Kvalifikuotas elektroninis parašas
KAZIMIERAS LABOKAS
2026-05-19 12:59:30 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
ALGIMANTAS PLIUČAS
2026-05-19 13:30:28 GMT+3
Paskirtis: Parašas

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. gegužės 6 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Algimantas Pliučas
Posėdžio sekretorius – Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą:** Saulius Mikštas, Vitas Karčiauskas (nuotoliu), Artūras Blotnys, Algimantas Pliučas, Vaidotas Kuliešius (nuotoliu), Edgaras Neniškis, Linas Tuleikis (Panevėžio regioninė architektūros taryba, nuotoliu), Algirdas Umbrasas.

Pareiškėjas: Asociacija „Naujosios šiaurinės Pilaitės bendruomenė“.

Prašymas: *„Dėl Daugiabučių paskirties pastatų, Ievos Labutytės g. 20, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų įvertinimo“*

Projektuotojas – UAB „Erinar“,

Projekto vadovas – Vitalijus Barštys.

Projekto architektūrinės dalies vadovė – Regina Venckievič (A 1136)

Posėdis vyko 2026 m. gegužės 6 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT 09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 812 4707 9396). Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „2026-05-06 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 04:52:26).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-05-06 svarstė asociacijos „Naujosios šiaurinės Pilaitės bendruomenės“ (toliau – Pareiškėjo) 2026-03-30 prašymą Nr. 5/2026 *„Ekspertuoti daugiabučių paskirties pastatų, Ievos Labutytės g. 20, Vilniuje statybos projekto projektinių pasiūlymų sprendinius“*. Pareiškėjas prašė Tarybą apsvarstyti Ievos Labutytės g. 20 daugiabučių gyvenamųjų namų projektinių pasiūlymų sprendinius, įvertinant jų atitiktį Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje nustatytiems architektūros kokybės kriterijams, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniams dėl mažo intensyvumo gyvenamųjų teritorijų, teritorijos detaliojo plano sprendiniams ir plane suformuotiems teritorijos užstatymo principams, urbanistinio integralumo, proporcingumo ir mastelio dermės principams, gyvenamosios aplinkos kokybės ir privatumo išsaugojimo reikalavimams, kontekstiniam perėjimui tarp skirtingo intensyvumo teritorijų, pagrįstos ir subalansuotos urbanistinės raidos principams.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1) Nuoroda į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos tinklalapyje viešinamus projektinius pasiūlymus: DAUGIABUČIŲ PASKIRTIES PASTATŲ (DAUGIABUČIŲ PASTATŲ PASKIRTIES GRUPĖ) IEVOS LABUTYTĖS G. 20, VILNIUJE, STATYBOS PROJEKTO PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ PRISTATYMAS - Vilniaus miesto savivaldybė
2) Urbanistinio konteksto schema pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą (1 pav.);

3) Urbanistinis kontekstas pagal teritorijoje susiklosčiusią užstatymo tipologiją ir jai būdingi užstatymo rodikliai (2 pav.);
4) Urbanistinis kontekstas pagal teritorijoje susiklosčiusią užstatymo tipologiją (3 pav.);
5) Ištrauka iš teritorijos detaliojo plano pagrindinio brėžinio (4 pav.);
6) Ištrauka iš projektinių pasiūlymų sklypo sutvarkymo plano plano (5 pav.);
7) Ištrauka iš projektinių pasiūlymų užstatymo analizės (6 pav.)

Projektuotojo pateikti ir pristatyti dokumentai:

1) Kvartalo analizės schemos;
2) Schemos tūrių formavimo etapai;
3) Projektuojamo pastato brėžiniai ir pjūviai;
4) Projektavimo užduotį formuojantys aspektai;
5) Vizualizacijos – fasadų apdaila;
6) Projektuojamo pastato brėžiniai – sklypo planas;
7) Projektuojamo pastato brėžiniai – planai;
8) Sklypų Zujunų g. 8 (kad. Nr. 0101/0167:437) ir Plytinės k. (kad. Nr. 0101/0167:1233) detaliojo plano, patvirtinto 2015-12-16 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-288, pagrindinis brėžinys (toliau – Detalusis planas);
9) Teritorijos fotografijos;
10) Transporto schemos.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: Tarybos pirmininkas paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti. Viešoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą pristatė Pareiškėjo atstovas Naujosios šiaurinės Pilaitės bendruomenės vadovas Rokas Ralys. Pasisakė ir klausimus uždavė Tarybos nariai. Pareiškėjo atstovas atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Toliau projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė projektuotojo atstovai - architektūrinės dalies vadovė – Regina Venckievič kartu su Rita Tamulevičiūte. Projektuotojo atstovai 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 R. Ralio pristatymas:</u>

- Pareiškėjas atkreipė dėmesį, kad nagrinėjama ir aplinkinės teritorijos teritorijų planavimo dokumentais yra suplanuota kaip mišraus užstatymo.
- Akcentuotas planuojamo daugiabučiais užstatyti sklypo kaimynystėje esantis susiformavęs užstatymas;
- Pažymėta, kad tame pačiame kvartale yra numatytas mišrus ir įvairus užstatymas dėl ko natūraliai projektuotojams kyla iššūkis kaip suderinti visus galiojančius reglamentus ir sukurti tolygų perėjimą iš vienbučiais-dvibučiais užstatytų teritorijų į daugiabučiais užstatytas teritorijas;
- Pareiškėjo atstovo vertinimu rytinėje sklypo dalyje turėtų būti suformuotas vienbučiais ir dvibučiais pastatais užstatytų teritorijų atskyrimas nuo daugiabučių pastatų atitinkamai numatant pėsčiųjų taką ar kitokį praėjimo koridorių, ko Pareiškėjo vertinimu projektuotojai neįgyvendino;
- Pagrindinė priežastis dėl ko kreipiamasi ir kreipiamasi į Tarybą yra šių skirtingo užstatymo teritorijų atskyrimas ir tolygaus bei dinamiško užstatymo perėjimo užtikrinimas;
- Atitinkamai Pareiškėjų vertinimu projektinių pasiūlymų sprendiniais nėra užtikrinamas dinamiškas perėjimas tarp skirtingo užstatymo ir projektuojamais daugiabučiais pastatais kuriamas ženklus aukščio šuolis ir disonansas su urbanistinės analizės duomenimis ir išvadomis;

- Dominuojantis aukštis projektinių pasiūlymų sprendiniais yra numatomas šalia individualių namų kvartalo. Atitinkamai, jei šitas dominuojančio aukščio pastatas nebūtų projektuojamas individualių namų kvartalo gretimybėje perėjimas galėtų būti vertinamas kaip tolygesnis ir atitinkantis dinamiškos urbanistinės struktūros formavimo reikalavimus;
- Pareiškėjas paminėjo fasadų ir buitinių atliekų surinkimo sprendimus dėl kurių bendruomenė taip pat turėjo klausimų, tačiau pažymėjo, kad didžiausią susirūpinimą Pareiškėjui kelia aplinkybė, kad pagrindinis formuojamo užstatymo tūris yra projektuojamas prie individulių namų taip sukuriant staigų užstatymo aukščio pasikeitimą, nors urbanistinės analizės duomenimis deklaruojama, kad išlaikoma dinaminė nuosekliai kylanti urbanistinė struktūra.

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

Klausimas: Pasiteirauta ar projektiniais pasiūlymais projektuojamas užstatymas atitinka teritorijai galiojančio detaliojo plano reikalavimus?

Atsakymas: Taip.

Klausimas: Nurodydami istoriškai susiklosčiusį užstatymą turite omenyje šalia nagrinėjamo sklypo esančius vienbučius gyvenamuosius pastatus?

Atsakymas: Taip. (*Ekrane parodyti kaimyniniai sklypai, kuriuos Pareiškėjas turi omenyje akcentuoti sklypai, kurie jau yra užstatyti)*

Projektuotojo UAB „Erinar“ atstovų projekto dalies vadovės architektės Reginos Venckievič ir Ritos Tamulevičiūtės pristatymas:

- Ekrane pademonstruotas bendras teritorijos vaizdas atskleidžiantis aktualią teritorijoje susiformavusią urbanistinę struktūrą – aplinkinį užstatymą ir nagrinėjamo sklypo užstatymą;
- Nurodyta, kad vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu sklypas patenka į vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją;
- Pristatyta esama ir planuojama urbanizuotos teritorijos plėtra – Vilniaus miesto bendrojo plano analizės schema pagal užstatymo aukštingumą;
- Pažymėta, kad projektiniais sprendiniais planuojamas užstatymas nesiekia maksimalaus galimo aukščio, atkreiptas dėmesys, kad šalia esantys individualūs namai taip pat pasižymi didesniu aukščiu – du aukštai ir mansarda. Ekrane pristatyta teritorijoje galiojančių detaliųjų planų analizė.
- Architektė įvardino leistino užstatymo aukščio, tankio ir intensyvumo rodiklius.
- Nurodyta, kad rytinėje sklypo dalyje, besiribojančioje su individualiais gyvenamaisiais namais, atitinkamai projektuojami trys aukštai ir trys aukštai su antstatu.
- Pristatyta gatvės aukščių išklotinė ir analizė su projektuojamais daugiabučiais pastatais ir be jų, nurodytas pasirinktų sprendinių pagrindimas – pažymėta, kad prie Varnės g. siekta išlaikyti nuosaikesnį projektuojamų pastatų aukštį ir tik giliau į sklypą kelti aukštingumą;
- Pristatyti įvažiavimo į sklypą sprendiniai - įvažiavimas į planuojamą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę projektuojamas iš I. Labutytės g. pusės;
- Parenkant sprendinius atsižvelgta į specialiuosiuose architektūros reikalavimuose nurodytą reikalavimą projekto sprendiniais formuoti gatvės perimetrą. Atitinkamai projektinių pasiūlymų sprendiniais siekta sukurti ir dinamiškesnį architektūrą atsižvelgiant į gretimą užstatymą;
- Aukštingumas sumažintas nuo 16 m iki 12,95 m., o centrinis tūris sumažintas iki 6,97 m.

- Papildomai buvo skaidomi pastatų tūriai ir žeminami šoniniai elementai, kad užstatymas būtų dar mažesnis atsižvelgiant į šalia esančiose teritorijose susiformavusį užstatymą. Pranešėja pakartojo pasirinktus užstatymo parametrus.
- Ekrane pristatyti projektuojamo pastato pjūviai ir santykis su kaimyniniu užstatymu. Pažymėta, kad tik vienu aukštu viršijamas šalia esantis užstatymas individualiais namais, papildomai atsižvelgiant ir išlakant nuoseklumą su kaimyniniu užstatymu atsitraukiama ir nuo sklypo ribos.
- Apibrėžti visi projektavimo užduotį ir projekto sprendinius formavę aspektai: Vilniaus miesto bendrasis planas, detalusis planas ir specialieji architektūros reikalavimai.
- Pristatyta galimybė projektuojamas pirmo aukšto patalpas pritaikyti paslaugų teikimui.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Ar projektuojamuose pastatuose yra numatyti liftai?

Atsakymas: Projektuojami 2 liftai.

Klausimas: Šiuo atveju projektuojami pastatai neatitinka teisės aktuose numatytų parametrų dėl ko turėtų būti įrengiama priedanga, tačiau papildomai norime pasiteirauti ar numatytas priedangos įrengimas ar konstrukcijų sustiprinimas priedangos tikslu?

Atsakymas: Šiuo atveju atsižvelgiant kad teisės aktais nustatytas dispozityvus reglamentavimas kaip investuotojas sprendžia statytojas. Statytojo atstovas papildomai pažymėjo, kad priedanga nėra projektuojama, tačiau yra numatoma požeminė automobilių stovėjimo aikštelė, kuri galėtų atlikti ir priedangos funkciją apsaugant nuo trumpalaikio pavojaus.

Klausimas: Kodėl projektuojamų daugiabučių pastatų kiemo erdvės atvira dalis yra orientuojama šiaurės kryptimi, o ne rytų kryptimi į gretimybėje esantį užstatymą vienbučiais pastatais? Tokiu būdu užstatymas nutoltų nuo individualių namų, kartu toks sprendimas galbūt išspręstų ir susiformavusią situaciją skirtingų grupių interesų suderinimo atžvilgiu?

Atsakymas: Sklypas yra nedidelis, todėl visiškai uždarą kiemą suformuoti nėra galimybės. Kartu pasirinkus uždarą perimetrą patiems projektuojamiems daugiabučiams nebus užtikrinti insoliacijos reikalavimai. Jeigu pakreipiame kiemą į individualius namus daugiabučiai atsiduria kryptyje šiaurė-pietūs dėl ko butuose vėlgi nebūtų išpildomi insoliacijos reikalavimai bei diduma gyvenamųjų patalpų atsidurtų šešėlyje. Būtent šiuo atžvilgiu geriausia orientacija ir yra rytai-vakarai, kuomet visi projektuojami butų kambariai yra natūraliai apšviečiami saulės šviesa. Atitinkamai šiais sprendiniais išlaikomi insoliacijos reikalavimai ir kaimyniniams pastatams. Jeigu būtų pasukamas pagrindinis fasadas, tuomet dauguma butų atsidurtų šešėlyje atitinkamai šiauriniai fasadai nuolat bus nuosavame šešėlyje.

Klausimas: Ar intensyvus transporto priemonių eismas šalia pastatų esančioje gatvėje?

Atsakymas: Varnės g. eismas intensyvesnis, tuo tarpu I. Labutytės g. eismas nėra intensyvus – skirtas tik patekti į šalia esančius individualius gyvenamuosius namus.

Tarybos nario komentaras: Dviejų aukštų daugiabučiai projektuojami nuo intensyvesnės Varnės gatvės, tokiu būdu sukuriant žemesnį barjerą nuo gatvės sklindančiam triukšmui ir taršai. T. y. sprendiniais nėra formuojamas ekranas nuo Varnės g.

Klausimas: Kokio pločio yra įvažiavimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę projektuojamas nuo I. Labutytės g.?

Atsakymas: Įvažiavimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę nuo I. Labutytės g. plotis yra 9 m., atitinkamai šioje vietoje sklypas yra labai nelygaus reljefo, kas nulėmė projektuojamo įvažiavimo sprendinius.

Klausimas: Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė yra po visais projektuojamais pastatais?

Atsakymas: Taip, po visais pastatais ir vidiniu kiemu.

Klausimas: Jei požeminė automobilių stovėjimo aikštelė planuojama ir po vidiniu kiemu ar vizualizacijoje pavaizduoti kieme esantys želdiniai (medžiai) realiai bus suformuoti?

Atsakymas: Vizualizacijoje pavaizduoti želdiniai bus realiai pasodinti ir tose vietose kur planuojami medžiai bus suformuojamos kalvelės reikalingam šaknų sistemai grunto sluoksniui suformuoti. Apželdinimo sprendinius formavo kraštovaizdžio architektas Vainius Pilkauskas. Medžiai ir želdiniai parengti pagal projektuojamų želdinių šaknų ir lajos sistemą.

Klausimas: Pristatyme buvo nurodytas siūlymas suformuoti „žaliąją - buferinę“ zoną tarp mažaukščio sodybinio užstatymo ir daugiaaukščio užstatymo. Kodėl nebuvo atsižvelgta į šį siūlymą ir neįrengiama ši atskiriamoji zona? T. y. želdinių juosta ar kiti „žalieji“ sprendimai kurie suformuluotų natūralų barjerą ir papildytų pasirinktą atsitraukimo nuo sklypo ribos sprendinį.

Atsakymas: Šiuo atveju buvo atsitraukta nuo sklypo ribos daugiau nei nustatyta normatyviniuose reikalavimuose, kad būtų išlaikytas optimalus atstumas. Pirmame aukšte planuojamos apželdintos terasos. Pranešėjos vertinimu papildomi želdiniai ar dar didesnis atsitraukimas neturėtų ryškaus efekto.

Klausimas: Kodėl 4 aukštas yra vadinamas antstatu?

Atsakymas: Atsižvelgiant į Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisykles jeigu pastato viršutinio aukšto plotas, matuojamas pagal sienų išorės matmenis, yra mažesnis nei pusė pastato viršutinio aukšto ploto jis vadinamas antstatu.

Vyko Tarybos narių ir Projektuotojo atstovų diskusija dėl aukšto kvalifikavimo antstatu ir galiojančio teisinio reglamentavimo.

Klausimas: Ar nagrinėjote I. Labutytės g. 1 projekto pavyzdį, kuriam jau yra parengtas projektas?

Atsakymas: I. Labutytės g. 1 pastatas yra visai kitoje kvartalo pusėje. Pareiškėjo atstovai pažymėjo, kad šiuo metu dėl I. Labutytės g. 1 projekto nagrinėjamas ginčas Lietuvos vyriausiajame administraciniame teisme nagrinėjamas pagal pateiktą apeliacinį skundą Ginčas kilo dėl to, kad I. Labutytės g. 1 projektiniai pasiūlymai buvo paviešinti neatskleidžiant visų aktualių sprendinių. Ginčo objektas iš esmės yra konkrečių teisės aktuose nustatytų procedūrų tinkamas išpildymas - ginčijamos netinkamai atliktos visuomenės informavimo procedūros, pažymėta, kad I. Labutytės g. 1 pastatui nėra išduotas statybą leidžiantis dokumentas.

Vyko posėdyje dalyvavusių asmenų ir Tarybos narių diskusija dėl galimybės rytinę sklypo ribą užsodinti želdiniais. Projektuotojo atstovės vertinimu tarp sklypų jau dabar yra pastatyta ganėtinai didelio aukščio tvora ir papildomi želdiniai nesukurtų pageidautinos takoskyros. Diskutuota dėl projektuojamų daugiabučių pastatų kaimynystėje esančių vienbučių ir dvibučių pastatų aukštų skaičiaus ir aukščio.

Klausimas: Projektiniuose pasiūlymuose nurodoma, kad bus apželdinama Tarpiniu kukmedžiu, kuris vertinamas kaip nuodingas ar tai nesukels papildomo pavojaus vaikams?

Atsakymas: Dėkojame už pastabą papildomai pasitikslinsime su želdynus projektavusiu specialistu dėl šio želdinio pasirinkimo.

Klausimas: Sklypo plane pavaizduotas įvažiavimas į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę labai ryškiai išsiskiria savo pločiu ir išraiška ar viso įvažiavimo plotis 9 m?

Atsakymas: Patį įvažiavimą sudaro važiuojamoji dalis, skiriamoji juosta iš trinkelių, atraminė sienutė ir paviršinių nuotekų nuvedimo kanalas. Įvardintas planuojamas saugomų automobilių skaičius.

Klausimas: O buitinių atliekų konteinerių aikštelė yra už sklypo ribos?

Atsakymas: Taip, statytojas yra ir kito sklypo, kuriame planuojama atliekų aikštelės savininkas ir davė sutikimą aikštelei įrengti.

Klausimas: Stogą virš rampos pagal galiojančius detaliojo plano sprendinius nėra galimybės suprojektuoti?

Atsakymas: Projektuotojo vertinimu nėra.

Klausimas: Projektuojamas simetriškas užstatymas, ar šiuo atveju nebūtų svarstytinas ketvirto aukšto antstato perkėlimas į vakarinę pusę prie kaimyninio komercinio užstatymo, taip išvengiant konflikto su kaimynais?

Atsakymas: Užsakovas nori išvengti tūrių kaitos ir staigaus perkritimo.

Klausimas: Nuo Varnės g. pusės pirmo aukšto patalpos yra planuojamos ir paslaugų teikimui. Ar galite patikslinti kokiu atstumu nuo gatvės yra projektuojamos šios patalpos?

Atsakymas: Nuo pačios gatvės atsitraukimas siekia apie 4 metrus.

I. Labutytės g. bendruomenės pirmininkė A. Beinoravičienė pažymėjo, kad teritorijoje vyrauja vienaaukštė ir dviaukštė statyba, todėl kyla klausimas ar projektuojamas pastatas atitinka aplinkinį užstatymą ir integralumo reikalavimus. Vertinant sprendinius kyla klausimas ar nėra gudraujama. Bendruomenei kyla klausimas, kodėl planuojami 3 aukštai su antstatu, o ne 4 aukštai, taip pat ar vis dėlto buvo atitraukti pastatai ar ne. Atitinkamai nėra atskleidžiamas ir šalia esančio kito savininkui priklausančio sklypo planuojamas užstatymas, dėl ko bendruomenei kyla įtarimų dėl realiai planuojamo užstatymo ir jo būsimo intensyvumo. Išlieka ir klausimas ar tikrai buvo parinkti geriausi galimi nagrinėjamoje situacijoje sprendiniai maksimaliai siekiant architektūros kokybės ir visų suinteresuotų šalių interesų pusiausvyros.

Tarybos pirmininkas padėkojo už pasisakymą ir pažymėjo, kad klausimai taip pat yra suformuoti ir raštu ir pažymėjo, kad viešoji posėdžio dalis yra baigiama bei Taryba posėdį toliau tęs uždaroje dalyje.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba atsižvelgdama į Pareiškėjo prašymus įvertino pateiktą medžiagą, pareiškėjo ir projektuotojo pristatytą informaciją bei pateiktus atsakymus į klausimus ir atliko kolegialų I. Labutytės g. 20 projektinių pasiūlymų vertinimą dėl atitikties Architektūros įstatymo 11 straipsnyje suformuluotiems architektūros kokybės kriterijams ir dėl Pareiškėjų prašyme nurodytų papildomų aspektų:

1) Vertindama projektinių pasiūlymų sprendinių atitiktį teritorijų planavimo dokumentų reikalavimams ir nustatytiems teritorijos naudojimo reglamentams Taryba bendru sutarimu pažymi, kad projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius ir jiems neprieštarauja, atitinkamai išpildomi ir neviršijami sklypui parengtu detaliuoju planu nustatyti reglamentai. Taryba

pažymi, kad nagrinėjamu atveju projektuotojo pasirinkti ir projektiniais pasiūlymais įgyvendinami net mažesni nei numatyta detaliuoju planu rodikliai – planuojamas užstatymas užima mažesnį plotą nei detaliuoju planu numatyta statybos zona, sumažintas projektuojamų pastatų aukštis reaguojant į susiformavusį kaimyninį užstatymą.

2) Vertindama pristatytą projektą atitikties darnaus vystymosi principams ir Pareiškėjų nurodytiems gyvenamosios aplinkos kokybės bei privatumo išsaugojimo reikalavimams Taryba identifikuoja šiuos esminius pristatytų projektinių pasiūlymų sprendinius:
   - Projekto sprendiniais pagrįsti ir tinkamai parinkti automobilių parkavimo sprendiniai – visos automobilių parkavimo vietos numatytos požeminėje stovėjimo aikštelėje tokiu būdu atveriant sklypą visuomenei ir želdynams.
   - Sklypas, kuriame projektuojami pastatai, kaimyninio sklypo atžvilgiu, kuriame yra susiformavęs užstatymas vienbučiais ir dvibučiais pastatais, yra žemiau, tokiu būdu mažinant aukščių skirtumą ir formuojant nuoseklesnį urbanistinių struktūrų perėjimą.
   - Pristatytais projekto sprendiniais daugiabučiai pastatai yra atitraukti 9,73 m nuo sklypo ribos, taip planuojamas užstatymas papildomai atitrauktas ir nuo detaliuoju planu nustatytos statybos zonos ribos. Dėl šių priežasčių Tarybos narių daugumos vertinimu, pristatymo metu svarstytas papildomas atsitraukimas nuo kaimynystėje esančio sodybinio užstatymo nebūtų tikslingas nes nepakeistų esamos padėties ir iš esmės nesukurtų kaimynystėje esančių individualių namų savininkų nurodyto siekiamo barjero ir takoskyros tarp susiformavusio sodybinio ir projektuojamo intensyvesnio užstatymo taip pat galėtų būti vertinamas kaip neproporcingas ir perteklinis sklypo savininko teisių ribojimas.
   - Tarybos daugumos vertinimu, Pareiškėjo atstovas pristatymo metu būtent ir akcentavo pageidavimą kad tarp skirtingų tūrių būtų suformuojama takoskyra, o ne kuriamos jungtys, todėl viešosios posėdžio dalies metu siūlytas viešosios daugiabučių erdvės (kiemo) atsukimas į kaimynystėje esantį sodybinį užstatymą Tarybos vertinimu neatitiktų Pareiškėjų lūkesčių ir nepašalintų konflikto priežasčių.
   - Kartu, Tarybos vertinimu, papildomai takoskyrai suformuoti, kaimyninių sklypų savininkams sutinkant, gali būti svarstomas papildomos želdinių (medžių ir (ar) krūmų ar kt. želdinių) eilės rytinėje sklypo dalyje formavimas, tačiau tam nėra reikalingas papildomas daugiabučių pastatų atitraukimas ar pastatų vietos sklypuose keitimas. Papildoma želdinių juosta sukurtų natūralią atskirtį tarp kaimyninio užstatymo individualiais namais ir projektuojamų daugiabučių, vis dėlto, šios papildomos želdinių juostos formavimas galimas tik projektuotojui įvertinant galiojančius teisės aktų reikalavimus ir užtikrinant, kad dėl to nebūtų pažeisti projektuojamo daugiabučio pastato ir kaimyninių sklypų savininkų interesai.
   - Tarybos narių daugumos vertinimu gyvenamosios aplinkos kokybės ir privatumo išsaugojimo reikalavimus projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka – aiškiai atskiriamos individualių namų ir daugiabučių pastatų erdvės, kiemas yra formuojamas uždaras, projektuojamas atskiras įvažiavimas.

3) Urbanistinio integralumo vertinimo atžvilgiu pažymėtini aspektai:
   - Tarybos narių daugumos vertinimu urbanistinio integralumo ir dermės principų išpildymo atžvilgiu projektinių pasiūlymų sprendiniais yra reaguojama į aplinkinį užstatymą ir kuriami integruoti į aplinką sprendiniai.
   - Nagrinėjamu atveju kilusią koliziją tarp skirtingų sklypų savininkų interesų kuria ne projektuojamo daugiabučio pastato sprendiniai, o galiojančiais kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais nesuplanuota takoskyra tarp individuliais gyvenamaisiais namais užstatytos kvartalo dalies ir suplanuoto užstatymo daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais.

- Taryba sutinka su Pareiškėjo nurodyta aplinkybe, kad Teritorijoje susiformavęs sodybinis užstatymas nuo projektuojamų daugiabučių pastatų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais galėjo būti papildomai atskiriamas viešąja erdve, gatve ir (ar) judėjimo koridoriumi, kuris atribotų skirtingų tūrių užstatymą. Vis dėlto, toks koridorius nėra numatytas teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais dėl ko projektiniais pasiūlymais taikomas papildomas atsitraukimas nuo sklypo ribos, pastatų įgilinimas ir aukščio mažinimas daugumos tarybos narių vertinimu yra pakankamas vertinant iš individualaus sklypo užstatymo perspektyvos ir galimybių. Kartu pasirinkti sprendiniai optimaliai išpildo kontekstinio perėjimo tarp skirtingo intensyvumo teritorijų reikalavimus. (*Dėl kontekstualaus perėjimo vyko atskiras Tarybos narių balsavimas - 6 balsai už, kad sprendiniai atitinka ir 2 balsai – prieš*)

Atsižvelgiant į galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, Tarybos narių daugumos vertinimu, urbanistinio integralumo ir atitikties darnaus vystymosi principams atžvilgiu projektuojamų pastatų mastelis yra racionaliai skaidomas, pastatai savo aukščiu neišsiskiria iš aplinkinio užstatymo ir iš esmės formuoja nuoseklų perėjimą nuo individualių gyvenamųjų namų prie daugiabučių pastatų. *(Tarybos nariai balsavo dėl projektinių pasiūlymų sprendinių atitikties urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principams bei mastelio proporcingumo – 5 nariai balsavo, kad projektiniais pasiūlymais pasirinkti sprendiniai, atsižvelgiant į susiklosčiusią struktūrą ir galiojančius teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus atitinka Architektūros įstatyme suformuluotus urbanistinio integralumo ir darnaus vystymosi principų kriterijus, 2 nariai balsavo prieš, 1 narys susilaikė)*.

4) Projektinių pasiūlymų atitiktis pagrįstos ir subalansuotos urbanistinės raidos principams.
   - Tarybos daugumos vertinimu šis aspektas yra formuojamas ir nustatomas vėlgi teritorijų planavimo dokumentais, dėl kurių Taryba jau pasisakė vertindama projektą urbanistinio integralumo kriterijaus atžvilgiu. Būtent teritorijų planavimo dokumentais yra planuojama konkrečios teritorijos raida, naudojimo reglamentai ir kt. sprendiniai. Atitinkamai kvartalo raida negali būti nulemiama atskiro sklypo užstatymo sprendiniais, dėl ko šio kriterijaus vertinimas nagrinėjamo prašymo medžiagos apimtyje nėra tikslingas. (*Tarybos nariai balsavo: už – 6, prieš – 2*)

5) Tarybos daugumos vertinimu projektiniai sprendiniai vertintini kaip atitinkantys tvarios architektūros principus (*Tarybos nariai balsavo: už – 6, prieš – 2*).
   - Papildomai Taryba atkreipia Projektuotojo dėmesį, kad pasirinktais želdynų sprendiniais nėra užtikrinamas sklypo saugus naudojimas – projektiniuose pasiūlymuose nurodytas sklype šalia vaikų žaidimų aikštelės, planuojamo sodinti tarpinio kukmedžio uogos yra nuodingos.

6) Santykio su paveldėtomis erdvėmis kriterijus – nagrinėjamu atveju, bendru Tarybos sutarimu vertinamas kaip neaktualus.

7) Aplinka visiems – Tarybos bendru sutarimu pasirinkti sprendiniai atitinka kriterijaus reikalavimus.

8) Inovatyvumo kriterijus – Taryba pažymi, kad atsižvelgiant į šios Vilniaus miesto dalies tipologiją ir tai kad yra projektuojamas daugiabutis gyvenamasis pastatas skirtas žmonėms gyventi atitinkamai turi būti prioretizuojami gyvenimo kokybę ir komfortą užtikrinantys sprendiniai inovatyvius sprendinius diegiant tik aiškiai motyvuotais ir pagrįstais atvejais, dėl to inovatyvumo atžvilgiu Taryba pastabų pasirinktiems projekto sprendiniams neturi ir atskirai dėl šio kriterijaus išpildymo nebalsavo.

9) Funkcionali struktūra – bendru Tarybos vertinimu projektuojami pastatai atitinka funkcionalios struktūros tipologijos žanro taisykles ir vientisos architektūrinės idėjos ir estetikos reikalavimus.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Taryba įvertinusi pateiktų svarstymui projektinių pasiūlymų sprendinius, atitikties Pareiškėjų prašyme nurodytiems Architektūros įstatymo 11 straipsnyje numatytiems architektūros kokybės kriterijams ir kitiems Pareiškėjų identifikuotiems aspektams atžvilgiu, balsų daugumos sprendimu, vertina, kad pristatytas projektas išpildo įstatyme nustatytus kokybės kriterijus ir atsižvelgiant į sklypui galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir nustatytus užstatymo reglamentus, prisitaiko prie susiformavusių urbanistinių struktūrų ir formuoja optimaliai nuoseklų perėjimą nuo sodybinio prie intensyvesnio užstatymo daugiabučiais pastatais.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Papildomai Taryba siūlo Projektuotojui ir Pareiškėjui tarpusavio sutarimu apsvarstyti šių papildomų priemonių taikymą:

1) Papildomai takoskyrai suformuoti, nekeičiant projektiniuose pasiūlymuose nurodytos statinių vietos, su kaimyninių sklypų savininkų valia ir pritarimu, įvertinti galimybę suformuoti papildomą želdinių (medžių ir (ar) krūmų ar kt. želdinių) juostą rytinėje sklypo dalyje, Tarybos vertinimu želdinių juosta padėtų sukurti Pareiškėjų prašomą papildomą natūralią atskirtį tarp kaimyninio užstatymo individualiais namais ir projektuojamų daugiabučių.
2) Peržiūrėti pasirinktus želdynų sprendinius, kuriais galimai nėra užtikrinamas saugus sklypo naudojimas – projektiniuose pasiūlymuose nurodyto sklype šalia vaikų žaidimų aikštelės, planuojamo sodinti tarpinio kukmedžio (*Taxus media ‚Hicksii'*) subrandinami vaisiai yra nuodingi, dėl ko turėtų būti įvertintas poreikis keisti pasirinktą želdinį.

Posėdžio pirmininkas Algimantas Pliučas

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas