VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. kovo 25 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė
Posėdžio sekretorius **–** Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau **–** Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą:** Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Gintaras Čaikauskas (nuotoliu), Saulius Mikštas, Algimantas Pliučas, Linas Naujokaitis (nuotoliu), Artūras Blotnys, Vaidotas Kuliešius (nuotoliu), Kęstutis Kisielius, Rolandas Liola, Marija Nemunienė, Vitas Karčiauskas (nuotoliu), Edgaras Neniškis.

Pareiškėjas: UAB „Unitectus“

Prašymo tema: *„Sklypų Ateities g. 10 ir Ateities g. 4B Vilniuje konversijų urbanistinės koncepcijos“*

Posėdis vyko 2025-03-25 mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT 09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 885 1623 3182). Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „2026-03-25 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 03:17:05).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-03-25 svarstė Pareiškėjo UAB „Unitectus“ 2026-03-18 prašymą *„Dėl Sklypo Ateities g. 10 (Ateities g. 4B) Vilniuje konversijos urbanistinės koncepcijos ir sklypo Ateities 4B (Ateities g. 10) Vilniuje konversijos urbanistinės koncepcijos“*. Pareiškėjas prašė Tarybą įvertinti parengtų urbanistinių koncepcijų sprendinius ir pateikti išvadą atsižvelgiant į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos prašymą pateikti regioninės architektūros tarybos vertinimą dėl urbanistinės koncepcijos sprendinių.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1) Sklypo Ateities g. 10 (Ateities g. 4B) Vilniuje konversijos urbanistinės koncepcija (56 lapai),
2) Sklypo Ateities 4B (Ateities g. 10) Vilniuje konversijos urbanistinė koncepcija (20 lapų),
3) Posėdžio metu pristatytas sprendinių maketas.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: Tarybos pirmininkė paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti, viešoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą ir projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė pareiškėjo UAB „Unitectus“ atstovas architektas Tauras Paulauskas. Pasisakė ir klausimus uždavė Tarybos nariai, pareiškėjas atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Toliau vyko uždaroji Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir suformavo išvadas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

<u>Pareiškėjo atstovo Tauro Paulausko pristatymas:</u>

- Pristatyta koncepcijos rengimo teritorija ir jos istorinė raida bei istoriniai teritorijos duomenys, ankstesnio planavimo sprendiniai. Nagrinėtas teritorijos reljefas ir istoriniai takai, teritorijoje esanti „Ventos“ gamykla;

- Pristatyti demografinės ir socialinės aplinkos duomenys ir įvardinti socialiniai (negyvenamieji) objektai artimoje aplinkoje, mokyklų pasiekiamumas, esanti susisiekimo infrastruktūra ir triukšmo žemėlapis;
- Apžvelgti nagrinėjamai teritorijai artimoje aplinkoje vystomi kiti projektai;
- Įvertintos aktualios gamtinio karkaso sudedamosios dalys ir geomorfologiniai elementai;
- Pažymėta, kad rengiamo detaliojo plano tikslas yra numatyti gyvenamąją paskirtį teritorijos viduje ir teritoriją suskirstyti sklypais;
- Apžvelgti teritorijai galiojantys Vilniaus miesto bendrojo plano reglamentai, užstatymo tipų analizė ir aplinkinių pastatų aukštingumas;
- Nagrinėtas žemės sklypo planas, atskiros sklypo dalys ir jų paskirstymas ir suformuoti nekilnojamojo turto kadastro objektai;
- Toliau pereita prie teritorijos vidinių transporto jungčių ir pėsčiųjų judėjimo jungčių pristatymo ir teritorijos reljefo;
- Apžvelgta teritorijos insoliacijos studija ir siekis užtikrinti geriausias insoliacijos sąlygas;
- Pristatyta planuojama kvartalo urbanistinės koncepcijos idėjinė schema ir erdvinės struktūros schema.
- Detalizuotas planuojamo užstatymo gyvenamosios ir kitų paskirčių santykis - gyvenamajai paskirčiai planuojama 40 proc. komercinei paskirčiai – 60 proc.;
- Detalizuotos išorinį perimetrą formuojančios išklotinės ir kvartale formuojamos pėsčiųjų judėjimo ir kt. jungtys bei viešoji erdvė;
- Pristatyta Ateities g. išklotinė. Užstatymo aukštis susietas su medžių aukščio linija, pažymėta, kad neviršija foninio aukščio;
- Tūriai pasukti susiejant su kita Ateities g. puse ir suformuoti „kviečiant užeiti“ į kvartalą;
- Apžvelgtas teritorijos detaliojo plano koncepcijos brėžinys;
- Pristatyti Ateities g. 4B sklypo urbanistinės koncepcijos sprendiniai, esama sklypo būklė ir planuojama kvartalo Centrinės gatvės jungtis su V. Drėmos g.
- Apžvelgtos išlikusios Bitininkų g. ir Lanko g. trasų susikirtimo sąsajos su 1942 m. teritorijos plano (*Plan der Stadt Wilna*) sprendiniais ir pristatytas teritorijos generalinis planas;
- Nurodytos projektuojamų ir gretimų pastatų aukštingumo sąsajos su projektuojamo sklypo sprendiniais.

<u>Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:</u>

Klausimas: Ar paliekamas Gaudrės pastatas?

Atsakymas: Taip, pastatas paliekamas ateities sprendimams. Šiuo metu statytojas nuosavybės teise valdo 70 procentų pastato ir dėl to bet kokia pastato konversija turi būti derinama su bendrasavininkiais. Atitinkamai Vilniaus miesto savivaldybės administracija prašo maksimaliai išsaugoti esamus pastatus.

Klausimas: Ar Tarybos vertinimui yra teikiama abiejų teritorijų koncepcija? Kuri iš koncepcijų planuojama pradėti vystyti anksčiau?

Atsakymas: Vertinimui teikiamos abi koncepcijos ir abejoms teritorijoms yra rengiami teritorijų planavimo dokumentai. Atitinkamai pirmiau turėtų būti vystoma Ateities g. 4B teritorija.

Klausimas: Ar pakanka esamų inžinerinių tinklų pajėgumų siūlomam šios teritorijos vystymui?

Atsakymas: Taip inžineriniai tinklai įvertinti ir atsižvelgiant į ankstesnį teritorijos naudojimą inžineriniai tinklai yra pajėgūs aptarnauti planuojamą užstatymą.

Klausimas: Ar ankstesnė vykdyta gamybinė veikla (karinė pramonė) nėra sukėlusi nagrinėjamos teritorijos užterštumo?

Atsakymas: Šiuo metu yra atliekami išsamūs teritorijos tyrimai šiuo atžvilgiu. Jeigu bus nustatytas poreikis pakeisti gruntą šie darbai bus atlikti.

Klausimas: Ar teritorijoje radote vertų saugoti objektų?

Atsakymas: Nebuvo užfiksuota vertingų objektų.

Klausimas: Kas yra architektūrinių-urbanistinių sprendinių autoriai?

Atsakymas: Nurodysime autorius.

Klausimas - komentaras: Siekiant saugoti sovietinį paveldą pirmiausia turi būti atliekami tyrimai, identifikuotos konkrečios vertingosios savybės ir saugomos būtent jos, bei kompensuojama už šių vertybių apsaugą. Tik atlikus tyrimus gali būti nustatyta, ar yra konkrečių saugomų objektų teritorijoje.

Atsakymas: Jei tyrimų metu bus aptiktos vertingosios savybės, bus užtikrinama jų apsauga.

Klausimas: Ar viršijamas užstatymo foninis aukštis?

Atsakymas: Foninis aukštis neviršijamas ir šiuo atžvilgiu yra rengiamas detalusis planas, kuriuo, vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ir gali būti nustatomas poreikis viršyti foninį aukštį.

Klausimas: Pastatų krypties pakeitimas įdomus ir vertingas pasaulio šalių orientacijos požiūriu, tačiau ar tūrių pasukimas Ateities g. išklotinės atžvilgiu yra reikalingas?

Atsakymas: Ateities g. atžvilgiu yra pasuktas tik vienas tūris, kuris sukuria intrigą ir duoda užuominą bei raktą į būsimą urbanistinę struktūrą. Pasukimu siekta sukurti sąsają ir su kitoje Ateities g. pusėje esama susiformavusia struktūra bei Bitininkų g. perspektyva. Ateities g. vyksta nuolatinis judėjimas ir perspektyva nebus matoma ir jaučiama taip kaip ji yra suvokiama iš Bitininkų g.

Klausimas: Rengiami 2 detalieji planai ir koncepcija yra skirta pagrįsti detalaus plano sprendiniams. Ar detaliajame plane atsispindės urbanistinės koncepcijos sprendiniai?

Atsakymas: Projektiniai pasiūlymai yra neatsiejama detalaus plano dalis ir detaliojo plano struktūra. Atitinkamai projektiniai pasiūlymai bus rengiami šios koncepcijos pagrindu. Detaliojo plano koncepcijoje nerodomas užstatymo „tinkliukas“ ir rodoma tik funkcija.

Klausimas: Vertinant dvi struktūras (ir esamą, ir siūlomą), ar ne per tankiai išdėstyti naujai projektuojami pastatai?

Atsakymas: Kiemo dydį apsprendžia insoliacija ir normatyviniai dokumentai. Užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai nėra viršijami. Formuojama struktūra užtikrinanti vizualinį komfortą ir nesukurianti aido, bei atsižvelgiant į gretimybėje esantį parką gyvenimo kokybė vertinama kaip optimali.
Klausimas: Koki numatomi automobilių parkavimo sprendiniai?

Atsakymas: Numatomos požeminės automobilių stovėjimo vietos.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba įvertino pateiktą medžiagą, pareiškėjo pristatytą informaciją ir atkreipia dėmesį į šias aplinkybes:

- Taryba pritaria urbanistinėje koncepcijoje pateiktiems sprendiniams ir argumentams, kad projektuojama centrinė (vidinė) konvertuojamos teritorijos gatvė yra vertinama kaip teigiamas urbanistinės struktūros elementas, pagyvinantis kvartalą..
- Planuojamos teritorijos centre projektuojama aikštė taip pat vertinama teigiamai, tačiau abejonių kelia tos aikštės atsiradimas sankryžos viduryje – tai komplikuos patekimą į aikštę ir apribos galimybę išpildyti tikslą urbanistinę struktūrą padaryti gyvybinga.
- Tarybos vertinimu sankryžos viduryje planuojama aikštė turėtų būti perkelta šalia gatvės ir neriboti - neužtverti judėjimo koridoriaus.
- Siūloma numatyti kuo daugiau žmonių srautų ir funkcijų, kad visa apimtimi būtų išnaudojamas šalia esantis Jomanto parkas.
- Taryba pritaria urbanistinės koncepcijos sprendiniams ir pažymi kad užstatymo tankis ir intensyvumas gali būti numatomi maksimalūs, nes teritorijos gretimybėje yra Jomanto parkas ir papildomos žaliosios erdvės konvertuojamoje teritorijoje nėra tikslingos.
- Pritariama Pareiškėjo pasirinktai urbanistinių tūrių pasukimo idėjai siekiant maksimalių insoliacijos rodiklių, humanizuotų vidaus erdvių ir vaizdų į parką atvėrimo.
- Taryba pažymi, kad kultūros paveldo apsauga ir identifikavimas turi būti atlikta teisės aktų nustatyta tvarka – atliekami tyrimai, nustatomos vertingosios savybės ir, jei tokios aptinkamos, įregistruojamos kultūros vertybių registre. Tik aiškiai identifikavus kultūros vertybes gali būti aptariamos ir (ar) vertinamos priemonės šių konkrečių - identifikuotų vertybių apsaugai ir įveiklinimui.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimu pristatytos sklypų Ateities g. 10 ir Ateities g. 4B Vilniuje konversijos urbanistinės koncepcijos ir jose suformuluoti sprendiniai formuoja vertingą urbanistinę struktūrą, kuri yra tinkamai ir pakankamai pagrįsta. Siūloma dominuojanti pastatų orientacija rytai-vakarai yra pratęsianti Bitininkų g. užstatymo orientavimo kryptį ir todėl taip pat vertinama teigiamai.

Tarybos siūlymai: papildomai Taryba siūlo koncepcijos rengėjams įvertinti galimybę centrinę planuojamos teritorijos viešąją erdvę projektuoti taip, kad ji netaptų sankryža. Taip pat atkreipiamas Pareiškėjo dėmesys, kad Bitininkų g. krypties realizavimas kvartale dar labiau sustiprintų urbanistinę koncepciją ir jos sprendinius.

Posėdžio pirmininkė Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė DALIA,DIJOKIENĖ
Data: 2026-04-13 10:08:04

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė KAZIMIERAS,LABOKAS
Data: 2026-04-13 09:05:19