

Daugiabučio gyvenamojo namo Sėlių g. 2, Vilniuje, architektūrinis koncepcinis projektas

(2022 m. patvirtintų administracinės paskirties pastato projektinių pasiūlymų keitimas, rengiamas detaliojo plano keitimo inicijavimui)

AMBRASO ARCHITEKTŲ BIURAS

2026 10 09

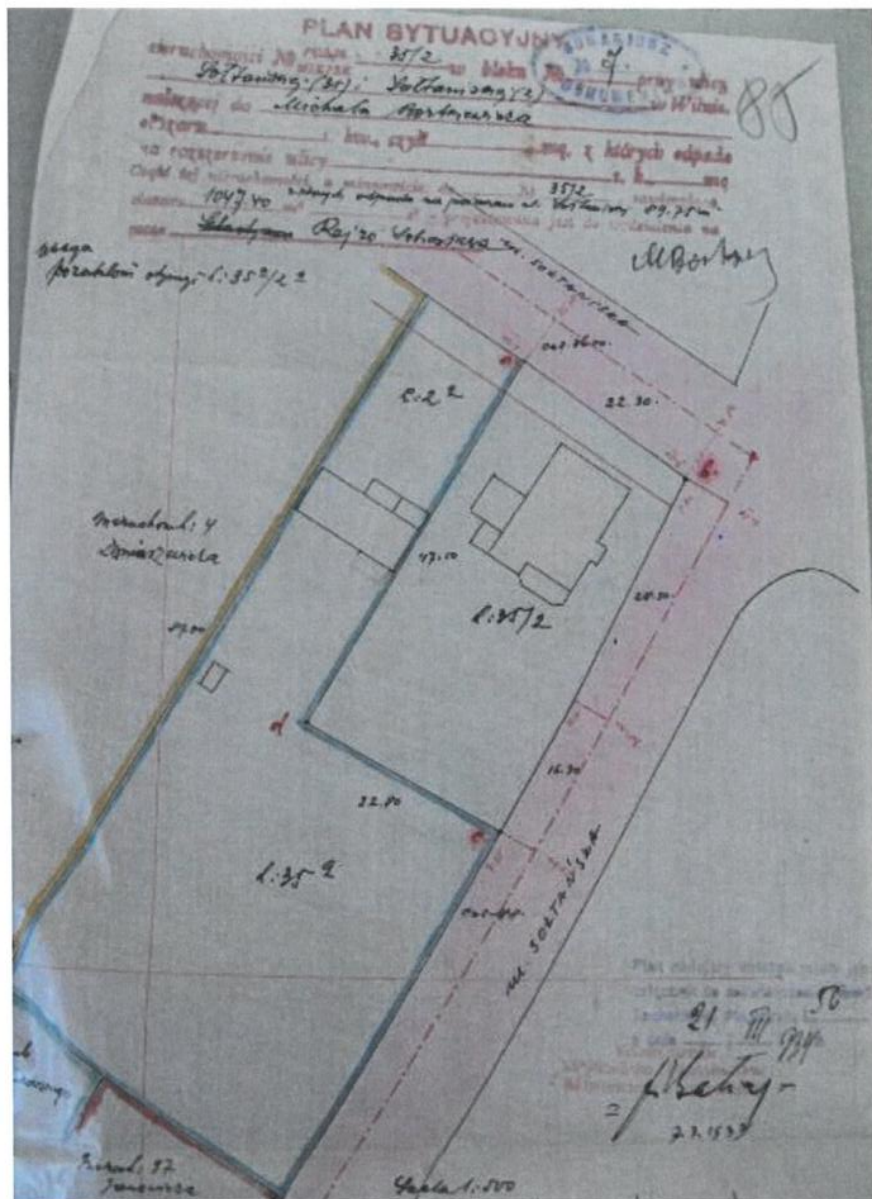


Istrižinė aeronuotrauka iš šiaurinės pusės



Vieno aukšto medinis gyvenamasis namas įrašytas į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą (Obj.Nr. 2658). Yra parengtas jo Tvarkybos darbų projektas

Fotofiksacija iš šiaurinės pusės



Istorinėje medžiagoje randame 1933 m. sklypo padalinimo planą, pagal kurį paveldo objektui vakarinėje pusėje lieka maždaug tiek pat erdvės, kiek dabar suformuojama siūlomų naujų užstatymų.

Toje atidalintoje sklypo dalyje dar stovėjo 2 aukštų medinis namas, kuris buvo nugriautas apie 2022 metus. (1)

6. Sklypo padalinimo brėžinys, 1933 m.



Fotofiksacija nuo Saltoniškių gatvės



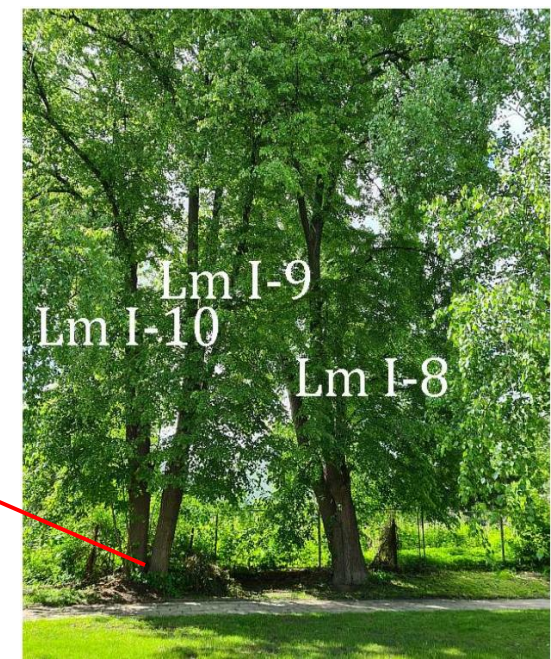
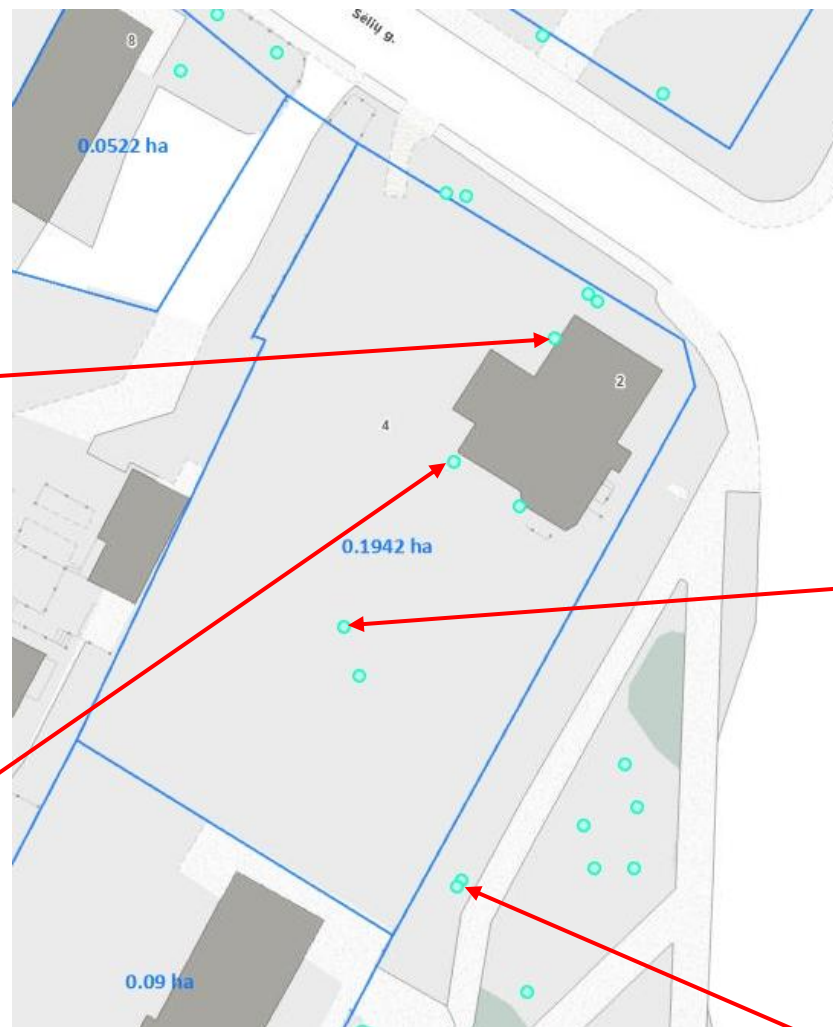
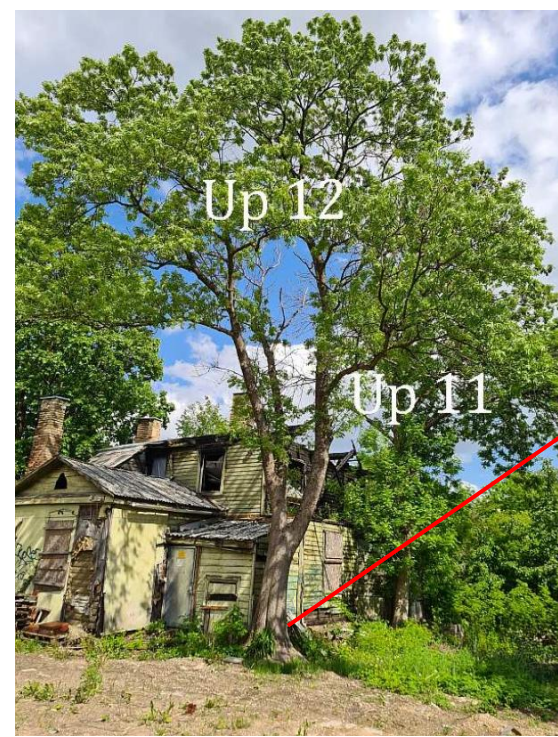
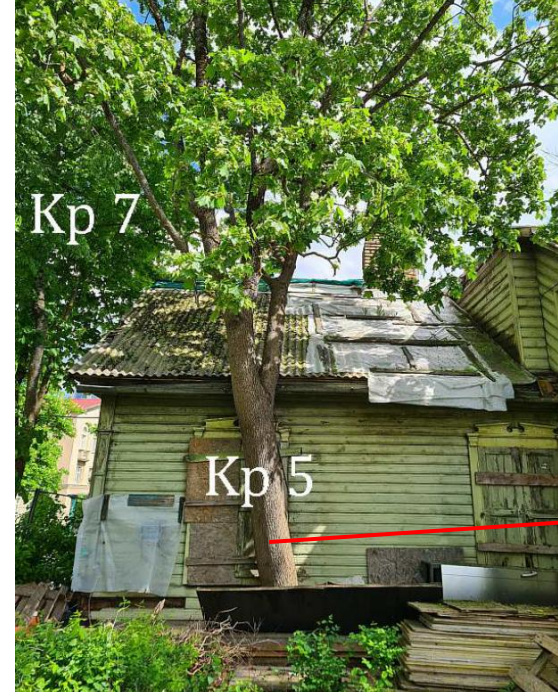
Fotofiksacija iš šiaurės rytų pusės



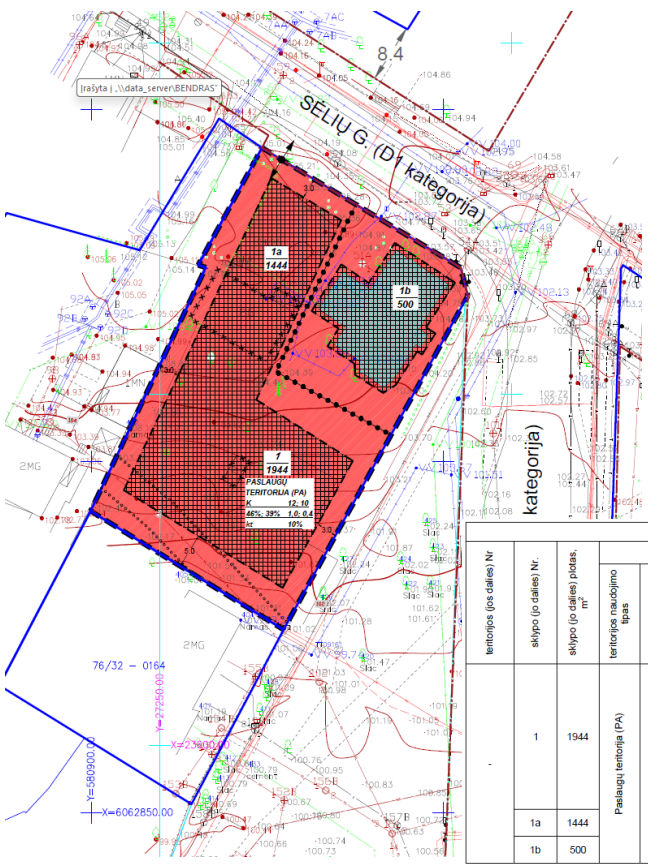
Fotofiksacija iš pietinės pusės



Fotofiksacija nuo Sėlių gatvės



Savivaldybės saugomų želdynų žemėlapis ištrauka
Iš fotofiksacijos iš arboratoriaus S.A. Davenio 2022 m.
Želdynų vertinimo ataskaitos



Galiojantis sklypo Detalusis planas

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ														
teritorijos (jos dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) Nr.	sklypo (jo dalies) plotas, m ²	teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	Privatomei teritorijos naudojimo reglamentai					Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
						leistinas pastatų aukštis		užstatymo tankis, %	užstatymo intensyvumas	užstatymo tipas	galimi žemės sklypų dydžiai		priklausomųjų želdynų ir želdynų teritorijų užimt. %	statinių paskirtis
						nuo žemės paviršiaus, m	aukštis, m				mažiausi, m ²	didžiausi, m ²		
						≤ 12	≤ 113,00	≤ 45	≤ 0,8	Kitas	-	-	10	≤ 3
1	1944		Pastatų teritorija (PA)	Kibos paskirties žemė	K - Komercinės paskirties objektų teritorijos	≤ 12	≤ 113,00	≤ 45	≤ 0,8					
1a	1444					≤ 12	≤ 113,00	≤ 46	≤ 1,0					≤ 3
1b	500					10 (esamas)	113,00 (esamas)	39 (esamas)	0,4 (esamas)					1 (esamas)

Vilniaus miesto Bendrojo plano ištrauka ir reglamentai

Rajono, rajono dalies Nr.	Rajono, rajono dalies plotas, ha	Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Galimi žemės naudojimo būdai	Funkcinės zonos plotas, ha	Užstatymo aukštis (vyraujantis) (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (aukštų skaičius)	Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	Užstatymo tipas	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Didžiausias sklypo plotas naujai statybai, m²	Didžiausias būstų skaičius sklype	Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m²)	Tekstinio reglamento Nr.	Teritorijos įgyvendinimo prioritetas	Infrastruktūros plėtros įmokos zona	Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona	
		ŽVĖ-4-5	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	GV;GG;GM;PA;SI	KT	G1;G2;K;V;R;B;I;E	3,0	3	-	18	pr_u;pr_a;mv	0,8	40	-	-	40	500	02;03;04;05;10;18;32;39	1	2	1
		ŽVĖ-4-6	Vidutinio užstatymo	GV;GG;GM;PA;SI	KT	G1;G2;K;V;R;B;I;E	1,9	3	-	18	mv	0,8	40	-	-	40	500	02;03;04;05;10;18;32;39	1	2	1



Administracinės paskirties pastato 2022 m. Projektiniai pasiūlymai

Viešinti, apsvarstyti su visuomene, 2021 12 15 apsvarstyti Vilniaus regioninėje architektūros taryboje (VRAT), 2022 06 01 apsvarstyti Vilniaus m. nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo taryboje (VMNKPVT) bei 2022 11 16 patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos. Jų pagrindu buvo pradėtas rengti techninis projektas, tačiau dėl pasikeitusios rinkos situacijos užsakovas sustabdė jo rengimą ir vietoje administracinės paskirties planuoja statyti gyvenamosios paskirties pastatą.



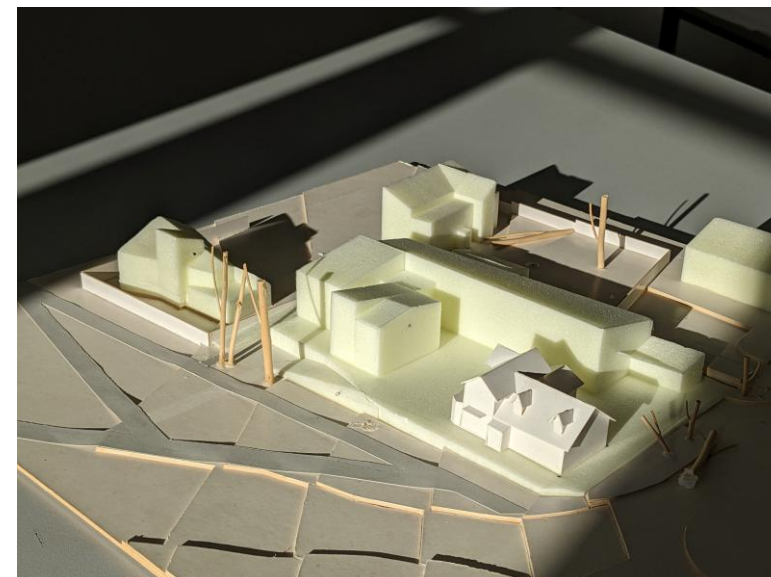
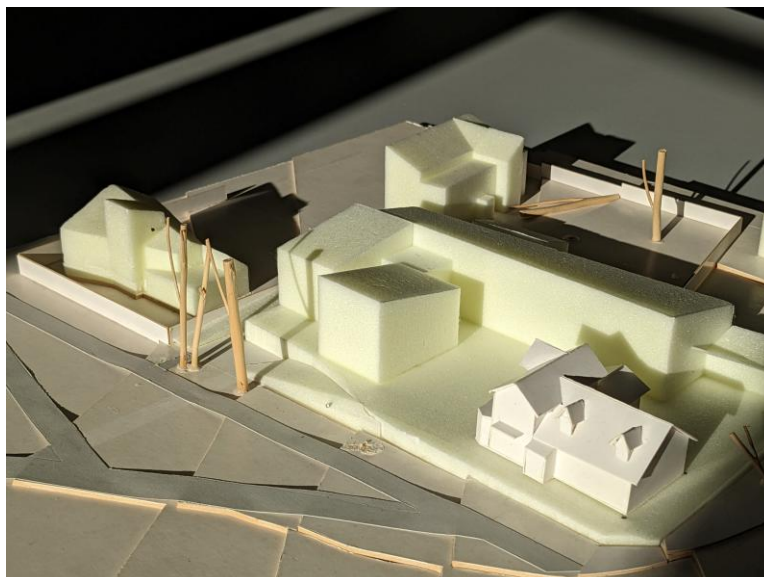
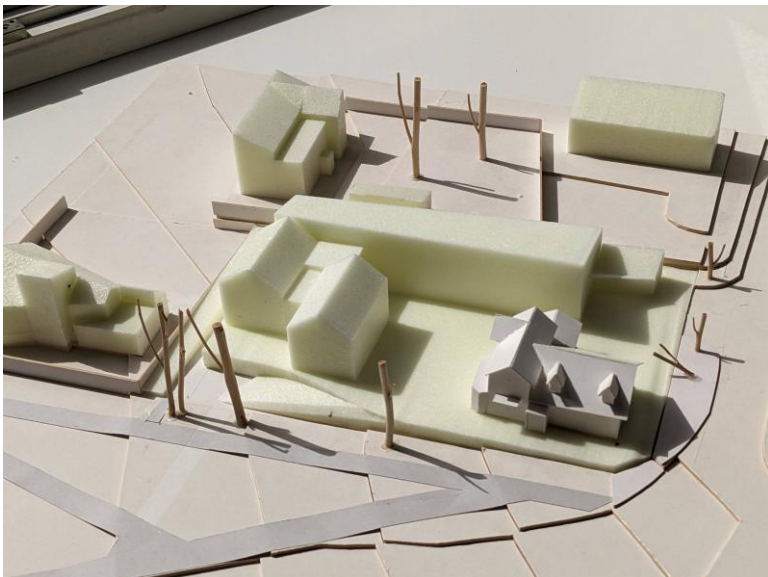
Daugiabučio gyvenamojo namo architektūrinio koncepcinio projekto sprendiniai

Koncepcijoje iš esmės išlaikoma užstatymo struktūra kuriai buvo pritarta 2022 m. ir atlikti tokie kompoziciniai patobulinimai kurie pagerina projektuojamo objekto urbanistinį integralumą:

- 1.Šiaurinėje pusėje užstatymas atitrauktas nuo Sėlių gatvės tai sukuriant pagarbią erdvę priešais saugomą pastatą.
- 2.Naujo užstatymo kontūras kiemo dalyje sulygiagretintas su saugomo pastato kontūru taip suformuojant aiškesnę kiemo erdvę
- 3.Pietinė užstatymo dalis suskaidyta ir terasuota taip sklandžiau atliepiantį esamo reljefo perkritimą
- 4.Vietoje anksčiau numatytų keltuvų į požeminį parkingą numatomas pandusas.



Administracinio pastato 2022 m. Projektinių pasiūlymų sprendiniai



2026 07 15
Konceptija pristatyta
VMS ir KPD atstovams,
gautos pastabos

2026 10 06
Atnaujinta koncepcija
pakartotinai pristatyta
VMS ir KPD atstovams

2026 10 09
Atnaujinta koncepcija

Daugiabučio gyvenamojo namo Architektūrinio koncepcinio projekto tobulinimo etapai



Sėlių g.

Saltoniškių gatvės išklotinė



Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Vytauto ir Latvių gatvių sankirtos



Sprendinių vizualizacija žvelgiant iš D.Dudajevio skvero



Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Saltoniškių gatvės



Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Saltoniškių gatvės



Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Saltoniškių ir Sėlių gatvių sankirtos



Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Sėlių gatvės



A



B

Fasado apdailai būtų naudojamos tradicinės degto molio apdailinės plytos mūrijamos tradiciniu būdu

Fasado apdailinių plytų siūlomi variantai

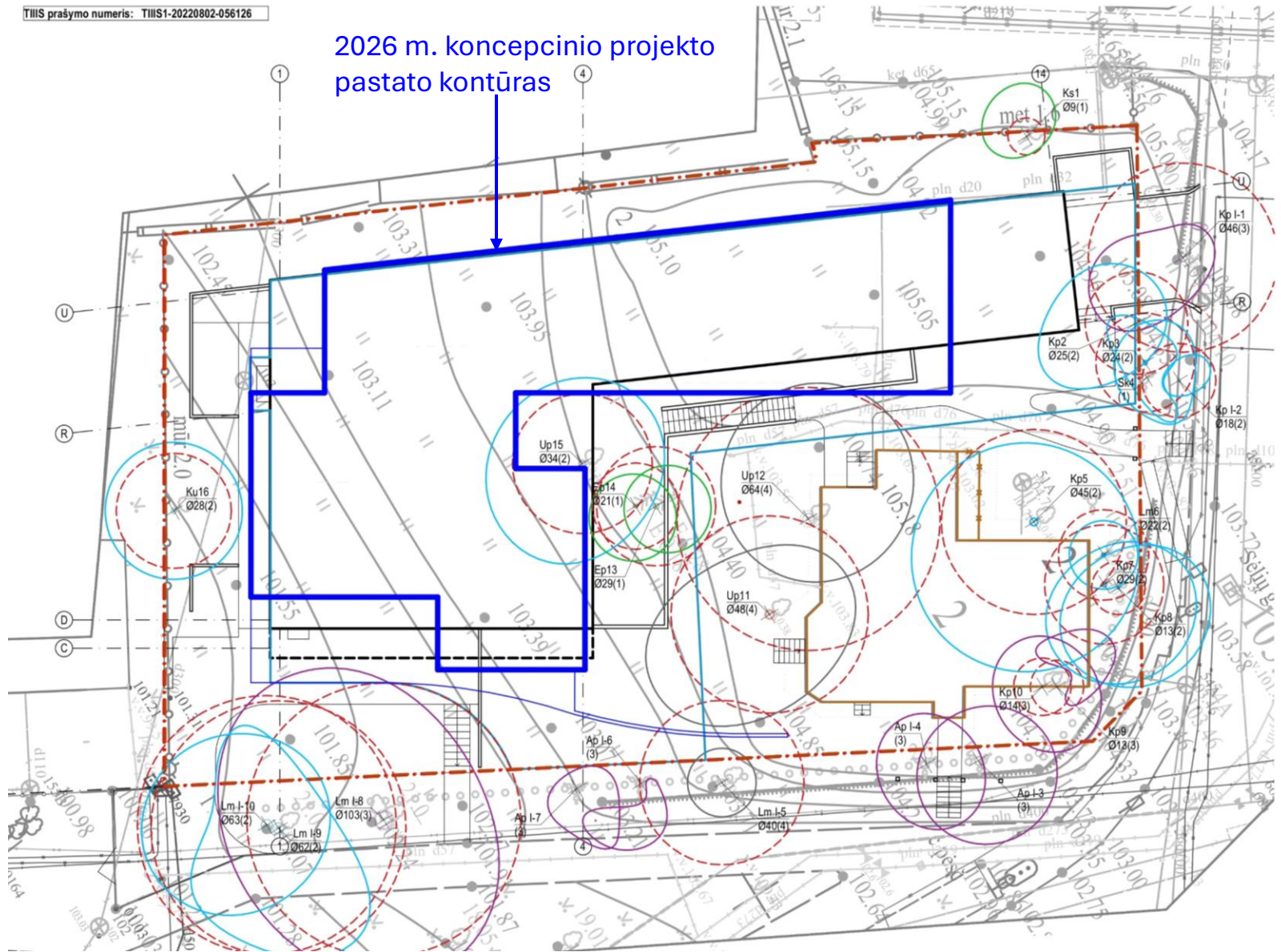


Sprendinių vizualizacija žvelgiant nuo Sėlių gatvės



Sprendinių vizualizacija žvelgiant iš viršaus iš šiaurinės pusės

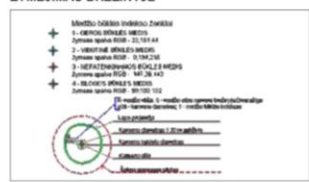
2026 m. koncepcinio projekto
pastato kontūras



SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS

	Sklypo riba
	Saugomo namo kontūras pagal rengiamą tvarkybos darbų projektą
	Saugomo namo griauamos dalies kontūras pagal tvarkybos projektą
	Požeminės automobilių saugyklos kontūras
	Projektuojamo pastato kontūras
	Projektuojamo pastato konsolės kontūras

MEDŽIŲ LAJOS IR ŠAKNYNO PROJEKCIJOS ŽYMĖJIMAS BRĖŽINYJE



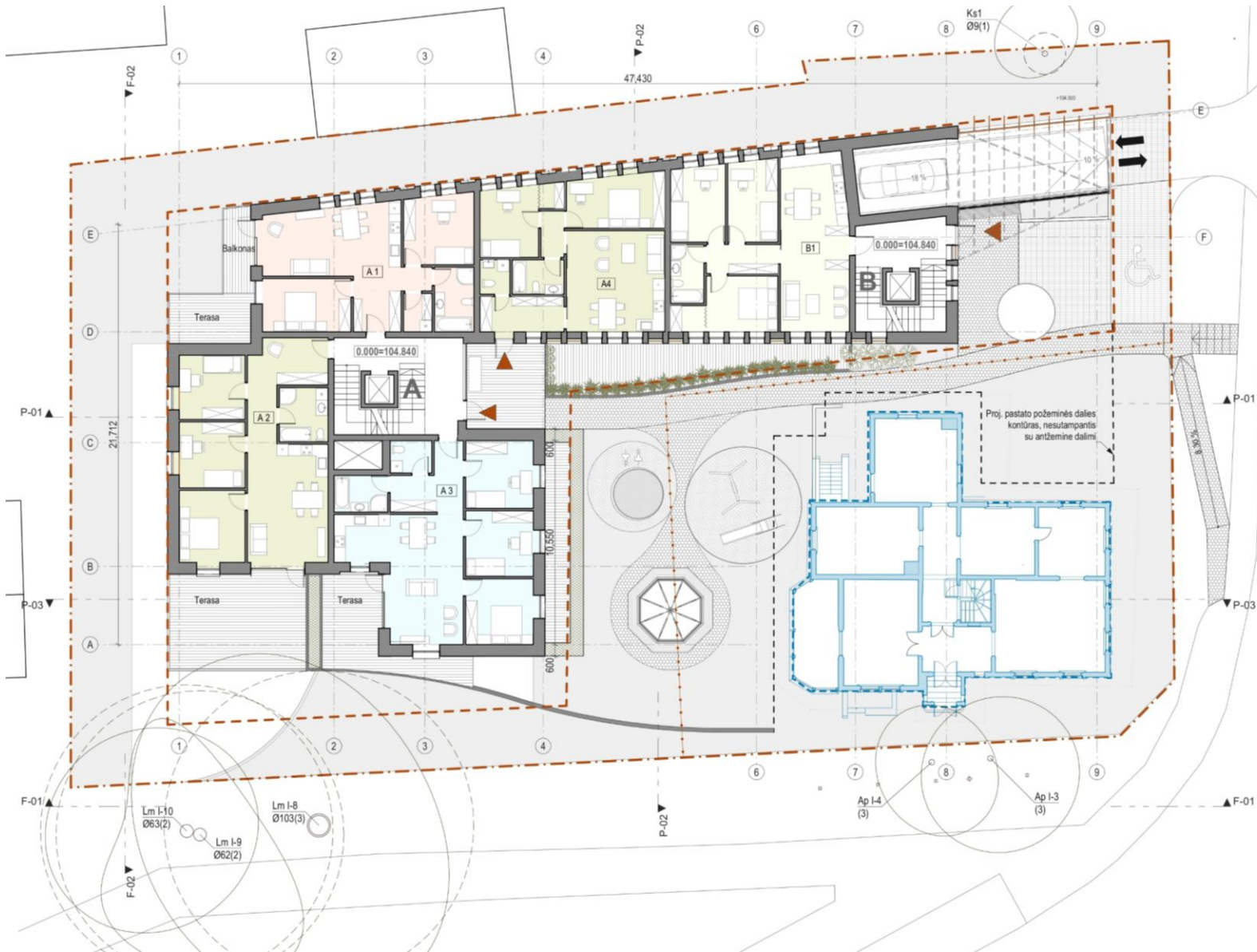
MEDŽIŲ RŪŠIŲ TRUMPINIAI

Kp	Paprastasis klevas
Ks	Sidabrinis klevas
Ku	Uosialapis klevas
Lm	Mažalapė liepa
Ep	Paprastoji eglė
Up	Paprastasis uosis
Ap	Paprastosios alyvos
Sk	Kaukazinė slyvaite



Rengiant 2022 m. PP arboratorius S.A. Davenis atliko želdinių vertinimą. Želdynų tvarkymo sprendiniai buvo suderinti VMS. Koncepcinio projekto pastato kontūras nekeičia 2022 m. PP sprendinių dėl medžių šalinimo. Prieš rengiant PP pagal šią koncepciją turės būti atnaujintas ir želdynų vertinimas ir patikslintas šalinamų medžių kiekis.

2022 m. sklypo planas su 2026 m. koncepcinio projekto pastato kontūru



SĖLIŲ GATVĖ

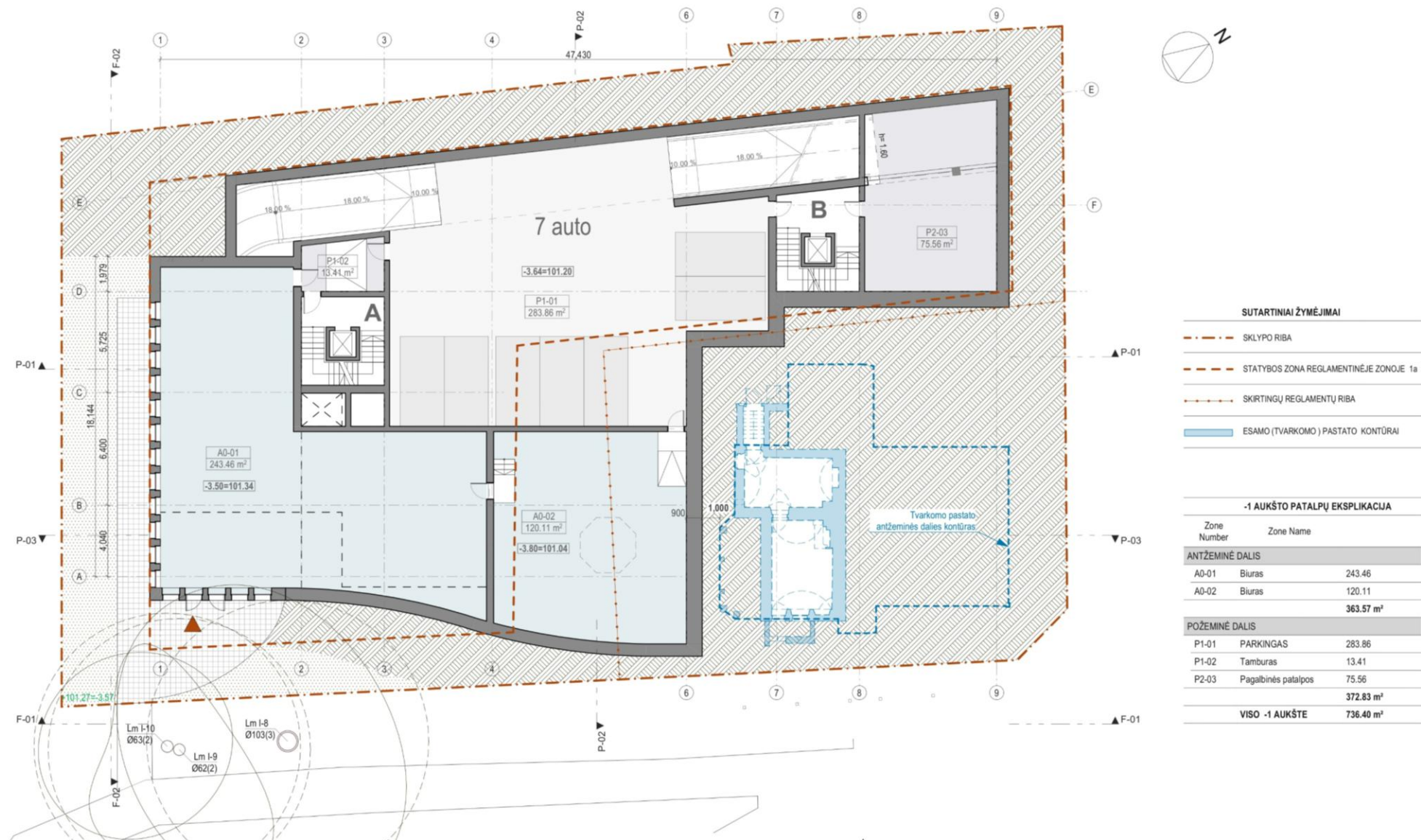
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- SKLYPO RIBA
- STATYBOS ZONA REGLAMENTINĖJE ZONOJE 1a
- SKIRTŲ REGLAMENTŲ RIBA
- ESAMO (TVARKOMO) PASTATO KONTŪRAI
- PROJ. PASTATO POŽEMINĖS DALIES KONTŪRAS, NESUTAMPANTIS SU ANTŽEMINE DALIMI
- VIETA VAIKŲ ŽAIDIMŲ AIKŠTEI
- PĖSČILIŲ TAKAI
- KIETOS DANGOS AUTOMOBILIAMS
- ĮVAŽIAVIMAS / IŠVAŽIAVIMAS IŠ PARKINGO
- ĮEJIMAI Į PASTATĄ

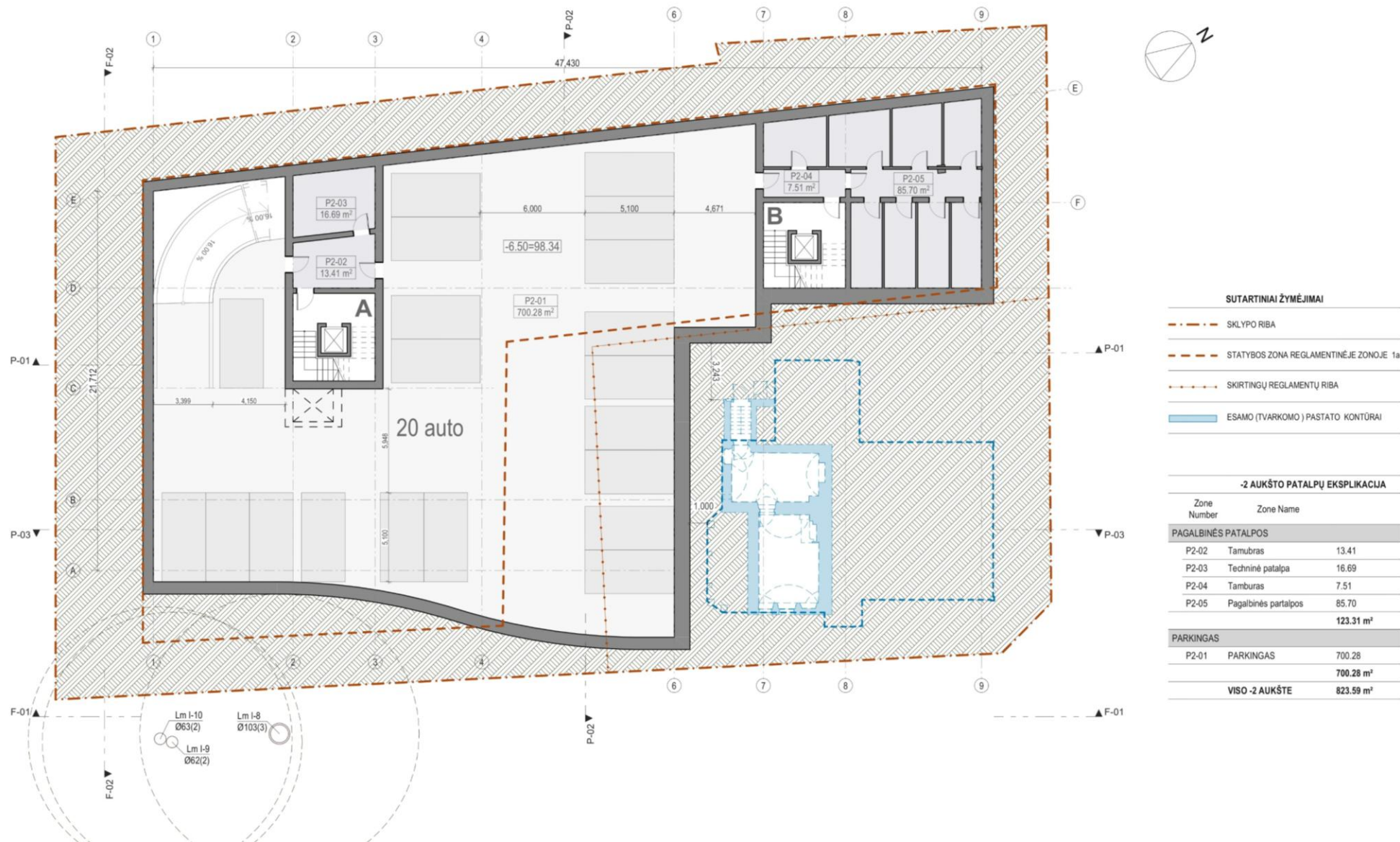
1 AUKŠTO EKSPLIKACIJA

LAIPTINĖ A	
Butas A1	70.77
Butas A2	84.50
Butas A3	90.13
Butas A4	72.51
	317.91 m²
LAIPTINĖ B	
Butas B1	78.20
	78.20 m²
VISO 1 AUKŠTE	396.11 m²

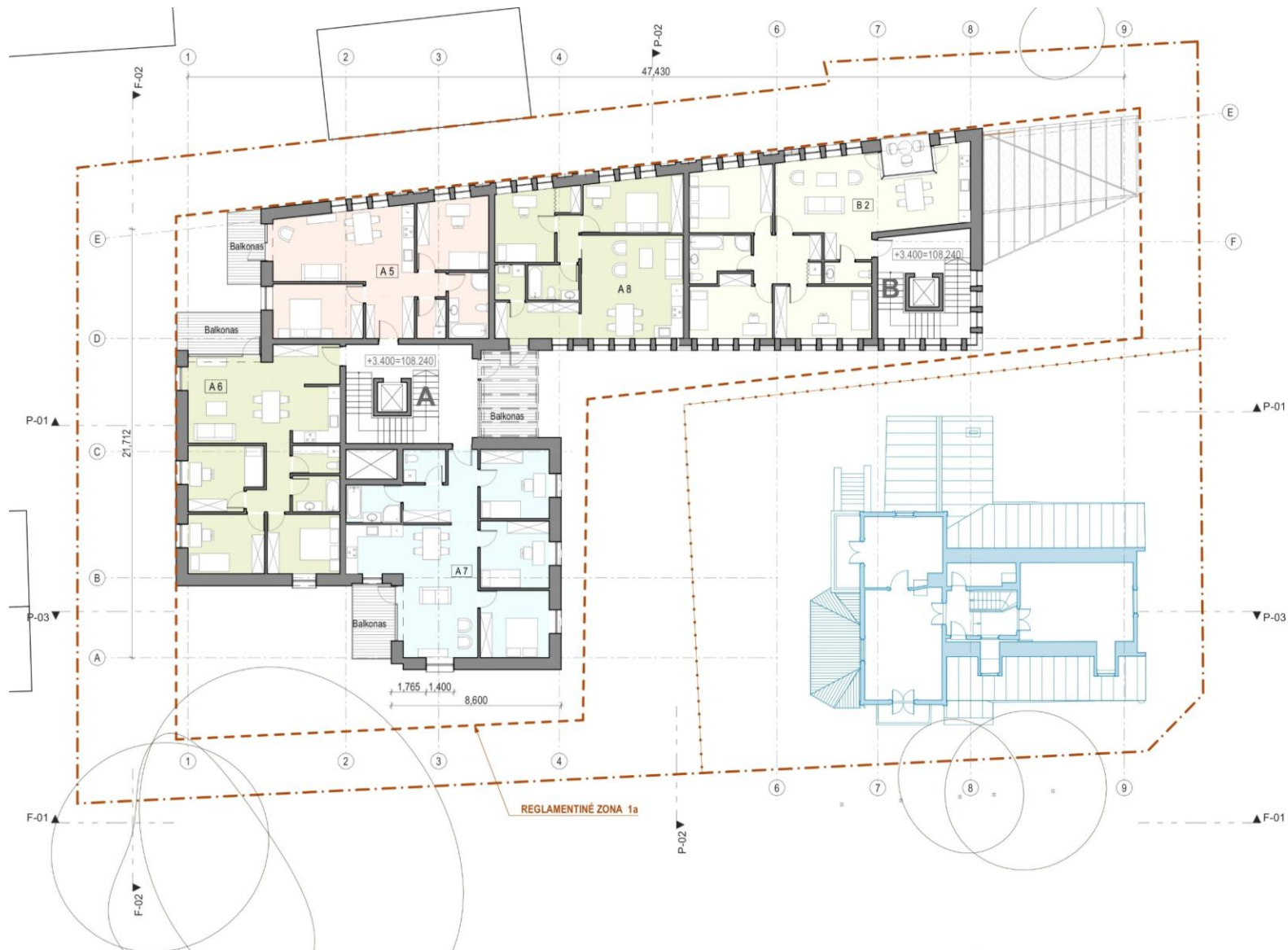
Pirmojo aukšto planas



Cokolinio aukšto planas



Rūsio aukšto planas

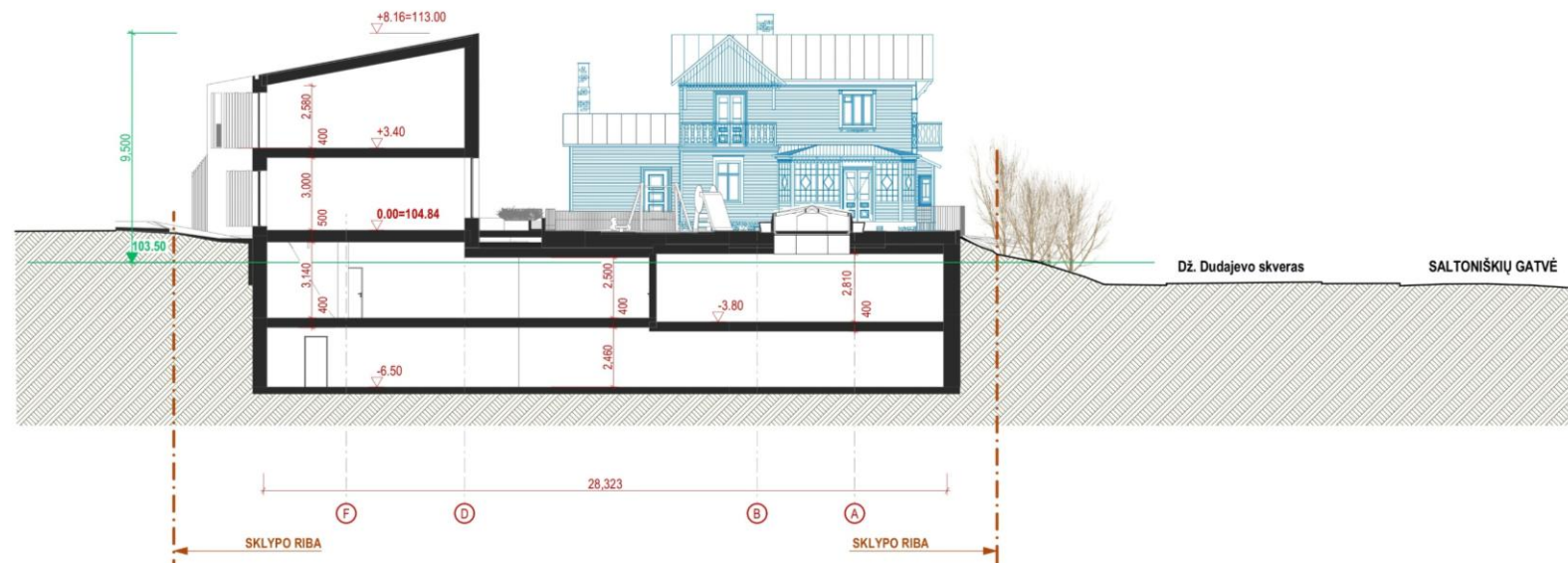


SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

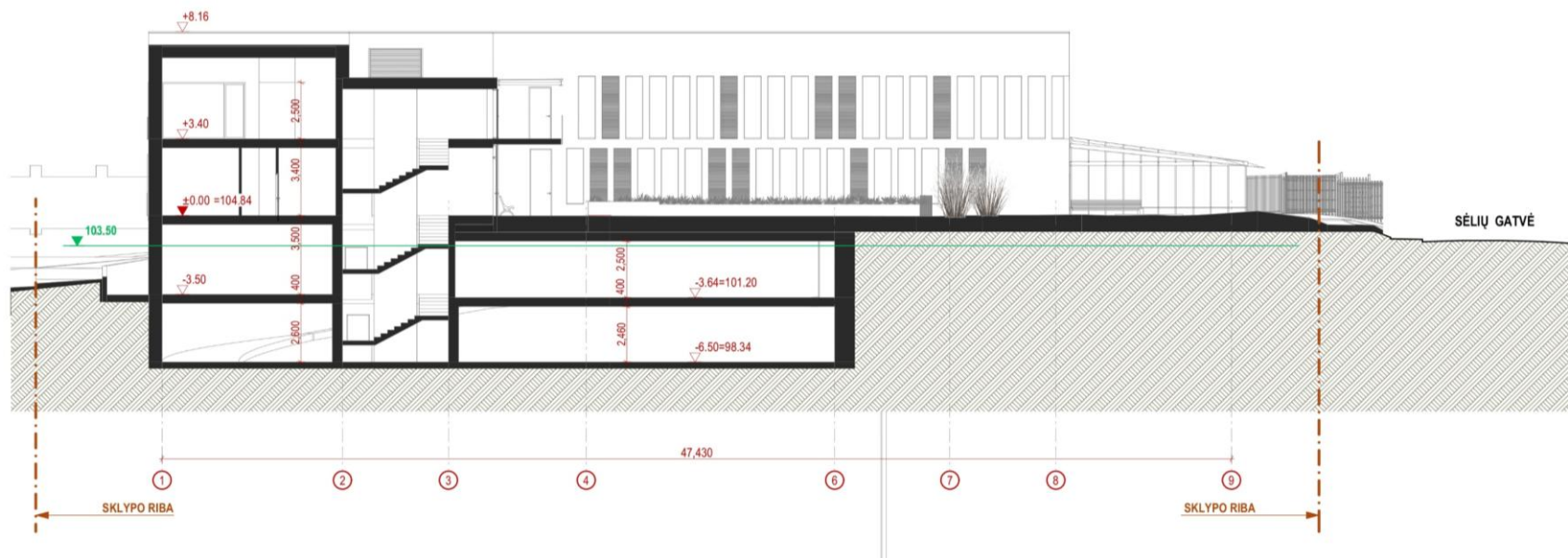
- SKLYPO RIBA
- STATYBOS ZONA REGLAMENTINĖJE ZONOJE 1a
- SKIRTINGŲ REGLAMENTŲ RIBA

2 AUKŠTO EKSPLIKACIJA

LAIPTINĖ A	
Butas A5	71.28
Butas A6	83.57
Butas A7	88.68
Butas A8	71.96
	315.49 m²
LAIPTINĖ B	
Butas B2	95.05
	95.05 m²
VISO 2 AUKŠTE	410.54 m²



2-2



1-1

Pastato pjūviai 1-1 ir 2-2

REGLAMENTINĖS ZONOS 1a BENDRIEJI RODIKLIAI

Rodiklio pavadinimas		Koncepcinio projekto sprendiniai	Galiojantis Detalusis planas
REGLAMENTINĖS ZONOS 1a PLOTAS	m ²	1 444	
PASTATŲ AUKŠTIS NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS (prieš sutvarkymą)	m	9,50	≤ 12
PASTATŲ ALTITUDĖ	m	113,00	≤ 113,00
ANTŽEMINĖS DALIES UŽSTATYMAS	m ²	665	
POŽEMINĖS DALIES PATALPŲ PLOTAS	m ²	1 309	
ANTŽEMINĖS DALIES PATALPŲ PLOTAS		1 171	
VISŲ PASTATO PATALPŲ PLOTAS	m ²	2 367	
UŽSTATYMO TANKIS	%	46	46
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS		0,81	≤ 1,00
AUKŠTŲ SKAIČIUS		3	≤ 3
BUTŲ SKAIČIUS		10	
PARKAVIMO VIETŲ SKAIČIUS VISO	vnt	28	
tame tarpe ŽN PARKAVIMO VIETŲ SKAIČIUS	vnt	1	
PASTATO PATALPŲ PLOTAS PAGAL PASKIRTĮ :			
PARKINGAS	m ²	984	
KOMERCINĖ		364	
GYVENAMOJI		807	
PAGALBINĖ		212	

Automobilių parkavimo vietų poreikio skaičiavimas

10 (butų sk.) X 1 (aut.) x 0,5 (koef.) = 5

250 m² (biuro patalpų darbo plotas) : 25 m² = 10

Bendras automobilių parkavimo vietų poreikis – 15

Koncepcinio projekto sprendiniuose numatyta :

27 autovietos požeminiame parkinge

1 ŽN A tipo vieta prie pastato

