

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

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Saulius Mikštas, Julius Šeibokas, Algimantas Pliučas, Linas Naujokaitis, Vaidotas Kuliešius, Marija Nemunienė, Rūta Leitanaitytė, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: Vilniaus miesto savivaldybė, Vilniaus miesto savivaldybės vyr. architektė Laura Kairienė.

Posėdis vyko 2025 m. sausio 22 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 863 9724 1637).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2025-01-22 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 04:12:49).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2025 m. sausio 22 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Lauros Kairienės prašymą dėl parengtų detaliojo plano sprendinių įvertinimo (Žirmūnų g. 3A) (toliau – Projektas):

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. 2025-01-20 raštas A682E-1/25(2.15.1.42E-TPS), pdf;
2. Pagrindinis brėžinys „Sprendiniai 12-16\_page-0001“, jpg;
3. Aiškinamasis raštas „2024-12-20 AR+GS“, pdf;
4. Urbanistinė analizė „PRIEDAS Nr. 1\_2024 05 24 URBANISTINĖ ANALIZĖ - M.P“, pdf;
5. Gamtinė analizė „PRIEDAS Nr. 2\_2024 05 21 GAMTINĖ ANALIZĖ - R.S.-s0521“, pdf;
6. Želdinių inventorizacija „PRIEDAS Nr. 3\_2024 02 06 Žirmūnų g. 3A inventorizacija“, pdf;
7. Elektromagnetinio lauko matavimai „PRIEDAS Nr. 5\_2024 04 03 Elektromagnetinio lauko matavimai\_DGE\_Ž3A“, pdf;
8. Triukšmo ir aplinkos kokybės vertinimo ataskaita „PRIEDAS Nr. 6\_2024 04 08 Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita\_DGE\_Ž3A“, pdf;
9. Geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaita „PRIEDAS Nr. 7\_2020 01 07 II geotechninės kat. PROJEKTINIŲ geologinių tyrimų ataskaita“, pdf;
10. Preliminarus ekologinis tyrimas „PRIEDAS Nr. 8\_2024 04 22 Prelim\_ekogeologinis\_ataskaita su h2o tyrimu ir GEO tvirtinimu\_zirmunu3A\_“, pdf;

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektai ir vystytojai – Karolis Sankauskas, Mindaugas Pakalnis, Anzelmas Filimanavičius. Pasisakė, klausimus uždavė visuomenės atstovai ir 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 REIŠKINGOS APLINKYBĖS

Pateikti duomenys:

PAVADINIMAS: Sklypo Žirmūnų g. 3A (Kadastro Nr. 0101/0023:241) detalusis planas inicijavimo sutarties pagrindu.

ADRESAS: Žirmūnų g. 3A Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Projektavimo sprendimai“.

PROJEKTO VADOVAS: L. Paulauskas.

INICIJATORIUS: Juridinis asmuo.

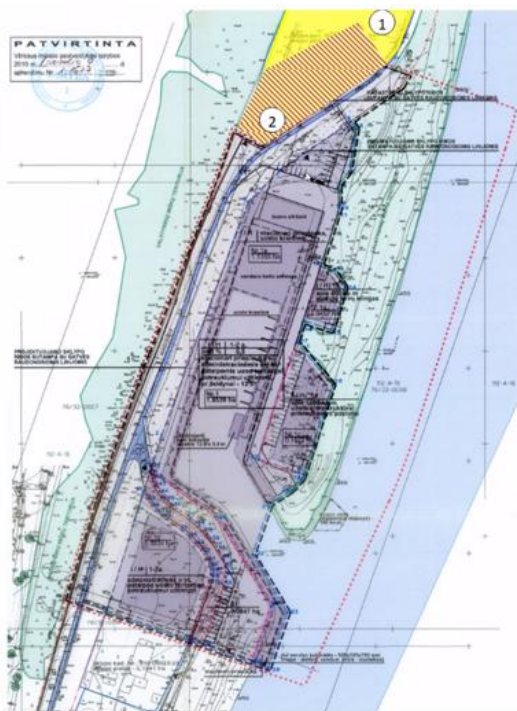
Bendrieji rodikliai:

TERITORIJOS (JOS DALIES) NR.	ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) NR.	ŽEMĖS SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS, M <sup>2</sup>	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO FUNKCIJA	ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAS (DŪDAI)	TERITORIJOS REGLAMENTAS				PAPILDOMI REGLAMENTAI						
						LEIDŽIAMASIS PASTATŲ AUKŠTIS	NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, M	ALTITUDE, M	LEIŠKIAMASIS UŽSTATYMO TANKIS, %	UŽSTATYMO INTENSIVYMAS AR UŽSTATYMO TŪRIO TANKIS*	UŽSTATYMO TIPAS	GALIMI ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIAI	MAŽIAUSI, M <sup>2</sup>	DIDŽIAUSI, M <sup>2</sup>	PRIKLAUSOMŲ ŽELDINIŲ IR ŽEDINIŲ TERITORIJOS DALY, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS
1	10195		MIŠRI GYVENAMŲJI TERITORIA	KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ	C/C2 DAUGIA- BUCIŲ GYVENA- MIJŲ PASTATŲ IR BENDRA- BUČIŲ TERITO- RIJOS	≤12m	≤105,20	30%	0,7	mv			30%	≤3a	TRIJŲ IR DAUGIAU BUTŲ (DAUGIABUCIAMS) GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAI IR ĮVARIŲ SOCIALINIŲ GRUPIŲ (BENDRABUCIAI, VAKŲ NAMAI, PRIEGLAUDOS, GLOBOS NAMAI, ŠEIMOS NAMAI, VENUOLYNŲ) GYVENAMIEJI PASTATAI SU PAGALBINO ŪKIO PASKIRTIES PASTATAI	SKLYPAS TVARKOMAS VADOVAUJANTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGŲ ĮSTATYMU: • AERODROMO APSAUGOS ZONOS (III SKYRIUS, PIRMASIS SKIRSNIS), 10195 M <sup>2</sup> . • ELEKTROS TINKLŲ APSAUGOS ZONOS (III SKYRIUS, KETVIRTASIS SKIRSNIS). • POTVYNIŲ GRĖSMĖS TERITORIJOS (VI SKYRIUS, DEŠIMTASIS SKIRSNIS)  a - SĄLYGINIS DIDŽIAUSIAS NELAIĐIŲ DANGŲ KIEKIS SKLYPE - 40% VIRŠIUS SĄLYGINI DIDŽIAUSIA NELAIĐIŲ DANGŲ KIEKĮ SKLYPE, TAIKYTI KOMPENSACINES PRIEMONES (LIETAUS VANDENS INFILTRACIJŲ AR UŽLAKYMO SIRTIMŲ ĮRENGIMAS, ARBA PAPILDOMAS INVESTAVIMAS Į MIŠTO LIETAUS NUOTEKŲ SISTEMOS PAJĖGUMO DIDINIMĄ)  b - POŽEMINIS IR / AR ANTŽEMINIS PARKAVIMAS
	1A	2937				≤12m	≤104,90							≤3a		
	1B	716				≤3m	≤95,40							≤1a		
	1C	1961				≤12m	≤104,70							≤3a		
	1D	376				≤3m	≤95,50							≤1a		
	1E	1655				≤12m	≤105							≤3a		
	1F	523				≤3m	≤96,20							≤1a		
	1G	1391				≤12m	≤105,60							≤3a		
	1H	223				≤3m	≤96,50							≤1a		
	1I	1214				≤12m	≤105,80							≤3a		
	2	2662					INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS KORIDORIUS							KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ		

## Vilniaus miesto bendro plano sprendiniai



7.	Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus	12
8.	Užstatymo tipas	mv – miesto vilų
9.	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	0.8
10.	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	40
11.	Minimalus sklypo dydis naujai statybai	200
12.	Maksimalus būstų skaičius sklype	nereglamentuojamas
13.	Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	40
14.	Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m2)	500
16.	Įgyvendinimo prioritetas	Prioritetinė plėtros teritorija



## Planuojamos teritorijos santykis su kontekstu

Teritorijos, esančios prie Žirmūnų žiemos uosto, tarp Neries gatvės ir Neries upės detalūs, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 2010-06-09, sprendimu Nr.1-1607.

- žemės naudojimo būdas – infrastruktūra,
- statinių aukštis 1-2 aukštai,
- statinių aukštis nuo žemės paviršiaus 3,5-7 metrai,
- statinių aukščio absoliutinė altitudė – 96-101m,
- užstatymo tankis – iki 45%,
- užstatymo intensyvumas – iki 0,5.

Žiemos uosto detaliojo plano ištrauka

1- planuojama teritorija

2 – zona, kurioje tikslinga įrengti uosto aptarnavimui skirtas paslaugų patalpas (kavinei ar pan.).

Karolio Sankausko ir Mindaugo Pakalnio pristatymas:

- Tikslas – sutvarkyti sklypą, kad jame būtų galima projektuoti ir statyti daugiabučių namų ansamblij. Numatomi pastatai 1-3 aukštų, užstatymo tankis 30 proc., užstatymo intensyvumas 0,7. Sklypo želdiniai sutaksuoti, paliekami 9 želdiniai arčiau upės, kiti šalinami. Patekimas į sklypą iš Neries g. Šiuo metu esami pastatai numatomi griauti. Užliejamos teritorijos 0,1 proc., todėl sklypas nėra užliejamas ir statyba galima.
- Klausimas svarstymui pateiktas vadovaujantis Bendrojo plano aiškinamojo rašo 71.5.3 punktu: "71.5.3. Užstatymo rodikliai (UI, UT, pastatų aukščio ir kiti) šlaituose ir jų 50 m pločio paribių zonose nustatomi, pagrindžiant inžinerinių-geologinių tyrimų išvadomis, vizualinio poveikio miestovaizdžiui vertinimu. Šie rodikliai gali viršyti susiklosčiusio urbanistinio konteksto parametrus tik gavus teigiamą kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvadą."
- Planuojamas užstatymas kvartale formuojamas atskirais tūriais, erdvės formavimo principai atitinka miesto vilų tipologijos charakteristikas. Statybos zona detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje suskaidyta į 6 dalis.
- Planuojamoje teritorijoje nustatomas daugiabučių ir bendrabučių žemės naudojimo būdas, kuris kuria naujas gyvenimo prie vandens galimybes ir mažina uždaros ir neprieinamos teritorijos susiformavimo galimybes, kurias suponuoju mažesnio intensyvumo vienbučių – dvibučių žemės naudojimo būdas.
- Planuojamas naujo užstatymo aukštis (iki 12 m) yra apie 2,4 karto mažesnis nei tarpterasinio šlaito aukštis ir nedominuos gamtiniame fone.

Visuomenės atstovų ir Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Klausimas: ar turite grafinės projektinių pasiūlymų medžiagos, kur būtų matoma tūriai, planavimas, architektūra? Atsakymas: neturi, nes kol kas sprendžiami detaliojo plano sprendinių keitimo klausimai.
- Klausima: pateiktame makete matosi sodybinis užstatymas, o detaliojo plano brėžinyje numatytas užstatymo aukštingumas (3 m., 12 m.). Kur yra skirtingų aukščių ribos? Atsakymas: detaliojame plane parodyti plotai yra didesni nei nurodyti makete, bet numatyti *plyšiai* palikti 3 m aukščio, besilaikant UI.

- Prašoma patikslinti sklypo transporto judėjimo schemą. Atsakymas: patenkama iš Neries g., vėliau bus patikslinta techniniu projektu. Atkreipiamas dėmesys, kad lygiagrečiai projektui yra rengiamas Neries g. DP, kuriame išspręstas ir transporto klausimas.
- Ar nekilo mintis projektuoti transporto judėjimą palei šlaitą, o palei upę palikti tik pėsčiųjų ir dviratininkų takus? Atsakymas: greičiausiai taip ir bus išspręsta, nes yra numatytas ir privažiavimas iki žiemos uosto. Visiems gyventojams yra numatomas požeminis parkavimas. Numatytas plotas palei upę bus pėstiesiems ir dviratininkams.
- Koks numatomas žiemos uosto ryšys su kvartalu? Ar turite ir sklypo erdvių ir judėjimo sklype išplanavimo planą? Ar yra kvartalo viduje viešosios erdvės visiems? Ar buvo svarstyta kita funkcija nei gyvenamoji? Atsakymas: kadangi ši teritorija seniai nebėra uosto dalis, o yra privati, BP nenumatė kitos funkcijos, todėl šitai vietai suteiktas įvairesnis funkcijos pasirinkimas su griežtais apribojimais. Kita paskirtis svarstyta buvo, bet praeivių srautas ne šiltojo sezono metu daug mažesnis, dėl to pasirinkti daugiabučiai, o ne komercinės patalpos.
- Turint omenyje užliejamas teritorijas, ar tikrai požeminis parkavimas bus įmanomas? Ar nėra geriau antžeminis parkavimas? Taip pat ar neturėtų ši teritorija būti tvarkoma ir pritaikoma naujai, išvalant esančius šabakštynus? Atsakymas: požeminis parkavimas bus įmanomas, tai įrodo specialistų atlikti tyrimai. Antžeminio parkavimo idėja nebuvo svarstyta, tačiau įvertinus sklypo vertę nuspręsta jos nenaudoti parkavimo vietoms. Želdinių situacija nėra tinkama, nes nėra sukurtos vietos vaizdingoms panoramoms.
- Kaip numatomas aptarnaujančio transporto, gaisrinių ir greitosios pagalbos automobilių judėjimas? Atsakymas: numatomas infrastruktūros koridorius ten, kur yra pėsčiųjų ir dviračių zona. Šiukšliavežei numatomas įvažiavimas iš Neries g.
- Kilo abejonė, ar VRAT gali iš pateiktų brėžinių įvertinti DP sprendinių kokybę, kai nematomi tūriai, transporto sistema, fasadų sprendiniai. Prašoma papildomos medžiagos susidaryti bendram vaizdui. Atsakymas: šiuo metu yra kalbama apie urbanistinę struktūrą, o ne apie architektūrinius sprendinius, o pateikta M. Pakalnio analizė pilnai atsako į šiuos klausimus.
- Jeigu būtų pateikta transporto schema sklype, ji lemtų užstatymo pasikeitimus šlaito pusėje. Koks yra planuojamas parkavimo vietų kiekis? Atsakymas: šiuo metu atsakyti negali, nes savivaldybė prašo vertinimo dėl DP urbanistinės struktūros. Projektiniai pasiūlymai bus siūlomi vertinti kitą kartą.
- Prašoma patikslinti, kaip pateiktas maketas koreliuoja su pagrindiniu brėžiniu? Pateikta kompozicija aiški, bet jai trūksta sąryšio su DP, pavyzdžiui nesutampa numatomi tūriai.
- Pastebima, jog projekte stokojama ambicijų tokiai unikaliai vietai, norisi ambicingesnio santykio su žiemos uostu. Siūloma statyti aukštesnius pastatus, architektūriniais ženklais įnešti daugiau įvairovės. Atsakymas: Maksimali įmanoma ambicija numatyta bendrajame plane, norint didesnių pokyčių reiktų keisti BP, abejojama tokio sprendimo tvarumu. Prioritetas yra įnešti gyvybės į terasą. Sutinkama, kad galėtų būti glaudesnė sąsaja su žiemos uostu.
- Projektas pateikiamas VRAT, nes prašoma ekspertinio vertinimo dėl šlaitų, esančių apsaugos zonoje. Kokio vertinimo tikėtasi rengiant tokį BP reikalavimą? Atsakoma: tikimasi tūrio atsiradimo konkrečiam kontekste galimybės, santykio su šlaitu, užstatymo principo vertinimo.
- Kadangi maketas nurodo erdvinis sprendinius, tarpus tarp pastatų, prašoma tolimesnėse projektavimo stadijose įsigilinti į erdvinis dydžius ir proporcijas. Urbanistinė struktūra teritorijoje apspręsta, ryšys su šlaitais aiškus, norisi ryšių su Žirmūnų rajonu ateityje. Atsakymas: projektuotojų tikslas buvo pasitikrinti, ar teisingas dabartinis kelias. Šiuo metu yra rengiamas DP šalia esančioms teritorijoms, į jį bus atsižvelgta. Siūloma neabejoti statytojų galimybėm įrengiant požeminį parkavimą. Laisvas planavimas užtikrins pakankamai gerą privatumą sklypo viduje, izoliuotą pėsčiųjų judėjimą aplinkui. Kalbant apie šlaitą, pirmiausiai reiktų humanizuoti erdvę šlaito viršuje.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino siūlomus detaliojo plano koregavimo sprendinius, kuriais apsprendžiamas tūris, aukštis, užstatymo tipas.

Taryba negali vienareikšmiškai pritarti siūlomai urbanistinei struktūrai, kadangi nebuvo patikslinta vidinio kvartalo suplanavimo ir transporto schema. Klausimų kelia neaiškios užstatymo ribos. Neaiškus gaisrinėms numatomas pravažiavimas per dviračių taką, tačiau suprantama, jog tai kito etapo klausimas. Iš pateiktos medžiagos sunku spręsti, ar suformuota optimali urbanistinė struktūra. M. Pakalnio analizė pakomentuoja aukštingumą, bet ne numatytą vidinę struktūrą. Pateiktas užstatymas nekoduoja viešų/privačių erdvių kompozicijos, labiau legitimuos siekiamus maksimalius užstatymo reglamentus ir apribos kituose etapuose galimas urbanistines struktūras.

Taryba pritaria, jog numatomi DP sprendiniai šlaitams neigiamo poveikio nedarytų, tačiau urbanistinės koncepcijos kokybės įvertinimui reikalinga papildoma informacija.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus Regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Detaliojo plano sprendinių projektą (Žirmūnų g. 3A), teikia išvadą:

1. Taryba neturi esminių priekaištų pristatytiems detaliojo plano pakeitimams ir teikia pritarimą siūlomoms užstatymo rodikliams (UI, UT, pastatų aukštis) šioje šlaitų ir jų 50 m. pločio paribio zonoje.

### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Siūlomos urbanistinės struktūros kokybės klausimai (patikslintas vidinis kvartalo suplanavimas, transporto schema ir t.t.) turėtų būti išspręsti rengiant PP.

Posėdžio pirmininkas \_\_\_\_\_



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius \_\_\_\_\_



Martyna Skomskytė