

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS  
IŠVADA**

2020 m. rugsėjo 11 d.  
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba arba Vilniaus RAT) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Edgaras Neniškis, Juozas Vaškevičius, Giedrė Filipavičienė, Saulius Motieka, Gintautas Baranauskas, Gediminas Paslaitis, Aurimas Sasnauskas, Vincas Brezgys, Henrikas Žukauskas, Aurelijus Grikinis, Saulius Misevičius.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

UAB „A. Vyšniausko architektų dirbtuvės“ direktorius, projekto vadovas, bendraautorius, architektas Algimantas Vyšniauskas;

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau - VMSA) vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „A. Vyšniausko architektų dirbtuvės“, direktorius Algimantas Vyšniauskas.

Posėdis vyko Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius.

Posėdžio garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2020-09-11 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:05:43).

### **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2020 m. rugsėjo 11 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „A. Vyšniausko architektų dirbtuvės“ prašymą dėl daugiabučio gyvenamojo namo Tuskulėnų g. 3A, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):

1. Įvertinti ar siūlomi projektiniai sprendiniai atitinka šiuos architektūros kokybės kriterijus:
  - urbanistinio integralumo;
  - statybos ir kuriamos aplinkos kokybės (ergonomiškumo).

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Statinio projektas „Daugiabučio gyvenamojo namo Tuskulėnų g. 3A, Vilniuje, projektiniai pasiūlymai“.

Posėdžio metu pateiktas Projekto maketas, mastelis 1:500.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešojoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas architektas Algimantas Vyšniauskas. Tarybos nariai uždavė klausimus projekto vadovui, išklausė atsakymų. Pasisakė VMSA vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis. Savivaldybės vyriausiajam architektui ir projekto vadovui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų bei argumentų, tarp posėdžio dalyvių vyko atvira diskusija. Po posėdžio pertraukos Tarybos nariai VMSA vyriausiajam architektui Mindaugui Pakalniui uždavė klausimus, išklausė atsakymus, tarp posėdžio dalyvių vyko diskusija. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai priėmė sprendimus.

### **II. KLAUSIMŲ NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS**

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučio gyvenamojo namo Tuskulėnų g. 3A, Vilniuje, projektiniai pasiūlymai.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

STATINIO KATEGORIJA: Neypatingasis statinys.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.

STATINIO ADRESAS: Tuskulėnų g. 3A, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Statybų plusas“, Taikos g. 71-30, LT-05231 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „A. Vyšniausko architektų dirbtuvės“, Vytenio g. 61A-51, LT-03209 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Algimantas Vyšniauskas, atestato Nr. A 355.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Agnė Balkevičiūtė, atestato Nr. A 1314.

PROJEKTO AUTORIAI: Algimantas Vyšniauskas, Agnė Balkevičiūtė.

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Daugiabutis gyvenamasis namas.

ŽEMĖS SKLYPAS (pagal NT registro centrinio duomenų banko išrašą):

- kad. Nr. 0101/0033:80;
- naudojimo būdas: daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;
- žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI: Sklypo bendruosius statinių rodiklius bei užstatymą reglamentuojantys teritorijų planavimo dokumentai:

- Vilniaus miesto bendrasis planas, reg. Nr. 1881, 2007 m.

Pastaba: sklypo detaliojo plano nėra.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS, PRISIJUNGIMO SĄLYGOS:

- Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis, reg. Nr. PPU 138/17, 2017-07-31, patvirtinta VMSA vyriausiojo architekto;
- Prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos Nr. 16/987, 2016-09-27, išduotos VMSA miesto ūkio ir transporto departamento.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

		BP 2007	PP užduotis
<b>SKLYPAS</b>			
Sklypo plotas	1.200 m <sup>2</sup>		
Sklypo užstatymo intensyvumas	0,8	1,2	0,8
Sklypo užstatymo tankumas	40 %		40 %
Priklausomųjų želdynų norma	40 %		
<b>PASTATAI - Daugiabutis gyvenamasis namas</b>			
Bendrasis plotas:	1.610 m <sup>2</sup>		
Antžeminės dalies bendrasis plotas	960 m <sup>2</sup>		
Požeminės dalies bendrasis plotas	650 m <sup>2</sup>		
Aukštų skaičius	4 a.	iki 5 a. imtinai	iki 4 a.
Pastato aukštis	13,1 m (alt. 120,6)		14 m (alt. 121,0)
Butų skaičius	27 vnt.		
Automobilių stovėjimo vietų sk.:	22 vt. (pritaikytas 0,75 koef.)		
Antžeminių vietų sk. (elektromobiliams)	3 vt.		
Požeminių vietų sk. (rūsyje)	19 vt.		

Projekto vadovo architekto Algimanto Vyšniausko pristatymas:

o Sklypas yra Vilniaus miesto Žirmūnų mikrorajone, šalia Žirmūnų žiedo ir prekybos centro „IKI Minskas“, įsiterpęs tarp daugiabučių gyvenamųjų namų. Jame buvo medinis gyvenamasis namas, kuriame anksčiau gyveno 4-5 šeimos, šiuo metu pastatas nugriautas. Dabar sklypas aptvertas, nenaudojamas.

o Sklypo naudojimo būdas - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Pagal galiojantį miesto bendrąjį planą (toliau – BP) sklypas yra „Intensyvaus užstatymo gyvenamosiose teritorijose“, užstatymo intensyvumas iki 1,2, aukštingumas iki 5 aukštų imtinai. Pagal dabar rengiamą nepatvirtintą BP aukštingumas numatomas iki 6 aukštų. Projektuojamam statiniui VMSA patvirtino projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, pagal kurią leidžiamas sklypo intensyvumas sumažintas iki 0,8, užstatymo tankumas iki 40%, aukštingumas iki 4 aukštų. Projektuojamam pastatui yra išduotos prisijungimo prie susisiekimo komunikacijų sąlygos.

o Pagal miesto BP reikalavimus tokiems į esamas gyvenamąsias teritorijas įsiterpusiems sklypams reikia parengti kvartalo revitalizacijos projektą. Projektuotojas parengė kvartalo revitalizacijos projektą, kuriame

numatyta, kaip statytojas galėtų prisidėti prie kvartalo aplinkos gerinimo – praplatinamas privažiavimas iki 2 eismo juostų, įrengiamos papildomos automobilių stovėjimo vietos, įrengiami šaligatviai, atnaujinama esama vaikų žaidimo aikštelė.

- Projektuojant šiame sklype naują pastatą ypatingas dėmesys buvo skirtas insoliacijos skaičiavimams, gretimų esamų pastatų insoliacija, įgyvendinus Projektą, atitiks normines reikšmes. Projektuojamo pastato aukštis yra 13,1 m, jis yra mažesnis už horizontalius atstumus iki gretimų daugiabučių gyvenamųjų namų (16 ir 16,5 m).

- Pastatas yra pailgas, galerijinio tipo, su viena laiptine. Automobilių stovėjimo vietos, išskyrus 3 vietas elektromobiliams šalia pastato, yra numatytos rūsyje, įvažiavimas pandusu.

- Pastato architektūrinė idėja yra kuo mažiau išsiskirti iš aplinkos ar konkuruoti su ja, „ištirpti“ esamame užstatyme ir būti kuo mažiau matomu, todėl pastato tūriai yra panašios formos kaip gretimų pastatų, fasadų estetika „anemiška“, kuo mažiau detalių, spalvos neutralios.

VMSA vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Situacija yra tokia, kad tarp esamų daugiabučių gyvenamųjų namų yra esama nuosavybė - sklypas. Detalusis planas kvartale buvo darytas, bet neapėmė nagrinėjamos vietos, sklype galioja miesto BP reglamentai.

- Statytojas kreipėsi į VMSA, ką šiame sklype būtų galima statyti. VMSA vyr. architekto skyrius parengė projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, kurioje, jų nuomone, nustatė tvarius sklypo užstatymo rodiklius – palyginus su BP sumažino užstatymo intensyvumą iki 0,8, aukštingumą iki 4 aukštų. Vienbučio gyvenamojo namo statyba tarp esamų daugiabučių namų nebūtų logiškas scenarijus šioje vietoje, sklype galėtų būti miesto vilos tipo užstatymas (daugiabutis gyvenamasis namas pagal sodybinio užstatymo principus, atitrauktas nuo visų sklypo ribų). Nors panašiose situacijose VMSA sulaukdavo nusiskundimų iš nekilnojamojo turto vystytojų ar statytojų, kad leidžiamų užstatymo parametrų mažinimas yra neproporcingas suvaržymas pagal sklypo rinkos kainą, bet VMSA nuomone, didesni užstatymo parametrai tokiose vietose nebūtų tvarūs (esama infrastruktūra, atstumai ir pan.).

- Projektuojamam pastatui jau buvo pradėta viešinio procedūra, bet VMSA atsakymo dėl pritarimo dar nepateikė. Viešinio metu sulaukta nemažai skundų iš aplinkinių gyventojų dėl galimo gyvenamosios aplinkos pablogėjimo.

- Pagrindinis VMSA vyr. architekto skyriaus klausimas, kurį jie sprendė šioje situacijoje, kokie turėtų būti užstatymo rodikliai nagrinėjamame sklype.

- Pripažįstama, kad statyba tokiose jau užstatytose vietose yra miesto problema, kuri turėtų būti kompleksiskai analizuojama, rengiamos bendros vystymosi koncepcijos, bet šiai dienai tokie darbai neatlikti.

Atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Tarybos nariai klausė, ar buvo atliktos viešinio procedūros projektuojamam pastatui. Projekto vadovas atsakė, kad procedūros buvo pradėtos ir sulaukta neigiamos aplinkinių gyventojų reakcijos, pati viešinio procedūra nėra baigta. Neigiamos reakcijos argumentai nėra aiškūs, gyventojams būtų geriau, kad šiame sklype nevyktų jokio pastato statybos, tačiau sklypas yra suformuotas, sklypo savininkas turi teisę statyti. Šioje situacijoje reiktų nuspręsti, ką galima statyti, o ne ar statybos galimos. Šiuo metu aplinkiniai gyventojai sklypu nesinaudoja, jis yra aptvertas.

- Tarybos nariai teiravosi, ar nėra parengtas nagrinėjamos teritorijos kvartalinės renovacijos projektas. Projekto vadovas paaiškino, kad kvartalinės renovacijos projekto nėra, tačiau šiame kvartale buvo parengtas aplinkos gerbūvio gerinimo, pėsčiųjų takų projektas (SĮ „Vilniaus planas“), į šio projekto sprendinius buvo atsižvelgta. Be to, revitalizacijos projekte numatyti sprendiniai, kaip statytojas prisidės prie bendro aplinkos gerinimo.

- Tarybos nariai domėjosi, ar visi esami aplinkiniai pastatai turi suformuotus sklypus. Projekto vadovas nurodė, kad dalis pastatų stovi privačiuose sklypuose, dalis savivaldybės žemėje, kai kur suformuotos kaimynijos.

- Tarybos nariai klausė, ar nagrinėjamame sklype numatytas norminis automobilių stovėjimo vietų skaičius, vaikų žaidimo aikštelė, priklausomieji želdynai. Projekto vadovas patikino, kad visi projektuojamo pastato priklausiniai yra numatyti sklype, norminiam automobilių stovėjimo vietų skaičiui yra pritaikytas galimas 0,75 koeficientas.

○ Tarybos nariai teiravosi, ar buvo nagrinėjami ir kiti projektuojamo pastato estetikos variantai, kitoks medžiagiškumas. Projekto vadovas paaiškino, kad autoriai pasirinko panašią į sovietiniais laikais statytų daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų estetiką tam, kad pastatai tarpusavyje nekonkuruotų, sudarytų bendrą visumą.

○ Tarybos nariai domėjosi, koks bus „penktasis fasadas“ – namo stogas, matomas iš gretimų pastatų viršutinių aukštų, ar nėra numatoma jo apželdinti. Projekto vadovas atsakė, kad projektuojamas įprastas sutapdintas stogas, bet pastebėjimas dėl „žaliojo stogo“ yra vertingas ir priimtinas.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Pareiškėjas prašė įvertinti Projektą pagal urbanistinio integralumo bei statybos ir kuriamos aplinkos kokybės (ergonomiškumo) kriterijus.

Tarybos nariai išsakė nuomonę, kad tokiose teritorijose, kaip Žirmūnai – laisvo planavimo principų rajonai, yra reikalingas bendras miesto dalies vystymosi scenarijus, užstatymo koncepcija, nes pavieniai bandymai tankinti teritoriją gali būti chaotiški ir sunkiai prognozuojami. Tačiau reikalauti iš privataus užsakovo spręsti miesto problemas nėra pagrindo, tuo turėtų užsiimti miesto savivaldybė, turėtų būti parengta bendra mikrorajono ar teritorijos urbanistinio vystymo idėja.

Tarybos nariai konstatavo, kad nagrinėjamame privačiame sklype nauja statyba yra galima pagal teritorijų planavimo dokumentus, miesto savivaldybė patvirtino projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, todėl neleisti statybų nėra teisinio pagrindo, taip būtų pažeista nuosavybės savininko teisė.

Pagrindinis klausimas yra – kokio mastelio ir koks užstatymas turėtų būti šioje situacijoje. Žirmūnų mikrorajone sąlyginai yra du persipynę sluoksniai – išlikęs pavienių namų sodybinis užstatymas ir vėliau sovietiniais laikais pastatyti daugiaaukščių gyvenamųjų namų laisvo planavimo kvartalai, aiškaus ir vienalyčio užstatymo morfotipo nėra. Žirmūnų mikrorajonas yra netoli miesto centro, nėra intensyviai užstatytas, teritorijų tankėjimas yra tikėtinas miesto vystymosi rezultatas. Išlaikyti ar vystyti mažaukščių vienbučių pastatų sodybinį užstatymą tarp daugiaaukščių pastatų nėra logiška. Užstatyti panašaus dydžio pastatais esamus intarpus (privačius sklypus) tarp daugiaaukščių gyvenamųjų namų taip pat negalima, nes tam nėra pakankamai erdvės (maži atstumai tarp pastatų, suspaustos kiemų erdvės, nepakankama butų insoliacija). Todėl tarpinis variantas (didesni už vienbučius, bet mažesni už esamus daugiabučius), kurį siūlo VMSA vyr. architekto skyrius, yra galima išeitis tokioje situacijoje. Pats užstatymo morfotipas – miesto vilos, kurį siūlo VMSA vyr. architekto skyrius, yra vienintelis realiai įgyvendinamas variantas, nes šiame kvartale esamas užstatymas neformuoja perimetrinio ar kitokio užstatymo, prie kurio reikėtų derintis.

Tarybos nariai diskutavo dėl projektuojamo pastato aukščio, nes atsižvelgiant į aplinkinį 9 ir 12 aukštų užstatymą, kilo klausimas, ar projektuojamas pastatas neturėtų būti aukštesnis. Nutarta, kad aukščio didinimas turėtų neigiamos įtakos aplinkiniams gyvenamiesiems pastatams – neįmanoma užtikrinti esamų pastatų, kuriuose yra butų, orientuotų tik į vieną pusę (fasadą), norminės insoliacijos, nepageidaujamai pasikeistų kiemo erdvės proporcijos. Be to, artimoje aplinkoje yra ne tik 9 ir 12 aukštų pastatų, bet ir žemesnių – 2, 3, 4, 5 aukštų.

Dalis tarybos narių suabejojo dėl projektuojamo pastato estetikos pasirinkimo. Šalia 9 ir 12 aukštų esamų sovietinio laikotarpio gyvenamųjų namų projektuojamas mažesnio tūrio pastatas, todėl ir estetika galėtų būti skirtinga. Autorių pasirinkta idėja „ištirpti“ aplinkiniame kontekste kelia abejonių, nes, net ir pasirinkus panašias formas ir medžiagas, projektuojamas tūris, nors ir mažesnis, vis tiek bus matomas.

Tarybos nariai atkreipė dėmesį į tai, kad iš aplinkinių pastatų viršutinių aukštų matomas pastato plokščio stogo su inžinerine įranga vaizdas nebus priimtinas esamiems gyventojams. Nutarta, kad šioje situacijoje projektuojamo pastato stogo apželdinimas būtų labiau tinkamas sprendimas.

### IV. TARYBOS IŠVADA

Taryba, išnagrinėjusi pateiktus daugiabučio gyvenamojo namo Tuskulėnų g., 3A, Vilniuje, projektinius pasiūlymus, teikia išvadą:

1. Nors pastatas projektuojamas sudėtingoje laisvo planavimo teritorijoje, iki šiol neturinėjoje vystymosi scenarijaus, galima teigti, kad projektas atitinka architektūros kokybės urbanistinio integralumo kriterijų, nes naujo pastato statyba miesto centrinėje dalyje atitinka kompaktiško miesto vystymosi principus (užstatymo

intensyvinimas, tankinimas ir pan.), o projektuojamo pastato tūris nekonfliktuoja su esamu aplinkiniu užstatymu, privažiavimas ir kiti aplinkos elementai yra pritaikyti prie esamos situacijos.

2. Projektuojamas objektas yra nedidelio tūrio (lyginant jį su dominuojančiu aplinkiniu 9-12 aukštų užstatymu) ir nors reikšmingai neįtakoja esamų neužstatytų erdvių, tačiau kartu su jau esamais 4-5 aukštų pastatais (statytais po 2000 m.) kuria mažesnio mastelio užstatymo intarpus. Projektuojamas pastatas nepažeis gretimų gyvenamųjų pastatų insoliacijos reikalavimų. Įgyvendinus Projektą, statytojas taip pat prisidės ir prie esamos aplinkos gerinimo (praplatinamas privažiavimas, įrengiamos papildomos automobilių stovėjimo vietos, atnaujinama esama vaikų žaidimo aikštelė). Šie argumentai leidžia teigti, kad projektas atitinka architektūros kokybės statybos ir kuriamos aplinkos kokybės (ergonomiškumo) kriterijų.

## V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto vystymui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

1. Kadangi pastatas yra žymiai mažesnio aukščio, nei greta esantys pastatai, ir daugelio gyventojų bus apžvelgiamas jo „penktasis fasadas“ (stogas), siūloma apsvarstyti „žaliojo stogo“ sprendimą projektuojamam pastatui. Ši priemonė galėtų kompensuoti žalią plotą, kurį šiuo metu gyventojai mato neužstatytame privačiame sklype.

2. Kiekvieno laikmečio architektūra turėtų atspindėti savo laikmetį, todėl autorių pasirinkta estetinė išraiška – „pamėgdžioti“ šalia esančius XX a. 7 dešimtmečio gyvenamuosius pastatus,- kelia abejonių. Rekomenduojama panagrinti ir kitus projektuojamo pastato estetikos variantus, fasadų medžiagiškumo pasirinkimą.

VMSA vyr. architekto skyriui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

3. Atlikti užstatymo tankinimui tinkamų miesto teritorijų analizę, parengti galimus vystymosi scenarijus ar koncepcijas, numatyti bendrus teritorijų ir kvartalų urbanistinius sprendinius, sudaryti aiškias galimų statybų sąlygas statytojams, užsakovams.

4. Tankinant esamas užstatytas miesto teritorijas, atkreipti dėmesį į galimybes kompensuoti mažinamą žaliąjį plotą. Kaip vieną iš variantų siūloma apsvarstyti reikalavimą (nustatant architektūrinius reikalavimus ar tvirtinant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis) tam tikrose situacijose apželdinti projektuojamų pastatų stogus.

*Posėdžio pirmininkė*

Dalia Dijokienė

*Posėdžio sekretorius*

Žilvinas Sparauskas