Kvalifikuotas elektroninis parašas
KAZIMIERAS LABOKAS
2026-05-19 13:00:37 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
ALGIMANTAS PLIUČAS
2026-05-19 13:29:59 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, Gintaras Čaikauskas (nuotoliu), Vaidotas Kuliešius (nuotoliu), Linas Tuleikis (Panevėžio regioninė architektūros taryba, nuotoliu), Algirdas Umbrasas.

Pareiškėjas - UAB „Ąžuolų vilos“

Projekto vadovas – Julius Šeibokas

Projekto dalies vadovas – Mindaugas Stepanas

Architektas - Edimtas Šimeliūnas

Prašymas: *„Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1, Vilniuje projektinių pasiūlymų įvertinimo“*.

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 pareiškėjo UAB „Ąžuolų vilos“ (toliau – Pareiškėjo) 2026-04-21 prašymą *Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1, Vilniuje projektinių pasiūlymų įvertinimo Vilniaus regioninėje architektūros taryboje.* Pareiškėjas, vadovaudamasis 2022 m. kovo 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybes teritorijoje projektuojamu objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ 1.4 ir 3.1 papunkčių nuostatomis (projektuojamo objekto bendras antžeminis plotas viršija 10.000 kv. m plotą), prašė Tarybos posėdyje įvertinti Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1, Vilniuje projektinių pasiūlymų (toliau – Projektinių pasiūlymų) sprendinius ir pateikti vertinimo išvadą.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1) Pareiškėjo įgalioto juridinio asmens UAB „Mobilumas“ atstovo Mindaugo Stepano įgaliojimai;
2) Viršuliškių VIR-6-1 funkcinės zonos urbanistinė analizė – koncepcija;
3) Apie 1,65 ha teritorijos prie Viršuliškių skersgatvio ir Karlo Gustavo Emilio Manerheimo gatvės detaliojo plano pagrindinis brėžinys;
4) Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1, Vilniuje projektiniai pasiūlymai;

5) Vizualizacijos;
6) Funkcinės zonos VIR-6-1 su urbanistiniu kontekstu maketas M 1:1000 (demonstruotas Tarybos posėdžio metu);
7) Projektinių pasiūlymų prezentacija (pristatyta Tarybos posėdžio metu).

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: Tarybos pirmininkas paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti. Viešoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą ir projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė Pareiškėjo atstovas Mindaugas Stepanas. Pasisakė ir klausimus uždavė Tarybos nariai. Pareiškėjo atstovas 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

Pareiškėjo atstovo M. Stepano ir J. Šeiboko bei E. Šimeliūno pristatymas:

- Pareiškėjo atstovas priminė, kad projektuojamas pastatas viršija 10 000 kv. m. plotą, todėl vadovaujantis 2022 m. kovo 9 d. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimo Nr. 1-1355 *„Dėl Vilniaus miesto savivaldybes teritorijoje projektuojamu objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“* 1.4 ir 3.1 papunkčių nuostatomis kreiptasi į Tarybą dėl projektinių pasiūlymų kokybės įvertinimo ir išvados teikimo;
- Sprendiniai parengti pagal funkcinei zonai VIR-6-1 parengtą urbanistinę analizę ir koncepciją, kurią parengė UAB „Bauland“ (D. Baltrušaitis);
- Pristatymo metu akcentuota, kad ši analizė didžiąja dalimi iš esmės lėmė projektiniuose pasiūlymuose suformuluotus sprendinius;
- J. Šeibokas pristatė atliktą urbanistinę analizę ir jos rezultatus – pristatyta istorinė teritorijos raidos apžvalga, gamtinė aplinka, kultūros paveldo ir gamtinio karkaso kontekstas, socialinė infrastruktūra, miesto bendrojo plano kontekstas (užstatymo rodikliai), mobilumo sprendiniai (dviračiai, viešasis transportas ir automobilių eismas), kvartalinė urbanistinė struktūra, pateiktas kvartalų dydžių palyginimas, apibrėžti pastatų aukščiai.
- E. Šimeliūnas pabrėžė, kad atsižvelgiant į atliktą išsamią analizę buvo stengiamasi nuo jos nenutolti ir atitinkamai suprojektuoti nagrinėjamą pastatą.
- Pristatyta esama situacija ir projektuojamo pastato sprendiniai ir jų pasirinkimo motyvai.
- Nurodyta, kad teritorijų planavimo dokumentais nustatyti reglamentai nėra viršijami.
- Projektuojamų pastatų vyraujantis aukštis (aukštais) – 7 aukštai, dominantės – 9 aukštai.
- Pačios aukščiausios pastatų dalys projektuojamos su 4-5 kambarių butais ir mini terasomis.
- Pristatyti fasado sprendiniai ir medžiagiškumas – tinkas ir klinkeris.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Kokia kaimynystėje esančio troleibusų parko ateities perspektyva ir tolesnė raida?

Atsakymas: Troleibusų parko teritorija matoma kaip potenciali ir perspektyvinė miesto plėtros teritorija. Kaimynystėje išlikęs sodybinis užstatymas ir troleibusų parko teritorija dar nėra išpirktos, tačiau yra praeities palikimas, kuomet tai buvo miesto pakraštys. Atitinkamai atsižvelgiant į vėlesnius šios miesto dalies planavimo sprendinius jos pateko į planuojamo aukštybinio užstatymo miesto zoną. Troleibuso parko persikėlimas iš šios teritorijos vertinas kaip neišvengiamas. Atsižvelgiant į anksčiau pristatytą urbanistinę koncepciją troleibusų parko teritorija yra numatoma kaip antras analizuotos teritorijos vystymo etapas.

Klausimas: Ar galite dar kartą parodyti ekrane patekimo į sklypą sprendinius?

Atsakymas: (Sprendiniai pristatyti ekrane) Projektuojama 190 automobilių talpinanti požeminė automobilių stovėjimo vieta.

Klausimas: Ar esanti miesto infrastruktūra yra pakankama tokiam papildomam automobilių srautui?

Atsakymas: Apibūdintas skirtingas eismo intensyvumas aplinkinėse gatvėse, pažymėta, kad neturėtų susiformuoti momentiniai transporto srautai ir automobilių srautai atitinkamai pasiskirstyti per kelis esančius judėjimo koridorius.

Klausimas: Ar visas kvartalas po vieną pastatą bus ir teikiamas regioninei architektūros tarybai nagrinėti?

Atsakymas: Nagrinėjamu atveju kreiptasi į regioninę architektūros tarybą, nes Vilniaus miesto savivaldybės taryba priėmė sprendimą, kuomet esant tam tikriems statinio parametrams turi būti gaunama regioninės architektūros tarybos išvada. Pristatyta funkcinės zonos koncepcija yra skirta geriau suvokti projekto sprendinius ir juos pristatyti.

Klausimas: Ar tinkama apdaila dekoratyvinis tinkas 9 aukštų pastatui?

Atsakymas: Projektiniuose pasiūlymuose dar nėra detalizuojama fasado apdaila. Apdaila numatyta preliminari - aukštybinės dalys – klinkeris, žemesnės dalys – dekoratyvinis tinkas. Pasirinkta takoskyra būtent aukštesnėse projektuojamų pastatų dalyse naudoti klinkerį, o tik žemesnėse – dekoratyvinį tinką.

Klausimas: Ar išlieka siluetų „virpėjimas“ nurodytas urbanistinėje koncepcijoje atsižvelgiant į projektiniuose pasiūlymuose sustambintus paskutinių pastatų aukštų tūrius? Ar pasirinktais projektinių pasiūlymų sprendiniais nėra pašalinamas šis „virpėjimas“ žvelgiant iš žmogaus perspektyvos?

Atsakymas: Rengiant projektinius pasiūlymus pristatytos urbanistinės koncepcijos buvo griežtai laikomasi ir autorių vertinimu „virpėjimo“ įspūdis išlieka. Žvelgiant iš žmogaus perspektyvos apžvelgimas iš esmės apsiriboja ties 3 aukštu. Kartu įvertinus egzistuojantį aplinkinį užstatymą, akivaizdu, kad sprendiniai iš žmogaus perspektyvos gali būti suvokiami kitaip. Vis dėlto „virpėjimas“ buvo pagrindinis aspektas į kurį orientuotasi projekto sprendiniais.

Klausimas: Nemaža dalis būtų orientuoti į šiaurės vakarus. Ar buvo atlikta triukšmo analizė? Atitinkamai į Vilniaus vakarinį aplinkkelį nukreipta ir dalis atvirų balkonų? Kokių imtasi priemonių triukšmo taršai mažinti? Ar vertinti ekraninio pastato sprendiniai?

Atsakymas: Vakarinis aplinkkelis yra ženkliai įgilintas, be to teritorija tarp projektuojamų daugiabučių ir Vakarinio aplinkkelio yra taip pat planuojama užstatyti kas ir sukurs papildomą triukšmo ekraną. Tuo tarpu šalia projektuojamų pastatų esanti D kategorijos Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. yra neapkrauta eismu. Triukšmo analizė buvo atlikta ir rezultatai parodė, kad triukšmingumas nėra labai didelis ir neviršija ribinių dydžių. Atitinkamai projektiniuose pasiūlymuose nurodyti sprendiniai – ištisiniai įstiklinti balkonai sukuria papildomą į patalpas patenkančio triukšmo slopinimą. Projekto sprendiniais išpildomi higienos normatyviniai reikalavimai.

Klausimas: Koks funkcinis ryšys numatomas sklype suprojektuotiems nutrūkstantiems takams? Kaip jie bus realizuojami?

Atsakymas: Ryšys numatomas su pristatytos urbanistinės koncepcijos 2 etapo įgyvendinimu. Siekiama, kad takai būtų kontekstualūs su kitame etape planuojamais sprendiniais. Perspektyva numatyta iš dalies privačiam judėjimo koridoriui.

Tarybos pirmininkas padėkojo už pristatymą ir užduotus klausimus ir pažymėjo, kad viešoji posėdžio dalis yra baigiama bei Taryba posėdį toliau tęs uždaroje dalyje.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

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

- Projektiniais pasiūlymais nuosekliai išpildoma Pareiškėjų pristatyta funkcinės zonos VIR-6-1 urbanistinė analizė ir koncepcija. Pristatyti sprendiniai atitinka galiojančius teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus.
- Projektiniais pasiūlymais pristatyti sprendiniai taip pat gali būti vertinami kaip sudarantys foninį užstatymą kaimynystėje esantiems aukštybiniams pastatams.
- Atkreiptas dėmesys, kad pristatytoje urbanistinėje analizėje buvo akcentuotas didesnis kontrastas tarp aukštesnių ir žemesnių projektuojamų pastatų dalių ir bokštai nebuvo tokie masyvūs kaip pristatyta projektiniais sprendiniais. Atitinkamai projektinių pasiūlymų sprendiniais urbanistinėje analizėje pristatytas urbanistinės struktūros „virpėjimas“ išreikštas nuosaikiau ir mažesniu intensyvumu.
- Papildomai Taryba siūlo projektuotojams pakartotinai įvertinti fasado apdailos medžiagų – dekoratyvinio tinko ir klinkerio tvarumą ir ilgaamžiškumą atsižvelgiant į projektuojamų pastatų aukštį bei tūrį. Tarybos vertinimu fasado apdailai turi būti naudojami surenkami gamykliniai fasado elementai, kurie nereikalautų nuolatinės priežiūros ir atitiktų ilgaamžio ir ekonomiško naudojimo kriterijus.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimu Pareiškėjo pristatyti Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1, Vilniuje projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka architektūros kokybės kriterijus ir nagrinėjamo sklypo dalyje įgyvendina pristatytą teritorijos urbanistinę koncepciją. Projektinių pasiūlymų architektūriniai sprendiniai yra tinkamai ir pakankamai pagrįsti, todėl projektiniai pasiūlymai Tarybos vertinami teigiamai.

Tarybos siūlymai: papildomai Taryba siūlo projektuotojams įvertinti galimybę keisti pasirinktas projektuojamų fasadų apdailos medžiagas į labiau atitinkančias tvarumo, ilgaamžiškumo ir eksploatavimo ekonomiškumo kriterijus ir naudoti mažiau priežiūros reikalaujančius gamyklinius fasado elementus.

Posėdžio pirmininkas Algimantas Pliučas

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas