LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2022 m. birželio 29 d.,
Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Juozas Vaškevičius.
Posėdžio sekretorius – Nojus Kiznis.

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą: Saulius Pamerneckis, Tauras Paulauskas, Saulius Motieka, Gintaras Čaikauskas, Irena Kliobavičiūtė, Sigitas Kuncevičius, Marija Nemunienė, Robertas Zilinskas, Aurelijus Grikinis, Donatas Laucius, Ramunė Valančiūtė.

Nuo projekto svarstymo uždaroje posėdžio dalyje nusišalinę Tarybos nariai: Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiasis architektas Mindaugas Pakalnis.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: PV Andrius Liubinas ir PDV Ingrida Levickienė.
Prašymo pateikėjai: Projektuotojas UAB „AIF LT“, projekto vadovas (PV) Andrius Liubinas

Posėdis vyko 2022 m. birželio 29 d. Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje – Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius.
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2022-06-29 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 03:30:31).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2022 m. birželio 29 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė UAB "AIF LT“ prašymą dėl Daugiabučio gyvenamojo namo Visorių g. 20, Vilniuje, II-ojo etapo statybos projektinių pasiūlymų (toliau – Projektas):
„Prašome išnagrinėti teikiamą prašymą, bei įvertinti parengtus projektinius pasiūlymus atsižvelgiant į Vilniaus miesto tarybos 2022-03-09, sprendimą Nr. 1-1355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus”, punktą 1.2. pastatus, viršijančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį užstatymo aukštį.“

Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektinių pasiūlymų byla

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė PV Andrius Liubinas ir PDV Ingrida Levickienė. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos nariai, projektuotojo atstovai atsakė į klausimus, vyko atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių. Paskui vyko uždara Tarybos posėdžio dalis, kurioje Tarybos nariai išdėstė savo argumentus ir pateikė išvadas.

II. PRAŠYMO NAGRINĖJIMUI REIKŠMINGOS APLINKYBĖS

Projekte pateikti duomenys:
PROJEKTO PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Visorių g. 20, Vilniuje, statyba.

PROJEKTO NR.: 20025.
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).
STATINIO ADRESAS: Visorių g. 20, Vilnius.
STATYTOJAS (UŽSAKOVAS): UAB "INTF INVESTICIJA"
GENERALINIS PROJEKTUOTOJAS: UAB „AIF LT“
PROJEKTO VADOVAS (PV): Andrius Liubinas.
PROJEKTO ARCHITEKTŪRINĖS DALIES VADOVAS (PDV): Ingrida Levickienė.
PROJEKTO AUTORIAI: Architektai Andrius Liubinas, Ingrida Levickienė, Aistė Karaliūtė.
STATINIO PASKIRTIS: 6.3 Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai.
STATINIO KATEGORIJA: Ypatingieji pastatai.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Pavadinimas	**Mato vienetas**	**Kiekis**	**Pastabos**
I. SKLYPAS (kad. Nr. 0101/0008:1304)			
1. Sklypo plotas	m^2	31463,00	
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	87	I etapo - 29,70 II etapo – 57.30
3. Sklypo užstatymo tankis	%	21	I etapo – 6.90 II etapo – 13.78
4. Sklypo želdynų plotas	%	> 30	
II. PASTATAI			
Daugiabutis gyvenamas namas su požemine automobilių stovėjimo aikštele (garažu) ir 5 antžeminiais korpusais			Ypatingasis **Nauja statyba**
1. Pastato paskirties rodikliai:			
1.1. Butai iš jų: 1 kambario 2 ir daugiau kambarių	vnt.	334 58 276	
1.2. Paslaugų paskirties patalpos	vnt.	6	
2. Pastato bendrasis plotas*	m2	31350.65	
3. Pastato naudingasis plotas*	m2	18267.47	
4. Pastato gyvenamasis plotas*	m2	17286.13	
5. Pastato pagalbinis plotas*	m2	305.35	
6. Verslo plotas*	m2	628.29	
7. Pastato užstatymo plotas*	m2	4333	
8. Rūsio plotas*	m2	325,49	
9.Garažo plotas*	m2	12452,35	
10. Pastato tūris - antžeminis*	m^3	88887	
11. Pastato tūris - požeminis*	m^3	51178	
11. Aukštų skaičius	vnt.	4-9	N3 – 5-7 aukštai N4 – 8-9 aukštai N5 – 5-6 aukštai N6 – 6-7 aukštai N7 – 4 aukštai

12. Pastato aukštis*:	m	29.20	
13. Energinio naudingumo klasė	--	A++	
14. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	--	C	
14. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	--	I	
15. Kiti papildomi pastato rodikliai	--	--	
IV. INŽINERINIAI TINKLAI (ilgiai*)			**Nauja statyba**
1. lietaus nuotekų DN160	m	43.3	Nesudėtingasis I gr.
3. lietaus nuotekų DN200	m	51.0	Nesudėtingasis II gr.
4. lietaus nuotekų DN250	m	157	Neypatingasis
8. ūkio buities nuotekų DN160	m	32.3	Nesudėtingasis I gr.
9. ūkio buities nuotekų DN200	m	124	Nesudėtingasis II gr
12. vandentiekio tinklai DN 63	m	7.70	Nesudėtingasis II gr.
15. vandentiekio tinklai DN 160	m	14.0	Neypatingasis
15. vandentiekio tinklai DN 160	m	70.0	Neypatingasis/ **rekonstravimas**
19. šilumos tinklai 76,1/140	m	5,00	Neypatingasis
20. šilumos tinklai 88,9/160	m	235.32	Neypatingasis
Elektros tinklai			**Nauja statyba**
0,4 kV kabelio 4x16 mm²	m	145	Neklasifikuojami
0,4 kV kabelio 4x150mm²	m	325	Neklasifikuojami
Ryšių tinklai			**Nauja statyba**
ryšių vamzdis HDPE d110	m	20.0	Neklasifikuojami
V. KITI STATINIAI			**Nauja statyba**
1. Automobilių stovėjimo aikštelė	m2	366,03	II gr. nesudėtingas

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų

Projekto vadovo Andriaus Liubino pristatymas:

- Projektas vykdomas pagal patvirtintą Vilniaus miesto projektiniu rengimo užduotį. Sklypui yra parengtas galiojantis detalusis planas. Rengiant projektą buvo atsižvelgta tiek į bendrą plano kontekstą, tiek detaliojo plano rodmenis, ieškota daug užstatymo variantų ir tipų. Užstatymo principą padiktavo detalusis planas, dėl ko sklypas dalinamas į dvi dalis (I ir II etapą).
- Projektuojami perimetrinio tipo daugiabučiai gyvenamieji namai. Palei Visorių g. formuojamas aukščiausias užstatymas, toliau link Visorių parko miško, užstatymas žemėja. Kvartalo viduje formuojama rekreacinė erdvė gyventojams (želdiniai, poilsio ir žaidimų aikštelės, fontanas). Palei Vaičaičio g. pusę, pirmieji aukštai pritaikomi komercijai ir paslaugoms.
- Kadangi kvartalo tūriai dideli, jie skaidomi įtraukiant ar išstumiant balkonus ir kitas fasado dalis. Pastatams įvairovės suteikia ir nuterasavimas pagal aukštingumą. Namai sekcijinio tipo, parkavimas vykdomas sklypo ribose (palei Vaičaičio g. numatomas antžeminis parkavimas, bet didžioji dalis – požeminėje aikštelėje, į kurią įvažiuojama iš Visorių g.). Atskiru projektu bus formuojama dviračių ir pėsčiųjų jungtis tarp Liudo Giros ir Vaičaičio gatvės.
- Teritorijoje šiuo metu yra gamybiniai ir sandėliavimo pastatai, jų vietoje atsiras gyvenamieji namai. Projektuojant pastatus išlaikomi visi rodikliai (pagal bendrąjį planą, numatytas 5-9 aukštų aukštingumas, perimetrinis reguliarusis planavimo tipas, užstatymo intensyvumas 0.9-1.2, leistinas užstatymo tankis 31-40 %.

Architektūrinės dalies vadovės Ingridos Levickienės pristatymas:

- Projektuojami sekcijinio tipo daugiabučiai. Ilgus fasadus bandoma suskaldyti spalvomis, skirtingomis medžiagomis ir skirtingais fasado elementais. Apdaila – plokštės, tinkas, stikliniai ir

metaliniai balkonai. Daug smulkių butų, tai šalia balkonų formuojami ažūrinių žaliuzių atskyrimai, privatumo užtikrinimui.

- Kiemas gausiai apželdintas žoliniais žiedynais, numatoma korio tipo danga. Projektuojamas erdvus kiemas, kuriama siekiama išlaikyti privačia vidinę erdvę, tačiau kvartalas paliekamas atviras praeiti ir naudotis prašalaičiams.
- Projektuojant namus siekta paįvairinti individualius namus, kiekvienam sukurti charakterį, bet išlaikomi bendri principai.
- Pristatytos projekto vizualizacijos.

Vilniaus miesto savivaldybės vyriausiojo architekto Mindaugo Pakalnio pasisakymas:

- Pasirinkta tipologija leidžia suformuoti miestui būdingą erdvinę struktūrą su gatvėmis, kiemais ir atskiriems gyventojams numatytomis terasomis. Tačiau funkcinėje kvartalo sistemoje to trūksta, yra daug neaiškumų - kiemas turėtų būti erdvė, kuri priklauso gyventojams, yra atskirta nuo viešųjų zonų. Trikampio formos kvartalo smaigalyje, kur dažniausiai projektuojamas gražiausias namas, stovi tipinė bloksekcija atsukta galu. Tai atspindi platesnes kvartalo kompozicines ir erdvinės organizacijos problemas, kurias reikia taisyti. Apie tai jau kalbėta pastabose, bet problema neišspręsta – kvartalo architektūra yra mikrorajoninė, reikia siekti kiekvieno namo individualios raiškos, nes žvelgiant į planą, matomos tos pačios bloksekcijos. Tiesa, architektūrinės raiškos klausimas yra diskusinis.

Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:

- Taryba paprašė architektus trumpai nusakyti projekto urbanistinę idėją. Projekto vietoje tęsis aplinkinių teritorijų konversijos, taigi buvo siekta išlaikyti uždarą, bet atvirą visuomenei kvartalą, per jį leidžiant judėti žmonėms į parką. Pats kvartalas iš Visorių g. pasitinkantis žmones aukščiausiais pastatais, judant link miško terasuojasi žemyn, taip sukurdamas gražią erdvę gyventojams.
- Projektuotojai buvo paprašyti patikslinti privačių, semiprivačių ir viešų zonų išdėstymą. Atsakyta, kad visi pirmi aukštai turi savo kiemelius su terasomis, kurios nuo likusio kiemo atskirtos želdiniais. Kiemas yra bendras, į jį gali užeiti bet kas. Nors aptvėrimas nenumatomas, jis įmanomas.
- Pastebėti netikslumai projektinių pasiūlymų medžiagoje pateiktuose privačių/viešų zonų žemėlapiuose.
- Tarybos nariai klausė, kada buvo patvirtintas detalusis planas. Projektuotojas atsakė, kad planas tvirtintas 2001 m. Atsakydami į Mindaugo Pakalnio komentarą, projektuotojai teigė, kad siekta išlaikyti bendrą kvartalo stilistiką, vientisumą, neprojektuoti skirtingų namų. Pabrėžė, kad privačios erdvės kuriamos terasose ir teigė, kad yra galimybių formuoti uždarą kvartalą gyventojams.
- Tarybos nariai teiravosi kaip atsispindės pagrindinė dviračių ir pėsčiųjų jungtis kvartalo urbanistinėje idėjoje. Projektuotojai atsakė, kad iš vienos pusės takas pabrėžiamas miško, iš kitos – projektuojamo kvartalo.
- Paklausti, kaip bus galima privažiuoti prie kiekvieno namo, projektuotojai atsakė, kad gyventojai tai padaryti galės požeminio parkingo pagalba, o spec. transportui numatytas servitutinis pravažiavimas per dviračio ir pėsčiųjų takus.
- Paklausti ar dviračiai galės įvažiuoti į kvartalo kiemą, projektuotojai atsakė, kad negalės, nes prioritetas yra pėstieji.
- Tarybos nariai pastebėjo, kad trūksta pirmo etapo vizualizacijų, bendro projekto konteksto.
- Taryba klausė, ar kvartale numatytos komercinės patalpos, darželiai? Projektuotojai teigė, kad smulkiai komercijai ir paslaugoms numatyti pirmieji aukštai pastatuose palei Visorių g., darželiai neprojektuojami.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba visapusiškai išnagrinėjo daugiabučio gyvenamojo namo Visorių g. 20, Vilniuje, II-ojo etapo statybos projektinių pasiūlymus.

Tarybos narių manymu projekto urbanistiniame-architektūriniame vaizde neatsispindi šiuolaikinė struktūra ir principai. Kvartalas primena modernizmo principais suplanuotą rajoną su priauginta požemine struktūra. Tokioje teritorijoje rekomenduojamas ne vieno namų tipo kvartalinis projektavimo principais , o miestelio tipo estetika su gatvėmis, kiemais ir individualesne pastatų grupių architektūrine raiška. Tarybos nariai pastebėjo kai kuriuos projekte matomus erdvinės organizacijos trūkumus (kvartalo smaigalyje projektuojant galu atsuktą daugiabučio bloksecijją). Apskritai, projekte iki galo neapgalvota kaip veiks erdvės, trūksta aiškesnės kvartalo erdvių diferenciacijos (privačių, semiprivačių ir viešų zonų atžvilgiu). Reikalingas maketas, leidžiantis pilnai įvertinti vietos situaciją ir projektuojamo kvartalo sprendinius. Visumos konteksto suvokimą apsunkino ir vizualizacijose beveik neatspindėtas pirmas statybų etapas.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktus daugiabučio gyvenamojo namo Visorių g. 20, Vilniuje, II-ojo etapo statybos projektinius pasiūlymus, teikia išvadas:

1. Projektas neatitinka architektūros kokybės kriterijų, nes kvartalo architektūrinėje idėjoje neatsispindi šiuolaikinės architektūros struktūra ir principai, neišdirbta kvartalo erdvinė organizacija.
2. Kvartalo urbanistinė idėja nesukuria esamai miesto vietai papildomos kokybinės vertės.
3. Neaiški kvartalo vidaus erdvių struktūra, sunkiai indentifikuojama, kurios erdvės privačios, o kurios viešos.
4. Kvartalo sprendiniai palei miško masyvą turėtų labiau reaguoti į gamtinę aplinką.

Posėdžio pirmininkas _____ Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius _____ Nojus Kiznis