

**LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA**

2023 m. rugsėjo 13 d.,
Vilnius

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

Vilniaus regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai, dalyvavę priimant sprendimą:
Aleksandras Gvildys, Irena Kliobavičiūtė, Gintaras Klimavičius, Tauras Paulauskas, Sigitas Kuncevičius,
Sigitas Sparnaitis, Saulius Pamerneckis, Aurelijus Grikinis, Marija Nemunienė, Gintaras Čaikauskas,
Saulius Misevičius, Donatas Laucius, Juozas Vaškevičius.

Tarybos posėdyje paaiškinimus davė, pasisakė: UAB „Kvantinis šuolis“ atstovas, projekto vadovas
Jokūbas Fišeris, „Naujosios šiaurinės Pilaitės“ bendruomenės vadovas Rokas Ralys, I. Labutytės g.
individualių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos pirmininkė Agnė Beinoravičienė.

Prašymo pateikėjai: „Naujosios šiaurinės Pilaitės“ bendruomenės vadovas Rokas Ralys.

Posėdis vyko 2023 m. rugsėjo 13 d. „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 221 659 1057).
Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2023-09-13 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo
trukmė 03:20:15).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2023 m. rugsėjo 13 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba
svarstė „Naujosios šiaurinės Pilaitės“ bendruomenės vadovo Roko Ralio prašymą dėl Daugiabučio
gyvenamojo namo (6.3), I. Labutytės g. 1, Vilniuje statybos projekto (toliau – Projektas) (pakartotinai).
Prie prašymo pateikti dokumentai:
- Projektiniai pasiūlymai.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė Projektuotojo
UAB „Kvantinis šuolis“ atstovas, projekto vadovas Jokūbas Fišeris. Pasisakė, klausimus uždavė Tarybos
nariai, posėdžio svečiai, projektuotojai 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 NR.: 0483-PP-TF.

PROJEKTO PAVADINIMAS: DAUGIABUČIO GYVENAMOJO NAMO (6.3), I.LABUTYTĖS G. 1, VILNIUJE
STATYBOS PROJEKTAS.

PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai (PP).

STATINIO ADRESAS: I.Labutytės g. 1, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Kvantinis šuolis“.

PROJEKTUOTOJAS: UAB „Tiksli forma“

PROJEKTO VADOVAS (PV): Jokūbas Fišeris (AT. NR. A295).
STATINIO KATEGORIJA: Neypatingasis statinys.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.

BENDRIEJI RODIKLIAI:

Užstatymo plotas – 362 m²
Užstatymo tankis – **30%**
Bendras plotas – 1302 m²
Antžeminė dalis – 776,93 m² · požeminė dalis – 525,08m²
Užstatymo intensyvumas – **0,6**
Pastato aukštis nuo žemės paviršiaus – 12m < **12m**
Pastato absoliutinė altitudė – 167,70 (leisina iki 168,00)
Aukštų skaičius – 3 - 2 + mansarda

Projekto vadovo UAB „Kvantinis šuolis“ atstovo, projekto vadovo Jokūbo Fišerio pristatymas:

