

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ  
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS  
IŠVADA**

2022 m. liepos 20 d.,  
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.  
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Aurelijus Grikinis, Gintaras Čaikauskas, Gintaras Klimavičius, Irena Kliobavičiūtė, Juozas Vaškevičius, Marija Nemunienė, Mindaugas Pakalnis, Robertas Zilinskas, Saulius Mikštas, Saulius Motieka, Saulius Pamerneckis, Tauras Paulauskas.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: Projektuotojo MB „2 Brics“ direktorius Vytautas Augustinavičius, architektas Edimtas Šimeliūnas ir Mindaugas Stepanas.

Prašymo pateikėjai: Projektuotojas UAB „Vilnius East“, Mindaugas Stepanas.

Posėdis vyko 2022 m. liepos 20 d. nuotoliniu būdu, „Zoom“ platformoje.

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2022-07-20 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:28:47).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2022 m. liepos 20 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianči Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „Vilnius East“ prašymą dėl **Sandėliavimo, gamybos ir pramonės paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabutį pastatą; kultūros, pagalbinio ūkio, administracinės ir kitos paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

*„[P]rašome artimiausiame Vilniaus regioninės architektūros tarybos posėdyje įvertinti Sandėliavimo, gamybos ir pramonės paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabutį pastatą; kultūros, pagalbinio ūkio, administracinės ir kitos paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projektinių pasiūlymų atitiktį architektūros kokybės reikalavimams.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:  
- Projektiniai pasiūlymai su tyrimais

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė UAB „2 brics“ direktorius Vytautas Augustinavičius, architektas Edimtas Šimeliūnas ir Mindaugas Stepanas. Recenziją perskaitė ir į Tarybos klausimus atsakė Saulius Pamerneckis. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotojai atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

## II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Sandėliavimo, gamybos ir pramonės paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabutį pastatą; kultūros, pagalbinio ūkio, administracinės ir kitos paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, statyba.

PROJEKTO NR.: 2021-15.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: Tyzenhauzų g. 17, Vilnius.

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB "Vilnius East".

GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: UAB „2 brics“ Pylimo g. 22-11, Vilnius.

PROJEKTO VADOVĖ (PV): Sandra Paškevičienė.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVĖ (PDV): Sigita Lapienytė.

PROJEKTO AUTORIAI: Sandra Paškevičienė, Sigita Lapienytė ir Edimtas Šimeliūnas.

STATINIO PASKIRTIS: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai).

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Rekonstravimas.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Nr.	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
<b>I. SKLYPAS</b>				
1	Sklypo plotas	m <sup>2</sup>	7 513	
2	Sklypo užstatymo intensyvumas*	koef.	1,2	pagal BP – 1,2 (8 750 m <sup>2</sup> )
3	Sklypo užstatymo tankis*	%	31	pagal BP – 40%
4	Želdynų plotas	%	>30	
5	Automobilių stovėjimo vietų kiekis	vnt.	140	
<b>II. PASTATAI</b>				
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas (1)</b>				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai (butų skaičius)	vnt.	50	
2	Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 400,00	
3	Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 400,00	
4	Rūšio plotas*	m <sup>2</sup>	335,00	
5	Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	11 100	
6	Aukštų skaičius	vnt.	5	pagal BP (vyraujantis) - 5
7	Pastato aukštis	m	20,00	pagal BP – 25,00
		abs.alt.	186,70	
8	Energinio naudingumo klasė	-	A++	
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas (2)</b>				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai (butų skaičius)	vnt.	35	
2	Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 690,00	
3	Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 690,00	
4	Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	8 000	
5	Aukštų skaičius	vnt.	5	pagal BP (vyraujantis) - 5
6	Pastato aukštis	m	19,50	pagal BP – 25,00
		abs.alt.	179,70	
7	Energinio naudingumo klasė	-	A++	
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas (3)</b>				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai (butų skaičius)	vnt.	50	
2	Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 210,00	
3	Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	2 210,00	
4	Rūšio plotas*	m <sup>2</sup>	415,00	
5	Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	10 400	
6	Aukštų skaičius	vnt.	5	pagal BP (vyraujantis) - 5
7	Pastato aukštis	m	20,50	pagal BP – 25,00
		abs.alt.	185,10	
8	Energinio naudingumo klasė	-	A++	
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas (4)</b>				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai (butų skaičius)	vnt.	35	
2	Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 690,00	
3	Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 690,00	
4	Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	8 000	
5	Aukštų skaičius	vnt.	5	pagal BP (vyraujantis) - 5
6	Pastato aukštis	m	19,50	pagal BP – 25,00
		abs.alt.	178,25	
7	Energinio naudingumo klasė	-	A++	
<b>Daugiabutis gyvenamasis pastatas (5)</b>				ypatingasis
1	Pastato paskirties rodikliai (butų skaičius)	vnt.	29	
2	Pastato bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 510,00	
3	Pastato naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	1 510,00	
4	Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	7 300	
5	Aukštų skaičius	vnt.	5	pagal BP (vyraujantis) - 5
6	Pastato aukštis	m	19,00	pagal BP – 25,00
		abs.alt.	176,80	
7	Energinio naudingumo klasė	-	A++	
<b>Požeminė automobilių saugykla</b>				ypatingasis
1	Statinio paskirties rodikliai (automobilių stovėjimo vietų skaičius)	vnt.	140	
2	Statinio bendrasis plotas*	m <sup>2</sup>	4 200,00	

#### Projektuotojų Vytauto Augustinavičiaus ir Edimto Šimeliūno pristatymas:

- Pristatomas teritorijoje esančių pastatų rekonstravimo į daugiabučius namus projektas. Hektaro dydžio, su esama infrastruktūra kvartalas yra netoli Vilniaus Švč. Dievo Motinos Užtarėjos sentikių cerkvės ir senų gimdymo namų. Kvartalas projektuojamas palei Tyzenhauzų gatvę, kuriai būdingas taškinis perimetrinis užstatymas. Be to, šalia susiformavęs daugiabučių užstatymas.
- Pristatomos esamos ir perspektyvinės transporto, pėsčiųjų ir dviračių srautų schemos, želdynų ir viešųjų erdvių situacija aplinkinėje teritorijoje.
- Formuojamas dalinai uždaras kiemas, kurio pirmas namas nukirstas pagal gatvės išklotinę.
- Sklype yra saugomi šlaitai. Jų būklė prasta, tačiau respektabiliai atsižvelgiama į juos ir išsaugoma viršutinė jų dalis. Šlaitai formavo ir kvartalo struktūrą kadangi šalia jų projektuojami pastatai iškyla ant senų pastatų, nedaroma intervencija.
- Pristatomi vizualiniai ryšiai. Siekiant išsaugoti cerkvės perspektyvas, pastatai žemėja pagal reljefą. Kadangi tiek cerkvė, tiek ligoninė yra Kultūros vertybių registre, urbanistinė struktūra atsižvelgiama į tai. Pristatoma teritorijos užstatymo struktūra (įvairūs 2-12 aukštų pastatai).
- Medžiagiškumo analizė. Teritorijai būdingas tinkas, medis, geltonos plytos. Atsižvelgus į tai, projektuojamuose namuose naudojamas klinkeris, metalas, medis ir struktūrinis tinkas.
- Visi penki namai šlaitiniais stogais, turi skaidomi suteikiant įvairovės. Viršutinė terasa atiduodama viešai erdvei, gyventojams skiriamos vidinės kiemo erdvės apželdinamos, kiemuose projektuojamos privačios terasos.

#### Sauliaus Pamerneckio recenzija:

- Recenziją atliepia tris aspektus (medžiagos apimtį, sprendinių atitikimą galiojantiems teisės aktams ir siūlomų sprendinių architektūrinę raišką bei idėją).
- Kalbant apie medžiagos pateikimą, recenzentas pastebėjo, kad norint geriau įsigilinti į projektą, aiškiai matyti kaip išspręstos tam tikros vietos, reikėjo maketo. Vien turint omenyje šlaito dydį (perkirtimas per sklypą yra iki 15 m.). Taip pat pasigęsta techno ekonominių rodiklių. Taip pat projekte pažymima, kad medžiai išsaugomi maksimaliai, bet genplane nesimato, kurie medžiai išsaugomi/kertami, nenurodomi šiukšlių konteineriai, pastebėti netikslumai skersiniuose pjūviuose.
- Kitas klausimas dėl pateiktos medžiagos atitikimo galiojantiems teisės aktams. Pasirinkta statybos rūšis – rekonstravimas. Tačiau pristatyme ir brėžiniuose nėra aišku kas lieka po rekonstrukcijos. Antras dalykas – šlaitai. Recenzentas spėja, kad rekonstrukcija daroma todėl, nes kitu atveju pagal bendro plano apibrėžimus nauja statyba šlaituose negalima (apart darant rekonstrukciją). Kyla klausimų dėl Vizualinės zonos ribų ir įtakų kurias darys atsiradę statiniai. Esanti cerkvė įtraukta į Kultūros vertybių registrą, tad projektuojant naujus statinius, būtina įrodyti, kad paveldo statiniai neužstojami. Tai iš pateiktų vizualinių taškų suvokti ir pagrįsti sudėtinga - sprendiniai neįrodo, kad neužstelbia kultūros paveldo statinio.
- Kas liečia architektūrinius sprendinius, pasirinkti turi vienodi ir primena tipinių pastatų sudėliojimą. Vieta yra svarbi, pasigęsta nestandartinio sprendimo. Siūlomas projektas užstoja daugumą artimų cerkvės matymo kampų ir palieka tik vieną perspektyvą. Per mažai išeksponuota cerkvė. Vidiniai išplanavimai standartiniai. Klausimas kaip funkcionuotų požeminis parkingas. Jei jame telpantis automobilių kiekis pajudėtų - sustotų į eilę ir užsikimštų, taigi reikėtų ieškoti geresnio sprendimo. Noras pajvairinti siluetą nuolaidžiu stogu, yra įdomus, tačiau sprendimas galėjo būti įvairesnis, aukščiau galėjo labiau kisti. Dabar turi labai panašūs ir monotoniški.
- Recenzentas akcentuoja tris dalykus – statybos rūšies (rekonstrukcija) klausimas, vizualinės apsaugos zonos traktavimo teisingumas ir šlaitų užstatymo principas.

#### Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio klausimai:

- Konsoliduotos savivaldybės nuomonės kol kas nėra. Projektuotojai prašomi aiškiau pristatyti vidinę kvartalo struktūrą, erdvių kategorijas kuriamas kvartale ir aplink jį, nes kvartalas didelis, o vidinė struktūra neaiški. Taip pat klausimas dėl santykių su kaimynais - pasirinkta erdvinė struktūra lemia ar galima statyti ant sklypo ribos, ar reikia išlaikyti atstumą, kaip formuojasi vieša erdvė, kaip traktuojamas

kiemas. Kaip ir recenzentui, kilo klausimų dėl erdvių tipologijos (privačių, semiprivačių ir viešų erdvių struktūrą). Pavyzdžiui šlaitas – ar tai jūsų kiemas, ar tai viešas praėjimas su galimybe apžvelgti cerkvę ir kiemą?

- Projektuotojai atsako, kad viršutinė terasa yra vieša ir kuria pagarbų atstumą tarp kvartalo ir cerkvės. Iš terasos matomos visos perspektyvos. Kvartalo viduje esantis kiemas, kuriame yra ir vaikų žaidimo aikštelės, yra skirtas gyventojams, o jame esantys privatūs kiemeliai pirmuose aukštuose. Palei gatvę prašome statymo ant sklypo ribos, formuojant kitokį tūrį, be balkono, išraiškingą. Norime sutvarkyti gatvę, kad būtų pagal gatvių promenadą.

#### Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos narė teiravosi dėl rekonstruojamų pastatų – kas lieka po rekonstrukcijos? Taip pat projektuotojai prašyti pagrįsti formuojamos morfologijos pasirinkimą kadangi prieš rekonstrukciją tai buvo perimetrinis užstatymas, po – taškinis. Kilo klausimas ar projektuotojai yra susipažinę su vietos paveldosauginiais reikalavimais ir parametrais? Galiausiai, teirautasi dėl apžvalgos taškų pasirinkimo kriterijų. Projektuotojai atsakė, kad po rekonstrukcijos lieka atraminės sienos, kurios panaudojamos parkingui. Visų pastatų ribos atsiremia į esančias atramines sienas. Kas dėl morfologijos – taip, tai yra nepilnai perimetras, atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą pasirinktas taškinis užstatymas su pagal reglamentus nuo sklypo atitrauktais pastatais. Dėl apžvalgos taškų, išsinagrinėjom visus, bet padarėm tik tuos, kur matosi projektuojami pastatai – nuo Šv. Jonų bažnyčios mūsų projektą užstatų dvylikaaukščiai. Paveldosaugos klausimu atsakymas bus pateiktas vėliau.

- Tarybos narė pasigedo bendrųjų rodiklių, kuriuos norėjo palyginti su Vilniaus bendrojo plano kultūros paveldo dalimi (tuomet paaiškėtų ar foninis aukštingumas yra 21 m., ar 12 m.). Pastebėta dėl aukštų, kurių yra ne penki, o septyni (su požeminiu parkingu).

- Tarybos narys klausė kaip projektuotojais supranta ir pagrindžia pramonės paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties pastatą fenomeną? Pagal STR čia panašiau į konversiją, nes keičiasi esmė. Projektuotojai prašomi patikslinti, ką jie vadina griovimu? Projektuotojai atsakė, kad vyksta pramonės pastatų rekonstravimas keičiant paskirtį į daugiabučių. Mindaugas Stepanas papildo, kad atliekami trys veiksmai – rekonstruojama, tada keičiama paskirtis, o kiti pastatai griaunami.

- Narys taip pat pastebėjo, kad nesant aiškaus aukščio reikalavimo, turi būti atlikta urbanistinė analizė, pagal kurią tas aukštis būtų argumentuotai pasirinktas. Projektuotojai žada informaciją papildyti.

- Taip pat pastebėti neaiškumai pateikto geomorfologinių gamtinių karkasų schemeje. Dar sykį pabrėžtas pastatų aukštingumo pagrįstumo klausimas. Klausia, kaip išsaugomas vaizdas į cerkvę, iš kur? Pastebėta, kad nurodomi vizualiniai ryšiai nėra pagrįsti, medžiaga nėra pakankama. Projektuotojai žada medžiagą papildyti perspektyvomis.

- Tarybos narys teiravosi, ar tiriant vizualinius projekto ryšius, buvo nagrinėjamas matomumas iš senamiesčio aikščių ir miesto kalvų? Projektuotojai atsakė, kad panoramas papildys.

- Mindaugas Pakalnis klausė ar yra išlaikomas norminis atstumas nuo sklypo ribų iš vakarų pusės kur yra didesni pastatai. Projektuotojai – keli taškai ne, bet didžioji dalis – taip. Dėl praeinamumo ir erdvių tipologijos, viršutinė terasa vieša, vidinis kiemas skirtas kvartalo gyventojams (projektuotojai atsiųs schemą). Kvartalas pusiau perimetrinis, formuojantis vidinį kiemą.

- Mindaugas Pakalnis teigė, kad perimetrinio užstatymo logika reikalautų palei gatvę gražiai pasistatyt namus, o tada jau vystyti kažkokią vidinę struktūrą. Išorinių, viešųjų erdvių organizavimo prasme turėtų būti aiški skirtis tarp viešos ir privačios erdvės.

- Galiausiai, tarybos narys klausė dėl medžiagoje pateiktos tvoros, esančios viršutinėje terasoje. Projektuotojai teigė, kad tai klaida medžiagoje.

### **III. TARYBOS ARGUMENTAI**

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė Tarybos įvertinti projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams.

Visų pirma, Tarybos nuomone, deramam projekto įvertinimui trūksta medžiagos (nebuvo pagamintas maketas, kuris šlaitingoje teritorijoje yra itin pravartus suvokiant vietos situaciją ir siūlomus sprendinius, pateiktoje medžiagoje pasigesta ir bendrųjų rodiklių).

Visgi rimtesnė bėda Taryba laiko galimą projekto neatitikimą galiojantiems teisės aktų reikalavimams. Turint omenyje vystomos teritorijos svarbą ir problematiką, buvo būtina atlikti geomorfologinę ir urbanistinę analizę. Tai pagrįstų (dabar neargumentuotus) projektinius sprendinius, kurie vien dėl savo aukštingumo galimai neatitinka paveldosauginių ir urbanistinių reikalavimų. Be to, tarybos narių neįtikino rekonstrukcijos sąvokos pagrįstumas.

Tarybai užkliuvo vizualinių taškų pasirinkimas, kuris nėra argumentuotas ir logiškas (pasirinkti tolimi taškai, artimų taškų selekcija neracionali, nėra Vilniaus senamiesčio aikščių, kalvų perspektyvų įvertinimo).

Taip pat pastebėta, kad projektuojama vieta yra Vilniaus Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonyje, todėl sprendiniai turi atitikti pasaulinio paveldo objekto (Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento) reikalavimus. Jame nurodoma, kad neturi būti pablogintas valstybės saugomų kultūros paveldo objektų, esančių zonoje, apžvelgiamumas. Nors cerkvė nėra saugoma (tik įrašyta į kultūros vertybių registrą) ir jos apžvelgiamumas nereguliuojamas, reglamentas reikalauja, kad nebūtų užstotos senamiestį supančios kalvos, žiūrint į jas iš senamiesčio gatvių, aikščių, istorinių traktų, bet nedraudžia bloginti vaizdų nuo kalvų.

Galiausiai, Taryba mano, kad urbanistinė-architektūrinė projekto idėja nėra tinkama vystomai vietai, projektas stokoja urbanistinio integralumo ir kontekstualumo, nes nepakankamai respektuoja šalia stovinčią, Kultūros vertybių registre esančią cerkvę, projektuojami pastatai yra per aukšti ir ją užstoja.

#### IV. TARYBOS IŠVADOS


Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Sandėliavimo, gamybos ir pramonės paskirties pastatų rekonstravimo į gyvenamosios paskirties daugiabutį pastatą; kultūros, pagalbinių ūkio, administracinės ir kitos paskirties pastatų griovimo Tyzenhauzų g. 17, Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų, nes siūlomi sprendiniai stokoja urbanistinio integralumo, o projekto architektūrinė-urbanistinė idėja nėra tinkama vystomai vietai.
2. Pasirinktas šlaitų užstatymo principas nėra pagrįstas, tūrinė-erdvinė kompozicija nepakankamai respektuoja aplink sklypą esančius Kultūros vertybių registro objektus.
3. Nebuvo atliktas deramas pasiruošiamasis darbas (urbanistinė, geomorfologinė vietos studija).
4. Neįtikina pasirinktas užstatymo tipas - projektuojant pastatą priimti perimetrinio užstatymo rodikliai, nors realiai projektas labiau primena sodybinį užstatymą, kurio parametrai yra mažesni.

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

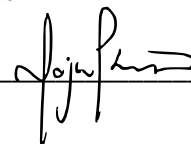
1. Rekomenduojama atlikti geomorfologinę ir urbanistinę analizę ir pagal jų rezultatus parengus sąlygas, organizuoti architektūrinį konkursą.
2. Žeminti projektuojamų pastatų aukštingumą ir atveriant kuo daugiau vizualinių taškų, pagarbiai išeksponuoti šalia sklypo stovinčią cerkvę.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis