

VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. rugpjūčio 19 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė
Posėdžio sekretorius – Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą**: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Algirdas Umbrasas, Artūras Blotnys, Kęstutis Kisielius, Algimantas Pliučas, Marija Nemunienė, Rolandas Liola, Vaidotas Kuliešius, Vainius Pilkauskas, Vitas Karčiauskas.

Kiti posėdžio viešojoje dalyje dalyvavę asmenys:

Pareiškėjas - UAB „Bonava Lietuva“

Projekto vadovas – Alina Urbutytė (Kvalifikacijos atestato Nr. A 2236)

Statinio projekto architektūrinės dalies vadovas - Alina Urbutytė (Kvalifikacijos atestato Nr. A 2236)

Prašymas: „Dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų adresu Pumpėnų g. 6, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų įvertinimo ir išvados pateikimo“

Posėdis vyko 2026 m. rugpjūčio 19 d. nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 898 4869 0092). Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „2026-08-19 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 01:04:38).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-08-19 svarstė UAB „Bonava Lietuva“ (toliau – Pareiškėjos) 2026-08-11 prašymą *Dėl projektinių pasiūlymų „Daugiabučiai gyvenamieji namai adresu Pumpėnų g. 6, Vilniuje, statybos projektas“ įvertinimo Vilniaus regioninėje architektūros taryboje*. Prašymas teikiamas vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022 m. kovo 9 d. sprendimo Nr. 1-355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ (toliau – 2022-03-09 sprendimo) 1.2, 1.4 ir 3.1 papunkčiais.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

- 1) *Daugiabučių gyvenamųjų namų adresu Pumpėnų g. 6, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų* (toliau – Projektinių pasiūlymų) *bendroji dalis*;
- 2) Projektinių pasiūlymų statinio architektūros dalis;
- 3) Projektinių pasiūlymų sklypo plano dalis;
- 4) Pumpėnų g. 6 maketo nuotraukos.

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 vadovė Alina Urbutytė ir Pasisakė ir klausimus uždavė Tarybos

nariai. Pareiškėjos 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

Pareiškėjos atstovų pristatymas:

- Pažymėta, kad Projektiniai pasiūlymai yra teikiami Tarybos vertinimui įgyvendinant 2022-03-09 sprendimo 3.1 papunktyje numatytą išimtį bei atsižvelgiant, kad projektuojami statiniai iš dalies viršija Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (toliau – Bendruoju planu) nustatytą funkcinėje zonoje vyraujančią užstatymo aukštį ir projektuojami didesni nei 10000 kv. m. bendrojo ploto gyvenamieji pastatai;
- Tarybai pristatyti aktualūs Bendrojo plano sprendiniai – nurodyta kad sklypas patenka į funkcinę zoną PAŠ8-1, įvardinti Bendruoju planu šiai funkcinėi zonai nustatyti bendrieji užstatymo rodikliai.
- Bendruoju planu teritorijai numatyti šie užstatymo tipai: perimetrinis, reguliarus arba sodybinis. Perimetrinis užstatymo tipas išskirtas kaip dominuojanti užstatymo kryptis.
- Pažymėta, kad analizuojama teritorija patenka į urbanizuotą miesto dalį, kurioje vyrauja daugiabučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, papildytas komercinės ir visuomeninės paskirties objektais. Teritorijoje stebima nuosekli urbanistinė transformacija – dalis buvusių pramonės ir sandėliavimo paskirties teritorijų konvertuojamos į gyvenamąsias.
- Ekrane pristatyti teritorijai parengto *Pašilaičių komunalinės zonos detaliojo plano sprendinių keitimas sklypuose Nr. 46 (Pumpėnų g. 2), Nr. 47 (Justiniškių g. 104), Nr. 48 (Grigalaukio g. 48) ir sklype Nr. 50 (kadastr. Nr. 0101/0015:217) inicijavimo pagrindais (TPD numeris - T00089133)* (toliau - Detaliojo plano) sprendiniai, pagarsinti bendrieji detaliojo plano nustatyti sklypo užstatymo rodikliai.
- Apibūdinti kaimyniniuose sklypuose rengiamų daugiabučių pastatų projektai.
- Atsižvelgiant į galiojančius Bendrojo plano sprendinius - gamtinio karkaso schemą, nagrinėjamas sklypas adresu Pumpėnų g. 6 patenka į urbanizuotą ir urbanizuojamą teritoriją. Šiai teritorijos daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai ir Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Analizuojamo sklypo rytinėje ir pietvakarinėje pusėje išsidėstę vietiniai vidinio stabilizavimo arealai, sujungti vietiniu migracijos koridoriumi, einančiu per sklypą.
- Vadovaujantis sklypui parengtu Detaliojo planu, atsižvelgiant į teritorijoje esantį Sausaslėnį, sklypui didinama priklausomųjų želdynų ir želdinių dalis nuo privalomų 30 proc. iki 39 proc. Pietinėje sklypo dalyje suformuota 12 metrų pločio zona tarp sklypų, kurioje numatyta įrengti viešai prieinamą pėsčiųjų alėją, gausiai apželdintą įvairiais augalais, kuri taps dalimi žaliosios jungties sujungiančios intensyviai naudojamus želdynus kaimyniniuose sklypuose.
- Tarybai pristatyta urbanistinė viešųjų erdvių schema – pėsčiųjų alėja projektuojama kaip pagrindinė kvartalo viešoji erdvė, jungianti vidinius kiemus ir formuojanti analizuojamos teritorijos viešųjų erdvių struktūrą, bendruomenės socialinį gyvenimą bei užtikrinanti patrauklią erdvę rekreacijai.
- Projektuojama pėsčiųjų alėja sujungia svarbiausias aplinkines viešąsias erdves: šiaurėje planuojamą skverą Justiniškių g. 126, šiaurės rytuose numatytą šunų vedžiojimo aikštelę bei pietvakariuose planuojamą intensyviai naudojamų želdynų teritoriją.
- Pristatymo metu akcentuota, kad nagrinėjamas sklypas Pumpėnų g. 6 turi potencialą tapti jungiamuoju centru tarp skirtingų aplink esančių viešųjų objektų.
- Kvartalo viduje formuojamos gyventojams skirtos erdvės.
- Projekto sprendiniais tęsiama ir įgyvendinama nuosekli teritorijos konversija į gyvenamąjį kvartalą.
- Pristatyti susisiekties sprendiniai: vakarinėje pusėje numatyta D kategorijos gatvė. Pabrėžta, kad sklypas, kuriame projektuojama pasižymi gerais ryšiais su aplinkinėmis teritorijomis. Perspektyvoje planuojamos pėsčiųjų ir dviračių takų jungtys - artimiausias dviračių takas Medeiros g., pėsčiųjų

jungtys formuojamos išilgai Pumpėnų g. Nurodyta, kad teritorija patogiai pasiekama viešuoju transportu.

- Tarybai pristatyti atliktos socialinės infrastruktūros ir mokyklų pasiekiamumo analizės rezultatai.
- Pristatymo metu taip pat priminta, kad yra parengta kvartalo urbanistinė koncepcija.

Pristatyti projektuojamų daugiabučių pastatų architektūriniai sprendiniai:

- Pažymėta, kad projektu nuosekliai tęsiamas perimetrisinis užstatymas ir siekiama užbaigti formuoti kvartalo sandarą išlaikant žmogaus mastelį ir kuriant patrauklią gyvenamąją aplinką.
- Vidiniai projektuojamo kvartalo pastatai pasukti skirtingais kampais taip išvengiant monotoniškos pastatų išdėstymo struktūros.
- Sprendiniais kuriamas vidinių kiemų privatumas, žalia spalva išskiriama kaip dominantė. Formuojamas aiškus charakteris ir atpažįstamas identitetas.
- Nenumatomas tranzitinis automobilių judėjimas ir pirmenybė teikiama žaliosioms erdvėms ir pėsčiųjų judėjimui.
- Projektuojami 3-6 aukštų korpusai, o kvartalo viduje planuojamas žemesnis užstatymas. Tokiu būdu kuriamas banguotas kvartalo siluetas. Pirmuose aukštuose projektuojamos komercinės patalpos.
- Ekrane pristatyta Pumpėnų g. išklotinė, nurodytas dominuojantis pastatų aukštis aukštais - 5 ir teritorijos dalys kur projektuojamas 6 aukštų užstatymas. Įvardinti projektuojamo užstatymo rodikliai. Atkreiptas dėmesys, kad kaimyniniame sklype aukštis siekė 5 aukštus ir Projektinių pasiūlymų sprendiniais išlaikoma nuosekli aukštingumo kompozicija.
- Kuriamas atviro tipo miesto erdvė. Pažymėta, kad suformuota bendra jungtis tarp Pumpėnų g. 2 ir Pumpėnų g. 6.
- Automobilių stovėjimas - požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse į kurias numatyti 3 patekimo keliai. Patekimo į automobilių stovėjimo vietas išdėstytos taip, kad tarp gyvenamųjų namų esantis kiemas nebūtų apsunkinamas automobilių eismu. Kiemo želdiniai ir žaidimų erdvės yra integruojamos tarpusavyje.
- Projektuojami 1 ir 3 aukštų tūriai padedantys suskaidyti mastelį ir užtikrinti kiemo privatumą. Išilgai Pumpėnų g. yra projektuojamas aktyvus fasadas – 5 prekybos ir 3 paslaugų patalpos. Gyvenamųjų korpusų įėjimai orientuojami į kiemą. Viso numatytas 191 butas.
- Stambūs pastatų tūriai yra skaidomi skirtingomis spalvomis. Fasado elementai – tinkas ir klinkerio plytelės. Kuriam spalvinė pusiausvyra su kitoje gatvės pusėje vyraujančiais šviesesniais ar tamsesniais fasadais. Siekiama tūrius suskaidyti į mažesnes dalis, kas padeda individualizuoti atskirus korpusus.
- Ekrane pristatytos projektuojamų pastatų vizualizacijos ir jų sprendiniai bei formuojamas pagrindinis kvartalo urbanistinis akcentas.

Pranešėjos padėkojo Tarybos nariams už dėmesį ir pakvietė užduoti klausimus.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Sklypo plano dalyje kaip vienas iš apželdinimo sprendinių paminėti vaismedžiai – ar tikrai ir kur planuojate juos sodinti?

Atsakymas: Kieme formuojamas didesnis grunto storis ir kalvelės, kas užtikrins pakankamą grunto sluoksnį vaismedžių šaknų sistemai suformuoti. Projektuojamiems kvartalų kiemams siekiama suteikti unikalią

tematiką ir juose pagal priskiriamą sklypui metų laikų temą bus sodinami atitinkami želdiniai ir vaismedžiai kiemo nuotaikai sukurti.

Klausimas: Kodėl projekto bendroje dalyje nenurodyti projekto autoriai – statinio architektas (-ai), kaip to reikalaujama Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 41 punktu ir Architektūros įstatymu?

Atsakymas: Dėkojame už pastabą - autorius tikrai nurodysime, kartu vadovaujantis Statybos įstatymo reglamentavimu preliminariai vertiname, kad statinio projekto architektūrinės dalies vadovas yra autorius. Bet kuriuo atveju papildysime projektinių pasiūlymų duomenis informacija apie autorius.

Klausimas: Ar atlikti insoliacijos skaičiavimai? Klausimas iš esmės kyla dėl butų projekte pažymėtų F26 ir E21, kaip užtikrinama šių gyvenamųjų patalpų insoliacija?

Atsakymas: Visiems projektuojamiems butams insoliacijos skaičiavimai yra atlikti ir atsižvelgiant į skaičiavimų bei analizės rezultatus, dalis butų buvo padidinti ir apjungti bei koreguoti kiti architektūriniai sprendiniai siekiant, kad visiems projektuojamiems butams būtų vienodai išpildyti insoliacijos reikalavimai.

Klausimas: Detaliajame plane nurodyta, kad kietų nelaidžių dangų plotas gali būti projektuojamas 40 procentų sklypo ploto, vadovaujantis projekto sprendiniais numatoma 49 procentai taikant kompensacines priemones. Atsižvelgiant į nagrinėjamoje teritorijoje žinomą dažniausiai labai vandeningą gruntą, kokios kompensacinės priemonės yra projektuojamos, kad požeminės planuojamų pastatų patalpos (rūsiai ir automobilių stovėjimo vietos) nebūtų užtvindytos?

Atsakymas: Pumpėnų g. 6 sklypui jau yra atlikti grunto tyrimai. Nustatyta, kad gruntas yra smėlingas ir laidus vandeniui, grunto vandens pėdsakai aptikti tik 15 m gylyje. Momentiniams lietaus vandens srautams sukontroliuoti taikomos kompensacinės priemonės - vandens talpos – rezervuarai, kurie stabdys vandens srautus ir išleis ne daugiau kaip 5 litrus per sekundę į drenažo sistemą. Atsižvelgiant į didelį šių talpų turį vietą talpoms yra numatoma šalia sklypo po projektuojamomis antžeminėmis automobilių stovėjimo vietomis.

Klausimas: Projektuojamas 5 ir 6 aukštų užstatymas. Tarp pastatų korpusų E ir F pastatų aukščiai metrais skiriasi žymiai daugiau nei, kad nurodomas skirtumas aukštais? Ar 6 aukštų F korpuso dalyje yra projektuojama pastogė?

Atsakymas: Pastogė nėra projektuojama ir yra pakeltas parapetas dėl numatomo 40 cm storio grunto sluoksnio ant stogo ir terasos gyventojams. Parapetas pakeltas siekiant išvengti turėklų ar kitų papildomų elementų įrengimo. Kartu parapeto paaukštinimu yra sukuriamas sklandesnis perėjimas nuo 5 aukštų pastato į kaimynystėje esantį 9 aukštų užstatymą.

Klausimas: O koks bus parapeto aukštis vertinant nuo stogo apželdinimo? Ar žaidimų aikštelės ant stogo nėra planuojamos įrengti?

Atsakymas: Aukštis nuo apželdinimo 1,2 metro, vaikų žaidimų aikštelės ant stogo nėra projektuojamos.

Klausimas: Noriu pasiteirauti dėl viso kvartalo urbanistinės koncepcijos ir viešųjų erdvių schemos. Nurodoma, kad nagrinėjamo kvartalo pietinėje dalyje projektuojama viešoji jungtis - pėsčiųjų alėja, kuri kerta Justiniškių g. Rytinė Justiniškių g. pusė yra pažymėta žaliai. Šioje Justiniškių g. pusėje yra rengti požeminiai garažai ir susiformavęs ženklus reljefo aukščių skirtumas, kuris kyla nuo Justiniškių g. pusės.

Šiuo atveju schemoje rodykle pažymėtas judėjimo tikslas iš esmės yra šunų vedžiojimo aikštelė. Ar toks nurodomas tikslas ir jungtys neatrodo per „skambiai“?

Atsakymas: Iš dalies taip ir analogišką pastabą jau esame gavę urbanistinės koncepcijos pirminio pristatymo metu. Dėl šios priežasties jungtį parodome tik koncepcijos lygmeniu ir pernelyg nedetalizuojame konkrečiais pėsčiųjų keliais. Taip, šios jungtys nėra tokios tiesioginės ir nepertraukiamos kaip pavaizduota ir jose yra sankryžos su pėsčiųjų perėjomis ir šviesoforais. Šiam judėjimo koridoriui įgyvendinti pėsčiųjų perėjos, bet kuriuo atveju bus numatytos kvartalo kampuose ir per vidurį. *(Ivardintos projektuojamos perėjos ir nurodytos planuojamos jų įrengimo vietos).*

Klausimas: Vadinasi ši schemoje pristatoma alėja iš esmės baigsis Justiniškių gatvės želdiniais?

Atsakymas: Iš dalies taip. Papildomai atkreipiame dėmesį, kad schemoje pažymėtoje pietinėje dalyje - traukos centre - jau yra suprojektuota viešoji erdvė, kurioje yra krepšinio, teniso ir vaikų žaidimų aikštelės.

Tarybos pirmininkės komentaras: Šiuo atžvilgiu Jūsų kvartalo žaliųjų erdvių jungtis pietinėje dalyje yra sklandesnė, t. y. labiau tiesioginė lyginant su šiaurine jungtimi.

Klausimas: Sklypo plane nurodomi atstumai iki sklypo ribos ir pateikiama aukštingumo kreivių schema kas 8,5 m. Ar šis brėžinys reikalingas jei Bendruoju planu teritorijai yra suplanuotas perimetris užstatymas, kuriam, vadovaujantis 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“ 193¹ punktu, netaikomas reikalavimas dėl statinių aukščių didinimo ir atsitraukimo nuo kaimyninio sklypo vadovaujantis to paties reglamento 193 punktu?

Atsakymas: Schema parengta ir pateikta vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, kaip kaimyninio sklypo valstybinės žemės patikėtinio, prašymu, tam kad gautume sutikimą.

Klausimas: Antrą kartą buvo pristatyta projektuojamo rajono koncepcija, dėl kurios klausimus esame jau išsakę ankstesnio svarstymo Taryboje metu. Norėčiau pasiteirauti dėl butų ploto, ar šiuo metu yra susiformavusi tokia paklausa, kad dominuoja nedideli butai? Ar nevertinta galimybė projektuoti erdvesnius - aukštesnės klasės butus ir erdvesnes laiptines, kurių būtų daugiau, kartu laiptinėje numatant po 2-3 butus?

Atsakymas: Sutinkame, kad poreikis visuomet yra turėti erdvesnius butus, tačiau bankai, atsižvelgiant į pirkėjo pajamas dažniausiai atsisako finansuoti didesnių butų įgijimą, todėl proporcingai potencialių pirkėjų pasiskirstymui pagal pajamas yra projektuojamas paklausiausias butų variantas. Iš esmės siekiame suprojektuoti kiek įmanoma erdvesnius ir funkcionalesnius butus. Tarybos vertinimui teikiamas produktas su 3-4 kambarių butais šiuo metu yra pats paklausias variantas ir pristatytų projektinių pasiūlyimų sprendiniai geriausiai atliepia rinką.

Tarybos pirmininkas padėkojo pranešėjams už pristatymą ir Tarybos nariams už 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:

- 1) Tarybos vertinimu tinkamai parinkti ir pristatymo metu pagrįsti Projektinių pasiūlyimų sprendiniai.

- 2) Taryba teigiamai vertina pasirinkimą paaukštinti pastato parapetą taip išvengiant perteklinių architektūrinių detalių ir išlaikant vientisą pastatų architektūrą bei kartu suformuojant nuoseklų skirtingų aukščių pastatų perėjimą.
- 3) Projektuojamas vyraujantį aukštį viršijantis 6 aukštų pastatas kaip akcentas nėra išsišokantis ir kuria nuoseklią tūrių kompoziciją. Atitinkamai projektuojamas vieno aukšto (4 metrų) aukščio skirtumas yra pagrįstas, todėl šis sprendinys Tarybos vertinamas kaip tinkamas.
- 4) Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 41 punktu Taryba primena projektuotojams, kad projektiniuose pasiūlymuose visais atvejais turi būti nurodomas statinio architektas – projekto, kaip architektūros kūrinio, autorius.
- 5) Taryba pabrėžia, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos, kaip valstybinės žemės patikėtinio, reikalavimas pateikti Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 193 punkto reikalavimų laikymąsi pagrindžiančią schemą yra akivaizdžiai perteklinis ir prieštarauja to paties reglamento 193¹ punkto reikalavimams ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija, kaip viešojo administravimo subjektas, tokių reikalavimų neturėtų kelti.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninės architektūros tarybos vertinimu pristatyti Daugiabučių gyvenamųjų namų adresu Pumpėnų g. 6, Vilniuje, statybos projekto projektinių pasiūlymų sprendiniai vertinami teigiamai kaip atitinkantys architektūros kokybės kriterijus ir nagrinėjamame sklype įgyvendinantys pristatytą teritorijos urbanistinę koncepciją. Taryba pažymi, kad projektuojamas architektūrinis akcentas – vyraujantį aukštį viršijantis 6 aukštų pastatas – dera projektuojamoje urbanistinėje struktūroje ir yra argumentuotai pagrįstas. Projektuojamas paaukštėjimas taip pat kuria nuoseklų perėjimą nuo aukštesnio prie žemesnio užstatymo, dėl to Taryba bendru sutarimu pritaria vertinimui pateiktiems projekto sprendiniams.

Posėdžio pirmininkė Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas