



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS DĖL VILNIAUS URBANISTIKOS IR ARCHITEKTŪROS TAISYKLIŲ TVIRTINIMO

2022 m. gruodžio d. Nr.
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 19, 20, 26 ir 28 punktais, 29 straipsnio 8 dalies 2 punktu, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“ patvirtinto statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo IV skyriumi ir atsižvelgdama į Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 2 d. posėdžio Nr. 41 protokolinį nutarimą dėl Vilniaus administracijos suformuotų dešimt architektūros taisyklių taikymo, detalizavimo ir plėtojimo:

1. T v i r t i n u Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisykles (pridedama).

2. N u s t a t a u, kad esant Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių ir aukštesnės galios teisės aktų nuostatų prieštaravimui, taikytini aukštesnės galios teisės aktai.

3. S i ū l a u:

3.1. šiuo įsakymu patvirtintas Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisykles (toliau – Taisyklės) taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius ir rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei peržiūrint tvirtinti teikiamų projektinių pasiūlymų sprendinius;

3.2. taikant Taisykles, atsižvelgti į konkretų atvejį (situaciją), statybos vietą, gretimybes, trečiųjų asmenų teisių apsaugą, numatomų statinių aukštį, žemės sklypo užstatymo intensyvumą ir tankį, galimą užstatymo tipą ir kitus parametrus, įvertinti, jog projekto sprendiniai neprivalo pažodžiui atitikti visų Taisyklėse išdėstytų rekomendacijų;

3.3. tais atvejais, kai projekto sprendiniai neatitinka Taisyklių nuostatų, pateikti pagrindimą, jog tuo konkrečiu atveju Taisyklių laikytis netikslinga ar neįmanoma dėl objektyvių aplinkybių, bei parinkti tinkamas kompensacines priemones.

4. P a v e d u Vilniaus miesto savivaldybės administracijos vyriausiajam architektui:

4.1. pagal kompetenciją kontroliuoti, kaip įgyvendinamos Taisyklės;

4.2. vadovautis Taisyklėmis vykdant miesto vyriausiojo architekto funkcijas bei suteiktus įgaliojimus;

4.3. vertinti šio įsakymo 3.3 papunktyje nurodytų kompensacinių priemonių taikymo tinkamumą;

4.4. supažindinti su šiuo įsakymu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padalinius ir Savivaldybės kontroliuojamas įmones;

4.5. Taisyklių taikymo praktiką konkretizuoti rengiant atsakymus į dažniausiai užduodamus klausimus. Šiuos klausimus ir atsakymus skelbti Vilniaus miesto savivaldybės interneto svetainėje.

Administracijos direktorė

Lina Koriznienė

VILNIAUS URBANISTIKOS IR ARCHITEKTŪROS TAISYKLĖS

I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklės (toliau – Taisyklės) siūloma taikyti vertinant statybos projektų architektūrinius ir urbanistinius sprendinius ir rengiant projektinių pasiūlymų rengimo užduotis bei peržiūrint tvirtinti teikiamų projektinių pasiūlymų sprendinius.

2. Taikant Taisyklės atsižvelgti į konkretų atvejį (situaciją), statybos vietą, gretimybes, trečiųjų asmenų teisių apsaugą, numatomų statinių aukštį, žemės sklypo užstatymo intensyvumą ir tankį, galimą užstatymo tipą ir kitus parametrus, įvertinti, jog projekto sprendiniai neprivalo pažeidžiant atitikti visų Taisyklėse išdėstytų rekomendacijų.

3. Tais atvejais, kai projekto sprendiniai neatitinka Taisyklių nuostatų, siūloma pateikti pagrindimą, jog tuo konkrečiu atveju Taisyklių laikytis netikslinga ar neįmanoma dėl objektyvių aplinkybių, ir parinkti tinkamas kompensacines priemones.

II SKYRIUS VILNIAUS URBANISTIKOS IR ARCHITEKTŪROS TAISYKLĖS

4. „Gerbk kontekstą (jei reikia – jį atsakingai keisk)“:

4.1. pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai (intensyvumas, tankis, aukštingumas) privalo atitikti urbanistinį kontekstą ar jį tikslingai keisti, jei urbanistinė struktūra tobulintina ar transformuotina;

1 pavyzdys



Keletas skirtingų Vilniaus kvartalų užstatymo tipologijos pavyzdžių

4.2. nauji intarpai į susiklosčiusią urbanistinę struktūrą privalo ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.

5. „Atskirk viešas ir privačias erdves“. Formuojama miestietišką gyvenimo būdą ir kokybiškas gyvenimo sąlygas tankiai užstatytoje aplinkoje kurianti, paslaugų plėtrai tinkama kvartalų erdvinė struktūra, diegiami perimetrinio užstatymo tipologijai būdingi principai:

5.1. pastatais, želdiniais ir aplinkos elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;

5.2. pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramomis neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;

5.3. kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas;

2 pavyzdys



Kvartalai tankioje urbanistinėje struktūroje, sukurti diferencijuojant viešas ir privačias erdves

5.4. transporto eismui pritaikytos gatvės erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti apie 1 x 1. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5 x 1–2 x 1. Išsamesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Taisyklių priede.

6. „Suteik gyvybę gatvėms“. Gatvės ir viešosios erdvės formuojamos pritaikytos įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos:

6.1. gatvių erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius (alėjas). Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų;

6.2. pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešas erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, automobilių stovėjimo vietos ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai;

6.3. pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėsčiasis > dviratininkas > viešasis transportas > automobilis;

6.4. perimetriniu būdu ir jam artimais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiama įrengti antžemines automobilių stovėjimo vietas (išskyrus stovėjimą gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose);

6.5. viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Perimetriniame užstatyme patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato tūrį.

3 pavyzdys



Viršuje – įveiklinti pastatų pirmieji aukštai Aukštaičių gatvėje; apačioje kairėje – automobilių stovėjimo vietos, trukdančios patekti į pirmųjų aukštų patalpas; apačioje dešinėje – humanizuota Naugarduko gatvės erdvė

7. „Kurk šiuolaikišką architektūrą“. Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais (išskyrus restauravimo ar atkūrimo atvejus).

4 pavyzdys



Šiuolaikiškos raiškos architektūra istoriniame kontekste. Autoriai: „Processoffice“, „Archinova“

8. „Naudok vietines natūralias medžiagas“. Naudojamos natūralios, geriausia vietinės (kuo mažiau transportuotos) statybinės medžiagos – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas.

5 pavyzdys



Natūralios, vietai tinkančios apdailos medžiagos

9. „Konvertuok ir pritaikyk (geriau rekonstruoti nei nugriauti)“. Skatinama ir palaikoma esamų pastatų ir viešų erdvių konversija, pritaikymas, išsaugant ir vietoje panaudojant kuo daugiau autentiškų detalių – pastatų, jų konstrukcijų, eksterjero ir interjero elementų, dekoru ir pan.

6 pavyzdys



Pastatų, aplinkos elementų ir vietos artefaktų išsaugojimo pavyzdžiai

10. „Išsaugok ir įveiklink paveldą“. Paveldo objektai įveiklinami – naudojami ne tik istorinėms ar muziejinėms, bet ir naujoms dabarties poreikius atitinkančioms funkcijoms – būstui, paslaugoms, biurams ir pan. Rekonstruojant paveldo objektus ar keičiant jų aplinką, išsaugomos šių objektų vertingosios savybės, tačiau gali būti keičiami nevertingi objekto ir jo aplinkos elementai. Šie pakeisti elementai turi derėti su visuma, bet kartu turi skirtis nuo originalo, neklastojant autentikos.

7 pavyzdys



Paveldo objektų įveiklinimo pritaikant viešai funkcijai, lankymui ir pažinimui pavyzdžiai – Lietuvos meno pažinimo centras „Tartle“, „Senatorių pasažas“ buvusiuose Vainių rūmuose

11. „Saugok ir augink miesto želdinius“. Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai:

11.1. numatant saugomų medžių kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas (kertamo medžio skersmuo kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių skersmenų suma;*

11.2. jeigu keičiant patalpų paskirtį nėra galimybės sklype įrengti reikiamo želdynų ploto, jis įrengiamas ant perdangų ar stogų. Nesant tokios galimybės, kompensuojama už 15 kv. m naujai sukuriama būsto ploto vienu naujai sodinamu medžiu (ne mažesnio nei 8 cm kamieno skersmens) gatvių alėjose ar viešuosiuose želdynuose.*

8 pavyzdys



Medžių sodinimas atkuriant alėjas, kertamų medžių diametro kompensavimo schema

12. „Organizuok architektūrinius konkursus“. Geriausios architektūrinės idėjos, racionaliausių funkcinių sprendimų, estetiškiausios architektūrinės raiškos ieškoma architektūrinių konkursų būdu.

9 pavyzdys



Architektūrinių konkursų būdu sprendžiamos sudėtingos urbanistinės problemos. Šv. Jokūbo ligoninės teritorijoje, Vilniuje planuojamo statyti licėjaus ir viešbučio su konferencijų centru ir Vilniaus geležinkelio stoties komplekso architektūrinių konkursų laimėtojų darbai. Autoriai: „Do Architects“, „Zaha Hadid Architects“.

13. „Spręsk pagal turinį, o ne pagal formą“. Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Esant neatitikčių tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą:

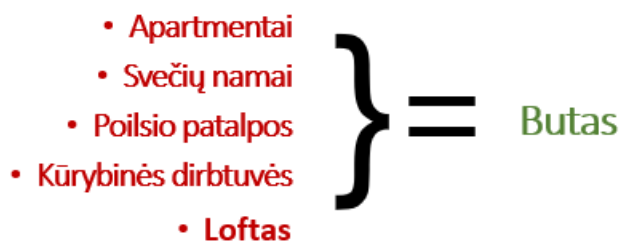
13.1. jeigu būstui skirtas pastatas suprojektuotas taip, kad gali būti išparduotas dalimis (neturi bendrų patalpų ar pagal funkciją reikalingos aptarnavimo infrastruktūros):

13.1.2. neleidžiama viršyti gyvenamajai paskirčiai nustatytų užstatymo intensyvumo ir kitų rodiklių;

13.2.2. nepaisant būsto pavadinimo, reikalaujama įrengti visą pastatui reikalingą viešąją infrastruktūrą – želdynus, vaikų žaidimo ir sporto aikšteles, automobilių stovėjimo aikšteles pagal gyvenamiesiems pastatams taikomas normas;

13.2. priemiesčiuose, planuojant daugiau nei du būstus sklype, maksimalus galimas būstų skaičius sklype nustatomas skaičiuojant vienam būstui tenkančios sklypo dalies plotą, kuris turi būti ne mažesnis, nei būdinga kvartalui, kuriame numatoma statyba.

10 pavyzdys

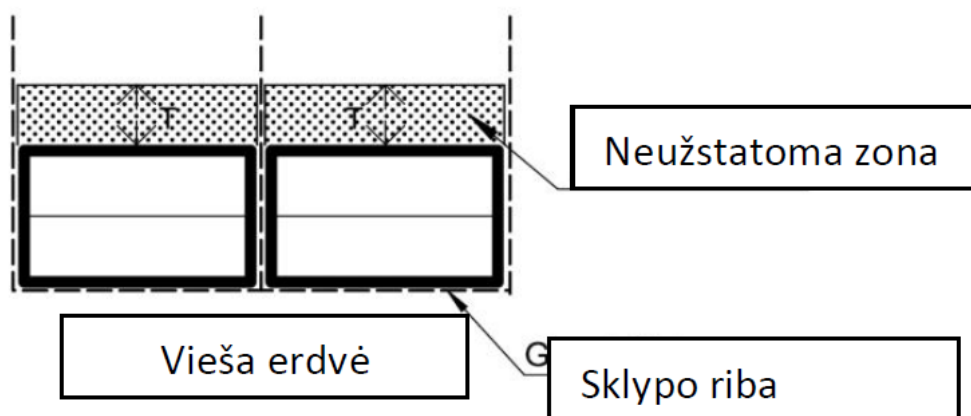


Faktiniai būstai ne gyvenamuosiuose pastatuose vertinami kaip butai

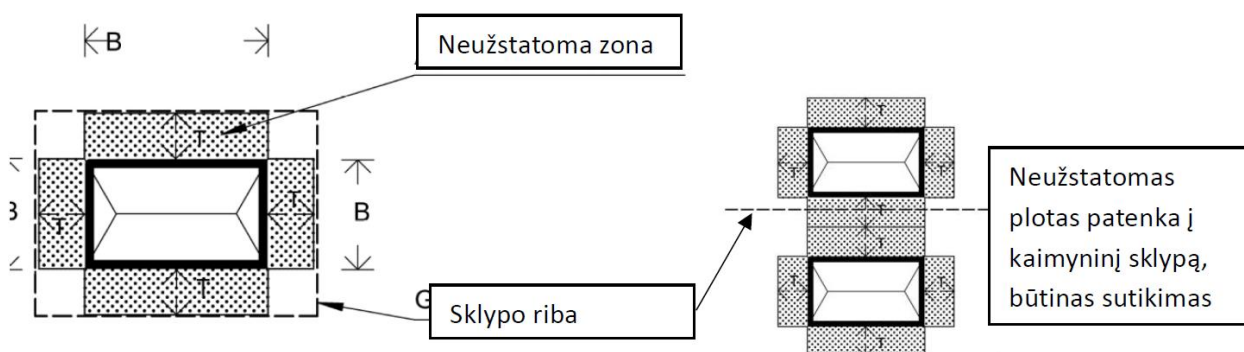
SIEKTINI GATVIŲ, VIEŠŲ ERDVIŲ IR GYVENAMŲJŲ KIEMŲ DYDŽIAI

1. Siektini gatvių, viešų erdvių ir kiemų dydžiai nustatomi prie pastatų fasadų formuojant neužstatomas zonas.

2. Neužstatoma zona skaičiuojama nuo antžeminių (cokolinio, pirmojo ir aukštesnių aukštų) pastatų išorės atitvarų. Ji nenustatoma, jeigu, esant kaimyninio sklypo žemės savininko sutikimui, statoma tiesiai ant sklypo ribos, arba statyba ant sklypo ribos numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, arba toks užstatymo principas yra teisės aktais įteisinta teritorijos vertingoji savybė. Bendroju atveju neužstatoma zona skaičiuojama tik kaimyninių sklypų atžvilgiu. Vidiniams sklypo pastatų korpusams ji netaikoma, išskyrus pastatus (pastato korpusus), kuriuose numatomas ilgalaikiam apgyvendinimui skirtas įvairių tipų būstas – gyvenamieji namai, svečių namai, poilsio patalpos, apartamentai, loftai, kūrybinės dirbtuvės ir panašiai.

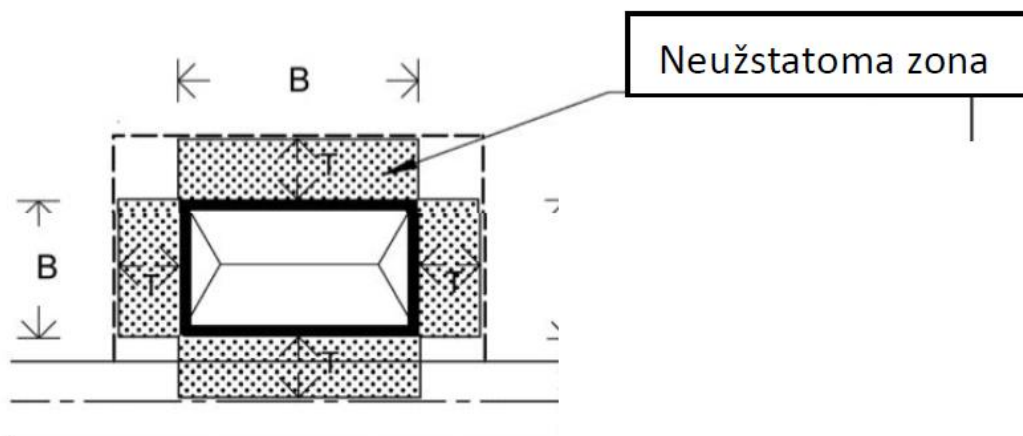


3. Pastato formuojama neužstatoma zona privalo tilpti į to pastato sklypą arba turi būti gautas sklypo, į kurį ši zona patenka, savininko sutikimas.

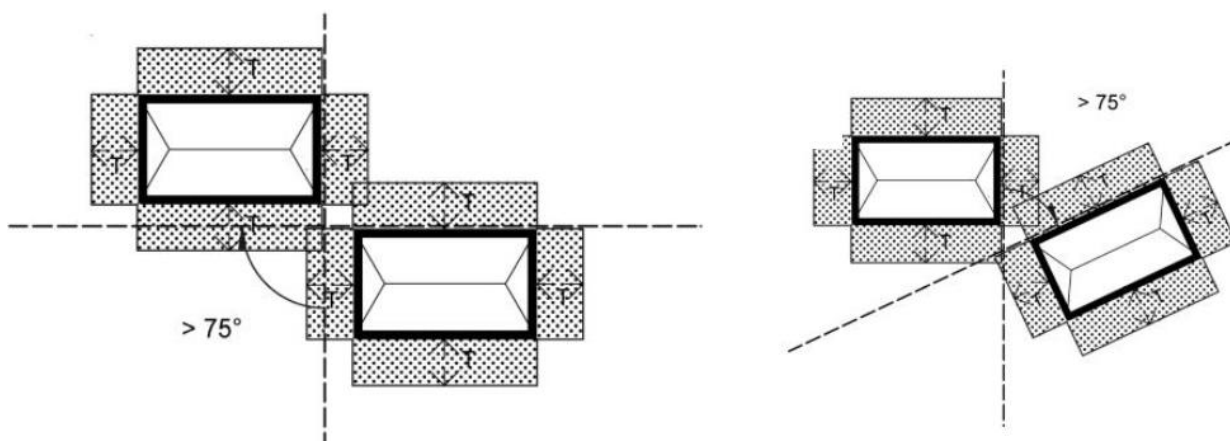


4. Negavus sklypų valdytojų pritarimo, neužstatoma zona gali patekti į miškų ūkio paskirties, vandenių paskirties ir kitos paskirties susisiekimo sistemų ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų

želdynų, bendrojo naudojimo žemės sklypus. Tokiu atveju neužstatoma zona turi tilpti iki tokios teritorijos vidurio linijos.



5. Neužstatomos skirtingų pastatų formuojamos neužstatomos zonos negali persidengti išskyrus zonas, formuojamas išorės sienų, tarpusavyje stovinčių didesniu nei 75 laipsnių kampu.

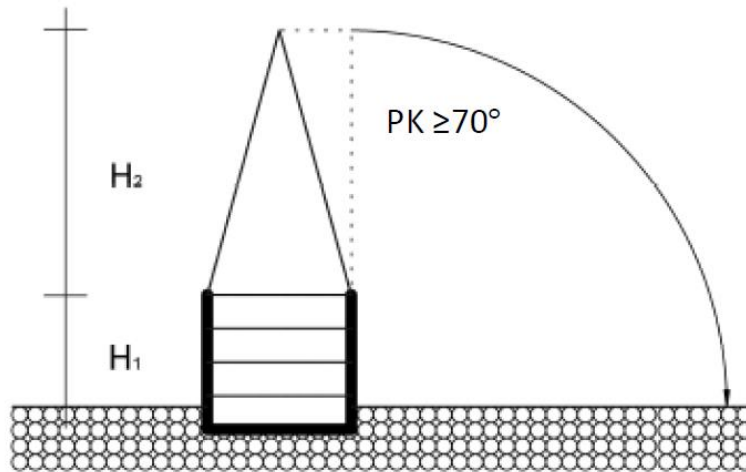


6. Neužstatomos zonos plotis skaičiuojamas sudedant:

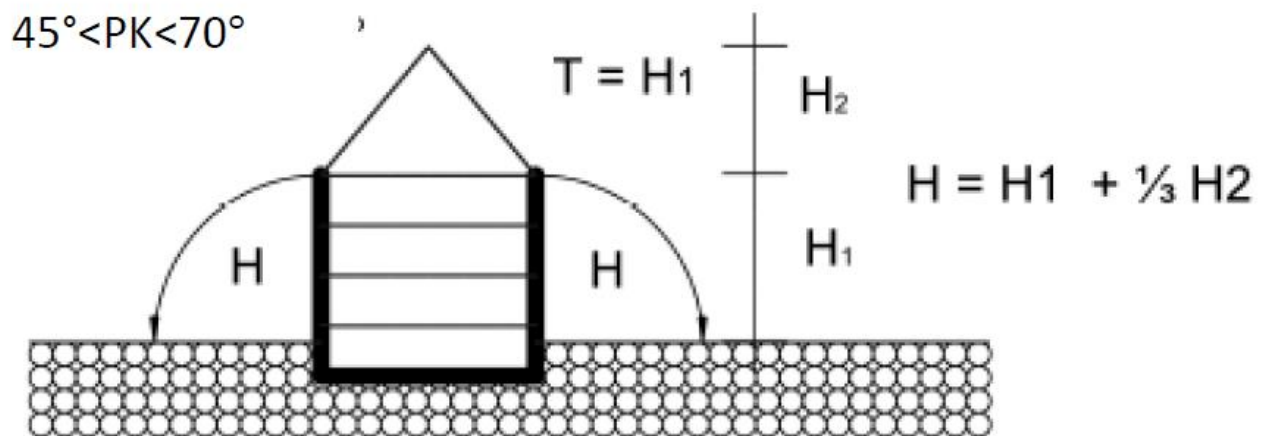
6.1. visą vertikalių sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų aukštį. Konstrukcijų aukštis skaičiuojamas vertikaliai žemyn nuo sienos ir stogo dangos išorės sankirtos taško;



6.2. visą didesniu nei 70 laipsnių kampu į horizontą pasvirusių sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų aukštį (PK – posvyrio į horizontą kampas);

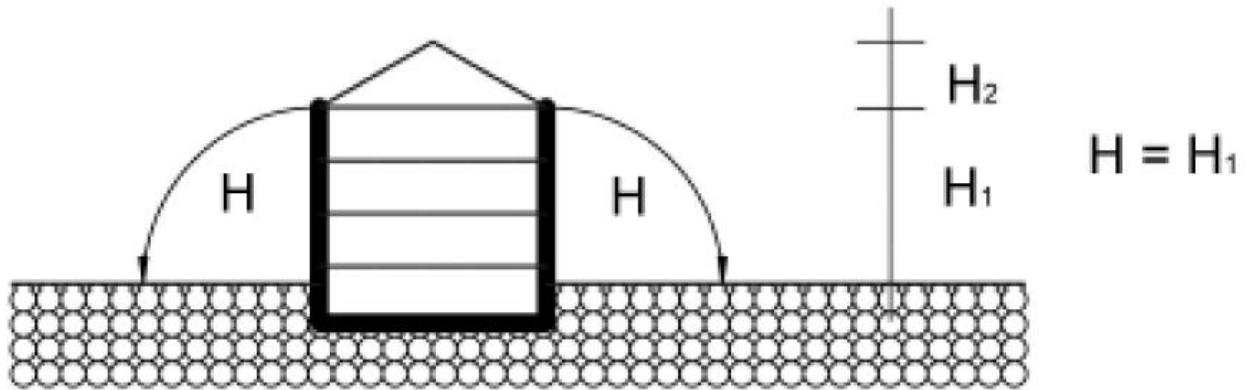


6.3. 1/3 didesniu nei 45 laipsnių kampu į horizontą pasvirusių sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų;

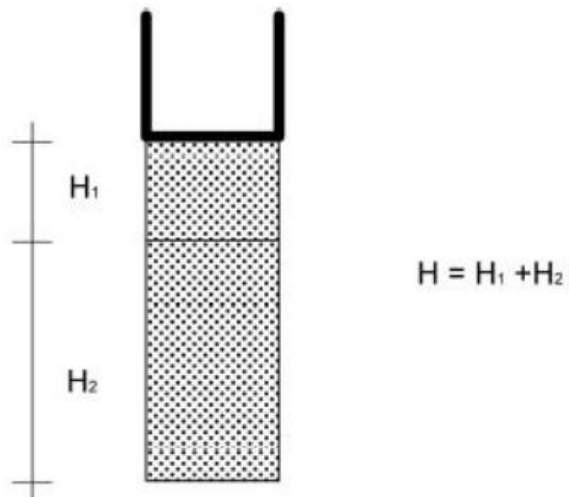
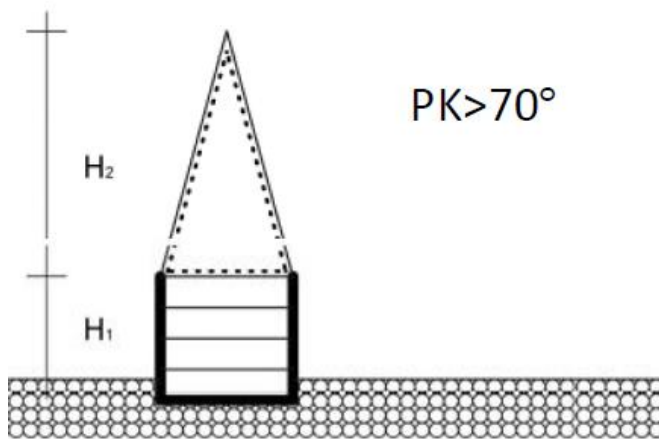


6.4. Sienos, stogai ir kitos atitvarinės konstrukcijos, pasvirusios į horizontą mažesniu nei 45 laipsnių kampu, neskaiciuojamos;

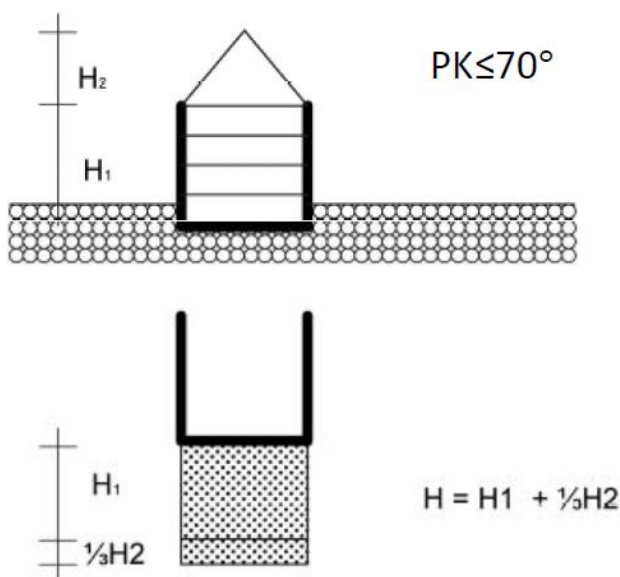
$PK \leq 45^\circ$



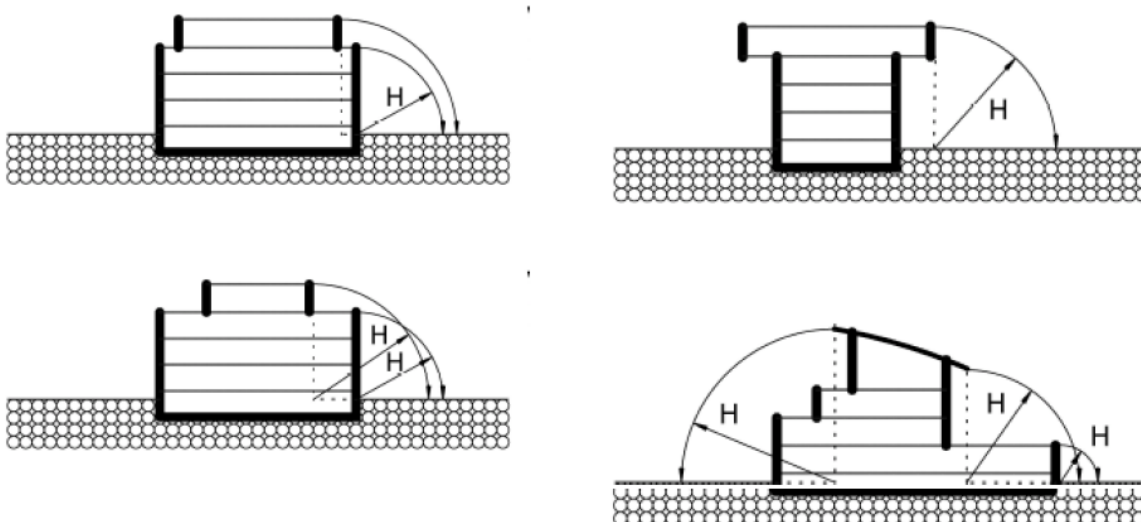
6.5. visas frontono aukštis, jeigu bent viena jį formuojanti stogo plokštuma pasvirusi į horizontą didesniu nei 70 laipsnių kampu;



6.6. 1/3 frontono aukščio, jei jį formuojančios stogo plokštumos į horizontą pasvirusios mažesniu nei 70 laipsnių kampu.



7. Neužstatomos zonos skaičiuojamos nuo atsitraukusių (išsikišusių) pastato atitvarinių konstrukcijų. Neužstatomai zonai nustatyti imama didžiausia reikšmė.



8. Nustatant neužstatomą zoną nevertinami iš pastato ne daugiau nei 1,5 m išsikišantys ne platesni nei 2 m atitvarus turintys architektūriniai elementai – erkeriai, vertikalūs stoglangiai ir panašiai.

9. Į gatves ir viešas erdves patenkančioms neužstatomoms zonoms taikomas jas mažinantis koeficientas $k=0,4$.

10. Skaičiuojant neužstatomas zonas kaimyninių sklypų, kurie pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus gali būti užstatomi, arba vidinių sklypo korpusų atžvilgiu, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytose funkcinėse zonose taikomi šie koeficientai:

Pagrindinio miesto centro zona	0,5
Miesto dalies centro zona	0,75
Specializuotų kompleksų zona	1
Paslaugų zona	0,5
Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	1,25
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	1
Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	1
Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	0,75
Pramonės ir sandėliavimo zona	0,25
Inžinerinės infrastruktūros zona	0,25
Sodininkų bendrijų zona	1

DETALŪS METADUOMENYS

Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL VILNIAUS URBANISTIKOS IR ARCHITEKTŪROS TAISYKLIŲ TVIRTINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-12-27 Nr. 30-3837/22
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	–
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Lina Koriznienė, Administracijos direktorė, Administracijos direktorius
Sertifikatas išduotas	LINA KORIZNIENĖ, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-12-27 16:23:53 (GMT+02:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-12-27 16:23:59 (GMT+02:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2021-03-15 10:40:28 – 2024-03-14 10:40:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Priedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.69.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-12-27 16:48:30)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-12-27 16:48:30 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“