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 „Archicom“.

Prašymas: *„Dėl daugiabučio gyvenamojo namo Elbingo g. 1, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų įvertinimo“* Projekto vadovas **–** Donatas Černeckis (A1398).

Posėdis vyko 2025 m. kovo 25 d. 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 „Archicom“ 2026-02-19 prašymą *„Dėl daugiabučio gyvenamojo namo Elbingo g. 1, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų įvertinimo“*. Pareiškėjas prašė Tarybą įvertinti parengtų projektinių pasiūlymų sprendinius ir pateikti išvadą ar pateikti sprendiniai atitinka Vilniaus miesto savivaldybės nustatytus architektūros ir urbanistikos sprendinių kokybės reikalavimus, nes projektuojamo (teikiamo vertinimui) objekto aukštingumas viršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą foninį užstatymo aukštį.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Bendrieji statinio rodikliai;
2. Aiškinamasis raštas;
3. Projektinių pasiūlymų rengimo užduotis;
4. Situacijos schema;
5. Urbanistinės kvartalo aukštingumo schemos;
6. Erdvių schema;
7. Gatvių išklotinės;
8. Insoliacijos trečiųjų šalių atžvilgiu ir šešėlių poslinkių lygiadieniais schemos
9. Žemės sklypo sutvarkymo planas;
10. Aukštų planai ir fasadai;
11. Požeminio aukšto planas;
12. Architektūriniai pjūviai;
13. Objektų vizualizacijos;
14. Žemės sklypų pertvarkymo ir formavimo tvirtinimo įsakymas;

15. Sklypų pertvarkymo schema;
16. Medžių vizualinis arboristinis vertinimas;
17. Sklype kad. Nr. 010101673449 numatomi patekimo į Elbingo g. 1, Vilniuje sklypą sprendiniai;
18. Daugiabučio gyvenamojo namo Elbingo g.1, Vilniuje statybos projekto projektiniai pasiūlymai;
19. Foninio aukštingumo kiekybinis įvertinimas (pirmoji versija pateikta 2026-03-25 16:34 val. po viešosios posėdžio dalies ir patikslinta dokumento versija pateikta 2026-03-26).

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 „Archicom“ atstovas projekto vadovas Donatas Černeckis. 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

Projekto vadovo Donato Černeckio pristatymas:

- Pažymėta, kad prašymas Tarybai teikiamas dėl projektinių pasiūlymų sprendiniais siūlomo viršyti Vilniaus miesto bendrojo plane nurodyto foninio užstatymo aukščio.
- Atkreiptas dėmesys, kad nagrinėjama teritorija yra Pilaitės ir Karaliaučiaus gatvių apsuptyje ir dar nėra iki galo urbanizuota. Nagrinėjamoje teritorijoje yra buvę patvirtinti projektiniai pasiūlymai anksčiau, bet liko neįgyvendinti.
- Pristatytas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas ir nurodyta, kad parengtas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas pateiktas savivaldybės administracijos tvirtinimui. Žemės sklypo dalis perduodama savivaldybei gatvės jungties formavimui.
- Nurodyta, kad buvo atliktas ir teritorijos arboristinis vertinimas.
- Pakartoti Vilniaus miesto bendruoju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai ir planuojamas užstatymo tipas.
- Pranešėjas pristatė atliktą urbanistinių struktūrų sandaros aukštingumo plėtojimo atžvilgiu vertinimą ir urbanistinių siluetų studiją.
- Pareiškėjo vertinimu takoskyrose ir sankryžose dominantė yra tikslinga ir buvo atliktas galimas projektuojamo pastato poveikis siluetams pateikti argumentai kodėl projektuojamas pastatas vertinamas kaip tinkamai akcentuojantis sankryžą.
- Pristatytos dvi išklotinės su integruotu projektuojamo pastato siluetu – apžvelgiant nuo Gilužio g., nuo kurios pranešėjo vertinimu projektuojamas pastatas veikia kaip orientyras ties planuojama sankryža ir vertinant kita kryptimi projektuojamas pastatas susilieja su esamu užstatymu ir iš jo neišsiskiria.
- Apibūdinti sprendiniai planinėje struktūroje - aukštuminis tūris sankryžoje vertinamas kaip orientyro ir dominantės formavimas. Įvertinus Pilaitėje vyraujantį užstatymą ir proporcijas pasirinktas 30x15 tūris, ties sankryža numatytas sprendinys ryškinamas ir architektūrinėmis priemonėmis.
- Pateiktas būdingų erdvių plėtojimo Pilaitėje pristatymas ir palyginimas su projektuojamo objekto architektūriniais sprendiniais.
- Pristatyta projektuojamų pastatų insoliacijos ir gaisrinės saugos analizės apžvalga bei Elbingo ir Gilužio gatvių išklotinės su projektuojamu užstatymu.
- Apžvelgta projektuojamos teritorijos ir aplinkinių kvartalų erdvių kokybinio vertinimo schema ir poveikio trečiųjų šalių atžvilgiu studija.
- Pristatyti kiti architektūriniai sprendiniai ir jų pasirinkimo motyvai.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Paprašyta pareiškėją priminti, kodėl projektas yra pristatomas regioninei architektūros tarybai?

Atsakymas: Dėl viršijamo foninio užstatymo aukštingumo įvertinimo ir išklotinių bei urbanistinio audinio siluetų įvertinimo.

Klausimas: Pagal pateiktus duomenis projektuojamas statinys neviršija Vilniaus miesto bendrajame plane nustatytų aukščio ir aukštų skaičiaus parametrų, ar galite patikslinti, kas konkrečiai šiuo atveju yra viršijama?

Atsakymas: Maksimalus nustatytas aukštų skaičius – 9, tuo tarpu foninis aukštis – 5 aukštai, dėl to viršijamas yra būtent užstatymo foninis aukštis. Dėl planuojamo foninio aukščio viršijimo Vilniaus miesto savivaldybės administracijos prašymu yra kreipiamasi į Tarybą.

Klausimas: Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendime yra nurodoma, kiek procentų gali būti viršijamas foninis aukštingumas ir kokia dalis?

Atsakymas: Taip bendrajame plane nustatomas galimas viršyti foninis aukštis ir tuo pačiu nustatomas 20 ar 30 proc. galimo viršyti foninio aukščio procentinė dalis, kad jį būtų galima nustatyti konkrečioje vietoje.

Klausimas: Ar šiuo atveju vertinate, kad galima viršyti ir visoje nagrinėjamoje teritorijoje ir nėra apibrėžta kurioje dalyje gali būti viršijama?

Atsakymas: Nėra apibrėžta, kurioje, dalyje ir vertinama kiekvieną kartą urbanistinio audinio kontekste ir tai yra kokybinio poreikio įvertinimo aspektas, o ne kiekybinio. Įžvelgiame poreikį viršyti foninį užstatymą ir dėl to kreipiamės į Tarybą įvertinimo ir išvados dėl šio poreikio.

Klausimas: Kur yra nurodyti projektinių pasiūlymų autoriai atsižvelgiant į statybos techninio normavimo dokumentų reikalavimus?

Atsakymas: (nebuvo atsakyta)

Klausimas: Ar visgi 20 procentų užstatymo foninio aukščio viršijimo taisyklė galioja šiam kvartalui ar ne? Ir ar projekto rengėjai įsivertino šią aplinkybę? Koks yra nustatytas bendrasis reikalavimas?

Atsakymas: Visame kvartale dominuoja 4 aukštų užstatymas ir projektuojama yra būtent VAR-2-1 urbanistiniame darinyje, tačiau nėra parengta schema ar įvertinimas dėl kvartalui numatytos 20 procentų ribos viršijimo.

Klausimas: Jei VAR-2-1 galima viršyti foninį aukštį iki 20 procentų projektuojamų statinių ar įvertinote kad patenkate į šiuos 20 procentų ar visgi jau viršijate 20 procentų galimą viršijimą?

Atsakymas: Patenkame ir neviršijame 20 procentų, tačiau tokios schemos nerengėme.

Tarybos nario pastaba: Visais atvejais schema turi būti rengiama identifikuojant statinių viršijančių foninį aukštį užimamo ploto procentinė išraiška. Be tokios schemos Taryba negali atlikti pateiktų sprendinių objektyvaus vertinimo.

Klausimas: Vertinimo objektas yra kvartalas, kuriame jau yra pastatų, kurie viršija užstatymo foninį aukštį ir dėl to yra klausiama ar jau esantys viršijantys pastatai yra įvertinti ir suskaičiuota kiek procentų jau pastatytų statinių kvartale šį foninį aukštį viršijo ir ar šių pastatų nėra daugiau kaip 20 procentų. Ar pareiškėjas parengė tokią schemą ir suskaičiavo pastatus, kurie kvartale viršija foninį aukštingumą? Ar tik kompoziciniu atžvilgiu modeliavo situaciją dėl foninio aukščio pagrindimo?

Atsakymas: Šią aplinkybę vertinome ir 20 procentų neviršijame, tačiau schemos Tarybos vertinimui neparengėme ir nepateikėme.

2026-03-25 16:34 val. po viešosios posėdžio dalies pateiktas funkcinės zonos VAR-2-1 foninį aukštingumą viršijančio užstatymo kiekybinis įvertinimas, kuriame nurodyta, kad aktualiais duomenimis esamas foninį aukštingumą funkcinėje zonoje viršijantis užstatymas sudaro 18,61 procento, įvertinus projektiniais pasiūlymais siūlomą užstatymą foninį aukštingumą viršijantis užstatymas sudarytų 19,37 procento.
2026-03-26 atsiųsta patikslinta versija, kurioje duomenys pateikiami pagal oficialius „Topografinių ir inžinerinės infrastruktūros objektų erdvinius duomenis“, atitinkamai schemoje nurodoma, kad esamą foninį aukštingumą viršijantis užstatymas funkcinėje zonoje VAR-2-1 sudaro 17,91 procento, įvertinus projektiniais pasiūlymais siūlomą užstatymą foninį aukštingumą viršijantis užstatymas sudarytų 18,69 procentų.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

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

- Pareiškėjas kreipėsi į Tarybą būtent tikslu gauti Tarybos vertinimą ar nagrinėjamoje teritorijoje yra tikslingas Vilniaus miesto bendruoju planu nustatyto užstatymo foninio aukščio viršijimas, atsižvelgiant į projektiniuose pasiūlymuose pateiktus sprendinius ir esamą urbanistinę struktūrą.
- Taryba pažymi, kad vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamuoju raštu **Užstatymo foninis aukštis** *nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti* ***ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale****. Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. Galimybė viršyti foninį aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovei būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu*.
- Atitinkamai Vilniaus miesto bendrojo plano aiškinamajame rašte kvartalas apibrėžiamas kaip *gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt.)*.
- Taryba atkreipia dėmesį, kad Pareiškėjo 2026-03-25 ir 2026-03-26 pateiktame foninio aukštingumo kiekybiniame įvertinime yra vertinamas ne kvartalas, o funkcinė zona Nr. VAR-2-1.
- Nagrinėjamoje teritorijoje yra susiformavęs nuosekliai žemėjantis užstatymas, kuris nuosekliai tęsiasi ir toliau.
- Pareiškėjo pateiktos vizualizacijos neatspindėjo projektuojamo pastato urbanistiniame kontekste ir buvo skirtos tik išryškinti paties projektuojamo pastato išvaizdą neatskleidžiant jo sąveikos su aplinkiniu užstatymu ir susiformavusiomis ar besiformuojančiomis urbanistinėmis struktūromis.
- Taryba sutinka, kad planuojamoje sankryžoje reikalingas architektūrinis akcentas, tačiau tai dar nereiškia, kad akcentas šioje vietoje gali būti išreiškiamas tik pastato aukščiu ir užstatymo foninio aukščio viršijimu.

- Taryba pažymi, kad bet koks Vilniaus miesto bendruoju planu nustatyto foninio aukščio viršijimas nagrinėjamoje vietoje turėtų ryškų poveikį urbanistiniam audiniui ir pristatytais projektiniais pasiūlymais nebuvo pagrįsta projektuojamo pastato kaip akcento architektūra.
- Taryba taip pat pažymi, kad pasirinkta netinkama pastato tūrinė išraiška – aukštybinis pastato tūris disonuoja (nekuria sąsajos) su aplinkiniu užstatymu. Akcentuojamas ne tiek kvartalo kampas – sankryža ar trikampė urbanistinė struktūra, o būtent gatvės išklotinė.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Projektiniuose pasiūlymuose pateiktiems sprendiniams trūksta argumentų, kuriais būtų pagrįstas užstatymo foninio aukščio didinimas nagrinėjamoje teritorijoje. Atitinkamai nebuvo identifikuoti reikalingi požymiai ir (ar) aplinkybės ar pateiktas urbanistinis ir metodologinis pagrindimas, kuris įrodytų, kad šioje vietoje gali būti projektuojamas siūlomo aukščio ir tūrio statinys ir viršijamas teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas užstatymo foninis aukštis.

Posėdžio pirmininkė Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė DALIA,DIJOKIENĖ
Data: 2026-04-13 10:04:52

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė KAZIMIERAS,LABOKAS
Data: 2026-04-13 09:06:27