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 „Projektavimo sprendimai", Mindaugas Stanišauskas.
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 Mindaugo Stanišausko prašymą „Teikti išvadą dėl projektinių pasiūlymų atitikties architektūros kokybės reikalavimams", (toliau – Projektas):
Prašome įvertinti Grigalaukio g. 53, kadastro Nr. 0101/0015:216 ir Grigalaukio g. 51, Nr. 0101/0015:206, Vilnius, projektinių pasiūlymų (toliau–PP) atitiktį architektūros kokybės reikalavimams. Už PP nagrinėjimą VRAT posėdyje įsipareigojame atsiskaityti Regioninių architektūros tarybų nuostatų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. PP medžiagą nagrinėjimui pateiksime artimiausiu metu.

Prie prašymo pateikti dokumentai:
1. PP byla
2. Aiškinamasis raštas
3. Įgaliojimas
4. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Pateikti duomenys:
PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Grigalaukio g. 51 ir 53, Vilnius, statybos projektas
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).
STATYBOS DARBŲ RŪŠIS: Nauja statyba.
STATINIO ADRESAS: Grigalaukio g. 51 ir 53, Vilnius
STATYTOJAS: Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB "Demus Development VI"
PROJEKTUOTOJAS: UAB „Projektavimo sprendimai.
PROJEKTO VADOVAS (PV/PDV): P. Jansonas.
ARCHITEKTAI: Rūta Kavaliauskaitė, Aurimas Žilius.
STATINIO PASKIRTIS: Gyvenamoji.

GRIGALAUKIO G. 53 RODIKLIAI:

Sklypo plotas	6321 m^2
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,32
Sklypo užstatymo tankumas	31,49%
Sklypo apželdinimo plotas	32,17%
Pastatų antžeminės dalies bendrasis plotas	8386,03m^2
Požeminės automobilių stovėjimo saugyklos bendrasis plotas	2540,08m^2
Butų skaičius	153
Komercijos plotas	651,34m^2
Pastatų skaičius	3 vnt.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	119 vnt.
Nelaidžių dangų plotas	1240m^2/ 20proc

Sklypo užstatymo intensyvumas yra 1,32%, pagal detalųjį ir bendrąjį planą didžiausias leistinas intensyvumas yra 1,32%.

Sklypo užstatymo tankumas yra 31,49%, pagal detalųjį planą didžiausias leistinas tankumas yra 39%.

Pastatų aukštingumas – 9 aukštai. Pagal detalųjį planą didžiausias pastatų aukštingumas numatytas ≤9 aukštai.

Sklypo apželdinimo procentas 32,17%, minimalus 31%.

Jokie reglamentuoti rodikliai numatyti detaliajame plane ir projektinių pasiūlymų rengimo užduotyje nėra viršijami. Pastatai darniai įsilieja į esamą kvartalo urbanistinį audinį.

GRIGALAUKIO G. 51 RODIKLIAI:

Sklypo plotas	4231 m^2
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,32
Sklypo užstatymo tankumas	25,22%
Sklypo apželdinimo plotas	38,52%
Pastatų antžeminės dalies bendrasis plotas	5594,32m^2
Požeminės automobilių stovėjimo saugyklos bendrasis plotas	2180,60m^2
Butų skaičius	108
Komercijos plotas	300,75m^2
Pastatų skaičius	2 vnt.
Automobilių stovėjimo vietų skaičius	70 vnt.
Nelaidžių dangų plotas	1225,38m^2/ 29proc

Sklypo užstatymo intensyvumas yra 1,32%, pagal detalųjį ir bendrąjį planą didžiausias leistinas intensyvumas yra 1,32%.

Sklypo užstatymo tankumas yra 25,22%, pagal detalųjį planą didžiausias leistinas tankumas yra 37%.

Pastatų aukštingumas – 9 aukštai. Pagal detalųjį planą didžiausias pastatų aukštingumas numatytas ≤9 aukštai.

Sklypo apželdinimo procentas 38,52%.

Jokie reglamentuoti rodikliai numatyti detaliajame plane ir projektinių pasiūlymų rengimo užduotyje nėra viršijami. Pastatai darniai įsilieja į esamą kvartalo urbanistinį audinį.

Projekto komandos – Mindaugo Stanišausko, Rūtos Kavaliauskaitės, Sigito Vitkausko,- pristatymas:

- Tarybai yra pristatomas hipotetinis užstatymas, nes yra būtina ekspertų išvada, viršijant foninį aukštingumą. Tikslas – ekspertų tarybai įvertinti architektūrinę kokybę.
- Pristatyta teritorijos detalusis planas, eismo srautų analizė, oro kokybės ir taršos tyrimai, esama kvartalinė struktūra, teritorijos funkcinė struktūra.
- Kvartalo užstatymo formavimas: kvartalo tūriai išdėstomi aiškiu perimetru palei gatvę, atskiriama gatvės ir žalioji erdvė, palei Grigalaukio g. formuojamos išraiškingos dominantės. Dominantės kyla link sankryžos ir pabrėžia ją.
- Kvartalo tūrių architektūrinis formavimas: tūris „supjaustomas“ kaladėlėmis, pastumdomas, pabrėžiami laiptinių įėjimai, suformuotos komercinės paskirties erdvės.
- Pėsčiųjų takai ateityje gali sietis su žaliosiomis zonomis.
- Aukštingumas: aukščiausios dominantės sankryžose, jos nužemėja link vidinės kvartalų dalies. Sklypo dalis prieš aukštesnius pastatus tampa miesto želdinių viešoji zona, formuojama medžių juosta ir suoliukais priešais komercines patalpas.
- Tvoros aptvers tik vidinį kiemą privatumui. Pirmame aukšte numatytos terasos.
- Fasado akcentai – formuojamos lodžijos, žemesniame tūryje numatomi smulkesni balkonai. Kiekvienas tūris savitas, bet juos apjungia naudojamos apdailos medžiagos – klinkeris, dekoratyvinis tinkas.
- Sklype gyventojams bus įrengta žaidimų, sporto, poilsio aikštelių. O vieša erdvė priešais gatvę bus prieinama visiems.
- Projekte išlaikoma simetrija su kaimyniniais kvartalais, šiek tiek atsitraukiama nuo gatvės, sukuriama žaliųjų erdvių. Gatvės vaizdas turėtų būti harmoningas, prisitaikantis prie kaimyninių kvartalų.

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

- Prašoma patikslinti gatvės išklotinę bendrame kvartalų kontekste. Ar nėra nustatytos gatvės užstatymo linijos/ribos, nematome kitų pastatų kaip orientyrų?
- Klausimas: kodėl nusprendėte atitraukti pastatus nuo sklypo ribos? Atsakymas: nes pastatai palei gatvę projektuojami aukštesni, todėl nesinori jos užgožti. Be to, norisi atiduoti gatvę želdiniams, ne parkavimo vietoms ir šaligatviams, sukurti patraukią žaliąją erdvę priešais komercines patalpas. Taip būtų prailginta žaliojo skvero linija
- Pastebima, kadangi nėra aplinkinių kvartalų projektavimo taisyklių, šis projektas (galbūt vienintelis) siūlys atitraukti užstatymo liniją nuo gatvės.
- Klausimas: kadangi yra nelygiavertės sankryžos, ar verta vienodai akcentuoti sankryžas akcentiniais tūriais? Ar jie turi būti vienodai aukšti? Atsakymas: norima pabrėžti akcentų išskirtinumą apdailos ir fasado sprendinių pagalba, nebūtinai per tūrį.
- Pastaba: susidaro įspūdis, jog didžiausia sklypo vertybė yra žaliasis skveras, o jūs didžiąją dalį vaizdų uždarote, sklypą mato tik nedidelė dalis gyventojų. Atsakymas: atverti kuo daugiau skvero vaizdų gyventojams negalime, bet galime labiau pratęsti viešąją žaliąją erdvę ir jungti ją su kitom žaliomis erdvėm. Kaip spręsti „langai prieš langus“ problemą: tokio pobūdžio projekte sukioti tūrius ar juos daryti retesnius nelabai yra vietos, nes reikia užtikrinti kitus rodiklius. Taryba pasiūlo kvartalą baigti formuoti dideliais medžiais, taip uždaryti erdvę. Galbūt įmanoma ir detaliojo plano korektūra.
- Klausimas: taupote vietą, bet atsitraukiate nuo sklypo ribos. Taip pat prašoma patikslinti, kas yra sklypo plane „iškirptas“ kvadratas? Atrodo, kad pagal jį formuojate sklypo užstatymo liniją. Ar tai esminis jūsų orientyras? Atsakymas: tai valstybinės žemės dalis, iš dalies formuojantis sklypą. Buvo daryta nemažai pastatų stumdymo variantų, kol surado daugiau argumentų būtent tokiam išpildymui, kuriam pritarė ir Vilniaus miesto savivaldybė.
- Klausimas: ar taip sufleruojate gatvės tąsos už sankryžos užstatymo liniją? Atsakoma: taip.
- Klausimas: ar nebuvo svarstoma, kad tik vieną sklypo kampą formuotų dominantė? Atsakymas: klausimas buvo daug diskutuotas, kai derintas sklypo detalusis planas.
- Pasigendama pakankamo argumento antrai vertikalei pagrįsti. Atsakymas: remiamasi Grigalaukio g. išklotine, kuri yra ritmiškai pulsuojanti. Tikslas buvo surasti geriausią vietą 9 aukštų tūriams ir šita schema atrodė geriausiai visame kvartale.
- Klausimas: ar nenorėjote dominantės vietoje projektuoti 7 aukštų pastato, kad tūriai kiltų link sankryžos? Atrodo, kad pagrindinis 9 aukštų argumentas yra išnaudoti galimybę turėti 20 proc. daugiau aukščio. Neatsakoma.

- Klausimas: ar nenorėjote derintis prie projektuojamo kaimyninio projekto, kur projektuojamas vidinis tranzitinis pasažas link žaliųjų zonų. Gal būtų galima prisijungt prie jo, kitaip išskaidant savo tūrius? Atsakymas: projektinių pasiūlymų metu buvo orientuotasi į perimetrinio/laisvo užstatymo įgyvendinimą.
- Klausimas: kas yra baltas plotas jūsų sklype? Atsakymas: buvo planuota įrengti transformatorinę.
- Klausimas: ar yra požeminio parkavimo aikštelė? Atsakymas: taip, ji eina ties pastatų riba, dalis kiemų yra virš požeminio automobilių parkavimo. Ten, kur nėra požeminės automobilių stovėjimo aikštelės, bus sodinami medžiai.
- Pastebima, kad šiame projekte dominantės aukštis nėra problema, bet kyla abejonių dėl dviejų vienodų 9 aukštų pastatų siūlymo. Siūloma ieškoti sprendimų ne keičiant pastato aukštį, bet ieškant alternatyvų antrą tūrį dalinti horizontaliai ir galbūt prastumti dalį tūrio į kiemo gilumą ir fasade išlaikyti foninio aukščio pastatų karnizo liniją. Tokiu būdu dvi vertikalės nebekonkuruotų tarpusavy.

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.

Vertinant projektą Tarybai abejonių kėlė siūlymas projektuoti dvi lygiavertes dominantes, nors jų vietos sklypo ir kvartalo atžvilgiu nėra lygiavertės. Dominančių išdėstymo siūlymas atrodo mechaniškai ir nepagrįstai. Siūloma palikti antros dominantės aukštį, tačiau skaidyti ją horizontaliai.

Taip pat trūksta argumentų dėl užstatymo linijos atitraukimo ir taip formuojamo gatvės išplatinimo, nes tai gali turėti įtakos ir kaimyninių sklypų užstatymo linijai. Šis atsitraukimas sukurs precedentą. Tarybos nariai sutinka, kad atitraukimas nuo gatvės yra keistas ir nelogiškas. Tai netinkamas sprendimas, nes sufleruoja tokią pačią užstatymo liniją ir kaimyniniams kvartalams, taip keičiant visos gatvės proporciją. Pastebima, jog taryba nemato prasmės kurti žaliąsias erdves/skverus prie gatvės, kai jau šalia yra parkas, nuo kurio užsitveriama. Pėsčiųjų pasažo formavimas palei gatvę neįtikina. Visgi, jei projektuojama gyventojams – jiems turi būti sukuriama didžiausia erdvė, taigi vidinis kiemas neturi nukentėti. Patraukus užstatymo liniją link gatvės būtų praplečiamas kiemas, galbūt būtų jį galima skirti į dvi dalis, sukuriant jaukesnes erdves su mažaaukšte statyba.

Neaišku, kodėl įvažiavimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę daromas kiemo viduje. Siūloma pagalvoti apie pačią kvartalo struktūrą, nes dabar kvartalas yra uždaromas nuo šalia esančios žalios erdvės. Projektuojami „langai į langus“ nesukuria nei privatumo, nei profesionalumo įspūdžio.

Taip pat nutariama, jog iškilus klausimams bederinant išvadas, būtų balsuojama el. paštu. Neatsiliepimas el. paštu reikš nedalyvavimą balsavime.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamųjų namų Grigalaukio g. 53 ir 51, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projekte siūlomas užstatymas su numatomais dominuojančiais pastatais, viršijančiais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį rajono aukštį, integruojasi į esamą urbanistinį audinį ir atliepia urbanistinio integralumo kriterijų. Tačiau siūlomos dvi vienodo aukščio vertikalės konkuruoja viena su kita, be to, jų reikšmė/vaidmuo sklypo ir skirtingos hierarchijos gatvių atžvilgiu yra nevienoda, todėl ir architektūriniai tūrio modeliavimo sprendiniai turėtų būti skirtingi.
2. Projekto autorių pasirinktas sprendimas užstatymo liniją atitraukti nuo sklypo ribos ir taip praplatinti Grigalaukio gatvės erdvinį kanalą kelia abejonių, nes tai gali turėti įtakos ir kaimyninių sklypų užstatymo linijos atitraukimui.

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