

LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ  
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS  
IŠVADA

2024 m. spalio 30 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, Aurimas Syrusas, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai dalyvavę priimant sprendimą: Linas Tuleikis (Panevėžio RAT), Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus vyr. miesto architektė Laura Kairienė.

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

Posėdis vyko 2024 m. spalio 30 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius)) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 828 5977 1491).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2024-10-30 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:43:00).

## I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. spalio 30 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), architektūros kokybės vertinimo.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje, statybos projektas, projektiniai siūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektas Justinas Žalys, komentavo architektas Justas Jankauskas, vystytojas Darius Nedzinskas. 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: Daugiabučio gyvenamojo namo Mindaugo g. 25, Vilniuje statybos projektas.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Mindaugo g. 25, Vilnius.

STATYTOJAS: M25 INVEST, UAB

PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 ARCHITECTS“.

PROJEKTO VADOVAS (PV/PDV): Justinas Žalys.

ARCHITEKTAI: Justinas Jankauskas.

STATINIO PASKIRTIS: Gyvenamoji, komercinė.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

## Bendrieji rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
<b>I TERITORIJA</b>		
1. Bendras sklypo plotas	m <sup>2</sup>	8 000
2. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas*	%	300
3. Bendras sklypo užstatymo tankumas*	%	60
4. Bendras sklypo žaliųjų zonų kiekis	%	30
5. Bendras autotransporto stovėjimo kiekis sklype	vnt.	340
		<b>3A tipo 8B tip:</b>
<b>II PASTATAI</b>		
<b>Gyvenamasis pastatas</b>		
<b>Daugiabutis gyvenamasis namas (nauja statyba, ypatingas, sklypo plane žym. Nr. 01)</b>		
1. Pastato bendras plotas*	m <sup>2</sup>	36 000
1.1. Naudingas plotas*	m <sup>2</sup>	13 557.9
1.1.1. Gyvenamas plotas*+Pagalbinis naudingasis plotas*	m <sup>2</sup>	13 557.9
1.2. Pagalbinis plotas (bendro naudojimo patalpos) *	m <sup>2</sup>	4 038.62
2. Antžeminis plotas	m <sup>2</sup>	24 000
3. Požeminis plotas*	m <sup>2</sup>	12 000
4. Aukštų skaičius*	vnt.	8
5. Pastato tūris*	m <sup>3</sup>	99 000
6. Pastato aukštis*	m	31,43
7. Butų skaičius	vnt.	282
7.1. Vieno kambario butai	vnt.	48
7.2. Dviejų kambarių butai	vnt.	151
7.3. Trijų kambarių butai	vnt.	63
7.4. Keturių kambarių butai	vnt.	20
8. Prekybos paskirties patalpos*	m <sup>2</sup>	4 196.46
8.1. Pagrindinis plotas*	m <sup>2</sup>	3 287.3
8.2. Pagalbinis plotas*	m <sup>2</sup>	909.16
9. Automobilių saugyklos plotas*	m <sup>2</sup>	10721.7
10. Energetinio naudingumo klasė		A++
11. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C
12. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		I

## Projekto autoriaus, architekto Justino Žalio pristatymas:

- o Nurodyta dalyvavimo posėdyje priežastis: kadangi nėra organizuojamas architektūrinis konkursas, prašoma RAT kompleksiskai įvertinti statybos projektą.
- o Išsamiai pristatoma esama situacija ir projektuojamas statinys. Pristatomi sklypo planai, fasadų, aukštų sprendiniai, želdynai. Pateikiamos projekto vizualizacijos.
- o Numatomas perimetrinis reguliarusis užstatymo tipas, atkartojantis kvartale vyraujančią stačiakampį gatvių tinklą. Numatytas užstatymo tankis – 60. Vyraujantis aukštų skaičius – 6 a., galimas iki 9 a. Pastatų aukštingumas neviršija Detaliuoju planu numatyto rodiklio, aukščiausio projektuojamo korpuso aukštis - 31,5 m. Pastatų tūriai visose fasadų išklotinėse terasuojami tam, kad šalia gatvės būtų vizualiai sumažintas pastato aukščio pojūtis.
- o Apželdinimo sprendiniai: atlikus medžių taksaciją nustatyta, kad sklype neauga saugotini medžiai, išsaugomi visi siūlomi išsaugoti medžiai, jiems užtikrinama šaknų apsaugos zona.
- o Pėsčiųjų takai. Projektuojamoje teritorijoje numatomas pėsčiųjų takas tarp Mindaugo ir Kauno g., siūlomas papildomas ryšys su Algirdo g.
- o Žvelgiant iš aktualių Vilniaus regyklų, pastato siluetas „nekerta“ žaliųjų šlaitų horizonto linijos. Pastato aukštis viršija foninį 6 aukštų užstatymą, bet dėl reljefo ypatumų „neišsišoka“ iš bendros pastatų masės. Kultūros paveldo objektų šiame kvartale nėra.

- Tūriai. Projekte varijuojama korpusų aukščiais, tūriai yra smulkinami juos įtraukiant. Sankryžos kampas akcentuojamas aukščiausiu tūriu – dominante, kuri atliepia aplinkinių gatvių kontekstą ir tampa Mindaugo – Kauno g. akcentu.
- Fasadų apdaila. Atsižvelgiama į vyraujančią Naujamiesčio architektūrą, kurioje nemažai puošybos elementų, dominuoja šiltas koloritas. Projektuojamų pastatų fasadų apdailai pasirinktos klinkerio plytos, kurių atspalviais varijuojama siekiant sukurti lengvumo jausmą, išgaunama skirtinga tekstūra. Taip pat naudojami aliuminio, žalvario, nerūdijančio plieno detalės.
- Paskirtis: daugiabutis gyvenamasis pastatas su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte. Gyvenamosios patalpos 2-8 aukštuose, gyventojams sukuriamas vidinis kiemas su vaikų žaidimo aikštele, sporto aikštele ir ramaus poilsio zona. Ant pirmojo aukšto stogo numatoma gyventojų bendro naudojimo terasa, į kurią veda lauko laiptai. Numatomi du automobilių parkavimo aukštai: 1 a. skiriamas komercijai, 2 a. gyventojams. Šiame aukšte numatoma vieta slėptuvei, suplanuotas evakuacinis išėjimas už pastato griūties ribų.
- Gyvenamosios paskirties patalpos: numatomi įvairių dydžių butai, aukštesniuose aukštuose butų plotas didėja. Numatoma koridorinė aukštų planų sistema. Ant pastato korpuso stogų numatomas ekstensyvus želdinimas.
- Atsižvelgiant į kaimyninių gyventojų pageidavimus, aptarnaujančio sunkiasvorio transporto įvažiavimas ir išvažiavimas numatomas iš/į Kauno g.

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

- Visuomenės atstovas suabejojo projekto atitiktimi DP sprendiniams: ar projektas atitinka Detaliajame plane numatytą užstatymo intensyvumo rodiklį ir leistiną aukštingumą? Kilo diskusija tarp Tarybos narių. Atsakymas: projektas paruoštas vadovaujantis tuo metu galiojusiu Bendruoju ir šiuo metu galiojančiu Detalioju planu ir jų nepažeidžia.
- Kilo klausimas dėl korpusų aukščio: kodėl yra du aukštesnis korpusai, nors akcentas tik vienas? Atsakymas: pastatų tūris mažiau jaučiamas nuo gatvės ir šiek tiek suvienodėja. Pabrėžiama, kad aukštesnių tūrių formavimas kvartalo viduje yra būdingas aplinkui esantiems Naujamiesčio kvartalams.
- Kilo abejonė dėl pernelyg intensyvaus ir chaotiško tūrio skaidymo. Atsakymas: skaidymas atliepia bendrą aplinkinių pastatų kontekstą, suteikia gyvumo ir humanizuoja gatvę, leidžia kurti terasas gyventojams.
- Kodėl pasirinkta nehumaniška koridorinė sistema? Atsakymas: atsižvelgiant į gaisrines normas, ne koridorinis planavimas reikalauja numatyti platesnius balkonų evakuacijai, kas varžo fasadų sprendinius.
- Atkreiptas dėmesys į viršutinio aukšto akcentavimą, ar jis tinkamai suprojektuotas? Kiti Tarybos nariai nerado klaidų.
- Pasigesta kritiško aplinkinių pastatų pavyzdžių įvertinimo, sektini jie ar ne? Atsakymas: pavyzdžiai panaudoti vietos kontekstui nusakyti, o jų vertė laiko perspektyvoje gali keistis.
- Kilo diskusija tarp posėdžio dalyvių, ar reguliaraus užstatymo kvartale dera pasuktas vienas pastato tūris, ar jam suteikiamas ypatingas statusas? Atsakoma, kad atsižvelgiama į istorinius Naujamiesčio kvartalų užstatymo atvejus, kuriems būdinga ne tik taisyklingos stačiakampės, bet ir kitokios kryptys, be to, norima išlaikyti didesnį vidinį kiemą. Šiuo klausimu vieningos nuomonės neprieita.
- Klausimas dėl patekimo į antrąją kiemo terasą ant parduotuvės korpuso, ar jis pritaikytas žmonėms su negalia? Atsakymas, neįgalieji gali užkilti laiptinėse esančiais liftais. Jei ką, yra galimybė įrengti papildomą keltuvą.
- Kilo klausimas, ar medžiams augantiems palei Mindaugo gatvę numatyta pakankamai vietos augti? Atsakymas: numatyta medžių apsaugos zona patvirtinta arboristo ir yra saugi medžiams.
- ICOMOS atstovų klausimas dėl Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos. Prašoma įsigilinti ir patikrinti, ar projektuojamas pastatas neturės poveikio Vilniaus istorinio centro matomumui? Atsakymas: siūloma vadovautis atliktos paveldosaugine ekspertize, pagal kurios išvadas neatitikimų nerasta.
- Klausimas: ar projekto autoriams neteko daugiau analizuoti į šiaurę nuo sklypo einančių gatvių, kurios yra daug labiau fragmentiškos, jose nesusiformavęs vientisas užstatymas? Manoma, kad tai leistų geriau suprasti pasirinktus projekto sprendimus. Atsakymas: teritorija nagrinėta, tačiau tyrimo pagrindu buvo pasirinkta kita Naujamiesčio dalis.
- Klausimas dėl būsto ir aplinkoje esančios socialinės infrastruktūros objektų: ar numatytam gyventojų kiekiui bus pakankamai vietų aplinkui esančiuose darželiuose, mokyklose? Atsakymas: Naujamiestyje ugdymo įstaigų netrūksta, poreikis naujoms šeimoms būtų užtikrintas. Bet to, projekte numatyta pakankamai visuomeninei funkcijai tinkamų patalpų.

- o Klausimas: ar numatyta pakankamai parkavimosi vietų? Atsakoma: numatyta daugiau parkavimo vietų nei reiktų gyventojams, bet teigiama, jog požeminio parkavimo vietos vizualinės taršos nekelia.
- o Po diskusijos įvardinti paskutiniai pastebėjimai: 1) reiktų apgalvoti, ar sunkiasvoriams automobiliams įvažiavimas / išvažiavimas Kauno g. pusėje yra tinkamiausias sprendimas; 2) ar reikalinga siūloma pėsčiųjų alėja; 3) siūloma dviračių saugykla patogumo labui kelti į antžeminį aukštą; 4) pergalvoti planinę struktūrą – koridorinę sistemą, kuri nekuria komforto lygio, kuris gali būti pasiūlytas šioje miesto dalyje. Pastarasis siūlymas gali būti naudingas ir pačiam projektui – būtų prasmingesnis tūrių skaidymas; 5) slėptuvės: siūloma atkreipti dėmesį, kad priedangos išlipimas turi būti apsaugotas, išeiti reikia ne į važiuojamą dalį.
- o Projektuotojai nesutinka su komentarais dėl fasadų. Jų manymu, tai juos suvienodintų ir trūktų originalumo, bet pritariama įvažiavimo ir slėptuvių sprendimo pergalvojimui.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto sprendinius architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu. Buvo išskirti kriterijai, kurie yra aktualiausi šiame projekto etape:

Atitiktis darnaus vystymosi principams. Taryba nutarė, kad projekte atsakingai naudojami miesto žemės išteklių (pertvarkoma jau esanti užstatyta teritorija). Komercinės patalpos integruojamos į naują projektą. Pastato energinė klasė atitinka formaliuosius reikalavimus. Turimi želdynai išsaugomi, naujais želdynais projekte kuriama pridėtinė vertė.

Urbanistinis integralumas. Tarybos narių nuomonės užstatymo tipo atžvilgiu išsiskyrė: dauguma sutiko, jog projekte atliepiamas Naujamiesčio rajone dominuojantis perimetrinis užstatymo tipas, bet vieno nario nuomone projektas neatitinka vyraujančio morfotipo, nes kvartalo gilumoje formuojamas ne stačiakampio plano užstatymas, o vienas pastato korpusas yra pasukamas ir gretinamas su įstriža sklypo riba. Projekto sprendinys integruojamas į esamą sklypo struktūrą. Projektas papildo viešųjų urbanistinių erdvių tinklą ir siūlo naują pėsčiųjų jungtį. Projekto sprendiniai atitinka vyraujančią Detaliajame plane numatytą aukštingumą. Atkreipiamas dėmesys į iškeltą tūrį gatvių kampe: kampo iškelimas būdingas aplinkiniams kvartalams, tačiau projekto sprendiniuose jis iškyla pernelyg didele mase.

Santykis su paveldo vertėmis. Nagrinėjamas sklypas patenka saugomą urbanistinę vietovę - Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (uk. 33653). Kvartalo, kuriame yra sklypas, pagrindinės vertingosios savybės (įvardintos Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akte) yra – kvartalą ribojantis istorinis gatvių tinklas; perimetrinis, miesto vilų bei pramonės ir infrastruktūros užstatymo tipai. Tačiau paties sklypo užstatymas yra įvardintas, kaip „pakitusi, nesusiformavusi urbanistinė struktūra“. Taip pat teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos zoną. Vertinant panoraminis vaizdus, užfiksuotus iš registruotų Vilniaus senamiesčio apžvalgos taškų, galima konstatuoti, kad Naujamiesčio panoramoje esantys žalieji šlaitai yra matomi ir projektuojamas pastatas paveldo vietovės matomumui nekenkia. Projektas nedaro įtakos saugomiems Vilniaus senamiesčio gatvių perspektyvų vaizdams.

Vientisa architektūrinė idėja ir estetika. Projekte galima įžvelgti architektūrinę idėją, tačiau tos idėjos realizavimas kelia „vizualinį triukšmą“, kurį kuria elementų, tūrių skaidymo, spalvų, medžiagų įvairovės gausa. Planinė pastato struktūra neatitinka tūrinės erdvinės struktūros, pasirinkta koridorinė plano sistema nekuria pakankamo komforto lygio.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

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

1. Kadangi nagrinėjamo kvartalo Naujamiestyje pagrindinės vertingosios savybės yra kvartalą ribojantis stačiakampis istorinių gatvių tinklas bei perimetrinis, miesto vilų bei pramonės ir infrastruktūros užstatymo tipai, tai siūlymas šiuo metu nesuformuotą kvartalo kampą formuoti perimetriniu užstatymu yra tinkamas ir kontekstualus.
2. 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.
3. Architektūrinėje raiškoje siūlomas tūrių skaidymo, medžiagų ir spalvų gausumas kuria „vizualinį triukšmą“, todėl vientisa architektūrinė idėja yra „neperskaitoma“.

4. 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).

#### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Kadangi projekto svarstymo metu kilo abejonių dėl Projekto atitikimo teritorijų planavimo dokumentams, dėl to Projekto autoriai turi peržiūrėti ir pagrįsti Projekto atitikimą teritorijų planavimo dokumentams.
2. Įvertinusi pateiktą Projektą Taryba rekomenduoja tobulinti jį atsižvelgiant į suformuluotas išvadas ir dar kartą teikti svarstymui Taryboje.

Posėdžio pirmininkas \_\_\_\_\_



Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius \_\_\_\_\_



Martyna Skomskytė