

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

2021 m. lapkričio 10 d.,  
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.

Posėdžio sekretorius – Žilvinas Sperauskas.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Lukas Rekevičius, Tauras Paulauskas, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Algimantas Pliučas, Aleksandras Gvildys, Marija Nemunienė, Robertas Žilinskas, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Asta Rokickienė, Saulius Mikštas, Sigitas Sparnaitis, Saulius Misevičius, Ramunė Valančiūtė.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: nusišalinusių narių nebuvo.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė:

Projektuotojo UAB „SP Architektų grupė“ projekto vadovas Saulius Pamerneckis.

Prašymo pateikėjai:

Projektuotojas UAB „SP Architektų grupė“, projekto vadovas Saulius Pamerneckis.

Posėdis vyko 2021 m. lapkričio 10 d. nuotoliniu būdu per internetinę platformą „Zoom“ (Meeting ID: 921 6488 2618).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo-garso įrašas „2021-11-10 Vilniaus RAT.mp4“ (įrašo trukmė 02:27:09).

## **I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI**

2021 m. lapkričio 10 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB „SP Architektų grupė“ prašymą dėl **Viešbučių paskirties (svečių namų su gyvenamosios paskirties patalpomis) pastato Panerių g. 49, Vilniuje, statybos projektinių pasiūlymų** (toliau – Projektas):

1. *„Atsižvelgiant į projektuojamo statinio kvadratūrą ir galimą įtaką gretimoms teritorijoms, vertinant projektinius pasiūlymus prioritetą teikti integralumo aspektui.“*

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- Viešbučių paskirties (svečių namų su gyvenamosios paskirties patalpomis) pastato Panerių g. 49, Vilniuje, statybos projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas Saulius Pamerneckis. Projekto vadovui Tarybos nariai uždavė klausimus ir išklausė atsakymų, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir priėmė sprendimą.

## **II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS**

Projekte pateikti duomenys:

PROJEKTO PAVADINIMAS: Viešbučių paskirties (svečių namų su gyvenamosios paskirties patalpomis) pastato Panerių g. 49, Vilniuje, statybos projektas.

PROJEKTO NR.: P21/03-PP.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

PROJEKTO DALIS: Statinio architektūra.

STATINIO ADRESAS: Panerių g. 49, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Stamecha“, Panerių g. 49, 03160 Vilnius.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „SP Architektų grupė“, Pušų g. 29-4, 08116 Vilnius.

PROJEKTO VADOVAS (PV): Saulius Pamerneckis, atestato Nr. A 424.

PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Saulius Pamerneckis, atestato Nr. A 424.

PROJEKTO AUTORIAI: Saulius Pamerneckis, Tomas Marcinkevičius.

STATINIO PASKIRTIS: 7.1. viešbučių paskirties pastatai.

STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis statinys.

STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

PROJEKTUOJAMŲ STATINIŲ SĄRAŠAS:

- Viešbučių paskirties pastatą sudaro 1 viešbučių paskirties (svečių namų) korpusas ir 3 gyvenamosios paskirties (daugiabučių) korpusai.

ŽEMĖS SKLYPAS:

- Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K/K1).

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI:

- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086338);
- Sklypo Panerių g. 49 (kadastro Nr. 0101/0055:91) detalusis planas (TPDR reg. Nr. T00060552 (000132002633));
- Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 16073, buvęs kodas UP1) - Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo reglamento (Žin., 2005, Nr. 61-2193; 2010, Nr. 136-6975) reikalavimai.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

SKLYPAS	Visas sklypas	Sklypo dalis C	DP reglamentai:
Sklypo plotas	27 261 m <sup>2</sup>	9 827 m <sup>2</sup>	
Sklypo užstatymo intensyvumas	1,3	1,6	2,5
Sklypo užstatymo tankumas	42 %	27 %	60 %
Pastatais užstatomas plotas	11 321 m <sup>2</sup>	2 645 m <sup>2</sup>	16 357 m <sup>2</sup>
Sklypo apželdintas plotas	30 %		DP - 15 % (PPRU - 30 %)
Automobilių stovėjimo vietų sk.:	288 vt.		
požeminės	142 vt.		
antžeminės	36 vt.		
daugiaaukštėje aikštelėje	110 vt.		
VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATAS			
Bendrasis plotas:	20 555,43 m <sup>2</sup>		
antžeminis plotas	15 900,00 m <sup>2</sup>		
požeminis plotas	4 655,43 m <sup>2</sup>		
Negyvenamasis plotas:	10 688,82 m <sup>2</sup> / 52 %		
antžeminė dalis	8 054,72 m <sup>2</sup>		
Pagrindinis plotas (antžeminė dalis)	7 574,87 m <sup>2</sup>		
Pagalbinis plotas:	3 113,95 m <sup>2</sup>		
antžeminė dalis	479,84 m <sup>2</sup>		
požeminė dalis	2 634,11 m <sup>2</sup>		
Gyvenamasis plotas	9 866,60 m <sup>2</sup> / 48 %		
Naudingas plotas	9 866,60 m <sup>2</sup>		
antžeminė dalis	7 845,28 m <sup>2</sup>		
požeminė dalis	2 021,32 m <sup>2</sup>		
Pastato tūris	88 500 m <sup>3</sup>		
Aukštų skaičius	6-9 a.		
Pastato aukštis	30,40 m / alt. 171,85		≤ 32 m / alt. 173,0 (S1-1 zona) ≤ 35 m / alt. 176,0 (S1-6 zona)
Butų sk.	144 vnt.		
Viešbučio numerių sk.	98 vnt.		
Energinio naudingumo klasė	A++		
Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	C		
Statinio atsparumo ugniai laipsnis	I (pirmas)		

### Projekto vadovo Sauliaus Pamerneckio pristatymas:

- Sklypas Panerių g. 49, Vilniuje buvo pradėtas vystyti dar 2008 m., šiuo metu pristatomas trečias nagrinėjamos teritorijos vystymo etapas. Anksčiau tai buvo gamybinės paskirties, sandėlių teritorija. 2008 m. rengiant detalų planą dėl didelės teritorijos apimtys buvo reikalavimas parengti projektinius pasiūlymus ir aprobuoti Lietuvos architektų sąjungos Vilniaus architektūros ir urbanistikos ekspertų taryboje. Posėdyje bus pristatyti ir ankstesni projektiniai pasiūlymai, ir šiuo metu siūlomi.

- Detaliajame plane nurodyta, kad Naugarduko ir Panerių gatvių atkarpose turėtų būti perimetrinis užstatymas. Taip pat buvo numatyti vidiniai susisiekimo keliai, kurie ir tuo metu, ir dabar niekur neveda, nes jie atsiremia į gretimuosius sklypus, kuriuose kol kas jokia veikla nevykdoma.

- Ir detaliajame plane, ir ankstesniuose projektiniuose pasiūlymuose buvo numatyta, kad palei gatvę statomi žemesni pastatai iki 7 aukštų, o vidinėje kvartalo dalyje „taškiniai“ aukštesni tūriai. Gretimame ir nagrinėjamame sklypuose šiuo metu yra statomi laisvo užstatymo administraciniai pastatai. Pademonstruotos ankstesnių projektinių pasiūlymų bei galimų užstatymo variantų maketo nuotraukos. Pats principas, kai palei Naugarduko ir Panerių gatves statomi perimetriniai pastatai, o kvartalo gilumoje laisvo užstatymo, yra išlaikomas. Kvartalo gilumoje galėtų būti ir viešo naudojimo, bendramiestinės erdvės.

- Pagal naująjį Vilniaus miesto bendrąjį planą šioje vietoje galimas pastatų aukštis iki 35 m, užstatymo intensyvumas - 2,5, vyraujantis auštų skaičius - 6.

- Vilniaus miesto savivaldybė išdavė projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, projektiniai pasiūlymai suderinti su savivaldybės kultūros paveldo apsaugos poskyriu. Taip pat prieš pora mėnesių projektiniai pasiūlymai buvo pristatyti visuomenei.

- Vertinant teritorijos situaciją, buvo surinkti duomenys, kokie detalieji planai yra parengti gretimuose sklypuose, kokios šiuo metu planuojamos ir vykdomos statybos. Pademonstruotas galimas aplinkinės teritorijos užstatymas.

- Projektuojama sklypo dalyje „C“, palei Naugarduko gatvę planuojamas perimetrinio užstatymo viešbutis (svečių namai), o kvartalo viduje numatyti atskiri gyvenamosios paskirties korpusai su komercinėmis patalpomis pirmuose aukštuose.

- Pagrindinis judėjimas vyksta Panerių ir Naugarduko gatvėmis, išnagrinėti galimi transporto ir pėsčiųjų srautų ryšiai, kvartalo viduje jie sutampa su detaliojo plano sprendiniais.

- Pateikti skaičiavimai, kiek pagal miesto bendrąjį planą nagrinėjamoje teritorijoje (funkcinėje zonoje PV 2.1.1) pastatų galėtų viršyti 6 aukštus. Atsižvelgiant į projektuojamų pastatų aukštį bei esamą užstatymą, šiuo metu išnaudojama apie 60% galimo užstatymo, todėl ir gretimiems sklypams palikta galimybė statyti aukštesnius nei 6 aukštų pastatus.

- Nagrinėjamas sklypas yra suskirstytas į „A“, „B“, „C“ ir „D“ dalis. „A“ dalyje yra pastatytas komercinis centras, „B“ dalyje statomas biurų pastatas su daugiaaukšte automobilių stovėjimo aikštele, kurioje automobilius parkuoti galės ir aplinkinių pastatų naudotojai.

- Atsižvelgiant į paskelbtas Vilniaus miesto urbanistikos ir architektūros taisykles, automobilių stovėjimo aikštelės yra atitrauktos nuo gyvenamųjų korpusų langų.

- Anksčiau buvo siūlomi 4 gyvenamosios paskirties korpusai, tačiau pasitarus su miesto savivaldybe, nuspręsta, kad toks intensyvumas būtų per didelis ir palikti tik 3 korpusai.

- Pagal turimą informaciją apie esamus ir statomus objektus, pristatyta Naugarduko gatvės išklotinė. Šalia projektuojamo pastato yra nedidelis medinis namas, jis nėra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybė. Rengiant detaliuosius planus, šio medinio namo sklypas nebuvo įtrauktas į planavimo procesus, todėl jis toks ir liko.

- Nagrinėjamo sklypo dalis „C“ yra suskirstyta į dar dvi dalis: viešbučių paskirties dalyje užstatymo intensyvumas yra 2,4, o gyvenamosios paskirties dalyje – 1,2.

- Po visais korpusais yra numatytas bendras požeminis parkingas. Parterinėje dalyje formuojamos kelios atskiros, o ne viena didelė, vidinės erdvės, atsuktos į vidinę kvartalo struktūrą.

- Nors detaliajame plane buvo numatyta galimybė šiaurės rytinėje dalyje blokuoti pastatą prie kaimyninio, tačiau nuspręsta atsitraukti nuo sklypo ribos per normatyvinį atstumą, nes šioje pusėje yra esamas nedidelis medinis namas, neaiškios jo perspektyvos.

- Projektuojamo komplekso pirmuose aukštuose numatytos komercinės patalpos (parduotuvės, valgykla, aptarnavimo įmonės). Viešbutis yra skirtas ilgalaikiai nuomai, nors užsakovas ir nėra iki galo apsisprendęs, taip pat pastate numatytos konferencijų patalpos. Pademonstruoti pastato korpusų planai,

pjūviai, fasadai, vizualizacijos. Pastato konstrukcija bus surenkamo gelžbetonio, fasadų pajvairinimui bus naudojama faktūrinė grafika.

- Vidinėje kvartalo dalyje šalia dabar statomo pastato numatyta vieša erdvė, kuri, bendradarbiaujant su miestu, galėtų būti skirta jaunųjų menininkų darbams, pvz., skulptūrai.
- Pademonstruotos projektuojamo objekto ir aplinkinių tūrių maketo nuotraukos.
- Projektuojamo pastato bendrieji rodikliai neprieštarauja detaliojo plano užstatymo reglamentams, kai kurie rodikliai yra mažesni už leistinus.
- Užsakovas dar sprendžia, ar viso komplekso statybą skaidyti į atskirus etapus. Tokiu atveju galėtų būti 3 etapai po maždaug 5000 m<sup>2</sup> pastato bendro ploto.

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

- Tarybos nariai teiravosi, kaip yra įvykdomas detaliojo plano reglamentas dėl paskirties – detalajame plane yra numatyta komercinė teritorijos paskirtis, bet ne gyvenamoji. Projekto vadovas atsakė, kad viešbučių paskirties patalpos užims 51% bendrojo ploto, o gyvenamosios 49%. Tarybos nariai pažymėjo, kad toks reglamento traktavimas nėra tinkamas, nagrinėjamu atveju detalajame plane turėtų būti nurodyta ir gyvenamoji paskirtis (G2). Nors miesto savivaldybė ir išdavė projektinių pasiūlymų rengimo užduotį, tačiau pagal teisės aktus komercinėse teritorijose gyvenamoji paskirtis nėra galima, reikia koreguoti detalų planą. Iš principo gyvenamoji paskirtis būtų priimtina šiame sklype, kvartalas taptų mišrus.
- Tarybos nariai atkreipė dėmesį, kad planavimo darbų programoje yra nurodymas dėl privalomo architektūrinio konkurso. Projekto vadovas paaiškino, kad rengiant detalų planą ankstesni projektiniai pasiūlymai buvo aprobuoti ekspertų taryboje, pristatomi projektiniai pasiūlymai iš principo yra tie patys, nepakeisti.
- Tarybos nariai paprašė patikslinti nagrinėjamo kvartalo viziją. Projekto vadovas patikslino, kurie iš pastatų yra esami, kurie statomi, o kurie yra pateikti kaip galimas užstatymas pagal detaliuosius planus. Tarybos prašoma svarstyti sklypo „C“ dalies projektinius pasiūlymus.
- Tarybos nariai klausė, ar projektuojamas vienas pastatas ar keturi atskiri. Projekto vadovas paaiškino, kad projektuojamas vienas pastatas, kurį sudaro 4 korpusai. Pastate negyvenamosios paskirties patalpų yra daugiau kaip pusė. Jei užsakovas pageidaus, statyba galės būti skaidoma į 3 etapus.
- Tarybos nariai teiravosi, kokiais aspektais prašoma svarstyti pristatomą objektą. Projekto vadovas atsakė, kad pagrindinis klausimas yra dėl užstatymo ir jo tipo, o pastato architektūrinė išraiška, fasadų medžiagos dar gali būti keičiamos vėlesniame projektavimo etape.
- Tarybos nariai klausė, ar visus korpusus jungia tik požeminė pastato dalis, ar ir tam tikri pirmo aukšto sprendiniai. Projekto vadovas paaiškino, kad pirmo aukšto lygyje stengtasi palikti kuo daugiau apželdinto ploto, todėl pastatas apjungtas tik požeminėje dalyje.
- Tarybos nariai domėjosi, ar sklypo dalyje numatytas apželdinimas yra virš požeminio parkingo ir kokia žaliųjų erdvių paskirtis. Projekto vadovas atsakė, kad beveik visas apželdintas plotas yra virš parkingo, išskyrus nedidelę dalį viename kampe, o žaliosios erdvės bus skirtos viešam naudojimui, dalis erdvių apsijungs su kitomis esamomis ar numatytomis viešomis erdvėmis šioje teritorijoje.
- Tarybos nariai teiravosi, kokia statyba galima vietoje esamo medinio namo pagal miesto bendrąjį planą, koks to sklypo plotas. Projekto vadovas paaiškino, kad pagal miesto naująjį bendrąjį planą toje vietoje galima įvairi statyba, tame tarpe ir gyvenamoji, ir komercinė, ir kitos. Suformuoto sklypo nėra, žemės plotas yra nedidelis, todėl laikantis norminių atstumų iki gretimų sklypų ribų, aukšto pastato statyba šioje vietoje yra mažai tikėtina.
- Tarybos nariai klausė, kaip bus sprendžiamas projektuojamo pastato stogas („penktas fasadas“). Projekto vadovas paaiškino, kad virš gyvenamosios paskirties korpusų bus pakelti parapetai, kurie padės paslėpti įvairius inžinerinius įrenginius ant stogo, žvelgiant iš tolimesnių perspektyvų. Parapeto linijos yra nuožulnios, tai suteiks tūrių siluetams įvairovės, nebus plokščių stogų įvaizdžio. Dėl viešbučių paskirties korpuso dar nėra apsispręsta. Tarybos nariai klausė, kokios aukščiausios altitudės yra projektuojamos ir leistinos pagal bendrąjį planą. Projekto vadovas patikslino, kad vienoje dalyje projektuojamo korpuso aukščiausia altitudė yra 166 m, o leistina 173 m, kitoje dalyje atitinkamai 171,85 m ir 176 m. Esant poreikiui, būtų galima numatyti ir techninius aukštus.

### III. TARYBOS ARGUMENTAI

Vertinant projektinius pasiūlymus pareiškėjas prašė prioritetą teikti urbanistinio integralumo kriterijui.

Tarybos nariai pažymėjo, kad projektuojami viešbučių ir gyvenamosios paskirties (daugiabučių) korpusai, nors pagal detalų planą sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties teritorijos (naudojimo pobūdis: prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)), kuriose gyvenamosios paskirties objektų statyba nėra galima. Todėl Vilniaus miesto savivaldybės administracijos patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis neatitinka teisės aktų ir detaliojo plano reglamentų. Norint nagrinėjamame sklype statyti gyvenamosios paskirties objektą, turi būti keičiamas ar koreguojamas detalusis planas. Tarybos nariai sutarė, kad gyvenamosios paskirties atsiradimas nagrinėjamo kvartalo gilumoje būtų priimtinas, tai turėtų teigiamos įtakos pačiam kvartalui, jo gyvybingumui.

Tarybos nariai taip pat atkreipė dėmesį, kad šiuo metu vadovaudamiesi galiojančiais teisės aktais projektuotojai dažnu atveju nurodo viešbučių (svečių namų, ilgalaikės nuomos ar pan.) paskirtį, nors faktiškai turėtų būti gyvenamoji paskirtis. Teisės aktai turėtų būti keičiami, kad atitiktų šiandieninius poreikius.

Tarybos nariai bendrai sutarė, kad pasiūlytas užstatymo tipas – perimetrinis palei Naugarduko gatvę ir laisvo planavimo kvartalo gilumoje, yra logiškas ir teisingas nagrinėjamoje situacijoje, tūrių dydžiai, mastelis darniai įsilieja į bendrą urbanistinę kvartalo struktūrą. Šis atvejis, kai palei vidines kvartalo gatveles nėra formuojamas perimetrinis užstatymas, parodo, kad Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklėse taikomi perimetrinio užstatymo principai ne visuomet yra geriausias sprendimas.

Tarybos nariai pastebėjo, kad projektuojamo objekto stogų sprendimas, kai pakeltais parapetais užstojami inžineriniai įrenginiai, nėra iki galo išspręstas.

### IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus Viešbučių paskirties (svečių namų su gyvenamosios paskirties patalpomis) pastato Panerių g. 49, Vilniuje, statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:


1. Siūloma urbanistinė struktūra, kai palei Naugarduko gatvę formuojamas perimetrinis, o kvartalo viduje laisvo planavimo („taškinis“) užstatymas, yra logiška ir priimtina nagrinėjamoje situacijoje. Tūrių dydžiai, mastelis atitinka aplinkinį kontekstą.
2. Gyvenamoji paskirtis kvartalo viduje yra priimtina ir tinkama, tačiau šio siūlymo įgyvendinimui galimai reikia pakeisti detaliojo plano sprendinius.

### V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Tolimesniam Projekto rengimui Taryba teikia tokias rekomendacijas:

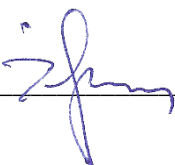
1. Išspręsti inžinerinių įrenginių išdėstymą ant stogų, įvertinant galimybę įrengti techninį aukštą ar antstatą.

Posėdžio pirmininkas



Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Žilvinas Sperauskas