

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. liepos 15 d.

Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius – Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą**: Algirdas Umbrasas; Dalia Dijokienė; Algimantas Pliučas; Julius Šeibokas; Linas Naujokaitis; Saulius Mikštas; Tomas Lapė; Vaidotas Kuliešius; Vitas Karčiauskas, Rolandas Liola

Kiti posėdžio viešojoje dalyje dalyvavę asmenys:

Pareiškėjas - UAB „Archispektras“

Projekto vadovas – Džiugas Kisielius

Prašymas: „Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo adresu Naugarduko 95, Vilniuje, projektinių pasiūlymų dėl 20% pastatais užstatyto ploto aukštų skaičiaus padidinimo iki 9 įvertinimo“.

Posėdis vyko 2026 m. liepos 15 d. nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 898 7450 0121). Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „2026-07-15 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 03:05:00).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-07-15 svarstė pareiškėjo UAB „Archispektras“ (toliau – Pareiškėjo) 2026-06-20 prašymą *Dėl Daugiabučio gyvenamojo namo adresu Naugarduko 95, Vilniuje, projektinių pasiūlymų dėl 20% pastatais užstatyto ploto aukštų skaičiaus padidinimo iki 9 įvertinimo Vilniaus regioninėje architektūros taryboje*. Pareiškėjas, vadovaudamasis Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano sprendiniais, kuriuose nustatyta, kad pastatų aukštų skaičius padidinimas iki 9 aukštų gali būti numatytas ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto, prašė Tarybos posėdyje įvertinti projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo adresu Naugarduko 95, Vilnius projektinių pasiūlymų (toliau – Projektinių pasiūlymų) sprendinius ir pateikti Tarybos vertinimo išvadą.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- 1) Aiškinamasis raštas – prašymas;
- 2) MB Pupa parengta Naugarduko g. 95 urbanistinė analizė;
- 3) Daugiabučio gyvenamojo namo adresu Naugarduko 95, Vilnius projektiniai pasiūlymai

Prašymo svarstymo eiga: Tarybos pirmininkė paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti. Viešojoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą, urbanistinę studiją ir projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė projekto vadovas Džiugas Kisielius. 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 išvadą.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Pareiškėjo atstovo D. Kisieliaus pristatymas:

- Pristatyta Naugarduko g. 95, Vilnius sklypo vystymo eigą ir UAB „Pupa“ atlikta urbanistinė analizė bei joje pateikti duomenys, įvardinti urbanistinė analizės rengime dalyvavę subjektai.
- Įvardinta prašymo teikimo išvada: gauti priežastis – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos siūlymas įvertinti projektiniais pasiūlymais planuojamą vyraujančio („foninio“) pastatų aukščio (aukštų skaičiaus) viršijimą regioninėje architektūros taryboje ir pateikti Tarybos išvadą.
- Ekrane detalčiai parodyta ir išskirta projektuojamų pastatų dalis (pažymėta mėlynai, kuri viršija Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo planu (toliau - Bendrojo planu) funkciniai zonos Nr. VII-6-12 nustatytą vyraujančią („foninį“) pastatų aukštį (aukštų skaičių - 7) ir kurioje yra projektuojamas Bendrojo planu nustatytas didžiausias leistinas aukštų skaičius – 9. Pažymėta, kad Bendrojo planu didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius projekto sprendiniais nėra viršijamas.
- Ekrane pristatytas jau susiformavęs ar besiformuojantis aplinkinis užstatymas ir jo sprendiniai bei pateiktos projektinių pasiūlymų sprendinių vizualizacijos iš aktualių apžvalgos taškų. Išskirti kaimyninio užstatymo sprendiniai, kuriais taip pat įgyvendinamas Bendrojo planu nagrinėjama funkciniai zonos Nr. VII-6-12 nustatytas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius.
- Aptarti urbanistinės studijos sprendiniai ir projektuojant įvertinti alternatyvūs nagrinėjamos teritorijos užstatymo variantai.
- Detalizuoti projektinių pasiūlymų sprendiniai ir pristatyta aplinkybė, kad projektuojamo pastato dalys, kuriose yra planuojami papildomi 2 aukštai yra atitrauktos į sklypo gilumą.
- Pranešėjas trumpai apžvelgė ir kitus projektinių pasiūlymų sprendinius. Akcentavo, kad visos automobilių stovėjimo vietos yra numatomos požeminės. Statybai planuojami panaudoti surenkami gaminiai ir akcentuojama fasadų sprendinių ir medžiagų kokybė bei ilgaamžiškumas.
- Pristatant sklypo sprendinius nurodyta, kad projektiniais sprendiniais yra formuojama zona gyventojų poilsiui – amfiteatras. Numatytas perimetris teritorijos apvažiavimas.

Pranešėjas padėkojo Tarybos nariams už dėmesį ir pakvietė užduoti klausimus.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Ar nagrinėjamos teritorijos analizėje ir kaimyniniuose sklypuose esantys mėlynai pažymėti pastatai ir jų dalys, kuriomis yra įgyvendinamas didžiausias leistinas šioje funkcinėje zonoje pastatų aukštų skaičius yra jau pastatyti, statomi ar dar tik projektuojami ar planuojami projektuoti?

Atsakymas: Taip, beveik visi nurodyti pastatai jau yra baigiami pastatyti, dalyje jau išparduoti butai.

Klausimas: Pristatymo metu paminėjote kad šių projektinių pasiūlymų architektūrinė idėja buvo išrinkta konkurso metu. Ar šiandien Tarybai pristatomi projektiniai pasiūlymai ir jų sprendinių yra tie patys, su kuriais laimėjote konkursą? Ar papildomi aukštai dalyje pastatų suprojektuoti jau vėliau po konkurso rengiant projektinius pasiūlymus?

Atsakymas: Konkurso metu pateikti ir šiandien Tarybai pristatomi sprendiniai yra visiškai tapatūs ir projektiniuose pasiūlymuose iš esmės niekas nepasikeitė nuo konkurso laimėjusių sprendinių, kuriuose taip pat buvo suprojektuotos 9 aukštų pastato dalys. Į regioninę architektūros tarybą išvada gauti nukreipė Vilniaus miesto savivaldybės administracija dėl viršijamo Bendrojo planu nustatyto foninio aukštų skaičiaus.

Klausimas: Kodėl dauguma projektuojamo pastato langų yra orientuojami į Naugarduko g. pusę? Kaip bus užtikrinamas gyventojų privatumas?

Atsakymas: Privatumas bus užtikrinamas planuojamais miestų želdiniais. Šiuo atžvilgiu artumas vertinamas kaip miesto privalumas. Pabrėžta, kad buvo nagrinėjami laiptinės įrengimo vietos sprendiniai ir bandyta daug įvairių variantų, kol pasiektas šis sprendinys, kuris vertinamas kaip labiausiai integralus.

Klausimas: Kokia šiuo atveju Bendruoju planu nustatyta teritorija yra nagrinėjama? Ir kokį procentą teritorijos viršijate? Ar lieka galimybė kitiems statytojams dar pasinaudoti viršijimu? Kokią įtaką šis viršijimas turės kvartalui?

Atsakymas: Bendruoju planu nustatyta funkcinė zona Nr. VIL-6-12. Vertinama nagrinėjamo sklypo ribose atsižvelgiant į reglamentinę zoną. Iš esmės sklypo atžvilgiu numatytas 20 procentų viršijimas yra pilnai išnaudojamas. Vertiname, kad tai yra vienintelė ir tikslingiausia vieta, kurioje, nagrinėjamoje vietoje, galima tikslingiausiai pasinaudoti Bendrajame plane numatyta viršijimo išlyga.

Klausimas: Pristatymo metu minėjote, kad gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimas projektuojamas iš kito sklypo. Kaip tai išspręsta?

Atsakymas: Šiuo atžvilgiu buvo pasiektas ir sudarytas susitarimas su kaimyninio sklypo savininku ir gautas sutikimas privažiuoti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams prie projektuojamo pastato. Gaisrinis automobilis įvažiuoja pro kaimyniniame sklype esantį įvažiavimą ir važiuoja ratu – atitinkamai suplanuoti sustojimai. Ši aplinkybė nors ir unikali vertinama kaip privalumas.

Klausimas: Ar yra ryšys tarp kaimyninių sklypų ir nurodyto projektuojamo amfiteatro?

Atsakymas: Vilniaus miesto vyriausioji architektė kartu su urbanistinę studiją parengusia UAB „Pupa“ nustatė reikalavimą numatyti servitutą – taką tik pėstiesiems, kuris detaliuoju planu yra išskirtas miesto naudojimui. Šis numatytas kelias - praėjimas yra viešas, tačiau šiuo metu kaimyniniuose sklypuose įrengta tvora, kuri užtveria šį pėsčiųjų judėjimo koridorių.

Klausimas: Ar visur pirmuose pastato aukštuose numatyta komercinė paskirtis?

Atsakymas: Projektavimo užduotimi tik dalis projektuojamo pastato pirmojo aukšto buvo numatyta viešajam interesui. Tuo tarpu, pavyko pasiekti, kad visas į Naugarduko g. nukreiptas pirmas aukštas būtų skirtas komercijai.

Klausimas: Ar A-B korpuso plano tipiniame aukšte nėra numatytas per ilgas koridorius? Ar nebuvo vertinta galimybė išvengti šio ilgo koridoriaus?

Atsakymas: Koridoriaus sprendinį uždavė nustatyta projektuotojui mažų butų programa, todėl teko laiptinei priskirti tiek butų, kiek leido reglamentai. Taip, dėl šio sprendinio buvo labai daug diskutuota ir galvota projektuoti 3 laiptines, bet įvertinus visus kiekvieno iš vertintų sprendinių privalumus ir trūkumus nuspręsta, kad toks variantas yra efektyviausias.

Klausimas: Viršutinės projektuojamo pastato dalies architektūra yra kitokia lyginant su žemesniąja pastato dalimi ar tai turi įtakos šiuose aukštuose esančių patalpų išplanavimui? Butų kokybei, dydžiui? Ar tai tik estetinis išorės pasikeitimas?

Atsakymas: Paskutiniai aukštai yra formuojami iš balkonų ir lengvų konstrukcijų. Atitinkamai viršutiniai butai yra kitokie lyginant su pirmuosiuose aukštuose esančiais butais ir projektuojami erdvesni.

Tarybos nario pasisakymas: Ar galite dar pademonstruoti kvartalo planą su išskirtomis didesnio už foninį aukštį pastatų dalimis? (Parodyta ekrane) Apibendrinant galima pažymėti, kad Jūsų planuojama aukštesnioji dalis yra atitraukta nuo gatvės ir projektuojama kiemo viduje. Taip išnaudojamos kvartalo

galimybės atsižvelgiant, kad kituose sklypuose yra erdvės ir šia projektuojama aukštesne dalimi nėra daromas poveikis ar įtaka aplinkiniams sklypams ir gyvenimo sąlygoms juose, efektyviai išnaudojama vidinės sklypo dalies užstatymo galimybės.

Klausimas: Ar minėtas architektūrinis konkursas buvo rengiamas vadovaujantis Rūmų patvirtintais Architektūrinių konkursų nuostatais?

Užsakovo atstovė: Konkursas nebuvo oficialus ir buvo rengiamas užsakovo pageidavimu, kaip vidinė procedūra, teisės aktais šioje vietoje nėra nustatytos pareigos rengti konkursą. Užsakovo nuožiūra pakviestos 3 komandos siekiant geresnio rezultato ir kokybės.

Stebėtojo klausimas: Projektuojamas didelis skaičius pastatų. Ar bandyta analizuoti transporto srautus ir pralaidumą? Ar Naugarduko g. nebus per daug apkrauta įgyvendinus šį projektą? Konceptijoje šiuo klausimu nebuvo aiškiai pasisakyta.

Atsakymas: Projektuojami įvažiavimai į sklypą ir požeminė parkavimo aikštelė iš esmės mažina transporto spūsių galimybę šiame sklype. Šiuo metu ten yra automobilių aikštelė ir nuomojamos bendrabučių patalpos, todėl transporto srautai šiuo metu yra labai dideli ir įgyvendinus projektą jie ženkliai sumažėtų.

Klausimas: Projektu panaudojamas jau esamas įvažiavimas?

Atsakymas: Taip.

Klausimas: Plane rodomi 2 įvažiavimai? Vienas iš jų skirtas ir patekimui į kaimyninį sklypą?

Atsakymas: Kaimyninio sklypo įvažiavimas yra kitoje vietoje (įvažiavimas nurodytas ekrane). Antras įvažiavimas skirtas tik pėstiesiems ir priešgaisriniais automobiliams.

Klausimas: Projektuojama aukštesnioji pastato dalis sutampa su Kauno g. ašimi. Ar vertinote šį aspektą ir tai yra projektuojama sąmoningai ar taip gavosi natūraliai? Kaip tai atrodo apžvelgiant nuo Kauno g.?

Atsakymas: Projektuojant šie sprendiniai nebuvo vertinami iš Kauno g. perspektyvos ir vertiname, kad jei ši pastato dalis ir bus matoma tai bus tik maža dalis pastato, kuri neturės jokios ženklios įtakos apžvelgiant nuo Kauno g. Atsižvelgiant, kad pastatas patenka į Vilkpėdės funkcinę zoną jis buvo vertinamas kvartalo kontekste, tačiau dėkojame už šią labai įdomią pastabą - papildysime medžiagą apžvalga nuo Kauno g.

Stebėtojo klausimas: Norėjau pasiteirauti dėl želdynų ar numatoma tik veja ar planuojami papildomi želdiniai - medžiai? Požeminė automobilių stovėjimo vieta tik po želdiniais?

Atsakymas: Sklypas planuojamas apželdinti gausiai ir siekiama išpildyti ne tik skaičių, bet ir kokybę. Automobilių stovėjimo skaičių po žeme pavyko sumažinti iki minimumo, todėl žemės su pakankamu grunto sluoksnio storiu yra iki 2 metrų pločio juosta išilgai sklypo kraštinės, kuri bus kokybiškai apželdinta.

Tarybos pirmininkė padėkojo už pristatymą ir užduotus klausimus ir pažymėjo, kad viešojo 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:

- 1) Lokalios vertinant, projekto sprendiniais išlaikomas aplinkoje susiformavęs vertikalių ir horizontalių išsidėstymas, tinkamai parinkti ir pristatymo metu pagrįsti sprendiniai.

- 2) Papildomi du aukštai neviršija Bendrojo planu nustatyto didžiausio leistino aukštų skaičiaus. Projektuojamu foninio užstatymo viršijimu racionaliai užpildomas kvartale išlikęs „plyšys“.
- 3) Nuo gatvės pusės nėra viršijamas foninis užstatymas ir išlaikomas „žmogiškasis“ mastelis, taip pat papildomai projektuojamais dviem aukštais nėra sukuriamas poveikis kaimyniniams sklypams ir gyvenimo kokybei juose.
- 4) Taryba pažymi, kad užsakovo iniciatyva buvo suorganizuotas vidinis konkursas ir sprendiniai yra išsamiai apsvarstyti.
- 5) Tarybos vertinimu projektuojama aukštesnioji pastatų dalis tampa lokalia dominante, tačiau papildomi aukštai nesukuria ryškaus ar ženklaus poveikio miesto vaizdai.
- 6) Apžvelgiant nuo Kauno g. ašies bus matomas šių papildomų aukštų siluetas, tačiau detalės nebus įžvelgiamos. Visa tai sukurs miesto silueto „suvirpėjimo“ įspūdį ir formuos daugiaplanį miesto vaizdą, kas Tarybos taip pat vertinama teigiamai.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimu Pareiškėjo pristatyti Daugiabučio gyvenamojo namo adresu Naugarduko 95, Vilnius, projektinių pasiūlymų sprendiniai dėl 20% pastatais užstatyto ploto aukštų skaičiaus padidinimo iki 9 vertinami kaip atitinkantys architektūros kokybės kriterijus ir nagrinėjamame sklype įgyvendinantys pristatytą teritorijos urbanistinę koncepciją. Taryba pažymi, kad projektuojami papildomi aukštai vidinėje sklypo dalyje nesukurs jokių neigiamų pasekmių ir siūlomi sprendiniai praturtins vietos siluetą. Gatvės perimetro atžvilgiu išlaikomas žmogiškasis mastelis ir papildomi aukštai racionaliai atitraukiami į sklypo vidų. Projektuojamas paaukštėjimas tampa lokalia dominante ir naudingai prisideda sukuriant daugiaplanį miesto vaizdą, dėl to Taryba bendru sutarimu pritaria siūlomiems sprendiniams.

Posėdžio pirmininkė Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas