



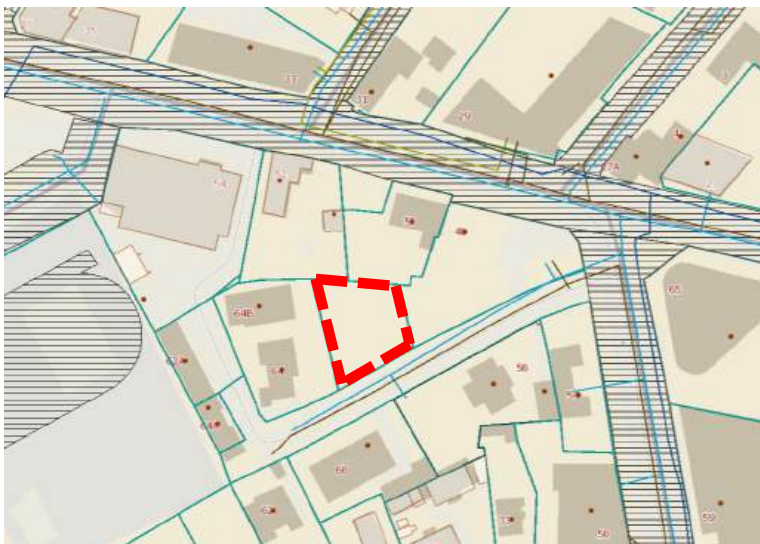
Viešosios erdvės prie Sėlių g. 48, Vilniuje statybos projektas.
Esamos situacijos analizė.



Sklypas yra sostinės centre, prestižiniame Žvėryno gyvenamajame rajone, intensyvios Kęstučio ir Sėlių g. sankryžoje. Teritorija urbanizuota, net ir maža žaliąji viešoji erdvė labai pageidautina teritorijoje.



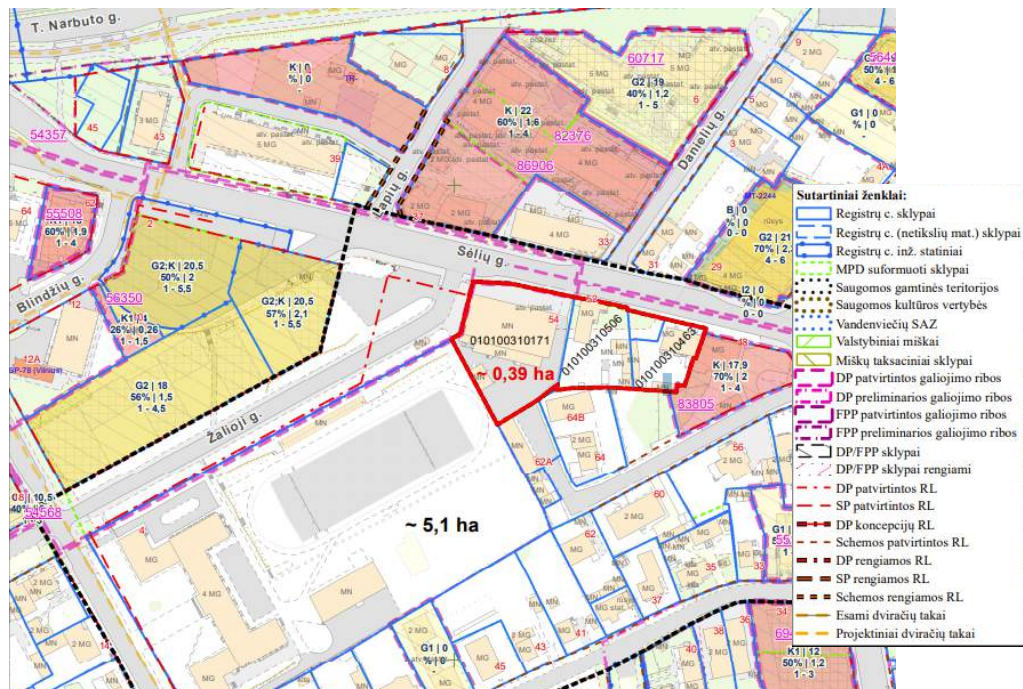
Sklypo vieta Vilniaus mieste



Ribojasi su sklypais: Kęstučio g. 64B, Kęstučio g. 64, Kęstučio g. 56, Kęstučio g. 60, Sėlių g. 48, Sėlių g. 50 ir sėlių g. 52

Šaltinis: Regia.lt

Sklypų ribos



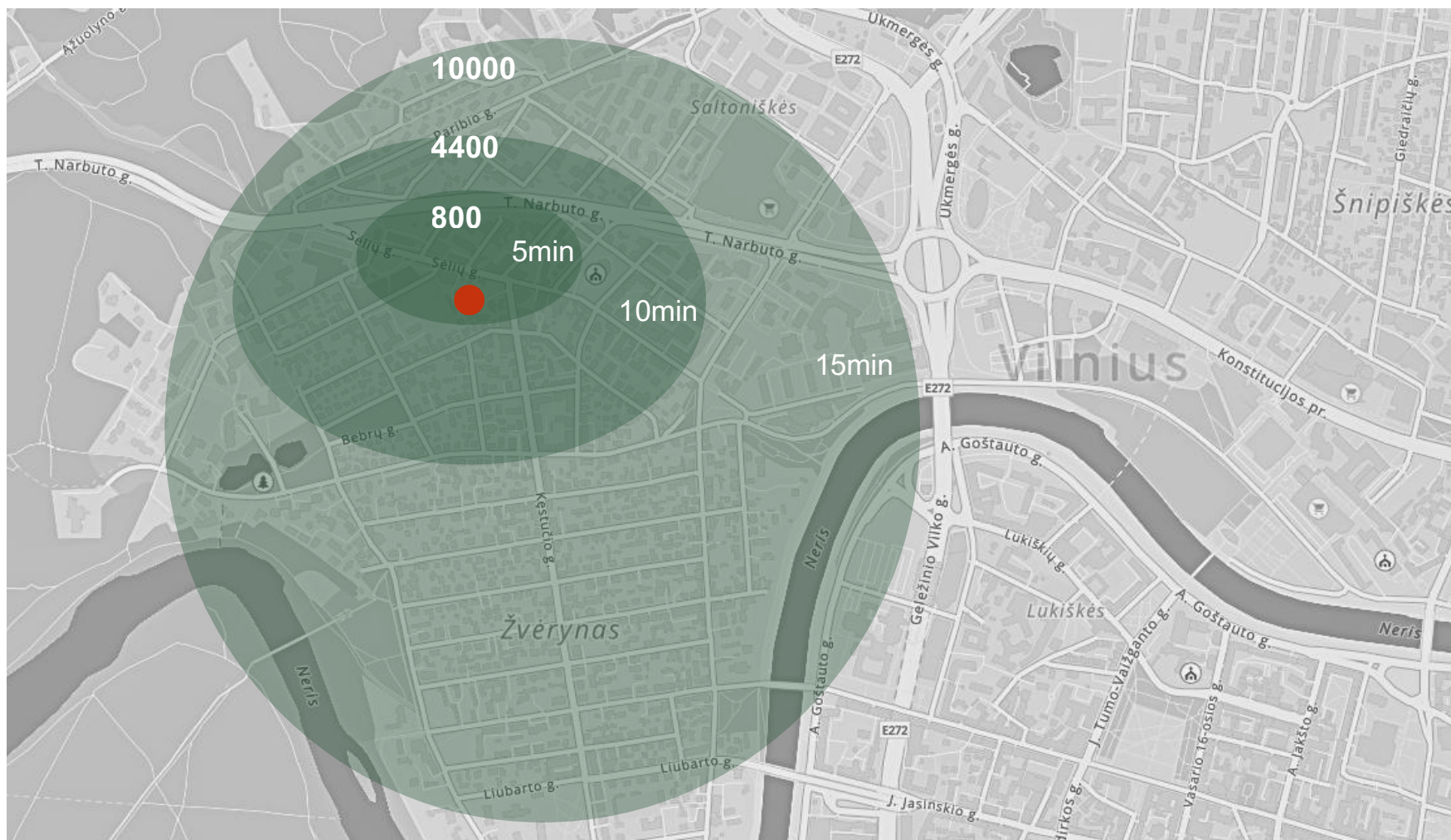
Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro vietovės

pavadinimas: 0101/0031:522 Vilniaus m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: Atskirųjų želdynų teritorijos

Žemės sklypo plotas: 0.0646 ha



Gyventojų skaičius 5, 10, 15min. atstumu pėsčiomis iki projektuojamo skvero.

Šaltinis: <https://app.traveltime.com/>

Gyventojų skaičius

2021 m. gyventojų surašymas užstatytose teritorijose | Atviri duomenys



1819 - 1830 m. žemėlapis



1915 m. žemėlapis



1925 - 1945 m. žemėlapis



1926-1935 m. žemėlapis



1933-1944 m. žemėlapis

Iki 1920 m. teritorija nebuvo urbanizuota, 1925 m. žemėlapyje jau matosi teritorijos suskirstymas kvartalais ir toliau vis intensyviau šią vietą supo urbanizacija, nors tuo pačiu Žvėrynas yra senas, mažo aukštingumo gyvenamasis rajonas su daug brandžių medžių, Neries upės kaimynystė.



1911 m. detalesnis teritorijos žemėlapis



1938 m. žemėlapis



1977 m. žemėlapis

Analizuojamas kvartalas buvo sudalintas individualių namų sklypais. Jau virš 100 metų ribojasi intensyvaus eismo gatvė. Teritorija urbanizuota. Pagrindinės paskirtys: gyvenamoji ir komercinė.

Šaltiniai: <https://maps.mab.lt/>, <https://zemelapiai.vplanas.lt>

Istorinė žemėlapių analizė

Istorinė vertė

Žvėrynas – vienas iš seniausių ir savičiausių Vilniaus gyvenamųjų rajonų, kurio istorija siekia XVI a. Pavadinimas kilęs nuo žvėryno, kurį šioje vietoje buvo įkūrę Lietuvos didieji kunigaikščiai – tai buvo jų medžioklės plotai, laikyti laukiniai gyvūnai. Vėliau šias valdas valdė įvairūs didikai, o XIX a. pab. Žvėrynas tapo vilniečių vasarvietė. 1901 m. rajonas buvo prijungtas prie miesto. Jo plėtra vyko gana organiškai, išlaikant ankstesnį pobūdį – kurortinį, gamtai artimą charakterį.



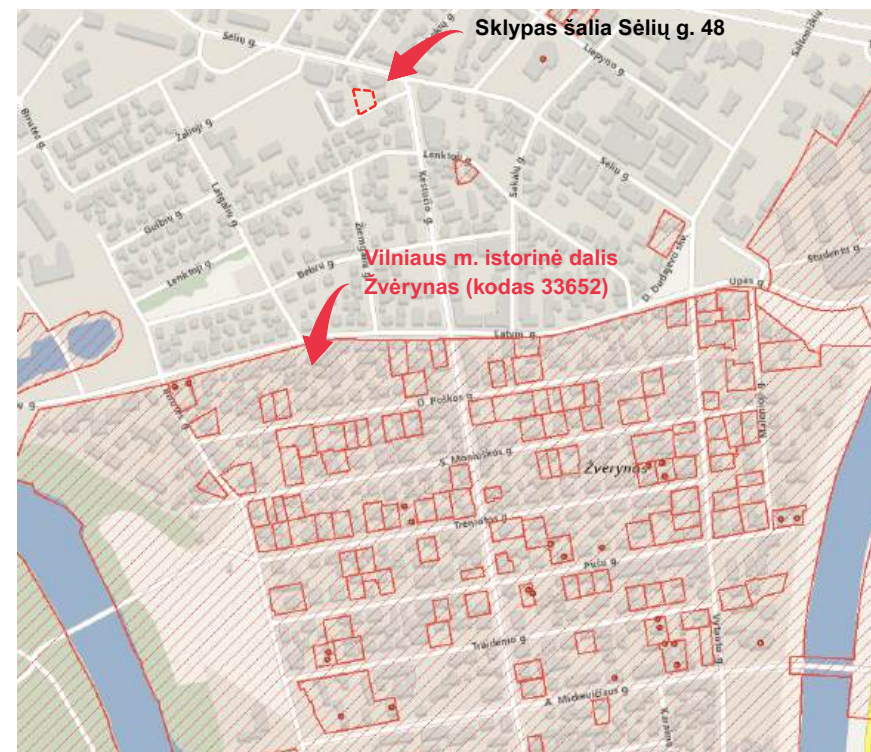
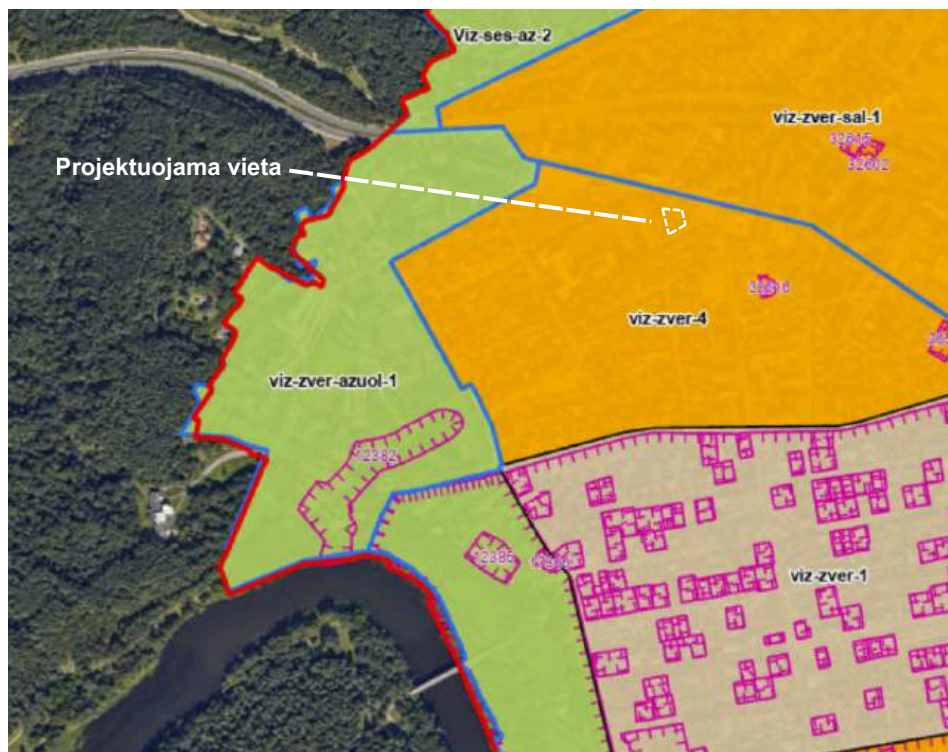
Architektūra

Žvėrynas išsiskiria medinės architektūros paveldu – tai vienas iš nedaugelio Vilniaus rajonų, kuriame išlikę tiek daug medinių vilų, statytų XIX a. pab. – XX a. pr. Šios vilos pasižymi romantizmo, istorizmo, secesijos bei tautinio stiliaus bruožais. Be medinių pastatų, rajone yra ir tarpukario modernizmo, sovietmečio bei aktyviai gausėja šiuolaikinės architektūros pavyzdžių.



Šaltinis: Facebook grupė Vilniaus istorijos

Senojo Žvėryno atmosfera



Sklypas nepriklauso, tačiau ribojasi su Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. Žvėrynu (u.o.k. 33652) teritorija.

- Apžvalgos taškai (papildomi)
 - ▭ Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio ribos
 - ▭ Aukštybinių pastatų statybos zona
 - ▭ Priemiesčių ribos
 - ▭ Priemiesčių dalių ribos
 - ▭ Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje esančių KPV teritorijos ribos
 - ▭ Miesto istorinės dalies, vad. Naujamiesčių (33653) kvartalų ribos
- Priemiesčių zonavimas**
- ▭ Autentiška arba artima autentiškai struktūra
 - ▭ Turi urbanistinių naujadarų
 - ▭ Dominuojantys naujadarai
 - ▭ Dominuojantys gamtiniai elementai
 - ▭ Dominuojantys aukštybiniai pastatai
- Vilnius BO ortofoto aktualiausia**
- Red: Band_1
 - Green: Band_2
 - Blue: Band_3

Šaltinis: Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema

Kultūros paveldo zona

Sutartiniai žymėjimai:

	Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
	Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
	Centrų zona;
	Pagrindinio centro zona
	Miesto dalies centro zona
	Specializuotų kompleksų zona
	Intensyviai naudojamų želdynų zona

Projektuojama teritorija priklauso vidutinio intensyvumo gyvenamajai užstatymo zonai.

Kvartalo nr. ŽVĖ-2

Funkcinės zonos numeris TP dokumente ŽVĖ-2-3

Teritorijos naudojimo tipas GV;GG;GM;PA;SI

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- KT

Funkcinės zonos plotas, ha: 24380

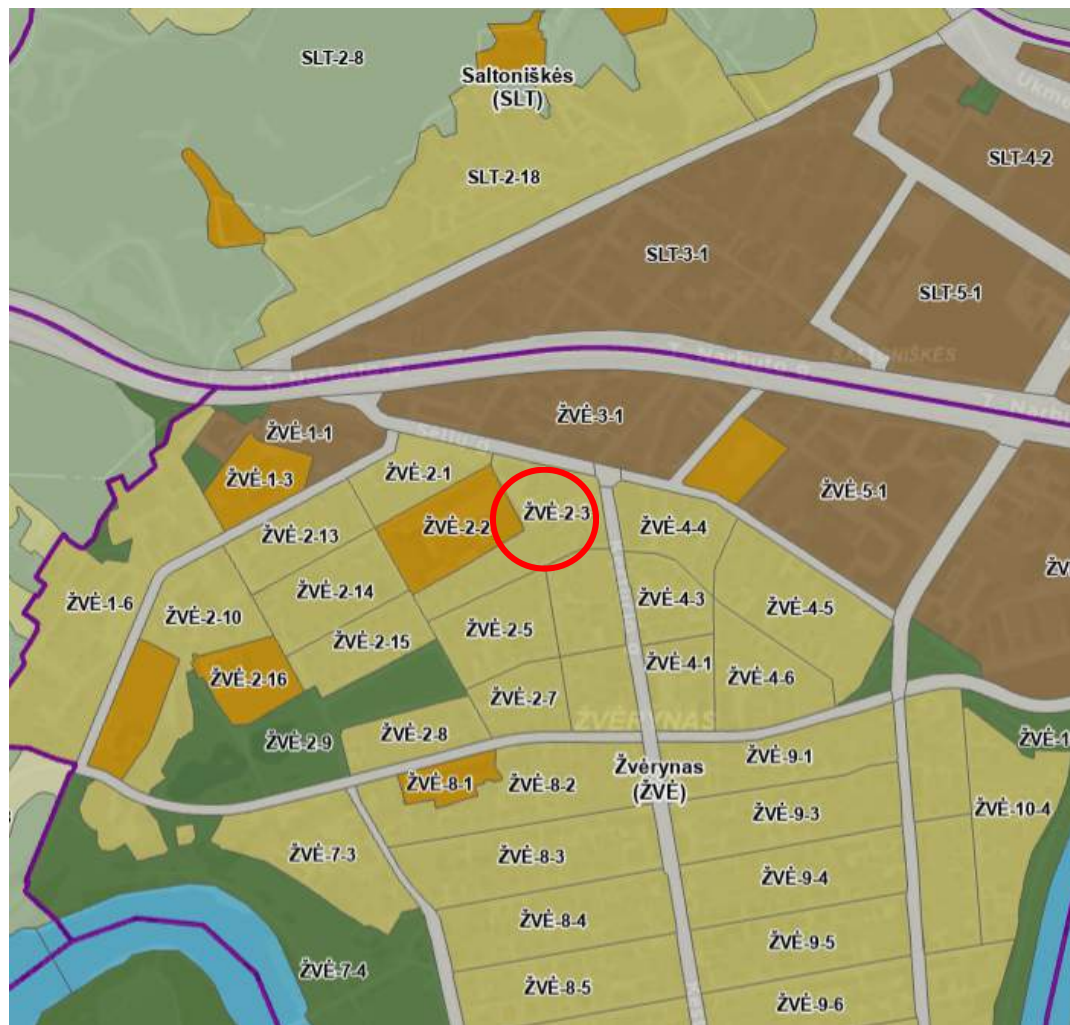
Vyraujantis pastatų aukštis- 3

Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 18m.

Užstatymo tipas pr_u;pr_a;mv

Didžiausias sklypo užstatymo intensyvumas 0.8

Projektuojama teritorija priklauso vidutinio intensyvumo gyvenamajai užstatymo zonai.



Šaltinis: <http://maps.vilnius.lt/bendrasis-planas>

Bendrasis planas, 2021m.

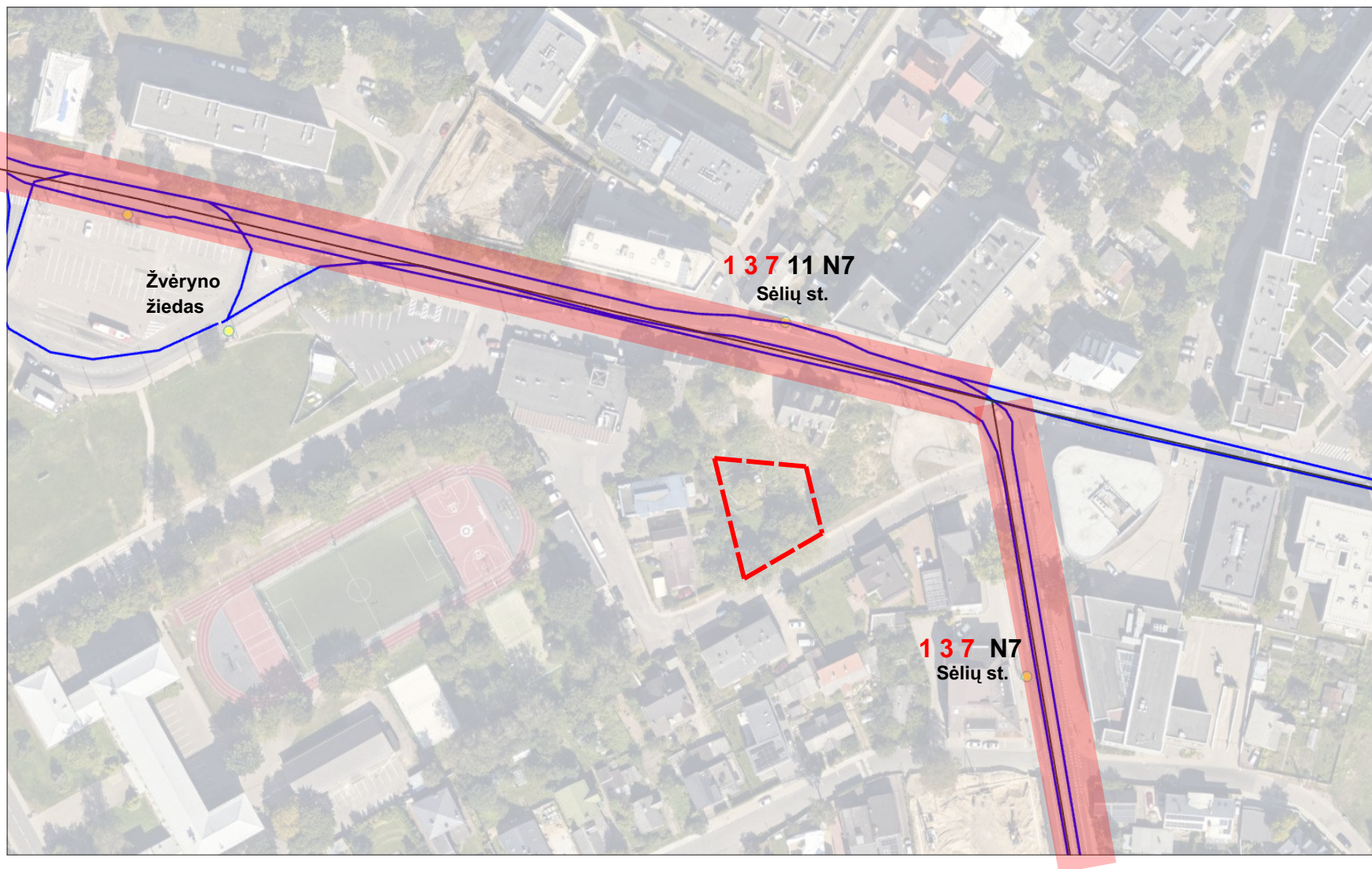


- ☒ Gamtinė aplinka
- ☒ Gamtinis karkasas
 - ☒ Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose
 - ☒ Gamtinis karkasas
 - ☒ Rodyti legendą
 - ☒ Vietinis vidinio stabilizavimo arealas
 - ☒ Gamtinio karkaso teritorijų geokologinis potencialas
 - 0 - Patikimas
 - 1 - Ribotas
 - 2 - Silpnas
 - 3 - Pažeistas
 - 5 - stipriai pažeistas
 - ☒ Vietiniai migracijos koridoriai
 - ☒ Intensyviai naudojami želdynai
 - ☒ Ekstensyviai naudojami želdynai
 - ☒ Žaliųjų plotų apkrova ir pasiekiamumo zona (200 ; 300 ; 800 m)
 - ☒ Bendrojo plano rajonų ribos (gamtinės aplinkos sprendiniams)
 - ☒ Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona (200 m)
 - ☒ Žaliųjų plotų pasiekiamumo zona (300 m)

Apibendrinimas - teritorija apsupta gamtinio karkaso žaliųjų teritorijų, intensyviai ir ekstensyviai naudojamų želdynų. 300 metrų aplink projektuojamą sklypą nėra žaliųjų erdvių.

Šaltinis: <http://maps.vilnius.lt/bendrasis-planas>

Gamtinis karkasas

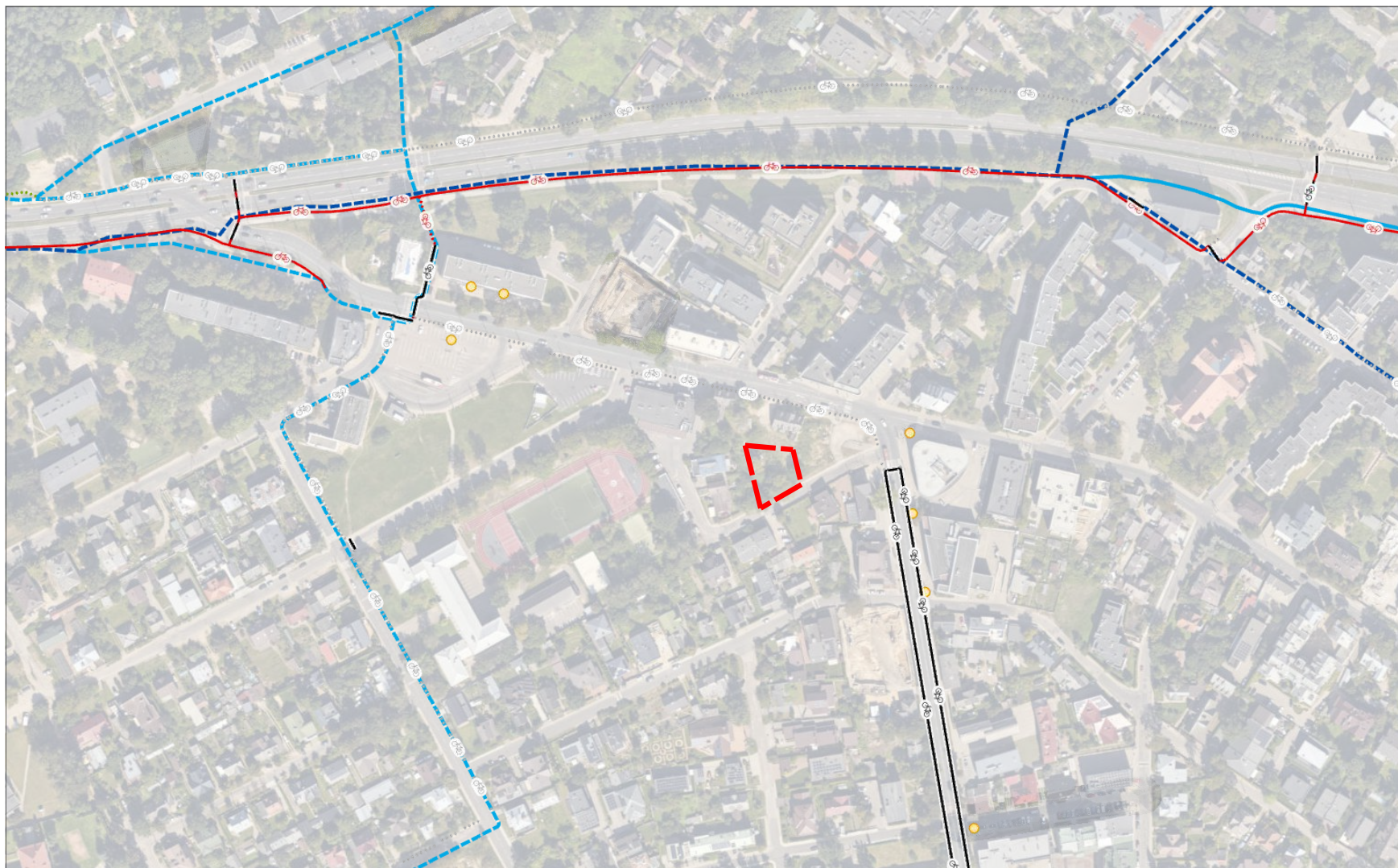


Troleibusų maršrutas

Viešasis transportas

- Esama viešojo transporto linija
- Viešojo transporto maršrutai
- Viešojo transporto stotelės

Viešasis transportas



Esami dviračių takai

- Raudonas asfaltas
- Juodas asfaltas
- Trinkelės Betono (šaligatvių) plytelės
- Lauko, miško keliuko danga
- Dviračių stovai

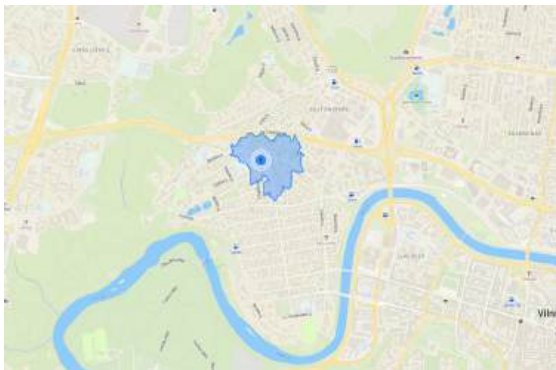
- Pagrindinės - tarprajoninės (E2), Esamos
- Pagrindinės - tarprajoninės (E2), Planuojamos

Dviračių trasos

- Pagrindinės - magistralinės (E1), Planuojamos

Dviračių takų sistema

Pėsčiomis



5 min. atstumu pėsčiomis

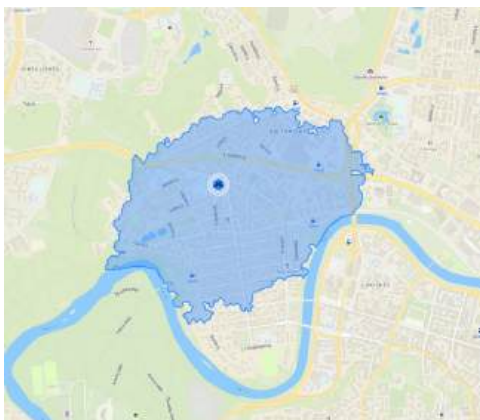


10 min. atstumu pėsčiomis



15 min. atstumu pėsčiomis

Dviračiu



15 min. atstumu su dviračiu

Strava aplikacijos duomenys



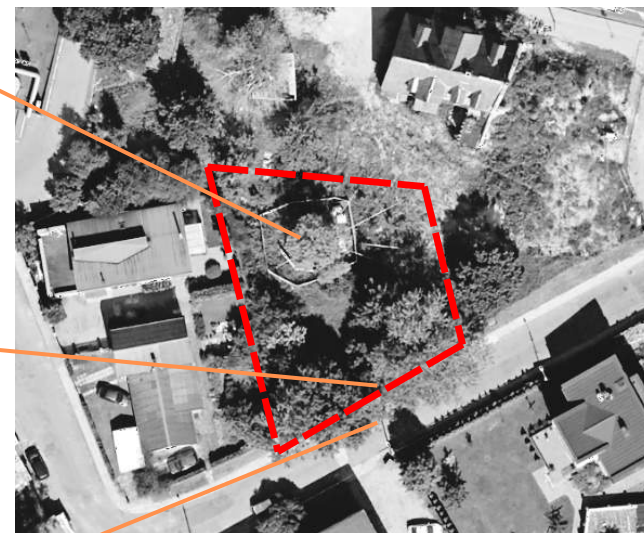
Pėsčiųjų aktyviai naudojamos trasos



Dviratininkų aktyviai naudojamos trasos

Šaltinis: <https://app.traveltime.com/>

Teritorijos pasiekiamumas



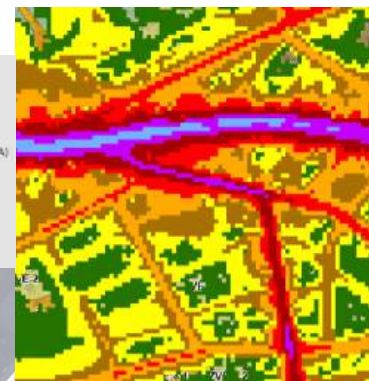
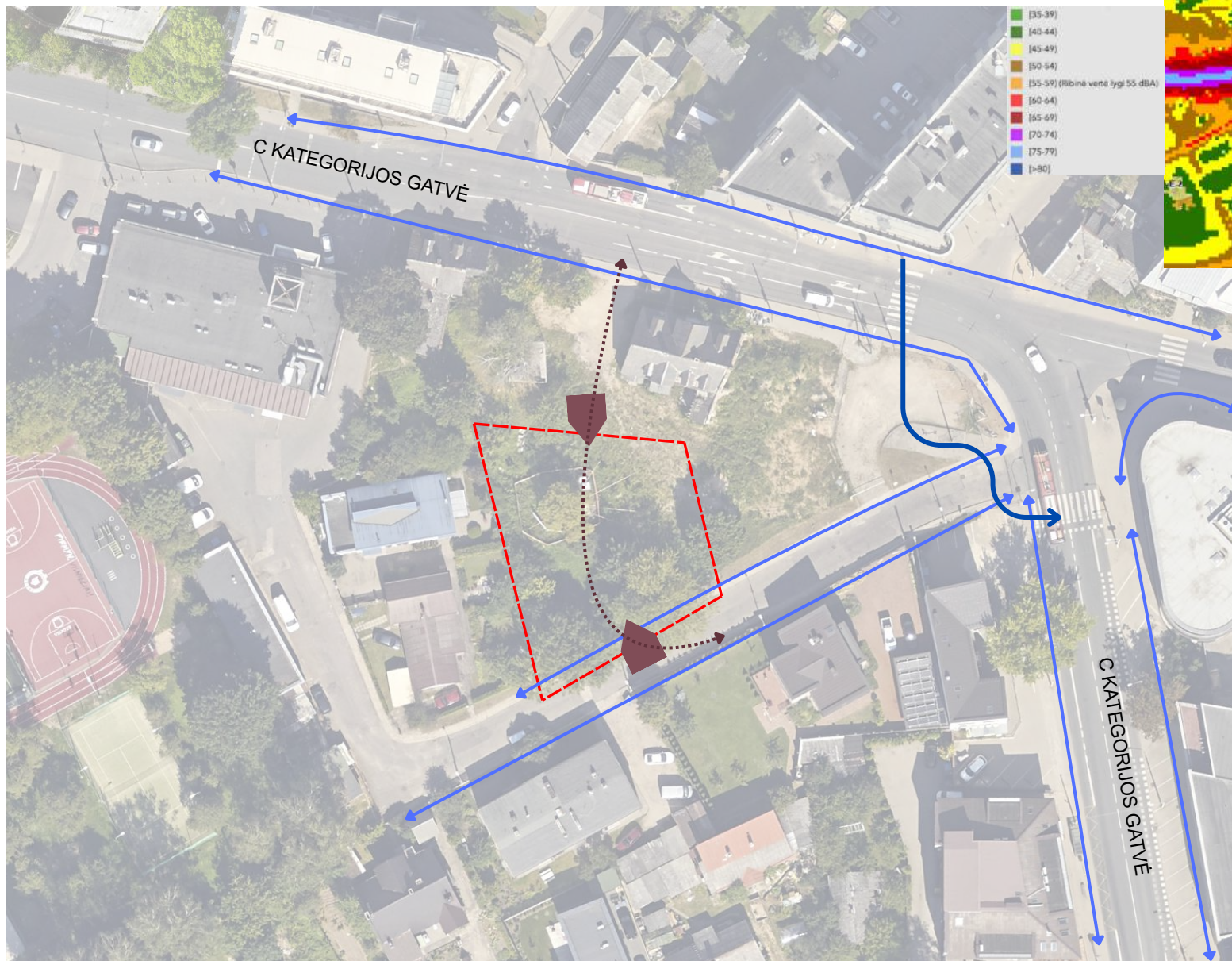
Šiuo metu teritorija apleista, tačiau joje gausiai auga buvusio sodo vaismedžiai ir kiti brandūs medžiai. Iš gretimo sklypo perkeltas kaštonas sutvirtintas trosais, siekiant užtikrinti sėkmingą prigijimą. Šalia – gyvenamieji vienbučiai namai bei apleisti, nebegyvenami mediniai pastatai.



- 1 Verslo centras Summos
- 2 Esama maisto prekių parduotuvė, planuojamas pastatas
- 3 Administracinis pastatas Sėlių g. 48
- 4 Verslo centras L34

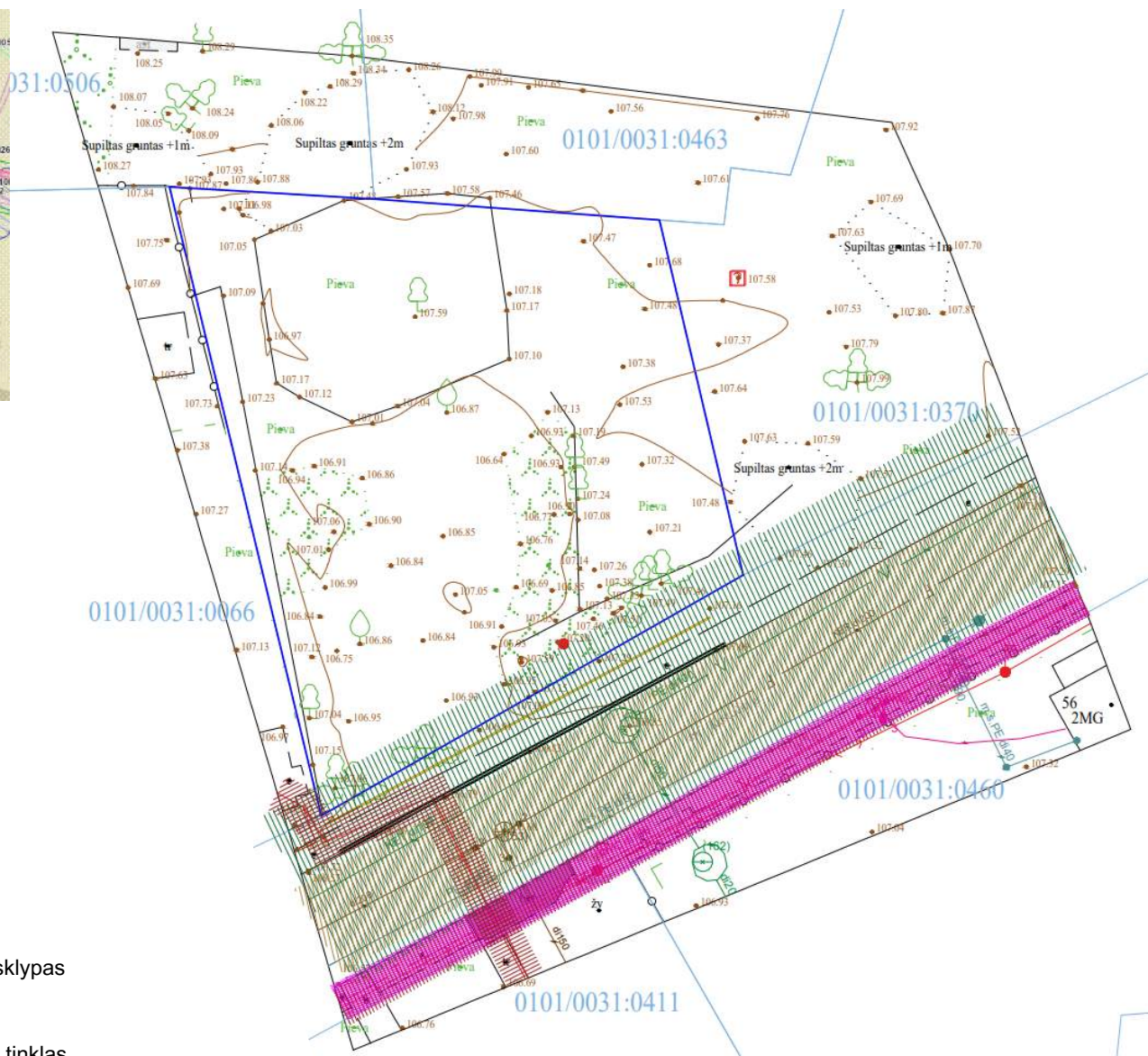
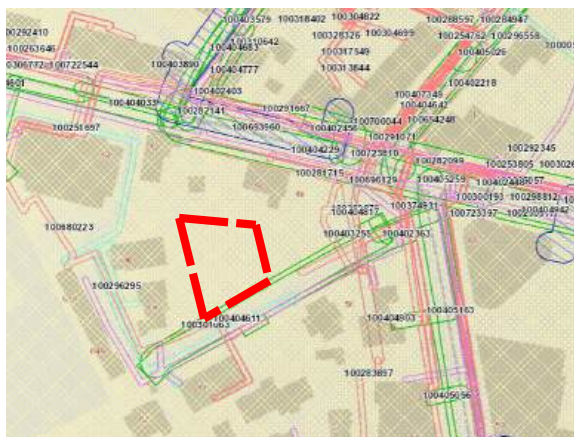
Šaltinis: <https://citify.eu/>

Projektuojama kaiminystėje



Triukšmo līgis diena

Pėsčiųjų funkcinu rēšiu gretimybēse schema



Sklype inžinerinių tinklų nėra. Pietiniame pakraštyje sklypas patenka į vandentiekio tinklų apsaugos zoną - 37 m², teritorijos unikalūs numeris: 100680223.

Pietinėje pusėje po gatve yra vandentiekio D100 mm tinklas, buities nuotekų tinklas D200, dujotiekio tinklas D90.

107,2m.

106,8m.

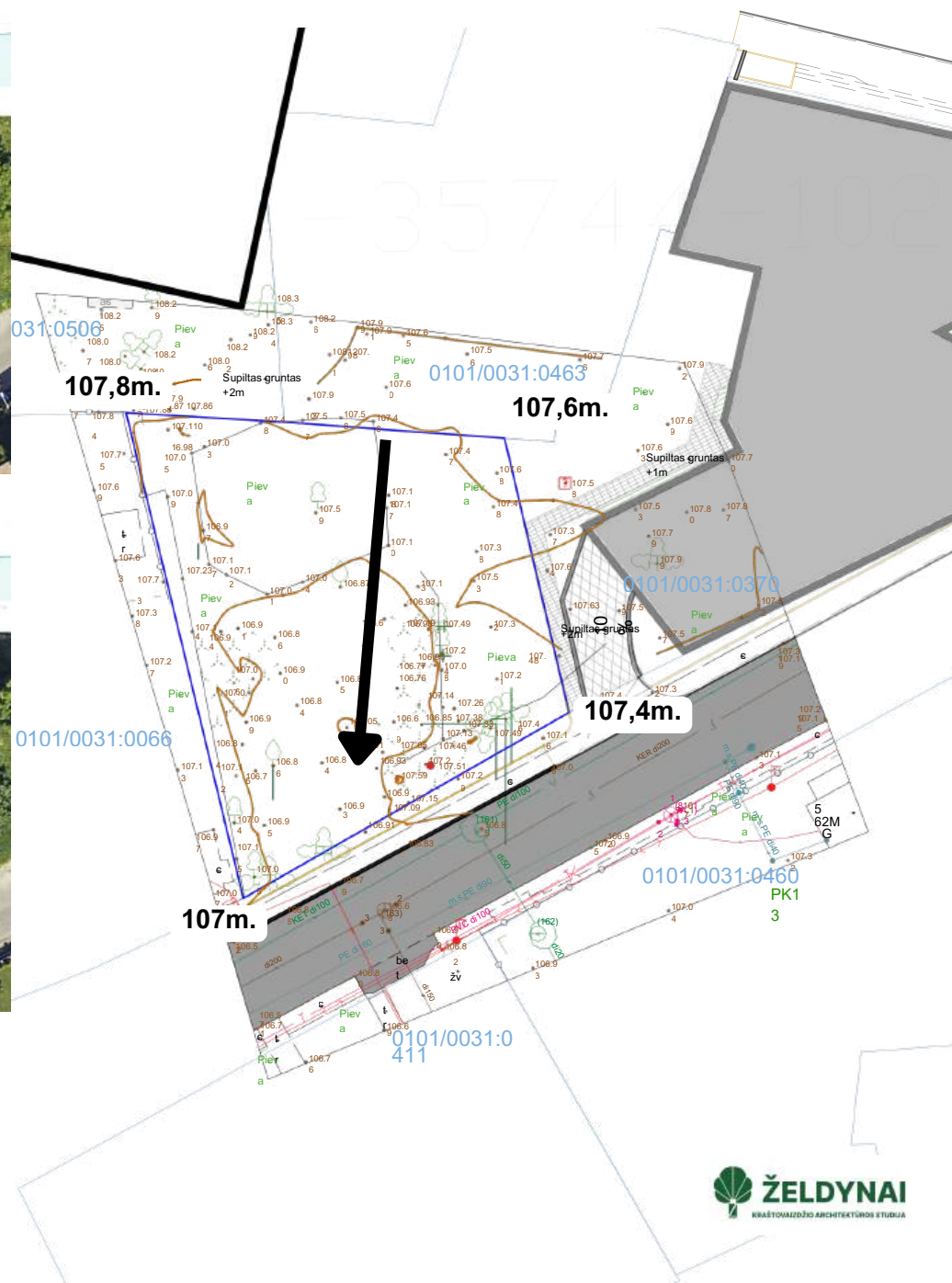


107,5m.

107m.



Reljefas pietvakarių kryptimi žemėja. Teritorija sąlyginai lygi, vietomis matomas peraukštėjimas (apie 80 cm).

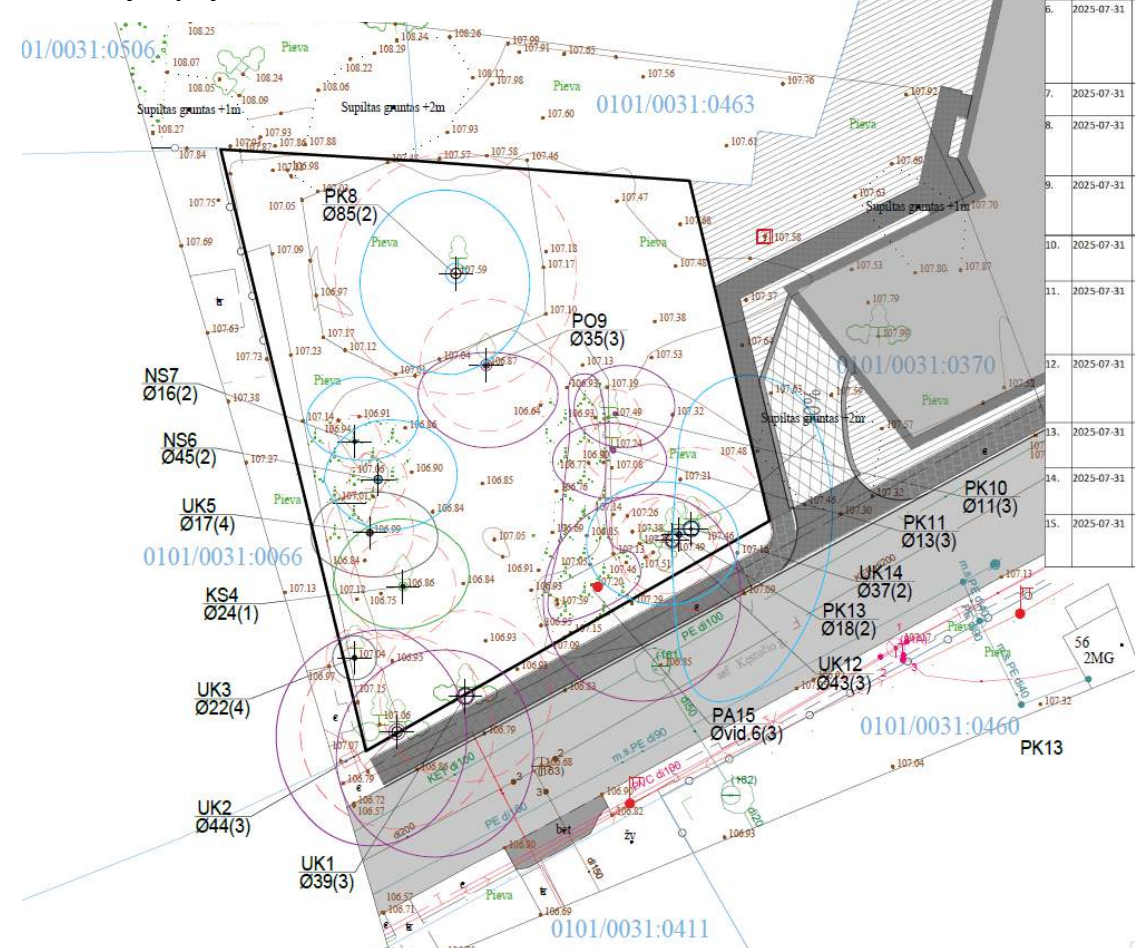


2025 m. liepos mėn. inventorizuoti esami želdiniai.

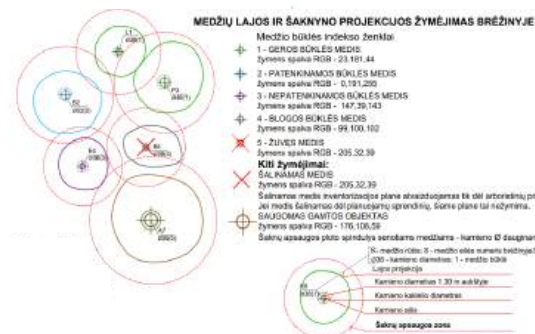
Sklype yra 1 geros būklės medis, 5 patenkinamos būklės medžiai, 5 nepatenkinamos būklės medžiai ir 2 blogos būklės medžiai.

Šeši iš šių medžių yra invaziniai (uosialapiai klevai), 4 vaismedžiai.

Į projektuojamą sklypą 2023 m. persodintas didelis paprastasis kaštonas, šiuo metu sutvirtintas atotampomis ir aptvertas tvora. Kiti medžiai: paprastieji klevai, uosialapiai klevai ir vaismedžiai - obelis ir slyvos, alyvų krūmai užsimena apie čia buvusią sodybą.



Nr.	Inventorizacijos data	Medžio unikalus Nr.	Medžio rūšis lietuviškai	Medžio rūšis lotyniškai	Kamieno diametras 1,30 m aukštyje (cm)	Medžio aukštis (m)	Medžio būklės indeksas 1,2,3,4,5	Abiotiniai/biotiniai veiksniai	Pastabos	Sūslamos būtiniausios arboristinės/tvarkymo priemonės
1.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas	<i>Acer negundo</i>	39; 32; 16	10	3	Didelės kamieno žaizdos, puvinys		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
2.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas	<i>Acer negundo</i>	20; 44	10	3	1.5 m. aukštyje ataugęs iš atžalų, kamieno žaizdos, puvinys		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
3.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas	<i>Acer negundo</i>	11; 13	3	4	Neteisingas genėjimas, kamieno žaizdos		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
4.	2025-07-31	-	Kaukazinė slyva	<i>Prunus cerasifera</i>	24	6	1	Yra sausų šakų		Genėti sausas šakas
5.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas	<i>Acer negundo</i>	20	6	4	1.2 m. aukštyje pjautas, ataugęs iš atžalų, puvinys		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
6.	2025-07-31	-	Naminė slyva (daugiakamienė)	<i>Prunus domestica</i>	Apie 14 kamienų, 13; 9; 7; kiti vidutiniškai po 5 cm.	6	2	Yra sausų šakų		Genėti sausas šakas
7.	2025-07-31	-	Naminė slyva (daugiakamienė)	<i>Prunus domestica</i>	12	5	2	Yra sausų šakų		Genėti sausas šakas
8.	2025-07-31	-	Paprastasis kaštonas	<i>Aesculus hippocastanum</i>	55	9	2	Yra sausų šakų, ant lapų matosi kaštoninės kerkškančios pakeidimo žymių	Persodintas 2023 m.	Būklės inspektavimas
9.	2025-07-31	-	Paprastoji obelis	<i>Malus domestica</i>	30	6	3	Kamieno žaizdos, yra sausų šakų, plati drevė pagrindinių šakų jungtyje su puvinio, laja		Genėti redukuojant lają ir atkurti lajos šakų pusiausvyrą, valyti drevę arba
10.	2025-07-31	-	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides</i>	9; 11	8	3	Jauges į tinklinę tvorą, kamieno žaizdos, neperspektyvus		Šalinti tinklinės tvoros elementus, taikyti žaidų priežiūrą
11.	2025-07-31	-	Paprastasis klevas (keturkamienis)	<i>Acer platanoides</i>	13; 11; 5; 5	8	3	Jauges į tinklinę tvorą, kamieno žaizdos, pasviręs į vakarus apie 15 laipsnių, neperspektyvus		Šalinti tinklinės tvoros elementus, taikyti žaidų priežiūrą
12.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas (trikamienis)	<i>Acer negundo</i>	43 (sausg. du kamienai); 20	9	3	Yra sausų šakų, sausg. kamienai, jauges į tinklinę tvorą		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
13.	2025-07-31	-	Paprastasis klevas	<i>Acer platanoides</i>	18	10	3	Suaugęs kamienas su uosialapiu klevu, neperspektyvus		
14.	2025-07-31	-	Uosialapis klevas	<i>Acer negundo</i>	34; 37	10	2	Pasvirę kamienai apie 25 laipsnius, puvinys, jauges į tinklinę tvorą		Rekomenduojamas šalinimas (invazinė rūšis)
15.	2025-07-31	-	Paprastoji alyva (balta)	<i>Syringa vulgaris</i>	Apie 6 m. pločio guotas	3	3	Seni krūmai, tikslinė tvora, daug sausų šakų		Rekomenduojamas šalinimas



Esamų želdinių būklės vertinimas



Paprastasis kaštonas Nr. 8



Kaukazinė slyva Nr. 4



Paprastasis klevas Nr. 11



Paprastasis kaštonas Nr. 8



Paprastoji obelis Nr. 9

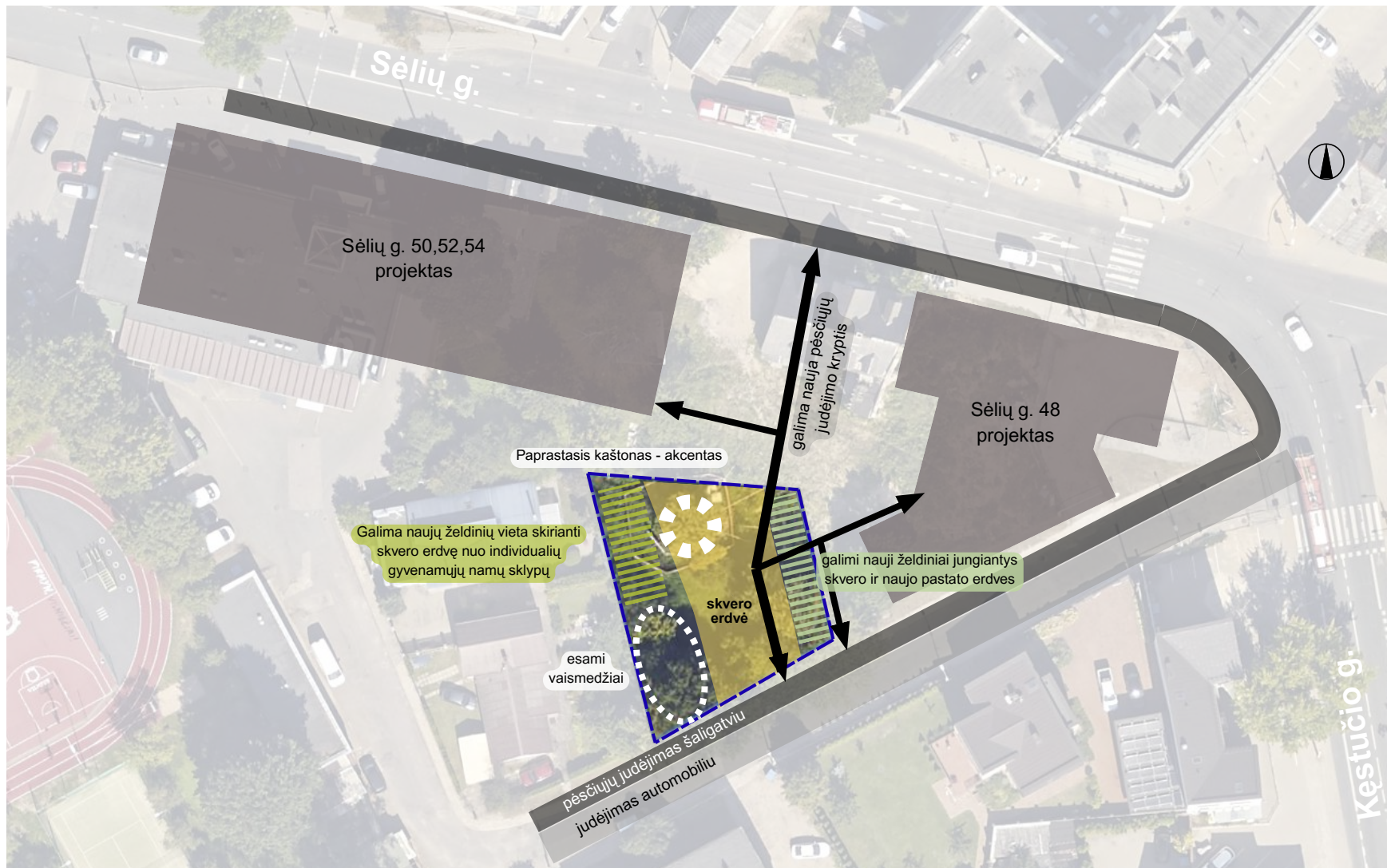


Uosialapis klevas Nr. 12



Vizualinių ryšių centre yra persodintas paprastas kaštonas. Jis gali tapti skvero akcentu, matomu iš visų pusių.

Vizualiniai ryšiai



- Į teritoriją patenkama tik iš pietinės pusės
- Skveras neturi šiuo metu pereinamojo ryšio.
- Sklype mažai vertingų medžių, vyrauja invaziniai uosialapiai klevai ir savaime išaugę paprastieji klevai.
- Vakarinėje sklypo dalyje auga geros ir patenkinamos būklės vaismedžiai (slyvos).
- 2023 m. iš gretimų sklypų persodintas paprastas kaštonas - būsimas skvero akcentas
- Įvertinus būsimą aplinkinį užstatymą, skveras turės naują pėsčiųjų jungtį su Sėlių gatve.

Analizės išvados