Kvalifikuotas elektroninis parašas
KAZIMIERAS LABOKAS
2026-06-09 07:50:52 GMT+3
Paskirtis: Parašas
Powered by Dokobit

Kvalifikuotas elektroninis parašas
ALGIMANTAS PLIUČAS
2026-06-09 09:56:45 GMT+3
Paskirtis: Parašas

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. gegužės 27 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Algimantas Pliučas
Posėdžio sekretorius – Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą:** Saulius Mikštas, Algimantas Pliučas, Artūras Blotnys, Vaidotas Kuliešius (nuotoliu), Kęstutis Kisielius (nuotoliu), Marija Nemunienė, Vitas Karčiauskas (nuotoliu), Edmundas Benetis (nuotoliu).

Kiti posėdžio viešojoje dalyje dalyvavę asmenys:

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. 5, Vilniuje projektinių pasiūlymų įvertinimo“*.

Posėdis vyko 2026 m. gegužės 27 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 „2026-05-27 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 00:47:57).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-05-27 svarstė pareiškėjo UAB „Ąžuolų vilos“ (toliau – Pareiškėjo) 2026-05-14 prašymą *Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 5, 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 projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ 1.2 ir 3.1 papunkčių nuostatomis (projektuojamas pastatas, kurio dalis viršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį užstatymo aukštį), prašė Tarybos posėdyje įvertinti Daugiabučio gyvenamojo namo Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 5, 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) Funkcinės zonos VIR-6-1 su urbanistiniu kontekstu maketas M 1:1000 (demonstruotas Tarybos posėdžio metu);
6) Projektinių pasiūlymų prezentacija (pristatyta Tarybos posėdžio metu).

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: Tarybos pirmininkas paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti. Pirmininkas priminė, kad ankstesniame Tarybos posėdyje jau buvo nagrinėtas prašymas dėl Karlo Gustavo Emilio Manerheimo g. 1 projektinių pasiūlymų vertinimo ir pakvietė Pareiškėjo atstovus priminti dėl kokių priežasčių yra kreipiamasi į Tarybą dėl išvados pateikimo.
Viešoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą ir projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė Pareiškėjo atstovas Mindaugas Stepanas, projekto vadovas – Julius Šeibokas ir architektas – Edimtas Šimeliūnas. Pasisakė ir klausimus uždavė Tarybos nariai. Pareiškėjo 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 M. Stepano ir J. Šeiboko bei E. Šimeliūno pristatymas:</u>

- Pareiškėjo atstovas priminė, kad projektuojamas pastatas viršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį užstatymo aukštį, 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*“ 1.2 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 urbanistinės analizės rezultatai didžiąja dalimi lėmė projektiniuose pasiūlymuose suformuluotus sprendinius. Kartu atkreiptas dėmesys, kad Taryboje yra svarstoma ne pati urbanistinė koncepcija, o projektuojamo pastato projektiniai pasiūlymai ir koncepcija yra pristatoma kaip projektinių pasiūlymų sprendinius ir jų urbanistinį integralumą pagrindžiantis dokumentas;
- 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. Įvertinta galima šalia esančio troleibusų parko konversija;
- Atkreiptas dėmesys, kad projektuojamas kvartalas yra šalia susiformavusio aukštybinio užstatymo;
- E. Šimeliūnas pristatė teikiamų Tarybos svarstymui projektinių pasiūlymų sprendinius, 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 - projektuojami du korpusai, išskirtos aukštybinės korpusų dalys, nurodyti patekimo į projektuojamus pastatus koridoriai, privažiavimai aptarnaujančiam transportui ir papildomas privažiavimas jungtims su kitose teritorijose esančiais pravažiavimais;
- Išskirti ir pristatyti vaikų žaidimų aikštelių, sporto aikštelių ir poilsio erdvių sprendiniai;
- Nurodyta, kad teritorijų planavimo dokumentais nustatyti reglamentai nėra viršijami;
- Numatyta priedanga, požeminis automobilių parkavimas ir vidaus išplanavimas, nurodytas projektuojamų pastatų aukštis (aukštais) – 9 aukštai;

- Apibūdinti fasado sprendimai ir jų pagrindimas kontrasto principu. Pristatytos projektuojamų korpusų vizualizacijos.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Ar galite konkrečiai parodyti kuri pastato dalis ir kiek viršija vyraujantį bendruoju planu nustatytą aukštį?

Atsakymas: Viršijamas Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu nustatytas funkcinei zonai vyraujantis pastatų aukštis aukštais – 7 aukštai, tuo tarpu, atsižvelgiant į sklypui galiojančius detaliojo plano sprendinius yra projektuojami 9 aukštų pastatai. Vadovaujantis galiojančiu detaliuoju planu leistina pastatų aukščio altitudė - 193 m nuo Baltijos jūros lygio, kurios projektuojami pastatai nesiekia ir yra net 6 metrais žemesni (sprendiniai pristatyti ekrane).

Klausimas: Koks yra pristatytos urbanistinės koncepcijos statusas?

Atsakymas: Koncepcija paruošta ir buvo skirta detaliajam planui rengti. Koncepcija apėmė visą bendruoju planu išskirtą funkcinę zoną VIR-6-1. Detaliojo plano planavimo programoje buvo nustatytas reikalavimas parengti urbanistinę koncepciją.

Klausimas: Ar buvo urbanistinė koncepcija nurodyta specialiuosiuose reikalavimuose?

Atsakymas: Specialiuosiuose reikalavimuose įrašytas reikalavimas vadovautis detaliojo plano sprendiniais, o detalusis planas yra parengtas vadovaujantis pristatyta urbanistine koncepcija.

Klausimas: Koks projektiniais pasiūlymais numatomas užstatymo tankis?

Atsakymas: Užstatymo tankis - 35 %; užstatymo intensyvumas – 1,8.

Klausimas: Kiek yra projektuojama butų ir kiek žmonių planuojama sutalpinti pastatams projektuojamoje priedangoje?

Atsakymas: Priedanga yra projektuojama vadovaujantis galiojančiais teisės aktų ir statybos techninio normavimo dokumentais, priedangos plotas apskaičiuotas 60 procentų pastate nuolat gyvenančių žmonių, skiriant 1 m2 žmogui.

Klausimas: Ar nebuvo vertinama galimybė vaikų žaidimų aikštelės ir žaliąsias erdves projektuoti centralizuotai įvertinant ir šalia esančiuose sklypuose planuojamą užstatymą daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais?

Atsakymas: Vadovaujantis detaliojo plano rengimo metu galiojusiais teisės aktų reikalavimais vaikų žaidimų aikštelės projektuotos atskirai, o ne centralizuotai.

Klausimas: Dėl kokių priežasčių kiemai yra orientuoti į šiaurę – šiaurės rytus? Ar nebuvo ieškoma sprendinių pastatų sklype vietą numatyti taip, kad kiemai ir žaidimų aikštelės būtų nukreiptos pietų kryptimi ir gautų daugiau natūralaus apšvietimo?

Atsakymas: Vadovautasi urbanistine koncepcija ir jos sprendiniais. Pažymėta, kad normatyviniuose dokumentuose nustatytus insoliacijos reikalavimus projektuojamos vaikų žaidimų aikštelės išpildo. Kartu

šešėlis - pavėsis ne visuomet gali būti vertinamas neigiamai ir gali būti pageidautinas. Vidinė kiemų erdvė formuota užsidarant nuo pietuose esančios pėsčiųjų gatvės ir sukuriant taip sukuriant jaukesnę vidinę erdvę.

Klausimas: Ar galite parodyti įvažiavimą į požeminę automobilių saugyklą? Įvažiavimas projektuojamas iš šiaurinės pusės?

Atsakymas: (Sprendiniai pristatyti ekrane), taip iš šiaurinės pusės.

Klausimas: Projektuojamas įvažiavimas yra skirtas apytiksliai 180 automobilių nuolatiniam įvažiavimui ir išvažiavimui iš automobilių parkavimo vietos?

Atsakymas: Taip. Įvažiavimo ir išvažiavimo juostos yra atskirtos.

Klausimas: Ar įvertintas virš įvažiavimo projektuojamų gyvenamųjų patalpų komfortas ir apsauga nuo automobilių keliamo triukšmo?

Atsakymas: Papildomai yra suformuotos terasos ir butai projektuojami dviejų krypčių. Kartu virš įvažiavimo planuojamų butų langai yra nukreipti tiesiai į parką. Pažymėta, kad ši Tarybos nario nurodyta aplinkybė ir įvažiavimo – išvažiavimo gretimybė taip pat turės atitinkamą įtaką ir dalies butų kainai.

Klausimas: Kokia yra K. G. E. Manerheimo g. kategorija? Kur yra nustatytos gatvės raudonosios linijos, važiuojamoji dalis ir šaligatviai? Kaip jungiasi projektuojami pastatai nu paminėtais gatvės elementais?

Atsakymas: K. G. E. Manerheimo g. orientuota iš Šiaurės į Pietus ir patekimas į projektuojamus daugiabučius yra planuojamas iš akligatvio. Šiuo metu yra rengiamas atskiras projektas akligatviui suformuoti. Detaliuoju planu yra nustatytos ir gatvės raudonosios linijos. (Gatvės sprendiniai numatyti detaliuoju planu pristatyti Tarybai ekrane).

Klausimas: Ar numatyti 5 m tarp raudonųjų linijų yra pakankamas plotis numatomam nuolatiniam mažiausiai 200 automobilių eismui?

Atsakymas: Detaliuoju planu buvo nustatyti tokie reikalavimai, kuriuos projektiniais pasiūlymais numatyti sprendiniai išpildo. Tuo labiau planuojamas tik momentinis automobilių judėjimas.

Klausimas: Ar Jūsų vertinimu parengti projektiniai pasiūlymai atitinka galiojančio detaliojo plano sprendinius?

Atsakymas: Taip.

Pastaba: Tarybos narys atkreipė dėmesį į galiojančią Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 dalį, kurioje numatyta, kad žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, o neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose – ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais. Atsižvelgiant į tai turėtų būti vadovaujamasi būtent galiojančio detaliojo plano sprendiniais, o ne projekto sprendiniai pagrindžiami dėl atitikties bendrajam planui taip iš esmės pažeidžiant nustatytą teritorijų planavimo dokumentų hierarchiją ir tarpusavio struktūrą.

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 atstovų ir projektuotojų 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.
- Tarybos vertinimu vadovaujantis aktualia Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“ 10 punktu, projektuojamos vaikų žaidimų aikštelės ir sporto aikštelės galėtų būti įrengiamos centralizuotai visam planuojamam užstatymui kartu su gretimame sklype K.G.E Manerheimo g. 1 projektuojamu užstatymu daugiabučiais pastatais. Dėl to Taryba siūlo tarp K.G.E Manerheimo g. 1 ir 5 sklypų projektuoti vieną bendrą aikštelę taip sukuriant didesnę, įvairesnę ir kokybiškesnę vaikų žaidimų ir sporto aikštelę, kurioje galėtų būti įgyvendinama daugiau skirtingų ir unikalių funkcijų ir interaktyvių veiklų. Atitinkamai Taryba siūlo vengti šiuo metu projektiniuose pasiūlymuose pasirinkto formalaus reikalavimų įgyvendinimo projektuojant atskiras mažesnes vaikų žaidimų ir sporto aikšteles.
- Tarybos vertinimu gyvenamosios kokybės atžvilgiu taip pat turėtų būti iš naujo įvertinami įvažiavimo į projektuojamą požeminę automobilių stovėjimo aikštelę ir atliekų surinkimo sprendiniai – neutralizuojant įvažiavimo-išvažiavimo ir atliekų konteinerių saugojimo vietos keliamą poveikį gyvenamosioms patalpoms (numatyti įvažiavimo tunelį, stoginę ar kitus sprendinius).
- Papildomai Taryba siūlo projektuotojams pakartotinai įvertinti ir 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. 5, Vilniuje projektinių pasiūlymų sprendiniai atitinka architektūros kokybės kriterijus ir nagrinėjamame sklype įgyvendina pristatytą teritorijos urbanistinę koncepciją. Projektinių pasiūlymų architektūriniai sprendiniai yra tinkamai ir pakankamai pagrįsti, todėl projektiniai pasiūlymai Tarybos vertinami teigiamai.

Tarybos siūlymai:

1. Vaikų žaidimų aikšteles ir sporto aikšteles numatyti centralizuotai visam planuojamam užstatymui kartu su K.G.E Manerheimo g. 1 ir 5 projektuojamu užstatymu daugiabučiais pastatais taip sukuriant didesnę, įvairesnę ir kokybiškesnę vaikų žaidimų ir sporto aikštelę (-es), kuriose galėtų būti įgyvendinama daugiau skirtingų funkcijų bei interaktyvių veiklų.
2. Projekto sprendiniais neutralizuoti atliekų konteinerių saugojimo vietos ir projektuojamo patekimo į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę keliamą poveikį gyvenamosioms patalpoms.
3. Įvertinti kompleksinių sprendinių taikymo galimybę projektuojamiems daugiabučiams pastatams sklypuose adresu K.G.E Manerheimo g. 1 ir 5 taip kuriant patrauklesnę gyvenamąją aplinką.

4. 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