VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS

IŠVADA

2026 m. spalio 7 d.
Vilnius

Posėdžio pirmininkė – Dalia Dijokienė
Posėdžio sekretorius – Kazimieras Labokas

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Tarybos) **nariai dalyvavę priimant išvadą:** Dalia Dijokienė, Gintaras Čaikauskas, Vitas Karčiauskas, Algimantas Pliučas, Rūta Leitanaitė, Edgaras Neniškis, Marija Nemunienė, Kęstutis Kisielius, Rolandas Liola, Vaidotas Kuliešius, Algirdas Umbrasas, Tumas Mazūras, Vaida Ona Atienė, Artūras Blotnys

Kiti posėdžio viešojoje dalyje dalyvavę asmenys: (statytojo atstovė), Edvard Romanovski

Pareiškėjas - UAB „313 architects“

Statinio architektas ir architektūros kūrinio autorius – Edvard Romanovski (Kvalifikacijos atestato Nr. 2115)

Prašymas: *Dėl Daugiabučių paskirties pastatų (daugiabučių pastatų paskirties grupės), Dangeručio g. 80 ir Zebedeno g. 6A, Vilniuje projektinių pasiūlymų architektūros kokybės įvertinimo.*

Posėdis vyko 2026 m. spalio 7 d. mišriu formatu: gyvai Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje adresu Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius ir nuotoliu tiesioginės vaizdo ir garso transliacijos būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 810 1219 5241). Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas vienas (1) garso įrašas „2026-10-07 posėdžio įrašas“ (įrašo trukmė 02:15:41).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

Taryba 2026-10-07 svarstė UAB „313 architects“ (toliau – Pareiškėjos) 2026-09-21 prašymą *Dėl Daugiabučių paskirties pastatų (daugiabučių pastatų paskirties grupės), Dangeručio g, 80 ir Zebedeno g. 6A, Vilniuje projekto architektūros kokybės įvertinimo.* 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 Nr. 1-355) 1.2, 1.4 ir 3.1 papunkčiais.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1) *Daugiabučių paskirties pastatų (daugiabučių pastatų paskirties grupės), Dangeručio g. 80 ir Zebedeno g. 6A, Vilniuje, statybos projekto Tarybai pristatymo byla;*
2) *MB PUPA – STRATEGINĖ URBANISTIKA parengta urbanistinė vystymo studija;*
3) *Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduoti Specialieji architektūros reikalavimai Nr. SRD-01-260910-01100;*
4) *Rašytiniai paaiškinimai:*
   „Pagrindiniai rodikliai: *BP nustatytas vyraujantis aukštis – 3 aukštai; detaliuoju planu leidžiamas aukštingumas – iki 16 m (4 aukštų). Projektuojami A, B ir C pastatai – 4 aukštų, D pastatas – 3 aukštų. Užstatymo intensyvumas – apie 0,75, kai leidžiamas iki 0,8; užstatymo tankis – apie 30 %, kai leidžiamas iki 40 %.*
   1. Vyraujančio užstatymo aukščio viršijimo argumentai

BP nustatytas 3 aukštų vyraujantis aukštis A, B ir C pastatuose viršijamas vienu aukštu, tačiau neviršijamas detaliuoju planu nustatytas didžiausias 16 m (4 aukštų) aukštingumas.

Projektuojamo užstatymo aukštingumas parinktas įvertinus ne tik esamą, bet ir perspektyvinį teritorijos urbanistinį kontekstą, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, planuojamą gatvių tinklą, viešųjų erdvių sistemą bei teritorijos vystymo potencialą.

Aukštesni A, B ir C pastatai formuojami prie pagrindinių gatvių ir viešųjų erdvių. Šiaurinėje dalyje, besiribojančioje su mažaaukščiu užstatymu ir želdiniais, projektuojamas 3 aukštų D pastatas, taip formuojant laipsnišką perėjimą į mažesnio intensyvumo aplinką.

Pasirinktas aukštingumas taip pat leidžia formuoti kompaktiškesnį užstatymą ir daugiau teritorijos skirti kiemams, viešosioms erdvėms bei želdynams.

Projektiniai pasiūlymai tęsia anksčiau parengtos urbanistinės vystymo studijos („Pupa“) pasirinkto bei VMS pristatyto varianto sprendinius.

2. Poveikio aplinkiniam urbanistiniam kontekstui įvertinimas

Projektuojamo aukštingumo poveikis vertintas artimoje aplinkoje ir platesniame perspektyvinio užstatymo kontekste.

Vyraujantis aukštis viršijamas tik vienu aukštu, o pastatų aukštis neviršija detaliuoju planu nustatytų 16 m. Tūrių vizualinis mastelis mažinamas juos skaidant į atskirus korpusus, formuojant įtraukas, naudojant modulinę fasadų sistemą, balkonus ir skirtingas fasadų medžiagas bei spalvas.

Jautriausioje šiaurinėje teritorijos dalyje projektuojamas žemesnis, 3 aukštų D pastatas, o viešosios erdvės ir želdiniai formuoja pereinamąją zoną tarp intensyvesnio kvartalinio užstatymo ir mažaaukštės aplinkos.

Projektuojamo užstatymo santykis su aplinka parodytas projektinių pasiūlymų pjūviuose ir vizualizacijose.

Apibendrinant, BP nustatytas vyraujantis aukštis A, B ir C pastatuose viršijamas vienu aukštu, tačiau neviršijami detaliojo plano aukštingumo, užstatymo intensyvumo ir tankio reglamentai. Projektuojamas aukštingumas atitinka perspektyvinį teritorijos užstatymo mastelį, o perėjimas į jautresnę mažaaukštę aplinką formuojamas mažinant pastatų aukštį. Įvertinus šias aplinkybes, neigiamo poveikio aplinkiniam urbanistiniam kontekstui nenumatoma.

3. Statinio architektai – architektūros kūrinio autoriai:

Statinio architektas ir architektūros kūrinio autorius – Edvard Romanovski , atestato Nr. 2115.“

Prašymo svarstymo eiga: Tarybos pirmininkė paskelbė, kad kvorumas yra susirinkęs ir posėdis gali vykti. Viešoje Tarybos posėdžio dalyje prašymą, urbanistinę studiją ir projektinių pasiūlymų sprendinius pristatė statinio architektas Edvard Romanovski. 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

Pareiškėjo atstovo pristatymas:

- Pranešėjas nurodė, kad į Tarybą yra kreipiamasi dėl Vilniaus miesto savivaldybės bendrajame plane (toliau – Bendrajame plane) nagrinėjamai funkcinei zonai, į kurią patenka projektuojami pastatai adresu Dangeručio g, 80 ir Zebedeno g. 6A, Vilnius, viršijamo vyraujančio užstatymo aukščio.
- Pranešėjas įvardino projekto autorius ir projekto vadovą. Nurodė, kad nagrinėjamo sklypo urbanistinę vystymo studiją ir plėtros rekomendacijas parengė MB Pupa, įvardinti šios studijos rengėjai.
- Pažymėta, kad projektuojamų pastatų sprendiniai preliminariai buvo pristatyti ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos atstovams, savivaldybė neformaliai pritarė tolesniam projektinių

pasiūlymų rengimui. Pažymėta, kad pristatymą sudarys 2 dalys: pirmoje apibūdinama projekto sprendinių integracija į supančią aplinką; antroje – analizuojama grafinė medžiaga – planai, pjūviai ir vizualizacijos.

- Pristatymo metu atskleisti projekto sprendiniams daugiausiai įtakos turėję veiksniai. Pažymėta, kad pagrindines sklypo užstatymo ir vystymo kryptis formuoja teritorijų planavimo dokumentais išskirtas žaliasis koridorius ir Zebedeno bei Dangeručio gatvės.
- Susisiekimo sprendiniai projektuojami vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais – Bendrojo plano ir *Teritorijos T-08 kvartalo buvusiame Didžiųjų Gulbinų detaliojo plano* (TPD Nr.: T00060006) (toliau – Detaliojo plano) sprendiniais. Sklypo vystymui pagrindinę įtaką darančios gatvės tai C kategorijos Dangeručio ir Zebedeno gatvės bei planuojama nauja jungtis, kuri turėtų būti tęsiama ir į aplinkines teritorijas. Pėsčiųjų takai projektuojami išilgai gatvių, vidinių kelių ir viešųjų erdvių kryptimis. Transporto judėjimas projektuojamas siekiant, kad būtų kuo mažiau sankryžų su pėsčiųjų judėjimo koridoriais.
- Projektuojamos teritorijos pakraščiuose pereinama prie mažesnio mastelio architektūros. Pagrindinėje teritorijos dalyje planuojamas užstatymas daugiabučiais pastatais. Formuojamas kvartalinis užstatymas, viešos ir pusiau privačios erdvės. Pagrindinėje kvartalinėje dalyje projektuojamas dviejų vidinių kiemų tipo užstatymas, o šiaurinėje dalyje mažesnio mastelio dviejų pastatų tūriai.
- Viešų ir privačių erdvių riba formuojama terasomis, želdiniais ar pakeltomis apželdintomis lysvėmis. Vaikų žaidimų aikštelėse numatoma gumos danga ją derinant prie pagrindinių architektūrinių sprendinių koncepcijos.
- Pirmieji projektuojamų pastatų aukštai išilgai Zebedeno g. yra skiriami viešosioms ir paslaugų funkcijoms. Projektuojami iš viso 4 pastatų juridiniai vienetai (A, B, C ir D). A ir B pastatų požeminėms automobilių saugykloms numatomas vienas bendras įvažiavimas, kitų pastatų automobilių saugykloms įvažiavimai projektuojami taip, kad šie įvažiavimai turėtų kuo mažesnę vizualinę įtaką ir nesukeltų sunkumų transporto priemonių judėjimui. Antžeminių automobilių stovėjimo vietų numatoma minimaliai.
- Pristatytas funkcinis sklypo suplanavimas – aksionometrinė schema. Ekrane pademonstruoti visų projektuojamų pastatų ir sklypo rodikliai.
- Sklypo užstatymo išplanavimas papildomai pristatytas grafiškai – ekrane pademonstruotas statinių išdėstymas, projektuojamas vidaus kelias, vaikų žaidimų aikštelių išdėstymas ir žalioji erdvė šiaurinėje sklypo dalyje bei pėsčiųjų jungtis tarp A ir B pastatų.
- Teritorijų planavimo dokumentais numatyti servitutai yra siauresni, todėl paminėta, kad esant poreikiui planuojama formuoti papildomus servitutus.
- Architektūriniai sprendiniai: pagrindinis tikslas - sukurti vientisos architektūros kvartalą, paremtą plokštumų tinklelio principu, toliau atskirų korpusų tūriai lengvinami ir pagyvinami formuojant vertikalius tūrių išėmimus („išpjovimus“) ir integruojant skaidrias dalis. Taikomas skirtingo dydžio dalių išdėstymas ir taikomi „akcentiniai“ balkonai. Balkonų architektūrinė išraiška kuriama imituojant kabančio krepšio imitaciją. Siekiant išvengti spalvų monotonijos taikoma dviejų spalvų sistema. Kiekvienam tūriui priskiriama spalva naudojama visų pastatų architektūroje. Kiekvieno iš pastatų išraiška ir kompozicinė tvarka pratęsiama ir į pastatus supančią aplinką.
- Pristatyti projektuojamų statinių aukštų planai. Nurodyta, kad kiekvienas korpusas turi po 2 patekimus iš dviejų pusių, vienas iš viešosios erdvės pusės, o kitas iš privataus kiemo. Patekimai numatyti siekiant sukurti lengvesnį orientavimąsi erdvėje.

- Pademonstruoti fasadų pjūviai su nurodytu esamu žemės paviršiaus reljefo kontūru. Akcentuota, kad projektuojami požeminiai aukštai iš esmės nekeičia esamo reljefo paviršiaus. Ekrane pristatytos projektuojamų pastatų, kiemų ir transporto bei pėsčiųjų judėjimo koridorių vizualizacijos.

Pranešėjas padėkojo Tarybos nariams už dėmesį ir pakvietė užduoti klausimus.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai ir diskusija:

Klausimas: Ar projektiniuose pasiūlymuose ir kitoje pateiktoje ir pristatytoje medžiagoje vaizduojami aplinkinių-kaimyninių sklypų užstatymo sprendiniai yra menami ar šiuo metu projektuojami ar jau suprojektuoti?

Atsakymas: Aplinkui vaizduojamas užstatymas yra pateiktas atsižvelgiant į jau suprojektuotą ir savivaldybės puslapyje viešinamą užstatymą ir tik nedidelė dalis aplinkui vaizduojamų tūrių yra menami. Atitinkamai, pastaruoju atveju, aplinkinio konteksto sprendiniai pateikiami atsižvelgiant į detaliuoju planu nustatytus reglamentus, todėl visas vaizduojamas aplinkinis užstatymas nėra išgalvotas, o pagrįstas aktualiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais ar jau parengtų ir (ar) įgyvendinamų projektų sprendiniais.

Diskusija: *Analizuotas kvartalo maketas ir aplinkinis užstatymas – konkrečiai identifikuotas esamas užstatymas ir statiniai, kurie yra projektuojami, nurodyta individualiais namais užstatyti kaimyniniai sklypai atkreiptas dėmesys į atskirų pastatų tūrius ir jų santykius bei šių parametrų perteikimą makete*.

Klausimas: Ar galite parodyti esamos urbanistinės aplinkos fotofiksaciją ir aplinkinių gatvių išklotines bei būsimus tūrius? Nes pateiktoje nagrinėjimui medžiagoje ir pristatymu taip ir nebuvo pagrįsta kodėl kyla poreikis viršyti Vilniaus miesto bendruoju planu nustatytą foninį užstatymo aukštį aukštais? Medžiagos pateikta labai minimaliai, visiškai nenurodyti aplinkiniuose sklypuose planuojamų vystyti projektų sprendiniai, gatvių išklotinės ir jungtys, kokie būsimi tūriai numatomi kituose sklypuose. Dėl šių priežasčių yra labai sunku suvokti ir motyvą, kodėl reikia aukštinti projektuojamus pastatus.

Atsakymas: Artimiausias kaimyninis užstatymas yra tiek kiek mes vaizduojame ir šiuo metu dar nėra susiformavusio konteksto. Artimiausias atsirandantis kontekstas yra toli ir iš esmės neturi įtakos sprendiniams, todėl nėra kaip šį kontekstą pateikti ar atvaizduoti. Nes kitaip būtų pateikiama pernelyg plati ir neaktuali projektuojamiems pastatams išklotinė. Realiai atsirandantis aplinkinis kontekstas yra vis dar per toli, kad jis galėtų būti vertinamas.

Klausimas: Kodėl reikia aukštinti ir viršyti Bendrajame plane nustatytą vyraujantį užstatymo aukštį?

Atsakymas: Nagrinėjamu atveju, užstatymo aukštis yra nei aukštinamas nei mažinamas ir vadovaujamasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais – Detaliuoju planu. Maksimalus Bendruoju planu funkcinei zonai nustatytas užstatymo aukštis nėra viršijamas ir projekto sprendiniais yra projektuojamas leidžiamas Bendruoju planu nustatytas maksimalus aukštis, o dalimi sprendinių projektuojamas net mažesnis užstatymo aukštis.

Klausimas: Ar galite pateikti medžiagą, kurioje būtų pavaizduota, kas yra projektuojama aplinkoje. Pateiktos vizualizacijos ir pristatyti sprendiniai yra labai neinformatyvūs aplinkinio projektuojamo konteksto atžvilgiu. Gal galite patikslinti kokie yra šiuo metu šalia projektuojami objektai, nes minėjote, kad yra parengti projektai?

Atsakymas: Pademonstruotas ekrane – šiaurinėje nagrinėjamo sklypo pusėje rengiamo Gulbinų kvartalo „priešprojektinių pasiūlymų“ sprendiniai, kuriame planuojamas 4 aukštų užstatymas, kuris yra išsidėstęs už želdynams skirtų teritorijų.

Klausimas: MB PUPA parengtoje galimybių studijoje iš esmės nepavyko rasti bendros schemos kaip ši miesto dalis atrodys. Pateikiama tik fragmentuota nagrinėjamos miesto dalies vizija – atskirai pateikiami dideli planuojami vystyti projektai, o kas bus tarp jų iš esmės neatskleista. Ar yra šios didesnės teritorijos urbanistinė vizija prie kurios galima būtų derintis? Ar tik atskiri projektai, kuriuos sudėjus kartu turite derintis pagal *status quo* o ne pagal visumos viziją? Žinoma šis klausimas turbūt labiau adresuotas savivaldybei.

Atsakymas: Pademonstruota susisiekimo schema, kurią rengė Vilniaus miesto savivaldybės administracija, tačiau pabrėžta, kad tai yra schema skirta susisiekimui ir aiškios užstatymo vizijos nėra parengtos. Detalieji planai yra parengti, tačiau detaliaisiais planais yra nustatomi tik reglamentai.

Klausimas: Kreipiatės dėl viršijamo Bendruoju planu nustatyto vyraujančio užstatymo aukščio. Ar galite parodyti kur ir kurios dalys konkrečiai sklype viršija bendrajame plane nurodytą vyraujantį aukštį, kiek procentų, kurioje vietoje ar visur viršijama? Ir kaip atliepiama tema dėl kurios ir kreipiamasi į Tarybą?

Atsakymas: Bendrojo plano sprendiniais yra nurodytas vyraujantis aukštis, tačiau nėra nustatyta ribojimų kiek procentų jis gali būti viršijamas. Procentine išraiška 70 procentų planuojamo užstatymo viršija nustatytą vyraujantį aukštį, tačiau ribojimų šiuo atžvilgiu nėra ir vertinama, kad tai yra projektuotojo pasirinkimo klausimas.

Tarybos nario pasisakymas ir klausimas: Šiuo atžvilgiu visi šie klausimai kyla ne dėl autorių pasirinktų projektuojamo užstatymo sprendinių, o būtent yra adresuoti Vilniaus miesto savivaldybės atžvilgiu. Savivaldybė šiuo atveju turi apsispręsti kiek ir kur galima užstatyti. Atitinkamai ši teritorija buvo ilgą laiką nevystoma, nes labai sunkiai sekėsi prisijungti prie miesto tinklų – vandentiekio, nuotekų ir lietaus nuotekų. Statomas didelis daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas - kaip šiuo atžvilgiu išspręsti inžinerinių tinklų ir komunikacijų klausimai?

Atsakymas: Infrastruktūra dar nėra įrengta, bet labai didelė dalis reikalingos infrastruktūros jau yra suprojektuota ir turėsime galimybę prisijungti prie miesto tinklų. Artimiausi jau įrengti inžineriniai tinklai yra Dangeručio g.

Statytojo atstovės komentaras: Lietaus nuotekoms surinkti yra rengiamas hidrotechninis projektas su lietaus nuvedimu į lietaus surinkimo tvenkinį. Dėl vandentiekio ir nuotekų bus sprendžiama kompleksiškai kartu su kitais kaimynystėje rengiamais projektais. Šiuo metu jau pasirašytos infrastruktūros plėtros sutartys, taip pat turime išduotas prisijungimo sąlygas, numatytas prisijungimo vietas ir visi su inžinerinėmis komunikacijomis susiję klausimai sprendžiami lygiagrečiai su kitais projektais.

Klausimas: Nurodoma, kad vadovaujamasi Vilniaus gatvių standartu, kuris yra įsiteisėjusiu teismo sprendimu panaikintas.

Atsakymas: Taip, galime nesivadovauti šiuo dokumentu, tačiau siekiant kokybės vadovaujamasi šiuo standartu savanoriškai.

Klausimas: Projektiniuose pasiūlymuose nurodyta, kad sprendiniai neviršija 2009 m. Detaliuoju planu nustatytų sprendinių. Pastatų aukštis - 16 m (4 aukštai). Sprendiniai atitinka Detalųjį planą?

Atsakymas: Detaliojo plano nustatytų reglamentų projekto sprendiniai neviršija ir į Tarybą kreiptasi būtent dėl bendruoju planu nustatyto vyraujančio užstatymo aukščio viršijimo.

Komentaras: Šiuo atveju turi būti vadovaujamasi žemiausio lygmens galiojančio teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, todėl iš esmės bendrojo plano sprendiniai priimti vėliau net neturėtų būti aktualūs (Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 dalis).

Atsakymas: Bet kuriuo atveju ir Detaliojo plano, ir Bendrojo plano sprendiniai sutampa ir abejuose teritorijų planavimo dokumentuose numatyti 4 aukštai.

Klausimas: O teisės aktais ir teritorijų planavimo dokumentais numatytas privalomųjų želdynų normas išpildote, nes vertinant pateiktus duomenis žaliųjų erdvių yra numatyta labai nedaug?

Atsakymas: Užstatomas labai didelis sklypas ir reikalingi želdynų plotai yra užtikrinami.

Klausimas: Kokiu tikslu šiaurinėje sklypo dalyje numatyti du namai su šlaitiniais stogais?

Atsakymas: Vilniaus miesto savivaldybės administracija siūlė numatyti kitokią tipologiją. Pastatai su šlaitiniais stogais – 3 aukštai su mansarda. Pademonstruoti makete ir sprendiniai be šlaitinių stogų.

Ekrane pristatyti Detaliojo plano sprendiniai ir paminėti aktualūs nustatyti reglamentai: G/G2, 4 aukštai, 16 m., 40 proc užstatymo tankis ir 0,8 – intensyvumas.

Klausimas: Matome Detaliojo plano sprendinius ir projektinius pasiūlymus – vien Jūsų projektuojamoje zonoje yra 273 butai. Kur darželiai, mokyklos, šunų vedžiojimo aikštelės? Kur artimiausia mokykla? Ar yra numatyti kokie nors apibrėžti planai susiję su gyventojų poreikiams tenkinti reikalinga socialine infrastruktūra?

Atsakymas: Nurodyta, kad šalia yra visuomeninės paskirties sklypas, šito klausimo išspręsti negalime ir tai turbūt yra klausimas savivaldybei.

Klausimas: Ar galite parodyti vizualizaciją su numatyta vidine gatvele pagal Vilniaus gatvių standartą? Ar tokiais sprendiniais užtikrinamas privatumas ir gyvenimo kokybės lygis? Ar nebuvo alternatyvių kvartalo kompozicijos paieškų? Pvz. kairės pusės tūrį pasukti ir padidinti atstumą tarp pastatų didinant gyvenimo komfortą ir mažinant socialinę įtampą?

Atsakymas: Insoliacijos studija buvo parengta ir įvairūs korpusų ir tūrių išdėstymo variantai buvo vertinti kiekvienas atskirai. Dėl atstumų tarp statinių – atsižvelgiant, kad yra projektuojama mieste atstumai irgi yra miestietiški. Sprendiniai insoliacijos ir higienos normas atitinka, o dėl komforto tai jau atskiras klausimas.

Ekrane pademonstruoti Detaliojo plano sprendiniai susiję su aplinkiniuose sklypuose nustatytais reglamentais.

Klausimas: Statoma viduryje atvirų laukų, ar nebuvo kilęs noras projektuoti korpusų išdėstymą įvairiau, priderinant prie gatvių linijų, reljefo, gamtinių struktūrų ir pan.?

Atsakymas: Pasirinktas variantas iš MB „Pupa“ parengtos urbanistinės vizijos, kuris geriausiai atitiko statytojo ir Vilniaus miesto savivaldybės atstovų reikalavimus.

Klausimas: Vizijos buvo parengtos kartu su Detaliuoju planu?

Atsakymas: MB Pupa urbanistinė vizija parengta vėliau iki projektinių pasiūlymų parengimo ir atsižvelgiant į galiojantį Detalųjį planą. Vizija atlikta kaip galimybių studija.

Tarybos pirmininkė 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 atstovo pristatytą informaciją, pateiktus atsakymus į klausimus ir atkreipia dėmesį į šias aplinkybes:

1. Teikiami svarstymui projektiniai pasiūlymai atitinka sklypui galiojančius Detaliojo plano sprendinius ir jų neviršija. Atitinkamai į Tarybą kreipiamasi vadovaujantis 2022-03-09 sprendimo 1.2 ir 3.1 papunkčiais, kuriais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu nustatyto vyraujančio užstatymo aukščio viršijimas yra numatytas kaip kriterijus architektūriniam konkursui organizuoti, išskyrus atvejus kai projektui pritaria Taryba. Pastaroji aplinkybė nors ir nurodyta kaip kreipimosi į Tarybą pagrindas pristatymo metu nebuvo paminėta ar analizuota.
2. Pristatyti ir analizuoti tik vieno sklypo sprendiniai, tačiau neanalizuota gretimuose sklypuose numatyto užstatymo įtaka šiems sprendiniams, nors į Tarybą kreiptasi būtent dėl projekto sprendinių santykio su šios miesto dalies Bendruoju planu planuojama struktūra – viršijamo vyraujančio užstatymo aukščio ir architektūros kokybės. Dėl šių priežasčių Taryba iš esmės net negali pasisakyti apie projekto sprendinių urbanistinį integralumą nes nebuvo pristatytos ar parodytos jokios tolesnės jungtys, neišskirtas gamtinis karkasas ar atlikta analizė dėl santykio su esamomis, planuojamomis ar būsimomis gretimybėmis.
3. Vilniaus miesto plėtra šiaurės kryptimi iš esmės yra tapusi prioritetine ir gyventojų migracija šia kryptimi neabejotinai intensyvės. Teritorijoje jau yra projektuojama, dėl ko visa reikalinga informacija yra prieinama, tačiau pristatyta nebuvo. Nagrinėjamu atveju, Tarybai pateiktas maketas taip pat atspindi tik patį projektuojamą sklypą ir jo sprendinius izoliuotai. Atsižvelgiant į prašymo teikimo Tarybai priežastį, Pareiškėjas turėtų detaliai išanalizuoti aplinkinį besiformuojantį kontekstą ir savo projektuojamo kvartalo sprendinius pagrįsti ir pristatyti būtent remdamasis aplinkiniu kontekstu.
4. Projektuojamų pastatų architektūros kokybės atžvilgiu Taryba pažymi, kad ypatingai trūksta aiškiai atskleisto urbanistinio integralumo konteksto - įvertintų projektuojamų jungčių tolesnės tąsos galimybių kituose sklypuose atsižvelgiant į šių jungčių funkciją bei tikslus.
5. Pareiškėjui siūloma įvertinti ir įvairesnių architektūrinių sprendinių taikymo galimybę reaguojant į gretimybėje esančias žaliąsias erdves ir susiekimo koridorių struktūrą. Pastatai projektuojami prie pat sklypų ribų.
6. Pristatymo metu visiškai nepasisakyta dėl atitikties darnaus vystymosi principui ir atsinaujinančių išteklių panaudojimo. Projekte sunkiai gali būti identifikuoti kokie nors inovatyvūs sprendiniai, kurie galėtų nubrėžti gaires tolesniam aplinkinių sklypų užstatymui ar pradėti formuoti nagrinėjamos vietos „charakterį“.
7. Aplinkos visiems architektūros kokybės kriterijaus atžvilgiu daug klausimų kelia didelis projektuojamų butų kiekis ir tankus užstatymas. Pristatymo metu iš esmės nebuvo atsakyta į klausimą dėl transporto srautų paskirstymo ir priemonių, kurios leistų užtikrinti transporto spūsčių prevenciją. Projektuojamas monofunkcinis gyvenamųjų namų kvartalas ir visiškai nėra sprendžiama socialinės infrastruktūros problema.
8. Tarybos vertinimu, sprendinių racionalumas iš esmės yra pagrįstas tik ekonominio naudingumo kriterijumi. Užstatymo intensyvumas ir kiti rodikliai atrodo pertekliniai ir netenkina šio architektūros kokybės kriterijaus reikalavimų. Dėl šių priežasčių projektuojamas kvartalas iš esmės atitinka miesto centro tipologiją, nors yra projektuojamas miesto pakraštyje. Projektuojamų pastatų kiekį ir tankumą reikėtų peržiūrėti, kad atlaisvinti kiemus ir pagerinti gyvenimo kokybę.
9. Tarybos vertinimu nebuvo pagrįstas ar paaiškintas D1 ir D2 pastatų architektūrinis sprendinys – šlaitiniai stogai. Kartu šie du pastatai atitveria kvartalą nuo žaliųjų erdvių. Tarybos vertinimu, projekto sprendiniais turėtų būti detalizuojama kaip reaguojama į šalia esantį gamtinį karkasą - intensyviai naudojamų želdynų funkcinę zoną ir kuriamos jungtys tarp šių žaliųjų erdvių ir užstatomo kvartalo vidinių judėjimo koridorių, dėl ko D1 ir D2 pastatų sprendiniai turėtų būti persvarstomi.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Tarybos vertinimu Pareiškėjo pasirinktiems ir pristatytiems projektinių pasiūlymų sprendiniams pagrįsti pritrūko argumentų bei išsamesnės informacijos apie projektuojamą kvartalą supančius gamtinius ir urbanistinius elementus bei aplinkinį projektuojamą ir (ar) planuojamą užstatymą. Pateiktoje medžiagoje ir pristatymo metu neanalizuotos ir neatskleistos projekto sprendiniais kuriamos sąsajos su aplinkiniu kontekstu ir įtaka jam, dėl ko Taryba iš esmės neturi reikalingos informacijos, kurios pagrindu galėtų pateikti išvadą dėl viršijamo foninio užstatymo aukščio ar projektinių sprendinių atitikties darnaus vystymosi principams ir urbanistinio integralumo architektūros kokybės kriterijams.

Taryba taip pat pažymi, kad pristatyti sprendiniai iš esmės yra grindžiami tik ekonominio naudingumo kriterijumi ir nėra skiriamas pakankamas dėmesys inovatyvumui ir kokybiškos gyvenamosios aplinkos visiems kūrimui.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

Pareiškėjui:

1. Peržiūrėti projekto sprendinius ir juos papildyti Lietuvos Respublikos architektūros įstatymo 11 straipsnyje numatytų architektūros kokybės kriterijų išpildymo atžvilgiu;
2. Numatyti projektuojamo kvartalo ryšius su aplinkiniu planuojamu užstatymu ir žaliosiomis erdvėmis. Projektuojamais pastatais ne užtverti kvartalą nuo žaliųjų erdvių ir vandens telkinių, o kaip tik maksimaliai atverti kuo didesniam skaičiui projektuojamų pastatų šias erdves ir kurti vizualinius bei funkcinius ryšius su jomis.
3. Peržiūrėti projekto sprendinius užstatymo intensyvumo, funkcionalumo ir tankio atžvilgiu siekiant sukurti kokybiškesnę gyvenamąją aplinką.

Taryba taip pat atkreipia **Vilniaus miesto savivaldybės administracijos** dėmesį, kad Vilniaus miesto plėtrai šiaurinėje miesto dalyje trūksta aiškios visos šios miesto dalies vystymosi krypties, vizijos ir suformuluotos koncepcijos, dėl to kiekviename sklype projektuojama pagal maksimalius teritorijų planavimo dokumentuose numatytus reglamentus. Atskirų kvartalo ar teritorijos dalių urbanistinės vizijos pateikia tik fragmentuotus sprendinius, dėl ko vėliau atitinkamai komplikuojamas ir šioje miesto dalyje projektuojamo užstatymo vertinimas.

Posėdžio pirmininkė Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius Kazimieras Labokas

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė DALIA,DIJOKIENĖ
Data: 2026-10-26 11:14:34

Dokumentą elektroniniu parašu
pasirašė KAZIMIERAS,LABOKAS
Data: 2026-10-24 11:35:52