

Projektą parengė: UAB "Geri projektai"
Tel.2757690 Faks.2757690; 868672572
PAMĖNKALNIO 25-12, Vilnius
Įmonės kodas 125308583 PVM

Užsakovas Su projektiniais sprendiniais sutinku
iniciatorius: UAB „Baltisches haus“

Komplekso Nr.: 2024 05 28

Kompleksas: Žvėryno detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Sėlių g. 50 (kadastro Nr. 0101/0031:463), Sėlių g. 52 (kadastro Nr. 0101/0031:506), Sėlių g. 54 (kadastro Nr. 0101/0031:171) ir gretimoje teritorijoje inicijavimo sutarties pagrindu TPD Nr. K-VT-13-23-774

Stadija: Urbanistinės struktūros koncepcija

Tomas: 3

Tomų: 3

Projekto autorius Arch. T. Bernatavičius

Projekto vadovas: S. KAZLAUSKIENĖ
Aplinkos ministerijos
Statybos specialisto kvalifikacijos atestatas Nr. 831



2024

Urbanistinės analizės ir koncepcijos turinys

| | | |
|----|---------------------|-------------|
| 1. | Urbanistinė analizė | 2-24 pusl. |
| 2. | Aukščio pagrindimas | 25-29 pusl. |

1. Urbanistinė analizė

Analizė dėl istorinio erdvių užstatymo.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose įtvirtinta, planuojamoje teritorijoje taikomas 10 reglamentas: Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus.

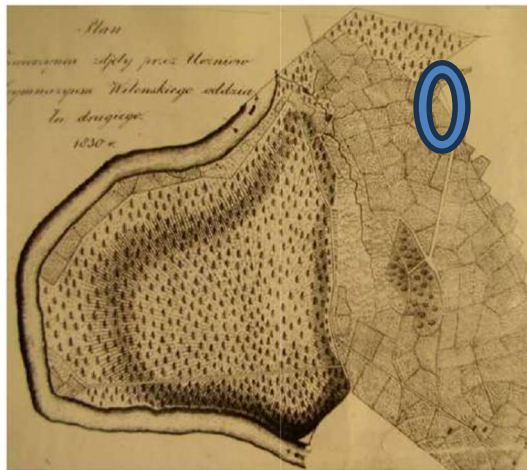
Žvėryno priemiesčio urbanistinės struktūros susiformavimo ypatumai

Žvėryno rajono formavimasis išskirtinis, lyginant jį su kitais Vilniaus priemiesčiais, nes Žvėrynas užstatytas per labai trumpą laikotarpį. Ilgą laiką Žvėrynas buvo rekreacinė užmiesčio teritorija, miestiečių poilsio vieta. Nuo miesto atskirtas upės, apaugęs miškais Žvėrynas iki 19 a. pradžios buvo privati kunigaikščių Radvilų valda. Nuo XVI a. iki XIX a. vidurio dabartinio Žvėryno plotai priklausė [Radviloms](#), kurie čia turėjo žvėrių medžioklės rezervatą, augino stirnas (iš čia ir kilo vietovės pavadinimas). Žvėryne, Neries kilpoje augusiame miške Radvilos turėjo pasistatę medžioklės dvarą. Žvėrių vardus primena Lūšių, Bebrų, Stirnų ir kitos gatvės Žvėryne. XVI amžiaus pabaigoje vakarinėje Žvėryno dalyje įrengta tvenkinių ir malūnų sistema, į kuria vedė kelias. Apie 1825 metus Žvėrynas perėjo kunigaikščių Vitgenšteinų šeimai. Kelias link malūnų ir į kunigaikščių rezidenciją dabartine Birutės gatvėje, skyrė Žvėryną į dvi dalis: pietinę, apaugusią tankiu mišku ir šiaurinę, laukų zoną. Šis kelias buvo pirmasis Žvėryno ryšys su miestu. 1827 metų plane Žvėryno teritorija beveik atitinka dabartinę. Iš šiaurės jį riboja Snipiškių kelias (Ukmergės g.) bei Šeškinės ir Karoliniškių kalvos, iš kitų pusių Neries vingis. Taip pat formavosi keli keliai : vienas link malūno, kitas į pietus palei Neries vingį ir dar vienas į Viršuliškių pusę ,(kur ir yra planuojamas objektas).



Žvėryno pietinė dalis XX a pr.

1901 m. prijungiant prie Vilniaus, Žvėrynas vadintas Aleksandrija. Rusijos imperijos metais jam bandyta suteikti „Aleksandrijos“ pavadinimą, tačiau šis nepriėjo.

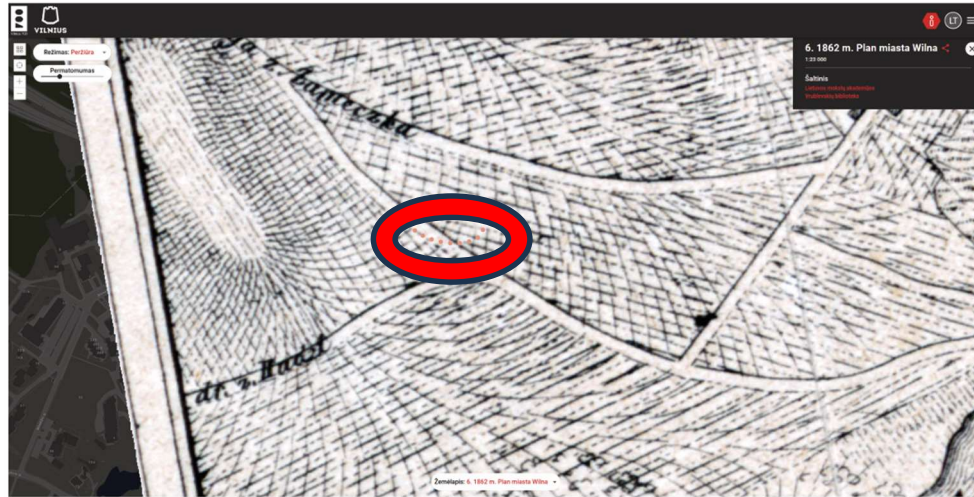


1830 m. Žvėryno planas



1827 m. Žvėryno kelių schema

1862 m.



XIX a. II p. Žvėryno kelių schema



1898 m. Žvėryno kelių – gatvių schema

Antroje XIX amžiaus pusėje atsirado dar vienas kelias, jungiantis Žvėryną su miesto centru per perkėlą. Spėjama, kad iki 1896 m. susiformavo pirminis gatvių tinklas ir pradėti pardavinėti sklypai. 1892 m. pastatytas tiltas per Nerį, sujungęs Žvėryną su Jurgio (dabar Gedimino) prospektu, sudaręs sąlygas Žvėryno, kaip priemiestinio Vilniaus rajono vystymuisi. Tais pačiais metais Žvėryną nupirko Peterburgo I-os gildijos pirklys V. Martinsonas, kurio tikslas buvo sudalinti Žvėryną sklypais ir išparduoti. Jo iniciatyva 1902 metais sudarytas **Žvėryno suskirstymo sklypais „Parceliacijos“ planas**. Šis planas nulėmė **Žvėryno urbanistinės struktūros vystymąsi, tapo jo pagrindu**.



1902 m. Žvėryno „parceliacijos“ planas

Pietinėje Žvėryno dalyje sklypai didesni, skirti turtingiems miestiečiams vilų ir nuomojamų „pelno“ namų statybai gražioje pušų miško aplinkoje. Šiaurinėje, dirbamų laukų teritorijoje, sklypai smulkesni, skirti mažiau pasiturintiems miestiečiams, nedidelių vienos šeimos gyvenamųjų namų statybai. Rytiniame Neries pakrantės ruože sklypai labai dideli, skirti prabangių vilų statybai. Be privatiems asmenims parduodamų sklypų buvo išskirti kvartalai ir dideli sklypai visuomeninėms miesto reikmėms: miesto miškui, ligoninei, turgaus aikštėms, cerkvei. Formavosi ir prekybinės gatvės su prekybos aikštėmis. Ką nusako ir gatvės pavadinimas „Towarowa“. Čia susiformavo prekybinė miesto rajono dalis, kuri išliko visą laikotarpį. Vėliau jau sovietmečiu pastatyta maisto produktų parduotuvė vietos gyventojų buvo vis tiek vadinama „Turgeliu“. Nors turgaus aikštės ir neliko (pastatyta mokykla su stadionu) esamo parduotuvės prieigose vystėsi nors ir labai nedidelis „sovietinis“ turgelis, taip ir nepakeitęs ilgamečio gyventojų įpročio apsipirkti turgelyje. Šiuo metu prie esamos IKI parduotuvės taip pat yra turgaus iš automobilių zona.



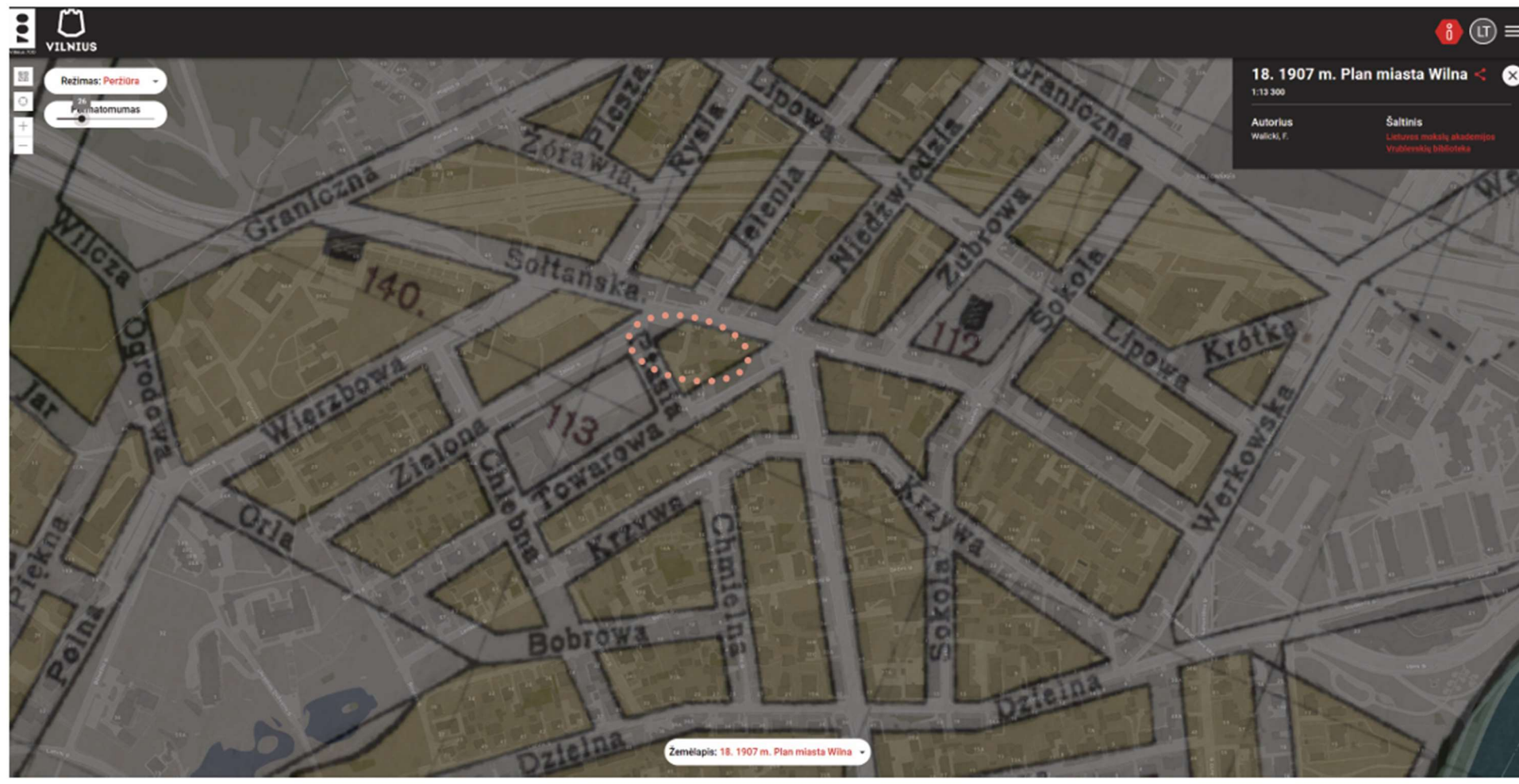
1898 m.



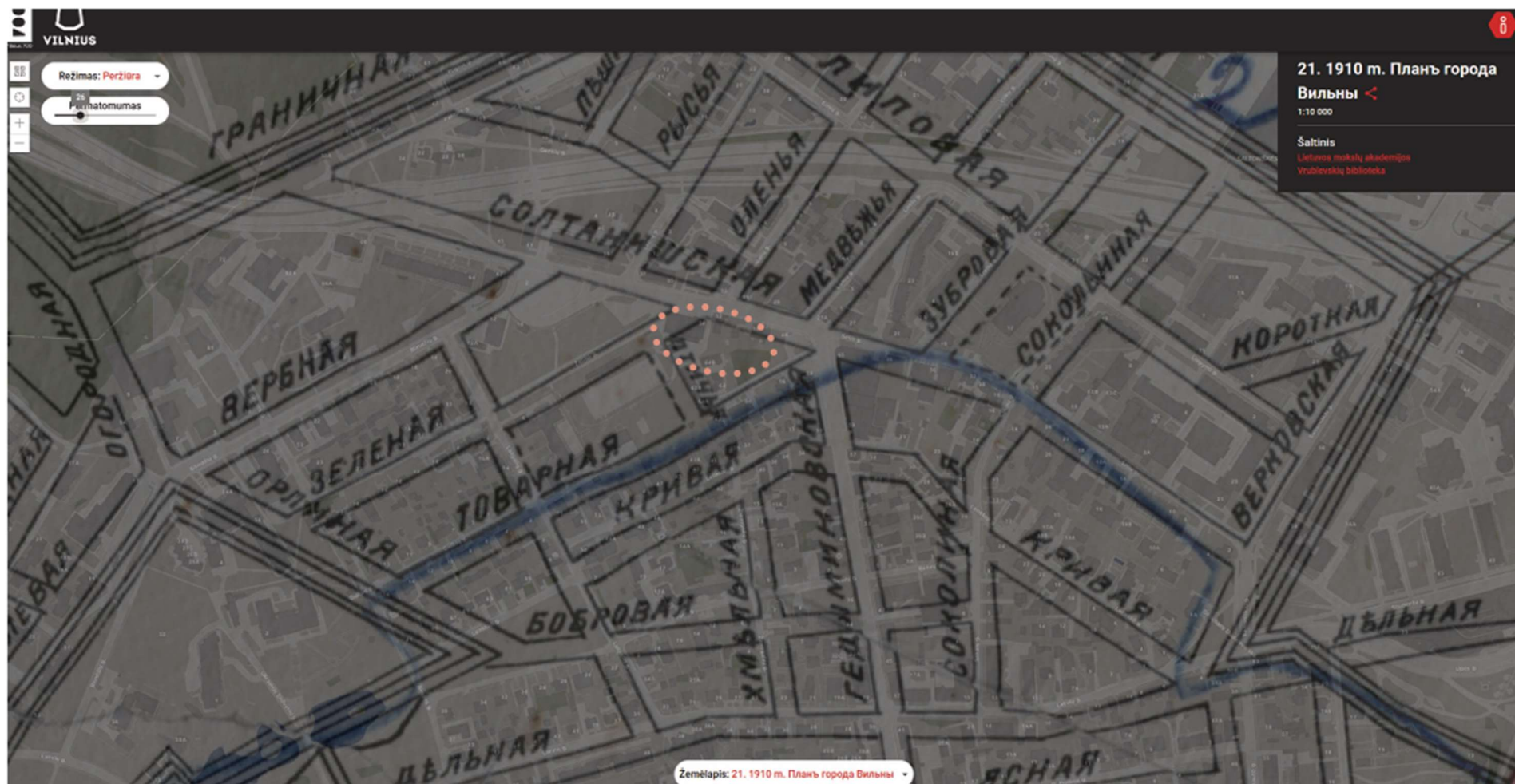
1901 m.



1907 m.



1910 m.



1911 m.



1938 m.



Esama situacija



3/18/24, 12:11 PM

NT Registras 10/215709



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Livio g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 2688 262, el. p. info@registracentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO DUOMENŲ BAZĖS IŠRAŠAS 2024-03-18 12:11:54

1. Nekilnojamojo turto registre registruotas turas:
Registru Nr.: 10/215709
Registru tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1992-11-28
Adresas: Vilnius, Šėlių g. 64
2. Nekilnojamieji daiktai:
2.1. Unikalus daikto numeris: 1095-8021-4013
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Prekybos
Žymėjimas planu: 1E1p
Statybos pradžios metai: 1968
Statybos pabaigos metai: 1968
Rekonstravimo pradžios metai: 2002
Rekonstravimo pabaigos metai: 2002
Papr. remonto pradžios metai: 2010
Papr. remonto pabaigos metai: 2011
Statinio kategorija: Ypatingas
Baigtumo procentas: 100 %
Sąlymas: Viešasis centrinis šildymas
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo dangis: Ruberoidas
Asfaltu skaidos: 1
Bendrasis plotas: 984.79 kv. m
Pagrindinis plotas: 835.98 kv. m
Tūris: 4025 kub. m
Užstatytas plotas: 864.00 kv. m
Koordinatė X: 6063109
Koordinatė Y: 5804115
Atkūrimo sąnaudos (statybos vertė): 622973 Eur
Fizinio nusidėvėjimo procentas: 19 %
Aukštesnė vertė: 604518 Eur
Atkūrimo sąnaudų (statybos vertės) ir atkūrimo vertės nustatymo data: 2011-11-07
Vidutinė rinkos vertė: 998000 Eur
Vidutinės rinkos vertės nustatymo būdas: Mažiausia vertinimas
Vidutinės rinkos vertės nustatymo data: 2020-01-03
Kadastro duomenų nustatymo data: 2011-11-07



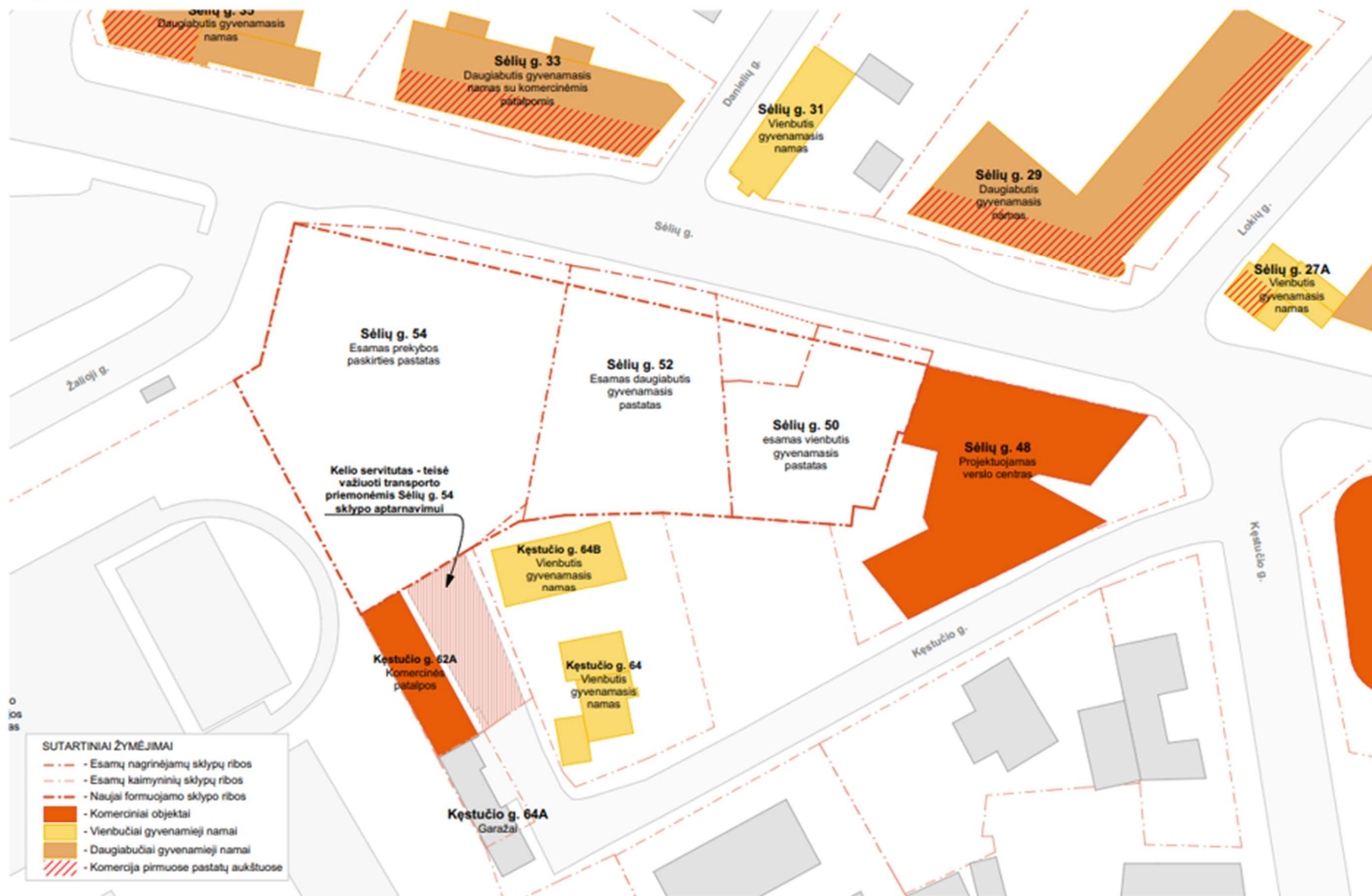
Kontekstas. Medinė Žvėryno architektūra



Kontekstas. Nauja Žvėryno architektūra



Sklypo gretimybės





Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

Zoom to

Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2)
Numeris: 7
Paskirtis: 402
Plotas: 3,641.84 m²
Statinio aukštis: 18.00 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 4.50
Aukštis iki karnizo: 14.00 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 129.00 m
Užstatymo procentas: 56.00
Užstatymo santykis: 1.50

Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

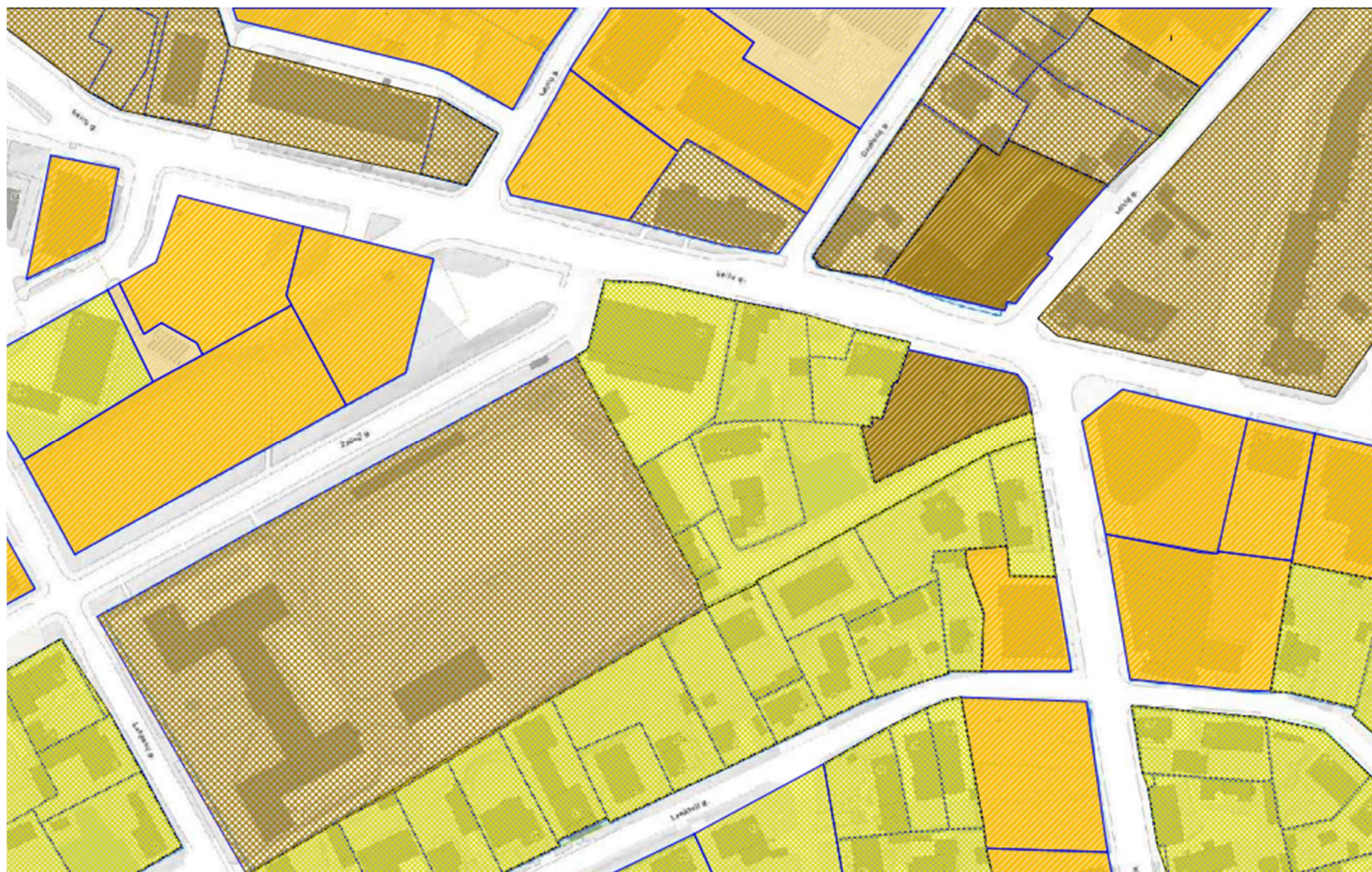
Zoom to




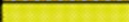

Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2;K)
Numeris: 5
Paskirtis: 402/409
Plotas: 1,919.09 m²
Statinio aukštis: 20.50 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 5.50
Aukštis iki karnizo: 16.50 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 133.50 m
Užstatymo procentas: 50.00
Užstatymo santykis: 2.00

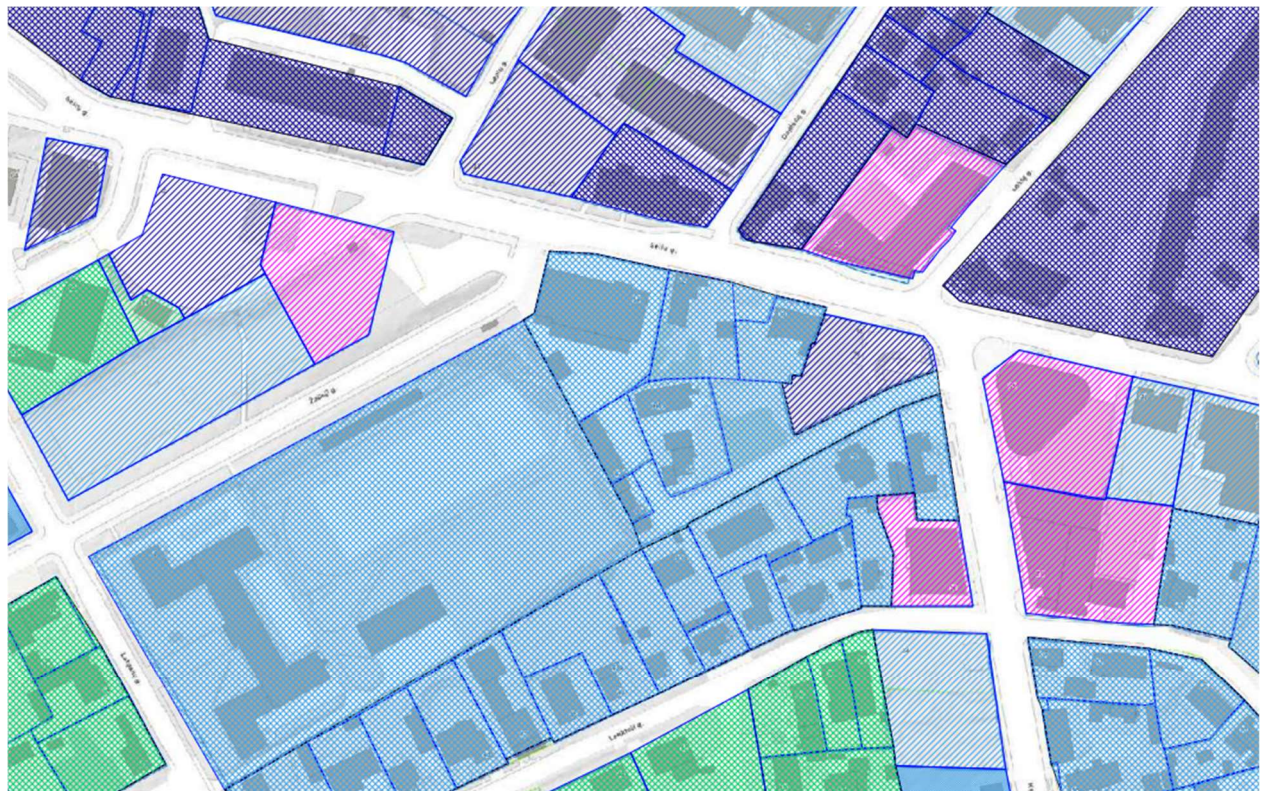
Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas

Zoom to








Pavadinimas: Teritorijos tarp Latgalių, Žaliosios ir Sėlių gatvių detalusis planas
Etapas: Patvirtintos galiojimo ribos
Tikslas:
Naudojimo pobūdis: Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos (G2;K)
Numeris: 6
Paskirtis: 402/409
Plotas: 1,752.76 m²
Statinio aukštis: 20.50 m
Aukštų skaičius nuo: 1.00
Aukštų skaičius iki: 5.50
Aukštis iki karnizo: 16.50 m
Aukštis iki kraigo: 0.00 m
Altitudė: 133.50 m
Užstatymo procentas: 57.00
Užstatymo santykis: 2.10

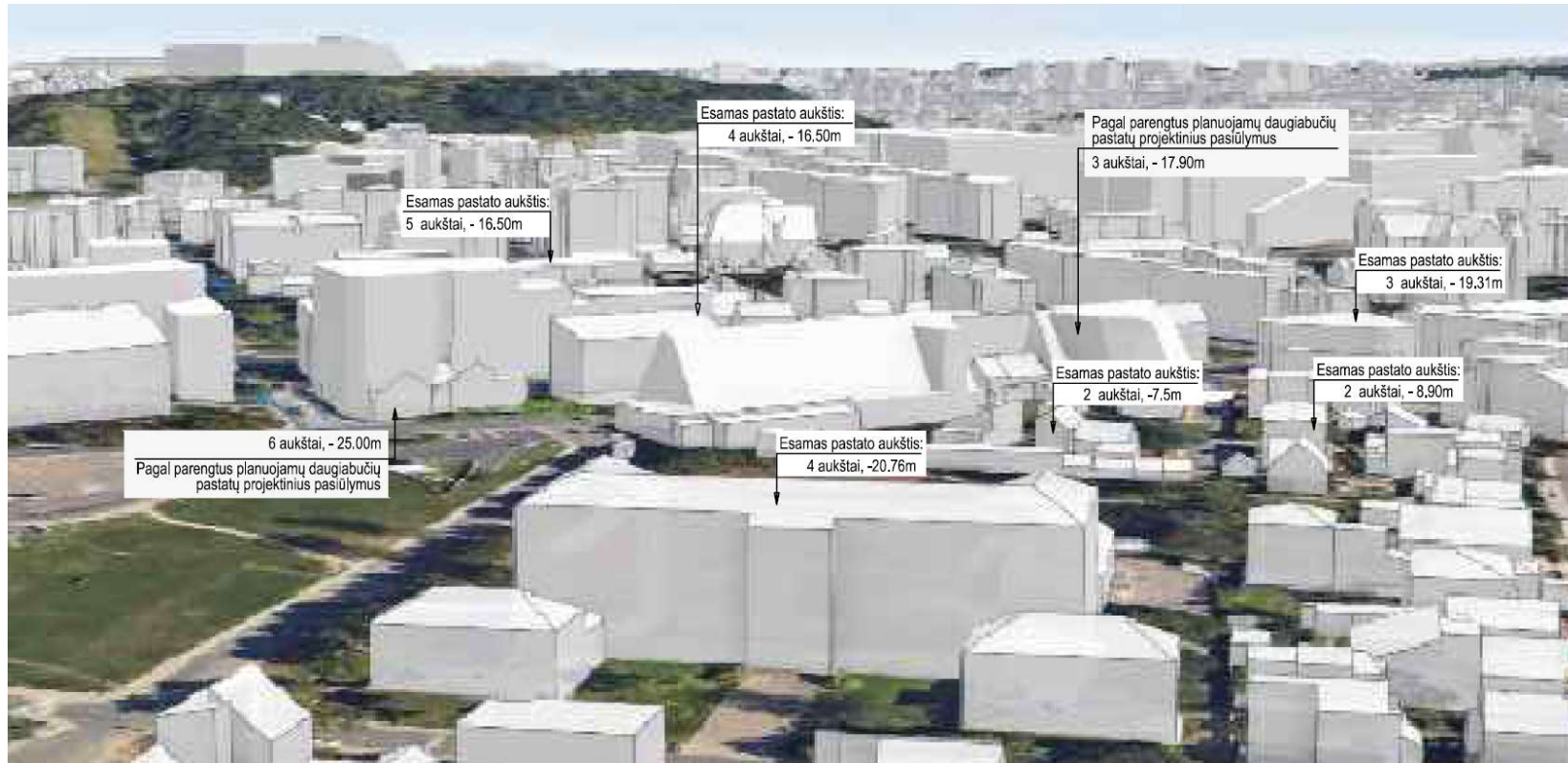


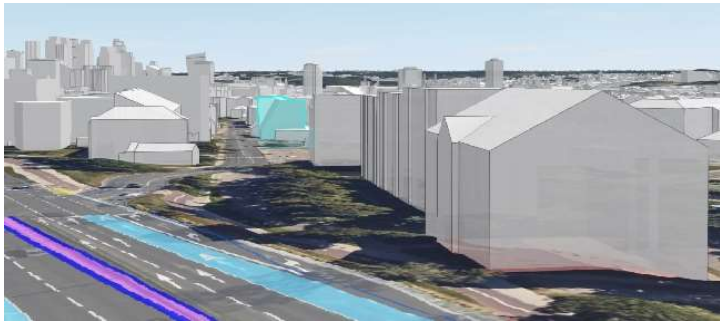
| UŽSTATYMO TANKUMO ANALIZĒ | |
|---|-----------------------------------|
|  | Tankumas <45% pagal galiojantį DP |
|  | Tankumas <60% pagal galiojantį DP |
|  | Tankumas <80% pagal galiojantį DP |
|  | Pagal bendrąjį planą <45% |
|  | Pagal bendrąjį planą <70% |



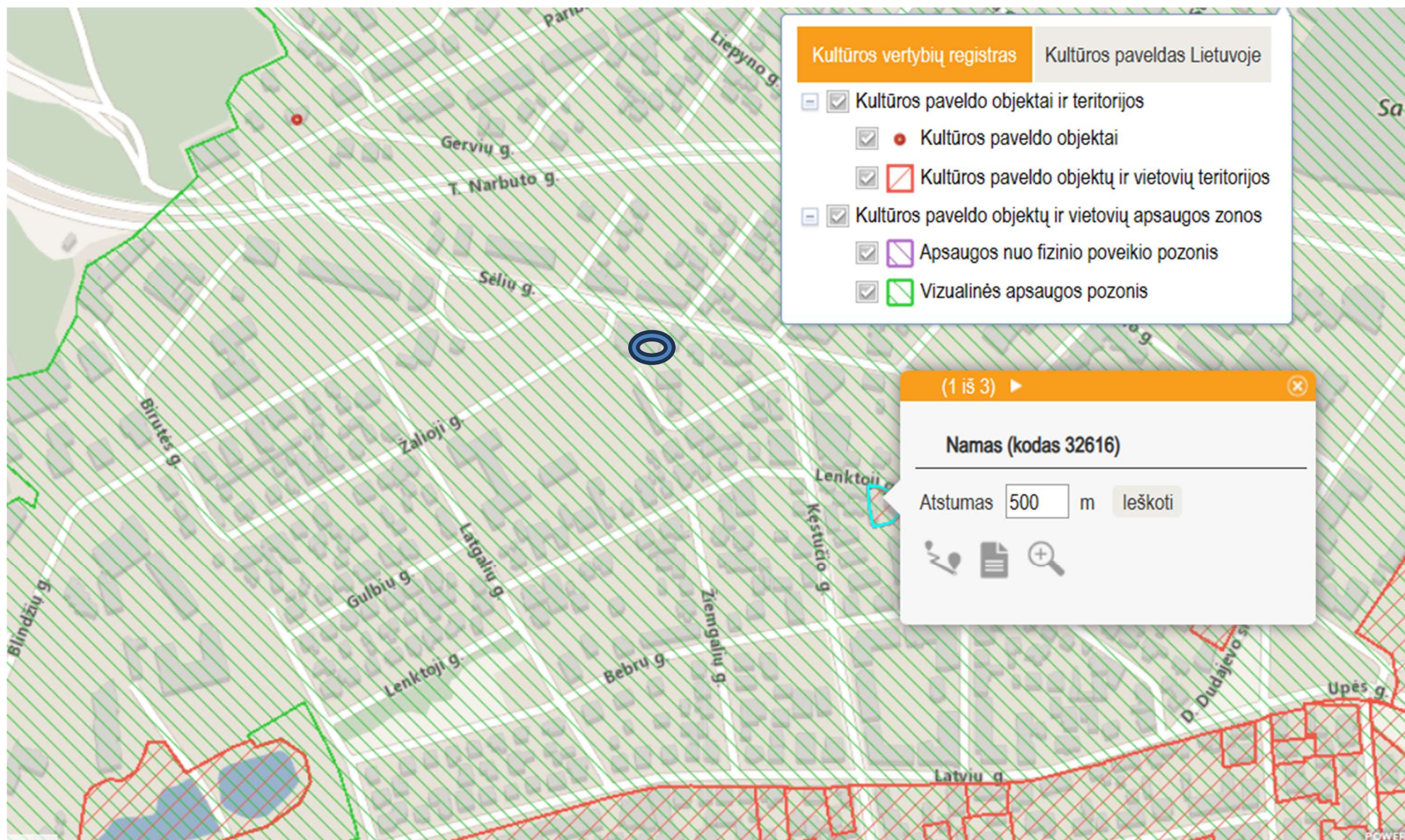
IŠVADA:
 Planuojamas užstatymas kontekstualsu aplinkai

| INTENSYVUMŲ ANALIZĖ | |
|---|----------------------------|
|  | Intensyvumas <0.6 |
|  | Intensyvumas <1.5 |
|  | Intensyvumas <2.0 |
|  | Intensyvumas <2.5 |
|  | Intensyvumas <0.6 Pagal BP |
|  | Intensyvumas <0.8 Pagal BP |
|  | Intensyvumas <1.6 Pagal BP |





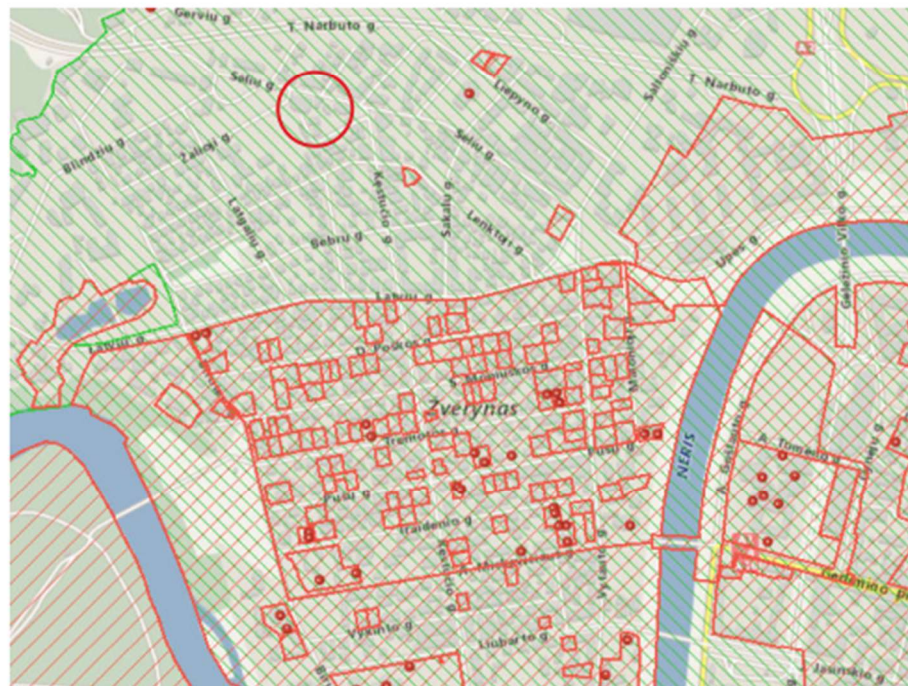
Pav. Nr. 18 Kontekstas teritorijos pastatų aukštis



Nekilnojamųjų kultūros vertybių registras.

Sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį.

Esami mediniai statiniai | Kultūros vertybių registro sąrašą nepatenka.



Žemėlapis sukurtas www.heritage.lt svetainėje

Sutartiniai ženklai

Kultūros paveldo objektai ir teritorijos:

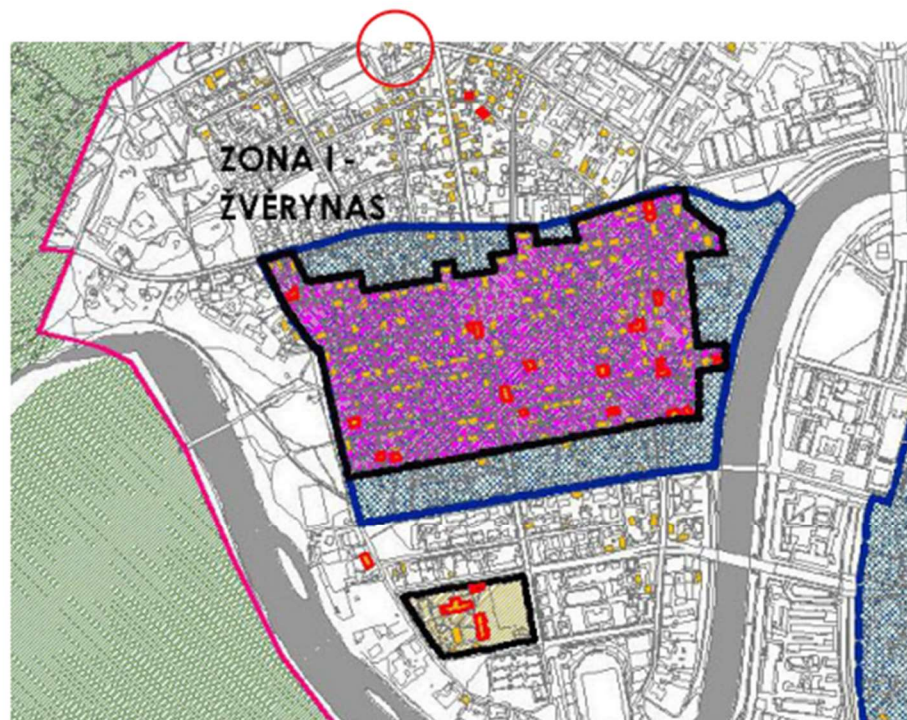
- Kultūros paveldo objektai
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos

Kultūros paveldo objektų apsaugos zonos

- Apsaugos nuo fizinio poveikio pozonis
- Vizualinės apsaugos pozonis

Medinės architektūros paveldo apsaugos strategija

Sklype yra pažymėtų medinės architektūros statinių.



MEDINĖS ARCHITECTŪROS KULTŪROS PAVELDAS:

- E.O. VILNIAUS KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI: VEDINIŲ STATYBŲ GRUPE
- KULTŪROS PAVELDO URBANISTINĖ VIETOVĖ VEDINIŲ PAVELDO OBJEKTO E.O. VILNIAUS
- VEDINIŲ STATYBŲ
- PAVIRŠINIŲ KULTŪROS PAVELDO OBJEKTO: KULTŪROS VERTYBIŲ: UNIKALŲ VEDINIŲ STATYBŲ

SAUGOMOS URBANISTINIO KULTŪROS PAVELDO VIETOVĖS:

- VILNIAUS PILIŲ VALSTYBINIO KULTŪRINIO REZERVATO TERITORIA
- VILNIAUS SENIA MIEŠČIO: KULTŪROS PAVELDO UTP. TERITORIA
- VIETINĖS REIKŠMĖS URBANISTINIS PAVIRŠINIO UVTG RIBA
- VILNIAUS STORIO CENTRO ATSAUGINĖS ZONOS RIBA

Nagrinėjamas kvartalas nevienalytis, prie Kęstučio – Sėlių g. formuojasi perimetrinis kvartalinis užstatymas o kvartalo gilumoje miesto vilų užstatymas. Kvartalo rytinėje ir šiaurinėje dalyje naujai statyti pastatai išlaiko **perimetrinį užstatymo tipą**, likusioje kvartalo dalyje vyrauja sodybinis, miesto vilų užstatymo tipas. Taip pat į kvartalą įsiterpusi Žvėryno gimnazija su dideliu laisvo planavimo užstatymo tipo sklypu

Tęsimas Žvėryniui istoriškai būdingas dvišlaičių medinių tūrių užstatymas. Projektuojamas tūris ilgąja kraštine orientuojamas į gatvę ir formuoja perimetrinį Sėlių g. užstatymą. Reaguojama į pietinei Žvėryno daliai būdingą dvišlaičių tūrių užstatymą.

Kaimyniniame Sėlių ir Kęstučio gatvių sankirtoje esančiame sklype Sėlių g. 48 suprojektuotas tūris užduoda manierą projektuojamam pastatui. Pratęsiama dvišlaičio stogo forma, išlaikomas perimetrinis užstatymas. Pauzė tarp dviejų pastatų įveiklinama įrengiant skverą. Sodinami medžiai sukuria tūrį, padedantį formuoti gatvės perimetrą. Skveras apribojamas dviejų aiškiai išreikštų frontonų - t.y. kaimyninio pastato Sėlių g. 48 bei projektuojamo pastato.



Sėlių g. 48 projektu suprojektuotas tūris.

Siekiant reaguoti į pietinei Žvėryno daliai būdingą smulkų dvišlaičių tūrių užstatymą, skaidomas pastato tūris. Skaidymas kuriamas akcentuojant šoninius trikampius pastato frontonus ir dar vieną jų pozicionuojant ties ilgąja pastato kraštine Danielių g. perspektyvos centre. Kuriama aliuzija į Žvėryno užstatymui istoriškai būdingus mezoninus.

Šoniniai frontonai akcentuoja patekimus į biurus bei aktyvina priešais juos kuriamas žaliąsias erdves. Priekinis frontonas tampa orientyru pirkėjų patekimui į 1 aukšte projektuojamą prekybos centrą.



2. AUKŠČIO PAGRINDIMAS

Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto 2021-06-02 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972 (toliau – BP) Reg. T00086338, 2021-06-08 įtvirtinta:
„Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai). (Skaiciuojama nuo sklypo, siekiant suteikti visiems kvartale pasididinti aukštį) Skaiciuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antrosoles. (panaikinta teismo sprendimu) Galimybė viršyti vyraujančią užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietai būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu“



BP pagrindiniame brėžinyje visa planuojama teritorija ir jos prieigos patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinę zoną ŽVĖR -2-3:

Visos funkcinės zonos plotas- 2,4 ha.

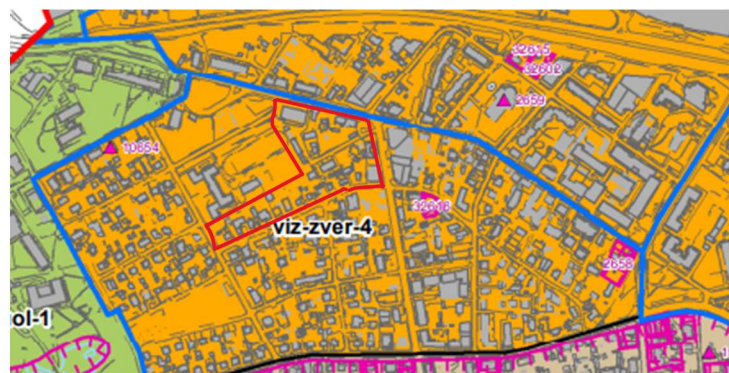
Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius) -neregamentuotas,

Didžiausias leistinas aukštų skaičius -neregamentuotas,

Užstatymo aukštis (vyraujantis aukštų skaičius)-3 a.

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)-18m,

KPD dalyje vyraujantis (foninis) aukštis -16m



SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Vilniaus senamiesčio riba
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
- Priemiesčių ribos
- Priemiesčių dalių ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių teritorijos ribos
- Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių kultūros paveldo vertybių apsaugos zonų ribos
- Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestis (33653) kvartalų ribos
- Aukštybinių pastatų statybos zona
- Priemiesčių zonavimas**
- Autentiška arba artima autentiškai struktūra
- Turi urbanistinių naujadarų
- Dominuojantys naujadarai
- Dominuojantys gamtiniai elementai
- Dominuojantys aukštybiniai pastatai
- Apžvalgos taškai**
- Pagrindiniai
- Papildomi
- Kiti žymėjimai**
- viz-zver-4 Priemiesčio teritorijos Nr.
- ▲ Kultūros paveldo vertybė Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje (neįtraukti kapinių teritorijose esantys objektai)
- 3 Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Naujamiestis (33653) kvartalo numeris

REGLAMENTAI

| Teritorijos dalies žymėjimai | Istorinio priemiesčio pavadinimas | Teritorijos tvarkymo prioritetai | Užstatymo tipas / morfologinis tipas | Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas | Leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus | | | Vertybės teritorijos kodas Kultūros vertybių registre | Tyrimų privalomumas/kaitos pagrindimas |
|------------------------------|-----------------------------------|--|--|---|---|---|---|---|--|
| | | | | | Vyraujantis („foninis“) pastatų aukštis (m) | Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus (iki 20% teritorijos ploto) (D) | Esamos vertikalės/istorinės dominantės (karnizas ar bokšto aukštis)/Planuojamos vertikalės (aukštybiniai pastatai) (metrais) (EV/ID/PV) | | |
| (Kodas) | (Pavadinimas) | (Tvarkymo prioritetai) | (Morfortipas) | (UI) | (F) | (D) | (EV/ID/PV) | (VT) | (Tyrimai/kaita) |
| viz-zver-4 | Žverynas | urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose | miesto vilų užstatymas, galimi sodybinis Perimetrinis perimetrinis kvartalinis | ≤ 0,6 | 12 | 14 | | | *Galimas maksimalus urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį. Galimas užstatymo vystymas morfologinio užstatymo tipo ribose. Užstatymo tipo kaita į didesnio intensyvumo užstatymą (perimetrinį ir jo atmainas) negalima. |
| | | | | ≤ 0,8 | 14 | 18 | | | |
| | | | | ≤ 1,2 | 16 | 23 | | | |

IŠVADOS

- Detaliojo plano sprendiniai sudaro bazę naujai planuojamiems pastatams savo tūriu, apimtimi ir architektūrine išraiška darniai derėti su aplinka. (kontekstualus, perimetrinis kvartalinis užstatymas su želdynų tarpais.)
- Planuojamas naudojimo būdas ir jį atitinkančios veiklos yra istoriškai pagrįstos išlaikiusios įvairius laikmečių išbandymus.
- DP sprendiniai nepažeidžia Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs U1P) – apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano reikalavimų.
- Planuojami pastatai žiūrint iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei apžiūros vietų, savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nenustelbs Vilniaus senamiestyje ar jo apaugos zonoje esančio saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės tai pat gamtinių vertybių – Vilniaus senamiestį supančių kalvų, ir užtikrins Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonoje esančių objektų ar jų grupių apžvelgiamumą. Planuojami statiniai, žiūrint iš Vilniaus senamiesčio apžiūros vietų, nebus iškilę virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu nekonkuruos nebus didesni už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę
- Planuojami reglamentai kontekstualūs aplinkai
- Planuojamas morfortipas atitinka kontekstą
- Naujas užstatymas atitinka svarbiausius Architektūrinės kokybės kriterijus