LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2025 m. birželio 11 d.,

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Edgaras Neniškis, Kęstutis Kisielius, Vaidotas Kuliešius, Julius Šeibokas, Vitas Karčiauskas, Algirdas Umbrasas, Tomas Lapė. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Linas Tuleikis (Panevėžio RAT), Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „313 architects“, Justinas Žalys.

Posėdis vyko 2025 m. birželio 11 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 841 5859 0035).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „VRAT posėdis 2025-06-11.mp3“ (įrašo trukmė 01:44:48).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. birželio 11 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Justino Žalio prašymą dėl daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projekto (toliau – Projektas) kokybės vertinimo.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas VRAT pristatymo byla;
2. Pagrindimas dėl Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projekto sprendinių atitikimo galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams;
3. VMSA išduoti Specialieji architektūros reikalavimai Nr. SARD-01-250414-00448;

Visus dokumentus parsiųsti skirta nuoroda: https://www.dropbox.com/t/DsMdP3H7zJU1B8II

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektai Justinas Žalys ir Justas Jankauskas. 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

Pateikti duomenys:

PAVADINIMAS: Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas.

STATINIO ADRESAS: Mindaugo g. 25, Vilniaus m. sav.

BENDRAAUTORIAI: Justinas Žalys (SPV), Justas Jankauskas (A).

PROJEKTO VADOVAS: Justinas Žalys.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 architects".

STATYTOJAS: UAB „M25 Invest“.

STADIJA: Projektiniai pasiūlymai.

Bendrieji rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
I TERITORIJA		
1. Bendras sklypo plotas	m^2	8 000
2. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas*		2,1
3. Bendras sklypo užstatymo tankumas*	%	57
4. Bendras sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	30
5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	298
II PASTATAI		
Gyvenamasis pastatas		
Daugiabutis gyvenamasis namas (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. 01)		
1. Pastato bendras plotas*	m^2	26 643
1.1. Naudingas plotas (Gyvenamas + Pagalbinis) *	m^2	13 818
1.1.1. Gyvenamas plotas *	m^2	12 388
1.2. Pagalbinis plotas (bendro naudojimo patalpos) *	m^2	1 430
2. Antžeminis plotas	m^2	16 370
3. Požeminis plotas*	m^2	10 272
4. Aukštų skaičius*	vnt.	8
5. Pastato tūris*	m^3	84 500
6. Pastato aukštis*	m	31,80
7. Butų skaičius	vnt.	240
7.1. Vieno kambario butai	vnt.	10
7.2. Dviejų kambarių butai	vnt.	144
7.3. Trijų kambarių butai	vnt.	61
7.4. Keturių kambarių butai	vnt.	25
8. Prekybos paskirties patalpos*	m^2	2 748
8.1. Pagrindinis plotas*	m^2	2 228
8.2. Pagalbinis plotas*	m^2	520
9. Automobilių saugyklos plotas*	m^2	9 661
10. Energetinio naudingumo klasė		A++
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

Architektų Justino Žalio ir Justo Jankausko pristatymas:

- Atsižvelgus į 2024 m. spalio 30 d. posėdžio išvadas, buvo sureaguota į VRAT išsakytas pastabas ir padaryti pakeitimai. Pirmoji išsakyta pastaba teigė, kad kvartalo kampo, akcentuojančio gatvių sankryžą, išryškinimas yra aptinkamas ir aplinkiniuose kvartaluose, tačiau projekto sprendiniuose formuojamas kampas iškyla pernelyg didele mase ir savo masteliu disonuoja su aplinkiniu užstatymu. Į pastabą projektuotojai atsižvelgia: pastato korpusai siaurinami nuo 19 m iki 16 m. Viršutiniai korpusų aukštai siaurinami iki 13,6-13 m. Pastatas atitraukiamas nuo Kauno gatvės formuojant pėsčiųjų alėją ir tokiu būdų atitolinant pastato kampą nuo sankryžos. Pietinis pastato korpusas planuojamas 10 m nuo Kauno gatvės važiuojamosios dalies.

- Antroji pastaba: architektūrinėje raiškoje siūlomas tūrių skaidymo, medžiagų ir spalvų gausumas kuria „vizualinį triukšmą“, todėl vientisa architektūrinė idėja yra „neperskaitoma“. Pastaba priimta: pastato korpusai skaidomi stambesniu masteliu, reaguojant į vidinį pastato išplanavimą. Koreguojami pastato fasadai, jų tūriai siaurinami, mažinamas tūrių skaidymas, didinamos atskirų fasado zonų proporcijos. Mažinamas medžiagų ir spalvų gausumas.
- Trečioji pastaba: projekte numatyta gyvenamosios dalies bendrabučio tipo koridorinė sistema neatitinka šios centrinės miesto zonos galimo komforto lygio. Taip pat siūloma planinė struktūra prieštarauja tūrinei erdvinei pastato kompozicijai (nors pastatas skaidomas segmentais, tačiau jo viduje yra vientisa struktūra). Pastaba priimta: pastato korpusai skaidomi stambesniu masteliu, reaguojant į vidinį pastato išplanavimą. Formuojami gyvenamieji korpusai (segmentai) su butais 6-9 aukšte.
- Pastato tūrinė erdvinė kompozicija reaguoja į aplinkinio užstatymo aukštingumą. Pastato tūriai dinamiškai skaidomi pagal Kauno ir Mindaugo gatvėse vyraujančių, pastatų mastelį. Sankryžos kampas akcentuojamas didžiausiu tūriu, kuriama lokali erdvės dominantė. Ši tampa Mindaugo ir Kauno gatvių sankryžos akcentu.
- Projektuojami fasadai skaidomi į 25 -35 metrų ilgio tūrius. Šie dydžiai randami išnagrinėtos Kauno gatvės pastatuose. Viršutinės fasadų dalys įtraukiamos - optiškai mažinamas pastatų aukštis, kinta suvokiama gatvės pločio ir aukščio proporcija. Fasaduose derinamos trys pagrindinės apdailos medžiagos - betonas, akmuo ir plyta. Langų rėmams naudojami dažyti aliuminio profiliai. Turėklai gaminami iš nerūdijančio plieno, jie taip pat dažomi.
- Struktūra: projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas su komercija pirmame aukšte. Komercija išdėstoma gatvių perimetru, čia numatomos aukštos (6 m), kviečiančios užeiti patalpos. Sukuriama galimybė įsikurti įvairaus dydžio visuomeninėms ir komercinėms funkcijoms, taip funkciškai praturtinama ir gatvės erdvė, ji tampa patrauklesnė ir gyvesnė. Pirmo aukšto fasadai įtraukiami - sukuriama vieta lauko kavinių staliukams.
- Gyvenamosios patalpos 1-8 aukštuose. Gyventojams kuriamas uždaras vidinis kiemas, iš čia gyventojai gali patekti į savo laiptines ir butus. Aiškiai atskiriamos komercinė ir gyvenamoji funkcijos, taip užtikrinant privatumą ir ramybę gyventojams. Projektuojami du parkingo aukštai -1 skiriamas komercijai, -2 gyventojams.
- Pirminiame projekto variante buvo numatyta, kad sunkiasvoris transportas bus aptarnaujamas iš Mindaugo g. pusės, bet nuspręsta, jog tai nėra tinkama, nes judėjimas vyktų pro kaimyninį Mindaugo g. 23 gyventojų kiemą. Naujame projekte šis judėjimas numatytas palei „Žemaitijos pieno“ teritoriją. Šis privažiavimas skiriamas ir priešgaisriniam transportui, numatyta apsisukimo aikštelė. Sklypo dalis arčiausiai kaimynų – sporto, laisvalaikio, vaikų aikštelė. Erdvė šiukšlių konteineriams numatoma tolimiausiame kampe.

- Eskalatorius perkeltas po pėsčiųjų serpantinu, jungiančiu žemutinę ir viršutinę kiemo dalį, jis neužblokuos fasado. Antras požeminis aukštas skirtas ir slėptuvei, parkingui.
- Pokyčiai:

Projektuojami **2024 10 30**

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
I TERITORIJA			**I TERITORIJA**		
1. Bendras sklypo plotas	m²	8 000	1. Bendras sklypo plotas	m²	8 000
2. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas*		2,1	2. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas*		2,7
3. Bendras sklypo užstatymo tankumas*	%	57	3. Bendras sklypo užstatymo tankumas*	%	60
4. Bendras sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	35	4. Bendras sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	30
5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	297	5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	340
II PASTATAI			**II PASTATAI**		
Gyvenamasis pastatas			**Gyvenamasis pastatas**		
Daugiabutis gyvenamasis namas (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. 01)			**Daugiabutis gyvenamasis namas** (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. 01)		
1. Pastato bendras plotas*	m²	26 643	1. Pastato bendras plotas*	m²	36 000
2. Antžeminis plotas	m²	16 370	2. Antžeminis plotas	m²	24 000
3. Požeminis plotas*	m²	10 272	3. Požeminis plotas*	m²	12 000
4. Aukštų skaičius*	vnt.	8	4. Aukštų skaičius*	vnt.	8
5. Pastato tūris*	m³	84 500	5. Pastato tūris*	m³	99 000
6. Pastato aukštis*	m	31,80	6. Pastato aukštis*	m	31,43
7. Butų skaičius	vnt.	240	7. Butų skaičius	vnt.	282
7.1. Vieno kambario butai	vnt.	10	7.1. Vieno kambario butai	vnt.	48
7.2. Dviejų kambarių butai	vnt.	144	7.2. Dviejų kambarių butai	vnt.	151
7.3. Trijų kambarių butai	vnt.	61	7.3. Trijų kambarių butai	vnt.	63
7.4. Keturių kambarių butai	vnt.	25	7.4. Keturių kambarių butai	vnt.	20
8. Prekybos paskirties patalpos*	m²	2 748	8. Prekybos paskirties patalpos*	m²	4 196.46
8.1. Pagrindinis plotas*	m²	2 228	8.1. Pagrindinis plotas*	m²	3 287.3
8.2. Pagalbinis plotas*	m²	520	8.2. Pagalbinis plotas*	m²	909.16
9. Automobilių saugyklos plotas*	m²	9 661	9. Automobilių saugyklos plotas*	m²	10 721.7
10. Energetinio naudingumo klasė		A++	10. Energetinio naudingumo klasė		A++
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I	12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

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

- Ar sklype būtinai turi važinėti sunkiasvoris transportas, galbūt mažesnių gabaritų transportas lengviau manevruotų teritorijoje? Atsakoma: dėl sunkiasvorio transporto judėjimo sklype turi nuspręsti miesto savivaldybė.
- Klausimas: ar pasažo į Kauno g. pusėje įtraukiamas tik 1 aukštas? Atsakoma: čia numatomos visuomeninės paskirties patalpos ir taip, įtraukiamas tik pirmas aukštas.
- Išsakomas pastebėjimas, kad projekto nauji sprendiniai yra tinkamesni nei pradžioje.
- Klausiama, kuris projekto variantas labiau patinka autoriams? Atsakoma: dabartinis variantas.
- Klausimas: ar neskaičiavote užstatymo intensyvumo gyvenamųjų ir komercinių patalpų atskirai? Atsakymas: neskaičiavo, bet komercinės patalpos leido padidinti užstatymo intensyvumą sklype.
- Advokatas Saulius Kairevičius pasisakė dėl užstatymo intensyvumo teisėtumo. Projekto rengėjai kartu su Vilniaus miesto savivaldybe kreipėsi į Valstybinę teritorijų planavimo inspekciją dėl Detaliajame plane numatyto užstatymo intensyvumo sklype, kuris yra 3, nors gyvenamajai funkcijai leidžiamas 1,6. Inspekcija konstatavo, kad jei šiuo metu įteisintas intensyvumas yra 2,5, taigi yra išspręstas neteisėtumo klausimas.
- Tikslinamasi, koks aukštis yra komercinio aukšto? Atsakymas: 1 aukšto erdvė yra 6 m., ją sufleruoja maisto prekių parduotuvės statybos technologija, standartai (numatomos patalpos kviečiančios užeiti, su dideliais langais).
- Teigiama, kad spec. reikalavimuose parašyta „projektą papildyti urbanistinės struktūros analize“, tačiau pristatytoje analizėje pasigendama kiemų, erdvinių struktūrų mastelio analizės, siūlomame

sprendime to nesimato. Pateiktoje analizėje apsiribojama sovietmečio ir post-sovietmečio pastatų nuotraukomis. Kodėl neatlikta visapusiška urbanistinė analizė? Atsakoma: tai yra teisinis klausimas, spec. reikalavimai yra skirti ne RAT pristatymui, o projekto rengimui, taigi čia pristatinėjami architektūriniai sprendiniai. Tai nėra galutiniai projektiniai pasiūlymai, bet dar kartą pristatoma patobulinta idėja.

- Prašoma patikslinti sunkiasvorio transporto įvažiavimo į sklypą schemą, Vakarinio fasado vaizdą. Nors nepateikiamos komplekso vizualizacijos iš tos pusės, projektuotojai patikslina, jog Vakariniame fasade prieš 1 aukštą yra atraminė sienutė, nuo 2 aukšto prasideda gyvenamosios patalpos. Atkreipiamas dėmesys, kad kaimyninio „Žemaitijos pieno“ sklypas yra 2,5 m aukščiau, taigi projekte pastatas yra įgilinamas ir turi atraminę sienutę prie sklypo ribos.
- Klausiama apie ryšį su priešingoje gatvėje esančiu kvartalu, ar nebuvo minčių suderinti perėjimą su „Oslo namų“ sklype esančiu plyšiu tarp pastatų, perėjimu? Atsakymas: minėtame sklype toje konkrečioje vietoje nėra pėsčiųjų tako, tik šiukšlių konteinerių vieta, tad nebuvo svarstoma tokią jungtį parodyti. Atsižvelgiama į istorines nuotraukas, kurios rodo, kad pastatų tūris projektuojamame sklype yra pasislinkęs, tad norima jį akcentuoti. Pabrėžiamas sklypo unikalumas, jo nestatmena kraštinė yra istoriškai susiklosčiusi.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino pateiktus projekto sprendinius pagal pirminio posėdžio metu išsakytas pastabas ir atsižvelgimą į jas. Taryboje buvo išsakytos pastabos dėl pateikto prašymo pavadinimo, jo tinkamumo, tačiau nuspręsta nagrinėti tiesiog su pačiu projektu ir jo korekcijomis susijusius klausimus. Nuspręsta paeiliui nagrinėti pirmojo posėdžio išvadose pateiktas pastabas ir projektuotojų atsižvelgimą į jas. Aptarus kiekvieną pastabą balsuojama pritarti/nepritarti:

- Vertinant atsižvelgimą į pastabą dėl pernelyg didelės masės formuojamo kampo ir jo disonanso su aplinkiniu užstatymu, teigiama, kad projekto autoriai dabartiniame sprendime sušvelnino tūrius, įtraukė pirmą pastato aukštą. Taryba sutinka, kad atsižvelgta į pastabą, sprendiniai tenkina. Balsavimas dėl pritarimo šiam sprendiniui (9 pritaria, 1 nesutinka).
- Atsižvelgdami į pastabą dėl pasiūlyto tūrių skaidymo, medžiagų ir spalvų gausumo, projekto autoriai sureagavo į architektūrinės raiškos kritiką, sumažino spalvų ir „vizualinio triukšmo“. Balsavimas: 8 pritaria tokiai versija; 1 narys išsako pasiūlymą paieškoti apdailos spalvų, būdingų netoli esantiems pastatams – gelsvų plytų mūro prieškarinio Vilniaus modernizmo architektūros pastatui, architekto L. Vaičio projektuotam vėlyvojo modernizmo architektūros bendrabučiui; 1 narys pritaria, kad atsižvelgta, bet fasadai labai mechaniški, stambūs, trūksta humanizmo, gyvenamajai architektūrai būdingų bruožų. Visgi didžioji dalis tarybos narių pritaria, kad tinkamai sureaguota į pastabą, vientisą architektūrinę idėją perskaityti galima.

- Taryba pritaria, kad į pastabą dėl netinkamos ir nekomfortiškos planinės struktūros yra atsižvelgta ir suformuota dalinai sekcijinė planinė struktūra, tinkamesnė tokiam pastatui. Balsuojama: 9 pritaria, 1 tarybos narys mano, kad pasiūlytas variantas yra tarpinis - koridoriai trumpesni, bet vis dar išlikę. Taip pat pastebima, kad nors tai ir geresnis variantas, tačiau Naujamiesčio pastatų struktūra istoriškai klostėsi kitokia. Išsakyta nuomonė, kad vyraujanti siūloma planinė struktūra nėra ideali - laiptinė su 9 butais nebūtų privalumas būste miesto centre. Tačiau eiliniams, nedideliems ekonominės klasės butams tai yra prieinamas variantas, taigi sprendimas suprantamas.

Kilo diskusija dėl projekto atitikimo Naujamiesčio urbanistiniam architektūriniam charakteriui. Išsakyta mintis, kad susiformavęs Naujamiesčio identitetas labiau matomas Šiaurinėje jo dalyje, Pietinėje rajono dalyje vyravo pramoninė statyba. Kilo klausimas, ar apskritai yra reaguojama į pramoninę infrastruktūrą. Išsakyta mintis, kad morfologinė kaita šiame rajone vyksta, pastebima nemažai konversijų (istoriškai buvęs industrinis užstatymas virsta perimetriniu), taigi nėra aiškios ir nusistovėjusios pozicijos dėl to, ką ir kiek reiktų saugoti ir išlaikyti iš pramoninio užstatymo bruožų. Nuspręsta, jog kadangi pirminėse Tarybos išvadose ši pastaba nebuvo įvardinta, siūloma laikytis nuoseklumo ir nekelti naujų klausimų bei leisti miestui augti ir plėstis tokiose konversinėse teritorijose.

Taryba sutinka, kad Projekto autoriai peržiūrėjo ir pagrindė Projekto atitikimą teritorijų planavimo dokumentams.

Taryba siūlo pritarti siūlomam projektui. Akivaizdu, jog buvo atsižvelgta į pirmines pastabas, padarytos korekcijos: sušvelnintas kvartalo kampo akcentavimas, pakoreguota ir pasiūlyta santūresnė architektūrinė raiška, patobulinta planinė struktūra - panaikinta koridorinė sistema. Balsuojama: už šią formuluotę balsuoja „už“ – 9, „prieš“ – 1.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektą, teikia išvadas:

1. Šiame projekto variante siūlomos korekcijos koreliuoja su anksčiau tarybos išsakytomis pastabomis ir yra tinkamos, todėl siūloma pritarti šiam projektui (už šią formuluotę balsuoja „už“ – 9, „prieš“ – 1).

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė