LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2025 m. gruodžio 10 d.

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Vitas Karčiauskas, Edgaras Neniškis, Gintaras Čaikauskas, Vaidotas Kuliešius, Arūnas Blotnys, Marija Nemunienė (tik atviroje dalyje), Kęstutis Kisielius, Algirdas Umbrasas, Rolandas Liola, Saulius Mikštas, Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: „Naujosios Šiaurinės Pilaitės bendruomenė", Rokas Ralys.

Posėdis vyko 2025 m. gruodžio 10 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom" platformoje (Meeting ID: 842 6330 3831).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „VRAT posėdis 2025-12-20.mp3" (įrašo trukmė 02:38:11).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2025 m. gruodžio 10 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Roko Ralio prašymą ekspertuoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Pilaitės pr. 61 (kadastro Nr. 0101/0167:1968), TPD Nr. K-VT-13-22-550" (toliau – Projektas)

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Aiškinamasis raštas;
2. Pagrindinis brėžinys;
3. Esamos būklės Aiškinamasis raštas;
4. Esamos būklės brėžinys;
5. Užstatymo tipo „kitas" urbanistinis ir gamtinis pagrindimas.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Naujosios Šiaurinės Pilaitės bendruomenės pirmininkas Rokas Ralys. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, pareiškėjas 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:

KOREGUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija - topo

Planuojama teritorija - ortofoto

Roko Ralio pristatymas:

- Prašoma tarybos įvertinti, ar detaliuoju planu planuojama teritorija gali būti laikoma kvartalu urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu, atsižvelgiant į tai, kad:

  a) galiojantis detalusis planas šioje teritorijoje apibrėžia kur kas didesnę (≈3 ha) vientisą kvartalinę struktūrą;

  b) planuojama teritorija neturi aiškių kvartalo ribų: gretimame sklype esantis sodybinio tipo užstatymas, vienbutis namas ir keli pagalbiniai ūkio statiniai neformuoja natūralaus barjero, kuris galėtų būti laikomas kvartalo kraštine.

- Taip pat prašoma įvertinti, ar naujai rengiami detaliojo plano sprendiniai nuosekliai tęsia galiojančio detaliojo plano nustatytą struktūrą, atsižvelgiant į tai, kad:
  a) galiojantis DP šioje vietoje numatė integruotą, platesnio mastelio kvartalinę struktūrą;
  b) sklypo planavimas atskirai nuo platesnės DP teritorijos gali keisti ankstesnio planavimo logiką ir suardyti vientisą struktūrinį sprendinių ryšį;
  c) parengtame „kito“ tipo pagrindimo dokumente nenagrinėjama kvartalinio mastelio logika, teritorijos ribų pagrindimas ar ryšys su DP nustatytu kvartalu.

- Galiausiai prašoma įvertinti, ar planavimo sprendinių rengimas pagal žemėtvarkoje susiformavusias sklypų ribas yra tinkamas nagrinėjamoje teritorijoje, atsižvelgiant į tai, kad:
  a) tokia praktika gali lemti fragmentišką struktūrą ir neatitikti galiojančio šiaurinės Pilaitės DP sprendinių;
  b) susisiekimo infrastruktūros ryšiai ir gatvių tinklas, kurie yra būtini norint formuoti nuoseklią teritorinę struktūrą, DP nėra peržiūrimi;
  c) parengtame pagrindime vaizduojama Preilos g. jungtis su Pilaitės pr., nors galiojantis DP tokios jungties nenumato ir DP koregavimas šios teritorijos neapima.

- Prašoma tarybos įvertinti, ar „kitas“ užstatymo tipas yra tinkamas šiai teritorijai ir jos vystymosi perspektyvai, atsižvelgiant į tai, kad:
  a) parengtame „kito“ tipo pagrindime analizuojama tik esama situacija, nenagrinėjant, kaip siūlomas užstatymo tipas paveiktų būsimą struktūrinę teritorijos raidą;
  b) pateikti argumentai yra orientuoti į funkcinį objekto poreikį, tačiau nėra vertinama, kaip siūloma funkcija veiks platesnės teritorijos užstatymo formavimą;
  c) degalinės tipo sprendinys gali riboti galimybę formuoti vientisą kvartalinę struktūrą ateityje;
  d) siūlomi sprendiniai turi derėti su teritorijai DP nustatyta urbanistine charakteristika ir jos raidos kryptimis, kadangi šiai teritorijai yra nustatyta miesto dalies centro (SMA-1-6) funkcinė zona, apibrėžianti perimetrinio ir intensyvaus miesto užstatymo vystymą.

- Bendruomenės pirmininkas išsako nuogąstavimą, jog bijoma turėti dar vieną tranzitinę gatvę, norisi, kad teritorija vystytųsi tvariau.

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

- Tarybos nariams kilo klausimas, ar galima peržiūrėti projektuotojų medžiagą? Kadangi projektuotojas nepasirodė, medžiaga pristatyta nebus. Pirmininkė pabrėžia, kad klausiama dėl projekto kokybės, patį projektą tarybą yra gavę, tad uždaroje dalyje tarsis, kaip šie klausimai siejasi su projektu.
- Klausimas: ar pirmą kartą keliate šį klausimą? Atsakymas: ne pirmą kartą. Bendruomenė nebūtų kreipusis į tarybą, jei būtų gavę iš atsakingų institucijų prašomus atsakymus, tačiau jų negavo. Pavyzdžiui, kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybę su klausimu, ar šis sklypas gali būti vadinamas kvartalu, tačiau atsakymo negavo, o projektuojami sklypo sprendiniai daro didelę įtaką visai teritorijai.
- Klausimas: ar jūs norite išsiaiškinti, ar šiais sprendiniais nesilaikoma BP? Atsakymas: taip, tačiau ne tik BP, bet ir bendros DP vizijos.
- Klausimas: ar bendruomenei kyla klausimas apie planavimo logiką, ar nori sužinoti ir ką daugiau? Atsakymas: remiantis nustatytais dviem reglamentais, keliamas klausimas, kaip planuojama nedidelė teritorija daro įtaką platesniam kontekstui?
- Tikslinamasi dėl bendruomenės vizijos. Atsakoma: bendruomenė norėtų, kad Pilaitės pr. būtų humanizuotas ir netaptų tik tranzitine gatve (būtų įrengti šaligatviai, pirmi pastatų aukštai skirti komercijai, realizuojamas „miestas mieste“ su lokalia centrine funkcine zona).
- Klausimas: ar dabar Pilaitėje formuojasi Pilaitės centras? Atsakymas: šiuo metu čia yra sudėtingas transporto mazgas, yra daug prekybos centrų, taigi centras nesiformuoja. Todėl bendruomenei kyla baimė, kad jei ši struktūra bus sudarkyta, centras ir nesusiformuos.
- Išsakomi komentarai, kad pagrindiniai priekaištai šiuo klausimu skirti savivaldybei kaip planavimo organizatoriui, o ne sklypo statytojui.
- Klausimas: ar siūlomi pakeitimai išlaiko suplanuotą urbanistinę struktūrą? Tarybos nariai teigia, kad pakeitimai įmanomi, bet jie turi būti permąstomi ir platesniame kontekste.
- Įvardijama problema, kad atsiranda neatitikimų tarp žemėtvarkos sprendimų (konkrečiai – sklypų grąžinimų) ir savivaldybės. Būtų gerai, kad savivaldybė atnaujintų teritorijos DP, atsižvelgiant į žemėtvarkos ir privačios nuosavybės pokyčius.

TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba įvertino pateiktą medžiagą, taip pat raštu atsiųstus architekto A. Bakanovo argumentus.

- Bendruomenė prašo koreguoti DP, atsižvelgiant į platesnę teritoriją ir bendrą viziją šiai teritorijai. Bendruomenės klausimas yra teisingas, tačiau projektuotojas remiasi oficialiomis procedūromis. Taip pat pripažįstama, kad šiais sprendiniais nėra sprendžiamas kvartalas, nepaisant to, kad taip teigia planavimo organizatorius.

- Tarybos siūlymai ir pastabos turėtų būti skirtos ne projektuotojui, o savivaldybei, kuri proceso pradžioje turėjo peržiūrėti pokyčius viso kvartalo mastu.
- Išreiškiamas apgailestavimas, kad pareiškėjo prašymas yra kiek per vėlai, nes planavimo procesai jau gerokai pažengę.
- Atsižvelgiant į bendruomenės keliamus klausimus, taryba pateikia argumentus, nukreipiančius klausimą savivaldybei. Turimas DP yra rengtas prieš 20 metų, todėl yra nebeaktualus ir turi būti keičiamas. Ar DP planuojama teritorija gali būti laikoma kvartalu urbanistiniu ir architektūriniu požiūriu – formaliai galima rasti būdų, kaip pateisinti planuojamos teritorijos vadinimą kvartalu, tačiau vertinant profesionaliai, nagrinėjama teritorija yra per maža. Žemėtvarkos suformuoti sklypai prieštarauja galiojantiems DP sprendiniam, bet šią dilemą turi spręsti DP iniciatorius – savivaldybė.
- Iškeliamas klausimas dėl degalinės: planuojama degalinė nesuformuoja kvartalo, tad kyla ne vienas klausimas, pavyzdžiui, ar ji čia tinkama, ar miestas turi patvirtintą schemą, kur gali būti statomos degalinės?

TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą prašymą ekspertuoti Pilaitės teritorijos šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Pilaitės pr. 61, teikia išvadas:

1. Detaliuoju planu koreguojamos teritorijos plotas yra per mažas. Nors teritorija formaliai yra pripažinta kvartalu, tačiau ji nesprendžia kvartalų formavimo uždavinių ir nesukuria prielaidų tolesniam teritorijos vystymui, kuris užtikrintų gyvybingos ir miesto dalies centrui būdingos gatvės formavimą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė