

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

2024 m. gegužės 28 d.,  
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.  
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: André Baldišiūtė, Marija Nemunienė, Rūta Leitanaitytė, Algimantas Neniškis, Artūras Blotnys, Gintaras Čaikauskas, Algimantas Pliučas, Dalia Dijokienė.

Prašymo pateikėjai: Giedrius Čirvinskas, statytojas.

Posėdis vyko 2024 m. gegužės 28 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius)) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).  
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2024-05-28 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:32:46).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2024 m. gegužės 28 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Giedriaus Čirvinsko prašymą dėl Dvibučio gyvenamojo namo Šeškinės Sodų g. 41 ir 41A, Vilniuje, statybos projekto (toliau – Projektas):

*„1. Prašome pateikti Architektų tarybos nuomonę dėl projektuojamų pastatų atitikimo urbanistinio integralumo reikalavimams aukščio ir tūrio požiūriu.*

*2. Prašome įvertinti, ar Vilniaus miesto savivaldybės reikalavimas mažinti pastato aukštumą atitinka galiojančio detaliojo plano reglamentų ir pateiktų projektavimo užduočių reikalavimus ir ar yra pakankamai motyvuotas.*

*3. Prašome įvertinti ar Vilniaus m. savivaldybės pateiktuose specialiuose architektūriniuose reikalavimuose adresu Šeškinės Sodų g. 41 nurodymas dėl pastato aukščio citata: „Absoliutinė pastato aukščio altitudė negali viršyti prie Šeškinės Sodų g. esančių artimiausių pastatų (Šeškinės Sodų 3-ioji g. 28, Šeškinės Sodų g. 39, Šeškinės Sodų g. 43 ir 43A, Šeškinės Sodų g. 45) absoliutinių aukščių altitudžių sumos vidurkio“ yra pagrįstas užstatymo kompozicijos požiūriu ir ar yra pagrįstas architektūrine analize.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Projektiniai pasiūlymai

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas Giedrius Čirvinskas. 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: Dvibučio gyvenamojo namo Šeškinės Sodų g. 41 ir 41A, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NUMERIS: TDP-2232, TDP-2233.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.  
STATINIO ADRESAS: Šeškinės Sodų g. 40, 41A, Vilnius.  
STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB „Domus Langai.  
PROJEKTUOTOJAS: UAB "ŽALI NAMAI LT".  
PROJEKTO VADOVAS (PV): K. Oseckytė.  
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.  
KATEGORIJA: Neypatingas statinys.  
PASKIRTIS: Gyvenamosios(dviejų butų) paskirties.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Šeškinės Sodų g. 40, Vilnius

**STATINIO TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI**

1. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
2. Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
3. Sklypo plotas – 0,0500 ha;
4. Sklypo užstatymo tankis – 0,249;
5. Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,67;
6. Pastato aukštis – 10,98m;
7. Pastato bendras plotas 333,33m<sup>2</sup>
8. Pastato požeminis plotas – 85,46m<sup>2</sup>
9. Pastato antžeminis plotas – 247,87m<sup>2</sup>
10. Naudingas plotas – 333,33m<sup>2</sup>
11. Aukštų skaičius – 2 su mansarda
12. Želdinių plotas – 185 m<sup>2</sup>, 37%
13. Automobilių parkavimas lauko aikštelėje.
14. Projektuojama energetinė klasė - A++;
15. Projektuojama akustinė klasė – C;
16. Pastato ugniai atsparumo laipsnis – I.

Šeškinės Sodų g. 41A, Vilnius

**STATINIO TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI**

1. Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita;
2. Žemės sklypo naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
3. Sklypo plotas – 0,0726 ha;
4. Sklypo užstatymo tankis – 0,249;
5. Sklypo užstatymo intensyvumas – 0,48;
6. Pastato aukštis – 10.88m;
7. Pastato bendras plotas 365,68m<sup>2</sup>
8. Pastato požeminis plotas – 19,46m<sup>2</sup>
9. Pastato antžeminis plotas – 346,22m<sup>2</sup>
10. Naudingas plotas – 365,68m<sup>2</sup>
11. Aukštų skaičius – 2 su mansarda
12. Želdinių plotas – 312 m<sup>2</sup>, 42,98%
13. Automobilių parkavimas po namu ir lauko aikštelėje.
14. Projektuojama energetinė klasė - A++;
15. Projektuojama akustinė klasė – C;
16. Pastato ugniai atsparumo laipsnis – I.

### Projektuotojų atstovo architekto Giedriaus Čirvinsko pristatymas:

- Suprojektuoti du dvibučiai namai. Du kartus teikti vieno namo projektiniai pasiūlymai, paruošti kito namo projektiniai pasiūlymai. Vilniaus miesto savivaldybė atmetė visus projektus, nes teigta, kad namai per dideli (pastatas vertinant trimatį modelį atrodo per didelis, neatitinka aplinkinio užstatymo mastelio). Nepaisant to, namai suprojektuoti pagal galiojančius reglamentus, atitinka projektavimo užduotį, Detalų planą, Bendrąjį planą. Nesutinkant su pastabomis Vilniaus miesto savivaldybė siūlė kreiptis į ekspertų tarybą.
- Projektuojami pastatai yra Šeškinės sodų kvartale, ribojasi su Ozo slėniu.
- Vertinamas Šeškinės sodų masyvas. Vyrauja vieno, 2 a. užstatymas. Vilniaus miesto savivaldybė išreiškė pastabą, kad pastatai atrodo kaip 3 a. su mansarda. Iš gatvės pusės susiformuoja jėjimas iš cokolinio aukšto, dėl ko susidaro trijų aukštų įspūdis. Cokolinis aukštas pagal galiojantį Detalų planą neskaitomas aukštu.
- Projektuotojai teigia, kad pastatas atrodo didesnis nei realiai dėl kompiuterinės programos iškraipymų, neatsižvelgimų į reljefą. Teigiama, jog pastatas vizualiai atrodys mažesnis iš gatvės pusės, nes nebus matomas jo stogas. Tolimesnis pastatas nebus matomas, nedominuos. Taigi, stogo nužeminimas rezultato nekeistų.
- Pastatai projektuojami dviejuose savarankiškuose sklypuose (5 a ir 7 a). Sklypuose egzistuoja didelis reljefo perkirtimas (9 m).
- Atmetus projektinius pasiūlymus buvo perrašyta projektavimo užduotis, bet nebuvo nurodyta jokių reikalavimų.
- Nors Vilniaus miesto savivaldybė teigia, kad pastatas viršija aplinkinio užstatymo aukštingumą vyraujantį, rodomos kitų pastatų nuotraukos, įrodo, kad teritorijoje yra tokio ar net didesnio aukštingumo pastatų.
- Pristatoma gamtinio karkaso analizė, kuri parodo, kad iš Ozo pusės pastatas nebus matomas, minimaliai išskyla.

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

- Prašoma patikslinti aukštų skaičių. Atsakoma, kad projektuojami dviejų aukštų su mansardomis pastatai.
- Klausama, koks didžiausias aukščių skirtumas projekte? Atsakoma, kad duomenis reiktų tikslinti. Apie 10 m. perkirtimas.
- Taryba prašė patikslinti projekto situacija ir eigą, kokios pastabos išsakytos Vilniaus miesto savivaldybės? Atsakyta, kad paruošti projektiniai pasiūlymai atmesti su pastabomis (pastatas atrodo per didelis, prašoma mažinti pastato aukštingumą). Atlikti nauji projektiniai pasiūlymai kito pastato, kuris buvo mažesnis. Gautas tokios pat pastabos su tokia pačia formuluote. Perdaryti projektiniai pasiūlymai sumažinus pastato aukštį apie 1 m., tačiau gautas toks pat atsakymas, kad reikia mažinti pastato aukštį, nenurodant kiek. Paprašyta pateikti architektūrinius reikalavimus, nurodant maksimalią pastato altitudę. Vilniaus miesto savivaldybė atsakė, kad pastato altitudė turėtų būti sudaryta pagal gretimų pastatų altitudžių vidurkius ir jo neviršyti, tačiau ką statyti nuspręsta Detaliajame plane (2 a. su mansarda), Bendrajame plane (3 a.). Kreiptasi į ekspertų tarybą įvertinimui.

### **III. TARYBOS ARGUMENTAI**

Taryba vertino projekto atitiktį architektūros kokybės reikalavimams susijusiems su pastato aukštingumu (urbanistinis integralumas).

Tarybos nuomone, siūlomi projekto sprendiniai yra tinkami: aukštingumu ir tūriu pastatai atitinka teritorijoje egzistuojantį ir pagal Detalų planą formuojamą užstatymą. Tuo pačiu, taryba pastebi, kad aplinkiniame kontekste nėra aiškių vertybinių parametų, į ką būtų galima orientuotis, nes kiekvienas pastatas kitoks ir jie kartu nekuria darnios aplinkos. Vis dėlto, teritorijoje yra panašaus aukščio ir tūrio pastatų, taigi projektuojami pastatai atitinka urbanistinio integralumo kriterijų.

Atkreipiamas dėmesys, kad pagal dabartinius reglamentus cokolinis aukštas laikomas aukštu, tačiau dabar teritorijai galioja Detalusis planas, pagal kurį cokolinis aukštas su mansarda nėra laikomi aukštais, taigi statinio aukštų skaičius atitinka sklypui galiojančius reglamentus.

Nors projektuotojo pateiktame prašyme išsakytas pageidavimas įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės suformuluotų reikalavimų pagrįstumą, Taryba negali vertinti ir komentuoti kitų institucijų kompetencijų, nes tai nėra apibrėžta jos funkcija. Visgi, Taryba pripažįsta, kad reikalavimai ir vertinimai turi būti pagrįsti teisės aktais.

Tarybos narių nuomone, siekiant aukštesnės statinio kokybės, rekomenduojama ieškoti jautresnio projektuojamų pastatų santykio su reljefu (pastato įkomponavimas sklype).

#### IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Dvibučio gyvenamojo namo Šeškinės Sodų g. 41 ir 41A, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projektuojami pastatai yra urbanistiškai integralūs, nes aukštingumu ir tūriu atitinka teritorijoje egzistuojantį ir Detaliuoju planu formuojamą užstatymą.
2. Sprendiniai atitinka teritorijai galiojančiame Detaliajame plane apibrėžtus rodiklius.

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Siekiant aukštesnės pastato kokybės, rekomenduojama apvarstyti alternatyvius pastato įkomponavimo į reljefą (šlaitą) variantus.

Posėdžio pirmininkas

Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius

Nojus Kiznis