LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2025 m. liepos 09 d.,

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Algimantas Pliučas.

Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė.

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Algimantas Pliučas, Tomas Lapė, Edgaras Neniškis, Gintaras Čaikauskas, Linas Naujokaitis, Giedrė Filipavičienė, Vaidotas Kuliešius, Tumas Mazūras, Kęstutis Kisielius, Rolandas Liola, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas.

Prašymo pateikėjai: Vilniaus miesto savivaldybė, Laura Kairienė.

Posėdis vyko 2025 m. liepos 9 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų sąjungos posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 852 5792 9118).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „VRAT posėdis 2025-07-09.mp3“ (įrašo trukmė 01:06:07).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. liepos 9 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos prašymą Dėl Želvos g. 2 projektinių pasiūlymų įvertinimo (toliau – Projektas).

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Visus dokumentus parsiųsti skirta nuoroda: https://we.tl/t-7IFe2pL7JO. Projekto medžiaga randama ir IS „Infostatyba“.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas ir projekto vadovas Aurimas Daunoravičius. 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: Vienbučio gyvenamojo namo Želvos g. 2 Vilnius, rekonstravimo projektas, keičiant paskirtį į svečių namus.

STATINIO ADRESAS: Želvos g. 2, Vilniaus m. sav.

BENDRAAUTORIAI: Aurimas Daunoravičius (PV, A).

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Subjektas“

STATYTOJAS: R.D., N. D.

STADIJA: Projektiniai pasiūlymai.

Bendrieji rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
SKLYPAS (kad. Nr. 0101/0029:147, unik. Nr. 0101-0029-0147)			
1.1 Sklypo plotas	m^2	330	
1.2 Sklypo užstatymo tankis (esamas / po rekonstravimo)	%	36% / **40%**	
1.3 Sklypo užstatymo intensyvumas (esamas / po rekonstravimo)	koef.	0,47 / **0,66**	
1.4 Sklypo užstatymo plotas (esamas / po rekonstravimo)	m^2	117,02 / **131,12**	
PASTATAS (unik. Nr. 1099-6025-7007)			
1.5 Svečių namai			Neypatingasis st.
1.5.1 Bendrasis plotas (esamas / po rekonstravimo)*:	m^2	229,57 / **307,75**	
1.5.1.1 Viešbučių paskirties patalpų bendrasis plotas (esamas / po rekonstravimo)	m^2	- / **307,75**	
1.5.1.2 Gyvenamųjų patalpų bendrasis plotas (esamas / po rekonstravimo)	m^2	155,05 / **-**	
1.5.2 Naudingasis plotas* (esamas / po rekonstravimo)	m^2	155,05 / **307,75**	
1.5.3 Pagrindinis plotas* (esamas / po rekonstravimo)	m^2	111,36 / **135,20**	
1.5.4 Užstatytas plotas* (esamas / po rekonstravimo)	m^2	117,02 / **131,12**	
1.5.5 Rūsių plotas* (esamas / po rekonstravimo)	m^2	74,52 / **88,77**	
1.5.6 Pastato tūris* (esamas / po rekonstravimo)	m^3	765 / **1235**	

Architekto Aurimo Daunoravičiaus pristatymas:

- Pastato rekonstrukcijos tikslas yra namą pritaikyti pasikeitusiems poreikiams – iš vienbučio gyvenamojo namo rekonstruoti į viešbučio objektą. Visas pastato plotas bus skiriamas komercinei veiklai, įkuriamos pagalbinės patalpos.
- Projekto sprendiniai nulemti esamo pastato, tikslas yra kuo labiau išlaikyti esamą fasado piešinį ir prisitaikyti prie jo. Taip pat argumentuojama, jog būsimi sprendiniai atliepia esamo namo kaip šeimos relikto vertę.
- Pastato medžiagiškumas padiktuotas aplinkos konteksto ir gretimų pastatų. Pasirinktos medžiagos – klinkeris, metalas – neutralios, vengiama imitacijos, pasirenkami paprasti, lakoniški sprendimai.
- Projekte fasadas atveriamas į pietinę pusę, įrengiami papildomi didesni langai, taip įkuriamos naujai paskirčiai tinkamesnės patalpos.
- Sklypo plano sprendiniais įgyvendinti visi numatyti reikalavimai: įrengtos 3 parkavimo vietos, kiekvienam apartamentui numatyta terasa arba balkonas.

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

- Tarybos nariai prašo atsakyti į savivaldybės keltus klausimus: ar architektūriniai sprendiniai atitinka statinio paskirtį, pakomentuokite statinio išplanavimą? Atsakoma: Statinys pilnai atitinka paskirtį. Paskirtis keičiama iš gyvenamosios į komercijos: rūsio aukštui priskiriama papildoma funkcija (įkuriamos administracinės patalpos). 1 aukšto apartamentai pritaikyti žmonėms su negalia. 2-3 aukštuose taip pat įkuriami apartamentai. Viso pastate projektuojama 5 apartamentai.
- Prašoma parodyti Želvos ir Paribio gatvių išklotines su pastatų aukščiais, kad būtų matomas urbanistinis aplinkos kontekstas. Parodoma ir atsakoma, kad projektuojamas pastatas yra žemesnis nei šalia esantis 2 aukštų namas.
- Projektuojamas pastatas yra visuomeninės paskirties. Ar atsižvelgiama į reikalavimą neįgaliesiems patekti į visus pastato aukštus? Taryba tikslinasi, iš kur tiksliai patenkama, nes nėra suprojektuotas joks keltuvas. Atsakoma: į apartamentus patenkama iš lauko, 1 aukšto lygio. Techninio / darbo projekto rengimo metu bus numatyti sprendimai (keltuvas), kurie projektinių pasiūlymų etape nebuvo vizualizuoti.
- Ar yra išpildyta gaisrinės saugos dalis? Kaip numatoma evakuacija iš 3 aukšto? Taryba tikina, jog būtina įvertinti gaisrinės automobilių privažiavimą. Tokio tipo pastate turi būti dvi evakuacinės laiptinės. Atsakoma: specialaus privažiavimo ar gaisrinės apsisukimo nėra numatyta, nes šalia eina bendro naudojimosi gatvė. Klausimas dėl evakuacinės laiptinės neatsakytas.
- Koks numatomas automobilių kiekis? Atsakymas: pritaikius koeficientą (0,75), numatytos 3 parkingo vietos.
- Prašoma patikslinti pastato paskirtį ir funkciją, kam jis bus naudojamas? Atsakymas: savininkų tikslas yra naudotis šalia esančių objektų pritraukiamais dideliais atvykėlių srautais. Pastatas būtų pritaikytas trumpalaikei (1-2 savaičių) nuomai, su tikslu sukurti komfortišką aplinką svečiams. Gilesnis tyrimas neatliktas, tačiau tai labiau bendro pobūdžio įžvalgos.
- Klausimas: kodėl nedarote daugiabučio? Atsakymas: nėra poreikio, nes projektą norima išlaikyti vienu vienetu, o ne pardavinėti dalimis, todėl pilnai tenkina viešbučių paskirtis. Kita vertus, apartamentus galima naudoti ir savo poreikiams, savo svečiams.
- Pateiktuose dokumentuose matome kaimynų sutikimą, kad pastatas būtų dedamas kartu su kaimyniniais gyvenamaisiais pastatais į vieną bendrą gaisrinį skyrių. Ar pagal normatyvus galima dėti į vieną gaisrinį skyrių kaimyninius gyvenamuosius pastatus kartu su visuomeniniais pastatais? Atsakymas nepateikiamas.

- Tikslinamasi, kiek iš viso projektuojamame pastate yra aukštų. Atsakoma: 2 aukštai su mansarda. Tarybai kyla klausimų, kodėl vizualizacijoje matomi 4 aukštai, o PP rengimo užduotyje parašyta, kad pastatas turi būti iki 3 aukštų, įskaitant cokolius ir mansardas.
- Klausimas: ar įrodėte, kad čia rūsys, o ne cokolis? Atsakymas: taip, atitinka rūsio apibrėžimą.
- Prašoma parodyti aukščio skaičiavimus, koks yra pasirinktų aukštų skaičiavimo taškų vidurkis. Atsakymas: imamas 10 taškų vidurkis.
- Prašoma parodyti priekiniame fasade esančios terasos vietą sklypo ribose. Teigiama, kad reikia savivaldybės sutikimo, nes statomas pastatas riboje su savivaldybės žeme. Atsakoma: su savivaldybe vyko diskusijos dėl atraminių sienučių, buvo liepta jas daryti naujai. Tarybos nariai pastebi, kad svarstant projektinius pasiūlymus jau turi būti gautas sutikimas iš savivaldybės.
- Pasigesta urbanistinės analizės, kurios taip pat prašė ir savivaldybė. Ji būtų naudinga siekiant paaiškinti 1 aukšto santykį su aplinka. Atsakoma, kad projektuotojai išnagrinėjo gretimai esančių pastatų rodiklius, aukštį, pateikė jų analizę, remiantis šia medžiaga projektuojamas pastatas kontekste neišsiskiria, aukštingumas neviršija. Vienintelis pokytis – atveriama dalis rūsio aukšto į gatvę, dabar esamos garažo patalpos atveriamos ir formuojamas išėjimas į gatvę. Patikinama, kad toks sprendimas tenkintų ir savivaldybę.
- Klausimas: koks yra Paribio g. dublerio ir kiemo santykis? Dabar vizualizacijoje nesimato gretimų dydžių. Atsakymas: atraminė siena vietoj esamos sienos nenumatyta, nes beveik išlaikoma esama situacija, tik ribojamas sienos aukštis atsižvelgiant į pastato aukštį. Radikalių pokyčių nėra, sprendiniai artimi esamai situacijai. Dėl dublerio nuolydžio – vizualizacijose tai rodoma, bet tai nėra reikalinga.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino pateiktus projekto sprendinius pagal aktualius architektūrinės kokybės nustatymo rodiklius ir Vilniaus miesto savivaldybės pateiktus klausimus.

Projekto atitiktis deklaruojamai statinio paskirčiai. Deklaruojama paskirtis – svečių namai, žemės paskirtis tai leidžia. Kilo diskusija, ar galima teigti atitikimą, jeigu nėra numatytas liftas. Prieita prie sutarimo, kad svečių namams iki 25 numerių liftas nėra būtinas. Kiti reikalingi elementai – administracinės patalpos, apartamentai, parkingo vietos – yra. Balsuojama, kad projektas atitinka statinio paskirtį – svečių namai (už šią formuluotę vienbalsiai balsuoja „už“ - 12).

Architektūrinių sprendinių visuma. Tarybai kilo klausimas, kokia yra šio pastato architektūrinė visuma ir ryšys su aplinka. Pastebima, kad aplinkoje yra nebaigta urbanistinė visuma, vyrauja gana chaotiškas sodybinis užstatymas, toks ir liko. Patys fasado sprendiniai gana atsitiktiniai, bet atsakyti, ar pateikti architektūriniai sprendiniai sudaro visumą yra sunku, nes stinga išsamios urbanistinės analizės. Dabartiniai

sprendimai yra nemotyvuoti ir neargumentuoti. Išsakyta pastaba, kad ši rekonstrukcija iš esmės esamo kvartalo nepakeičia ir nepagerina. Gal net suprastina.

Tarybos nariams klausimų kelia pastato aukštingumas: susidaro įspūdis, kad bandoma kuo labiau išauginti pastatą, galimai sukuriamas apgaulingas įspūdis. Pats namo užkėlimas atrodo gana agresyviai, o tokia pakėlimas turėtų būti įrodytas ir argumentuotas. Pastebima, kad architektūrinė idėja nesukurta, nepanaudoti harmonijos principai, o dabartinis pastatas (prieš rekonstravimą) labiau dera aplinkoje nei projektuojamas. Teigiama, jog trūksta vientisos architektūrinės idėjos ir estetikos. Balsuojama už teiginį, jog sprendiniai nesudaro darnios visumos (už šią formuluotę vienbalsiai balsuoja „už“ - 12).

Tarybos nariai abejoja šio klausimo pateikimu RAT, pasigendama architektūros, o paskirties klausimus gali išspręsti savivaldybė.

Pastatas neatitinka „Aplinka visiems“ kriterijaus, nes be keltuvų ir liftų negalima patekti į pastatą.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Vienbučio gyvenamojo namo Želvos g. 2 Vilnius, rekonstravimo projektą, keičiant paskirtį į svečių namus, **teikia išvadas**:

1. **Projektas atitinka statinio paskirtį –** svečių namai (už šią formuluotę vienbalsiai balsuoja „už“ - 12).
2. **Architektūrinių sprendinių visuma nėra darni**, fasado sprendiniai gana atsitiktiniai ir nemotyvuoti, todėl negalima atsakyti, ar pateikti architektūriniai sprendiniai sudaro darnią visumą, stinga išsamios, turiningos urbanistinės analizės. Pastato aukštingumas ir stogo šlaito atkėlimas taip pat neargumentuotas ir atrodo agresyviai. Trūksta vientisos architektūrinės idėjos ir estetikos. Balsuojama už teiginį, jog **sprendiniai nesudaro darnios visumos** (už šią formuluotę vienbalsiai balsuoja „už“ - 12).
3. **Pastatas neatitinka architektūros kokybės kriterijaus „Aplinka visiems“** (LR Architektūros įstatymo 11 str. 1 p. 4 d.), nes be keltuvų ir liftų negalima patekti į pastatą (už šią formuluotę vienbalsiai balsuoja „už“ - 12).

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba rekomenduoja koreguoti ir tobulinti projektą, kad atitiktų architektūros įstatymo kriterijus ir būtų atsižvelgta į Vilniaus miesto savivaldybės keltus klausimus.

Posėdžio pirmininkas _____ Algimantas Pliučas

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė