LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2025 m. kovo 19 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė
Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Gintaras Čaikauskas, Julius Šeibokas, Edgaras Neniškis, Rūta Leitanaitė, Saulius Mikštas, Vitas Karčiauskas, Vaidotas Kuliešius, Kęstutis Kisielius, Rolandas Liola, Sigitas Sparnaitis, Artūras Blotnys.
Prašymo pateikėjai: UAB "Cloud architektai", Justina Vaičė.
Posėdis vyko 2025 m. kovo 19 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom" platformoje (Meeting ID: 817 6736 7945; 872 2427 5932).
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: daryti 2 (du) garso įrašai „VRAT posėdis 2025-03-19 NR. 1.mp3" (įrašo trukmė 02:22:37) ir „VRAT posėdis 2025-03-19 NR. 2 (įrašo trukmė 00:36:32)

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. kovo 19 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Justinos Vaičes prašymą dėl Daugiabučių gyvenamųjų pastatų Justiniškių g. 134, Vilnius statybos projekto (toliau – Projektas), architektūros kokybės vertinimo.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Aiškinamasis raštas
2. Grafinė dalis

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektė Jovilė Porvaneckaitė Dagelienė. 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 REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Pateikti duomenys:

PAVADINIMAS: DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI JUSTINIŠKIŲ G. 134, VILNIUS STATYBOS PROJEKTAS
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
STATINIO ADRESAS: Justiniškių g. 134, Vilnius.
STATYTOJAS: UAB „Project RE A"
PROJEKTUOTOJAS: UAB „Cloud architektai"
PROJEKTO VADOVAS (PV/PDV): J. Porvaneckaitė-Dagelienė.
ARCHITEKTAI: J. Vaičė.
PROJEKTO AUTORIAI: Jovilė Porvaneckaitė – Dagelienė, Antanas Dagelis.

Bendrieji rodikliai:

0	2025-02-12	Statybos leidimui, konkursui ir statybai			
Laida	Data	Keitimų pavadinimas (priežastis)			

Brėžinys yra UAB "Cloud Architektai" ir Užsakovo nuosavybė. Naudoti tikslams nesusijusiems su projektuojamu objektu, be UAB "Cloud Architektai" ir Užsakovo žinios DRAUDŽIAM

Atestato Nr.	cloud architecture+urban design	UAB "Cloud Architektai" Lydos g. 4-63, LT-01133, Vilnius Įmonės kodas 303231136 tel.: +370 68790457		OBJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAIJUSTINIŠKIŲ G. 134, VILNIUS, STATYBOS PROJEKTAS		
A2122	SPV	A. DAGELIS		DAUGIABUČIAI GYVENAMIEJI PASTATAI		
A2114	PDV	J. PORVANECKAITĖ - DAGELIENĖ		DOKUMENTO PAVADINIMAS: SKLYPO PLANAS 1:500,		Laida 0
	Arch.	J. VAIČĖ				
	Arch.					
Etapas	STATYTOJAS (UŽSAKOVAS):			DOKUMENTO ŽYMUO	Lapas	Lapų
PP	UAB "Project RE A"			CLA-J134-PP-SP-BR-01	1	1

UŽSTATYMO SKAIČIAVIMAS JUSTINIŠKIŲ G. 134 SKLYPE

N1	1710,12m²	5 AUKŠTŲ DALIS 872,48m²
		8 AUKŠTŲ DALIS 395,59m²
		9 AUKŠTŲ DALIS 442,05m²
N2	449,00m²	
N3	449,00m²	
L	208,62m²	L1 69,54m²
		L2 69,54m²
		L3 69,54m²
PA	65,48m²	PA1 48,76m²
		PA2 16,72m²
UŽSTATYMO PLOTAS	2882,22m²	

UŽSTATYMO SKAIČIAVIMAS JUSTINIŠKIŲ G. 134A SKLYPE

N4	449,00m²
N5	899,68m²
UŽSTATYMO PLOTAS	1348,68m²

BENDRAS UŽSTATYMO PLOTAS	4230,90m²
VIRŠ 5 AUKŠTŲ ESANTIS UŽSTATYMO PLOTAS	837,64m²

837,64/4230,90*100= 19,79%

RODIKLIAI	Justiniškių g. 134			Justiniškių g. 134a		
	Bendrasis planas	Detalusis planas	Projektiniai Pasiūlymai	Bendrasis planas	Detalusis planas*	Projektiniai Pasiūlymai
Sklypo plotas, m²	9241			4278		
Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus, m	35.00	35.00	16.77-31.15	35.00	35.00	16.77-22.02
Absoliutinė pastatų aukščių altitudė, m	-	206.50	188.67-203.88	-	206.50	193.52
Statinių aukštis aukštais	5-9	1-5(9**)	5-9	5-9	1-5(9**)	5
Užstatymo tankumas (UT)	40%	40%	27.36%	40%	40%	27%
Užstatymo intensyvumas (UI)	1.2	1.32*	1.31	1.2	1.32*	1.11
Bendras pastatų plotas, m²	-	-	12111.96	-	-	4750.28

*nuošiamas

Architektės Jovilės Porvaneckaitės – Dagelienės pristatymas:

- Tarybai yra pristatomas hipotetinis užstatymas, nes yra būtina ekspertų išvada, viršijant foninį aukštingumą. Tikslas – ekspertų tarybai įvertinti architektūrinę kokybę.
- Objektas vystomas jau urbanizuotoje teritorijoje. Dabar sklypas užstatytas, jame registruoti trys sandėliavimo paskirties pastatai, kuriuos planuojama griauti.
- Pagal galiojantį detalųjį planą, teritorijoje leidžiamas pastatų aukštis 35 m., užstatymo tankis 40 proc. Užstatymo intensyvumas 1,32. Numatytas užstatymo tipas – perimetrinis, laisvo planavimo. Pastatų aukštis 1-9 aukštai.
- Palei Grigalaukio gatvę formuojami perimetrinio užstatymo tūriai, vidinėje kvartalo dalyje numatomi laisvo planavimo tūriai.
- Pėsčiųjų ir dviračių srautai. Problematiška planuoti dviračių takus, kadangi savivaldybė patikino, jog nėra galimybės jų sujungti su kitose mieste esančiomis atkarpomis. Viešojo transporto pasiekiamumas – šiuo metu viešasis transportas yra netoli esančioje Justiniškių g.
- Šalia planuojamo kvartalo yra numatyti prekybos centrai ir švietimo įstaigos.
- -.
- Projektuojant objektus siekta pastatus integruoti į esamą reljefą taip, kad nebūtų formuojami papildomi laipteliai, pandusai priėjimui prie pastatų.
- Projekte perimetrinis užstatymas formuojamas iš skirtingo aukščio tūrių. Aplinkinio užstatymo foninis aukštingumas neviršijamas.
- Atlikta aukštingumo analizė parodė Pašilaičių „žieduose“ formuojamą pastatų aukščio kilimą, tad ir projekte numatomas aukštesnis akcentas.
- Fasadai. Siūlomas fasadų išskaidymas, fasadus pagyvinant spalviniais sprendimais – skirtingais terakotos atspalviais. Siekiama fasadų apdaila paįvairinti aplinką, sukurti daugiau dinamikos. Fasadai derinami prie kaimyninių kvartalų sprendimo. Kvartalo viduje pastatų fasadai pasižymi ryškiais sprendimais.. Taip pat numatomas parkas kvartalo viduje.

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

- Klausimas: ar nebuvo svarstomi kiti komplekso išplanavimo variantai, pavyzdžiui korpusai prie pagrindinės kvartalo gatvės žemesni, o į vakarus, link parko, aukštesni? Taip būtų suvaldoma aukštingumo problematika, mažiau butų būtų orientuoti į gatvę. Atsakymas: tokio varianto nenagrinėjo, bet kvartalo viduje buvo bandymas tūrius pakelti iki 9 aukštų. Tai būtų urbanistiškai galimas variantas, bet aukštesnis tūris kvartalo viduryje sukeltų daugiau insoliacijos problemų, todėl tūris keliamas prie gatvės.
- Klausimas: ar komplekso gyventojai turi privačias erdves kiemuose, kuo jos ribojamos - aptvėrimais, želdiniais? Atsakymas: vengiama tvorų, atribos su želdiniais.
- Klausimas: ar pakankamai želdinių sklype? Atsakymas: idealus variantas būtų želdintas fasadas, bet ekonominės klasės projektui tai neįgyvendinama.
- Klausimas dėl dominuojančio objekto aukštingumo - 9 aukštų pastato. Kodėl pasirinkta gatvės ašį užbaigti i žemesnio užstatymo tarpu tarp tūrių, o ne akcentuoti 9 aukštų pastatu? Atsakymas: nenorėjo blokuoti gatvės, suprojektuojant aukštą pastatą, kuris uždarytų erdvę.
- Rekomendacija savivaldybei: šioje teritorijoje reiktų inicijuoti teritorijos vystymo urbanistinę koncepciją, nes tai palengvintų atskiruose sklypuose veikiančių vystytojų darbą ir padėtų išlaikyti kvartalo, rajono užstatymo vientisumą.
- Klausimas: projektuojamų kambarių plotis 2,6 m., patalpos gylis virš 7 m. Kaip patys architektai vertina tokius parametrus? Atsakymas: norisi praplėsti ekonominio ir estetinio gyvenimo normas, tačiau kiekvienas kvadratas kainuoja. Tikslas yra kuo kokybiškiau ir ekonomiškiau projektuoti, kas būtų prieinama gyventojams.
- Kilo klausimas, ar projektuojami butai nėra per maži šeimos gyvenimui? Atsakymas: toks yra užsakovų pageidavimas.
- Klausiama, kokia numatoma namų konstrukcija? Atsakymas: panelinis surenkamas pastatas.
- Klausimas: kodėl vidiniai kvartalo korpusai yra gana artikuliuotos architektūros, o gatvės korpusų fasadai chaotiški. Atsakymas: gatvės fasadą siekia padaryti kaip ir morfotipą, kad būtų „ramus“, „pasitempęs“, o

viduje tūriai pasukti, dėstomi laisvai. Norėjosi, kad namai atsiskirtų. Taip pat atsižvelgta į savivaldybės pastabas, kad projektas per sunkus, monotoniškas, todėl buvo pasirinktos tokios fasadų „palengvinimo“ priemonės.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino pateiktų projekto sprendinių atitikimą architektūrinės kokybės vertinimo kriterijams. Kadangi pagrindinė priežastis, dėl kurios yra kreiptasi į Tarybą, yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodyto vyraujančio aukščio viršijimas, tai šiuo atveju aktualiausias architektūros kokybės vertinimo kriterijus yra urbanistinis integralumas.

Urbanistinis integralumas. Visų pirma, Taryba atkreipė dėmesį į tai, kad tokiose konversinėse teritorijose Vilniaus miesto savivaldybė turėtų inicijuoti teritorijos vystymo urbanistinę koncepciją, nes tai palengvintų atskiruose sklypuose veikiančių vystytojų darbą ir padėtų išlaikyti kvartalo, rajono užstatymo vientisumą. Aišku, šiuo konkrečiu atveju, sveikintina, jog projekto rengėjai pateikė viziją visai Justiniškių rajono teritorijai, tačiau gali būti, kad kiti projektuotojai pateiktų visai kitokią viziją. Pagirtina, jog autorių pateikta medžiaga ir projekto sprendimai yra išsamūs ir aiškiai išdėstyti.

Taip pat kilo diskusija dėl dominančių išdėstymo – kaip reikėtų vertinti, kai gatvės perspektyva užbaigiama žemu tūriu, o dominantė kuriama šalia ašies. Tačiau šiuo konkrečiu atveju, projekto autoriai išdėstė pagrįstus argumentus – tokiu sprendiniu siekiama kurti humaniškesnę ir jaukesnę gatvės erdvę. Buvo diskutuojama, ar nevertėtų daryti aukštesnius vidinius korpusus, neaukštinant tūrių prie gatvės, taip išvengiant „langų į langus“ efekto. Kilo diskusija dėl insoliacijos pagrindinės gatvės pusėje ir insoliacijos antro aukšto lygyje.

Taip pat buvo diskutuojama, ar savivaldybė turėtų siųsti projektus tarybai įvertinti dėl foninio aukštingumo viršijimo, jeigu yra galiojantis detalusis planas ir jame numatytas toks aukštis.

Pastebima, kad projekte nepateiktas būsimų transporto srautų ir gatvių pralaidumo skaičiavimas.

Buvo išsakyta mintis, kad projektuotojams nerengiant konkurso, reikėtų pateikti bent du projektinių pasiūlymų variantus, kad ekspertai galėtų matyti alternatyvių sprendinių skirtumus.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamųjų namų Justiniškių g. 134, Vilniuje statybos projektą, teikia išvadą:

1. Projekte siūlomas užstatymas su numatomu dominuojančiu pastatu, viršijančiu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį rajono aukštį, integruojasi į esamą urbanistinį audinį ir atliepia urbanistinio integralumo kriterijų.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Vilniaus miesto savivaldybei siūloma inicijuoti konversinių miesto teritorijų vystymo urbanistines koncepcijas, kurios užtikrintų transformuojamų kvartalų bei rajonų kuriamo urbanistinio audinio vientisumą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė