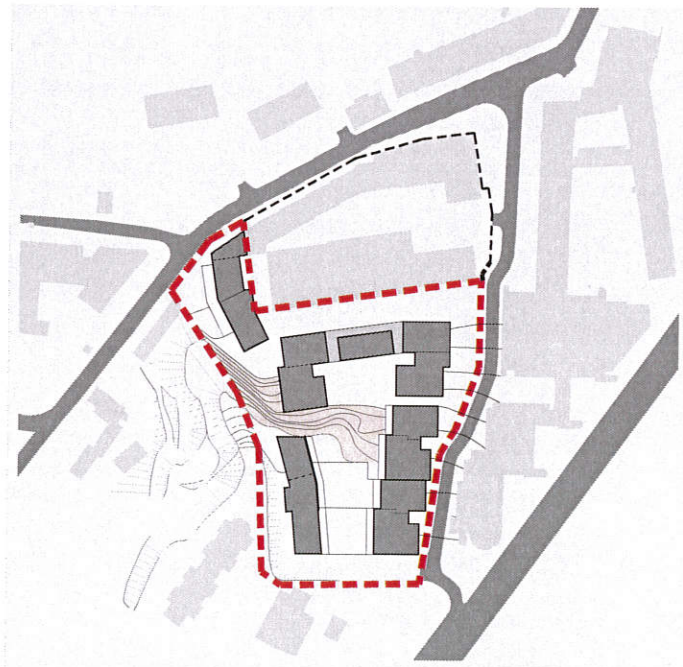


■ ŽALIEJI PLOTAI ● PROJEKTUOJAMI NAUJI ŽELDYNAI

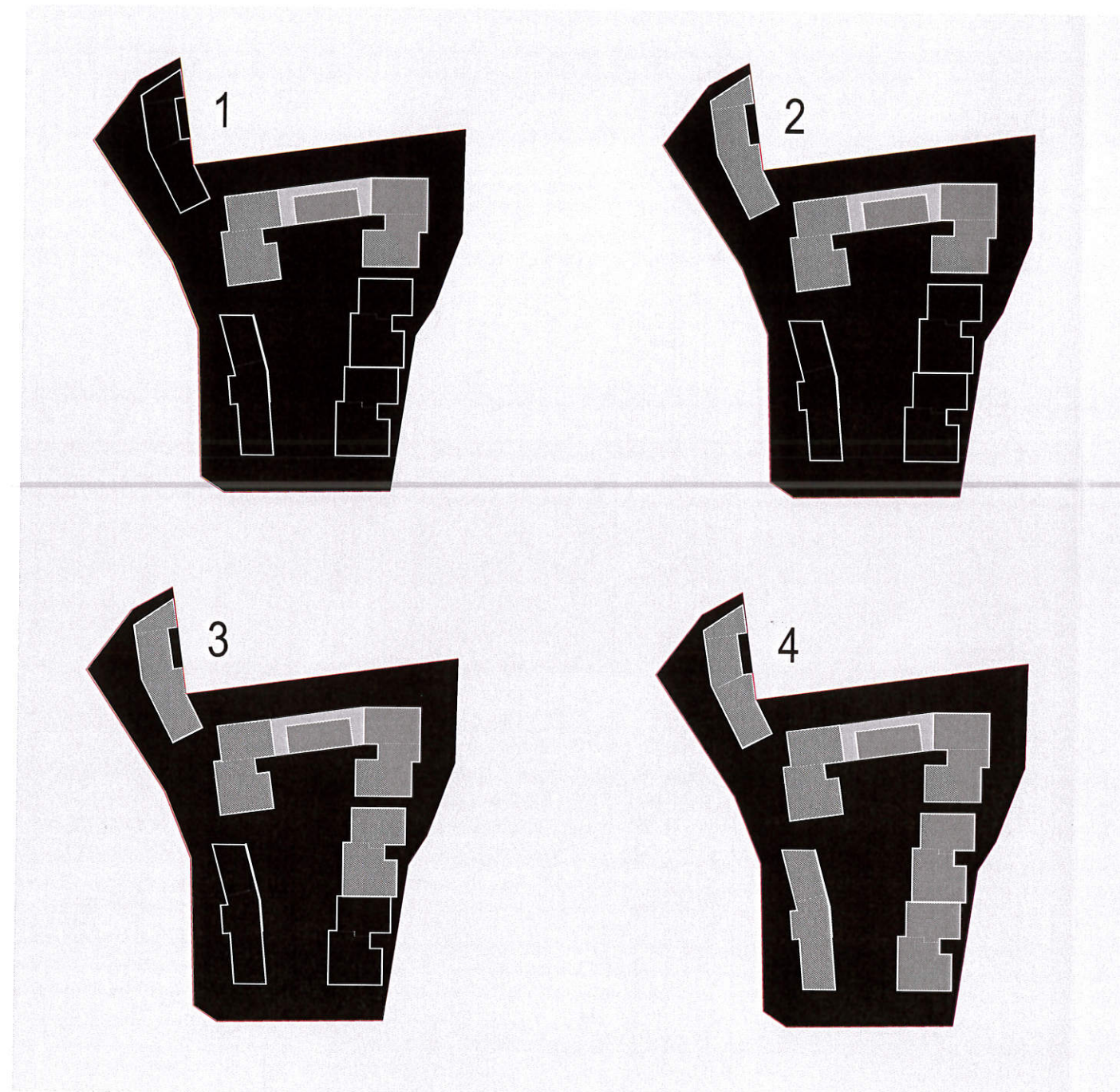


■ VIDINIAI PRIVAŽIAVIMAI IR TAKAI

[PROJEKTUOJAMA]

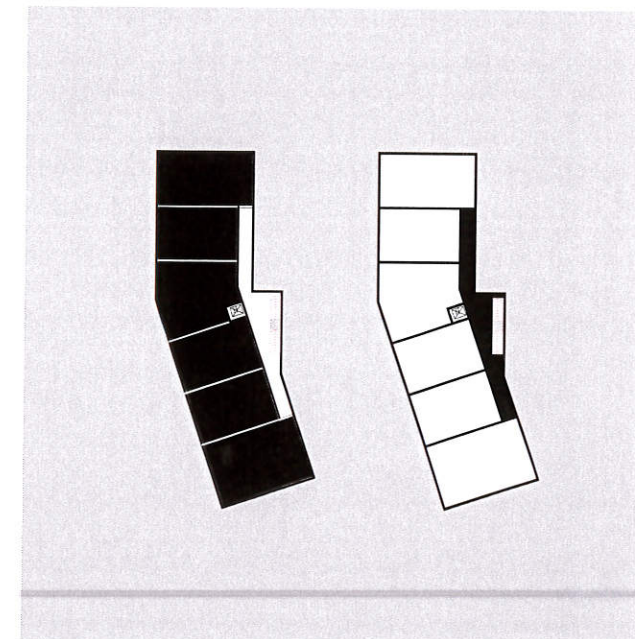


		 VILNIAUS ARCHITEKTŲ STUDIJA P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius www.vas.lt		Komplexas: 2017-01 Daugiabučiai gyvenamieji namai Aludarių g.-1, Vilniuje Statybos projektas	
Atestato Nr.	A 974	PVI Arch.	T. Milaševič	2017-05	Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Ypatingas statinys Urbanistinių - tūrinių sprendinių schemas
	A 020	PDV/Arch.	K. Kisielius	2017-05	
		Arch.	D. Kisielius	2017-05	
PP	Statytojas: UAB "YIT Kausta būstas" Viršuliškių skg. 34, Vilnius m. k. 123959143		2017-01-PP-UTS-1		Laida O Lapas 1
					Lapų 2



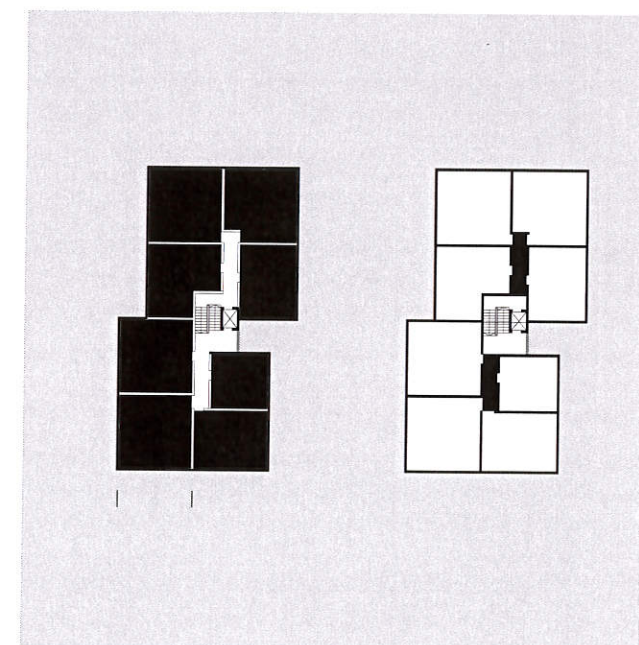
[ETAPAI, NAMŲ TIPAI]

Užstatymas sudalintas į viršutinę ir apatinę terasas. Kiekvienoje terasoje galima išskirti atskiras autonomines namų grupes. Todėl, pasiūlytas užstatymo tipas ir pastatų grupavimas sudaro galimybes pasirinkti statybos darbų organizavimo etapus pagal pasirinktą schemą. Priklausomai nuo situacijos ir orientacijos, namai yra galeriniai, kai butai išdėstomi vienoje galerijos pusėje, iš kurios patenkama į butus, laiptines, lifthus ar holus ir sekcijiniai, kai butai aukštuose išdėstyti aplink laiptų ir lifto bloką ir į butus patenkama iš laiptų aikštelių, holų ar koridorių;



[NAMŲ PLANAVIMO SPRENDIMAI]

Galerinis namo tipas, kai butai išdėstomi vienoje galerijos pusėje, iš kurios patenkama į butus, laiptines, lifthus. Šis namo tipas naudojamas sklypo vakarinėje dalyje, kai yra kontaktas su gretimomis užstatymu, arba, sąlygojama reljefo.



[NAMŲ PLANAVIMO SPRENDIMAI]

Sekcijinis namo tipas, kai butai aukštuose išdėstyti aplink laiptų ir lifto bloką ir į butus patenkama iš laiptų aikštelių, holų ar koridorių; Šis namo tipas dominuojantis gatvės užstatyme. Sprendinio originalumas: namai suplanuoti pusaukščiais. Vienas namas – du korpusai. Jungtis – komunikacinis mazgas-dvipusis liftas ir dviejų lygių koridoriai, kuriais patenkama į du skirtingus namo lygius, kurie skiriasi 1,5m -tai sutampa su reljefo nuolydžiu.

Atestato Nr.	 VILNIAUS ARCHITEKTŪROS STUDIJA P. Lukšio g. 32, LT-08222 Vilnius www.vas.lt			Kompleksas: 2017-01	
	A 974	PV/ Arch.	T. Milaševič	2017-05	Daugiabučiai gyvenamieji namai Aludarių g.-1, Vilniuje Statybos projektas Objektas: Daugiabučiai gyvenamieji namai Ypatingas statinys Urbanistinių - tūrinių sprendinių schemos
A 020	PDV/Arch.	K. Kisielius	2017-05		
	Arch.	D. Kisielius	2017-05		
PP	Statytojas: UAB "YIT Kausta būstas" Viršuliškių skg. 34, Vilnius m. k. 123959143			2017-01-PP-UTS-2 Lapas 2 / Lapų 2	