- Pilaitės bendruomenė suabejojo projektiniais sprendimais todėl paprašyta įvertinti projektą taryboje. Išanalizuota situacija: Pilaitės rajonas, Varnės g., kuri jungiasi su I. Labutytės g. Šiuo metu yra susiformavusi vienbučių-dvibučių namų kvartalas, pristatomas būsimas kvartalo užstatymas (daugiabučiai gyvenamieji namai, jų aukštingumas 2-3 aukštai). Nėra aiškios vizijos kaip vystysis kvartalas. Analizuojama užstatymo perspektyva (pabarstytas perimetras, kurį tęsia ir projektas. Paruoštas Detalusis planas – 30 % užstatymas, 50 % želdynai, visa kas liko – vaikų žaidimo aikštelės ir t.t. Parkavimas antžeminis. Projektas buvo viešintas, derintas su savivaldybe, gauta pastabų, bet reglamentiniai klausimai išspręsti. Vienas iš neišspręstų dalykų – architektūros kokybės klausimas.
- Pristatomas egzistuojantis ir perspektyvinis užstatymas. Kontekstas – aplinkui vystosi kotedžų kompleksai.
- Projektas skaidomas į du kompleksus. Vienas – šešių butų pastatas, kitas – keturių kotedžų pastatas, apačioje jungiasi su požemine aikšte, į kurią yra įvažiavimas, numatytas pagal Detalųjį planą, iš I. Labutytės g. Pristatomi infrastruktūriniai sprendiniai (šiukšlių konteineriai, patekimai, vaikų -aidimų aikštelės, želdynai. Laikomasi visų reikalaujamų rodiklių. Išlaikomas reikiamas atsitraukimas nuo gretimų sklypų. Butų išplanavimai – centrinė laiptinė su trimis butais viename aukšte. Pristatoma išdėstymas.
- Aukštingumas pristatomas. Architektūrinė kalba, siekiant pajvairinti tūrius, fasadai skaidomi į du tūrius su skirtinga apdaila, siekiant įvairovės. Pastatas pritaikomas žmonių su negalia judėjimui. Pristatomos vizualizacijos.
- Pristatomas maketas. Kompozicija reaguoja į gretimybes. Bendrasis planas numatė vienbučių-dvibučių pastatų teritorijas, bet detalus planas su sumažintais rodikliais, ir savivaldybė sakė vadovautis detaliuoju planu.

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

- Taryba teiravosi, kurį miesto bendrąjį planą atitinka projektiniai sprendiniai? Atsakoma, kad senąjį, nes sklypui parengtas detalusis planas, o tik vėliau priimtas bendrasis planas, šiuo atveju savivaldybė įpareigojo vadovautis detaliojo plano sprendiniais.
- Klausama kokia užstatymo tipologija nurodyta dokumentuose? Atsakoma, kad laisvas. Klausama, ar ne sodybinis? Atsakoma, kad ne. Taryba pastebėjo, kad skunde nurodoma, kad pagal bendrąjį planą užstatymo tipas turi būti sodybinis.
- Klausama kiek namų yra numatyta projekte? Atsakoma, kad vienas namas, bet dviejų tipų butai – keturi kotedžai ir šeši butai. Teiraujamasi, jei vienas namas, pagal tipologiją, kokiai tipologijai priskiriamas. Atsakoma, kad daugiabutis gyvenamasis namas. Bet dalis tampa kotedžų? Tokia praktika.

- Prašoma nusakyti architektūrinę-tūrinę pastato idėją. Projektuotojas teigia, kad siekta architektūrinės raiškos įvairovės, kad pastatai skirtųsi: du tūriai skirtingi, bet atliepia konteksto charakterį, kad pastatas nebūtų monolitiškas ir vienspalvis.

- Posėdžio svečias, „Naujosios šiaurinės Pilaitės“ bendruomenės, kurios skundu ir kreiptasi į regioninę architektūros tarybą, vadovas Rokas Ralys pristato poziciją. Tai miesto prioritinės plėtros teritorija, neatsižvelgiama į susiformavusį užstatymą, bendruomenės nuomone pastatas turėtų atliepti vienbučių-dvibučių namų užstatymo tipą. Daugiabučių šioje vietoje neturėtų atsirasti. Sprendiniai stipriai pritempti prie maksimalių užstatymo rodiklių. Reljefas žemėjantis ir ten atsiranda parkingas, taigi kaimynai matys iš esmės keturių aukštų pastatą. Klausimas dėl užstatymo intensyvumo, ar jis atitinka esamą susiklosčiusį užstatymą? Kviečiama atsižvelgti, kad čia yra priemiestis ir nėra išvystytos inžinerinės infrastruktūros ir esamas projektas apkraus ir nuotekų sistemą. Tikimasi, kad bus sudėlioti konkretūs užstatymo rodikliai, tinkantys šiai vietai.

- Agnė Beinoravičienė, I. Labutytės g. individualių gyvenamųjų namų savininkų bendrijos pirmininkė papildoma Roką Ralį. Nors projektuotojai minėjo, kad su savivaldybe viskas suderinta, taip nėra. Savivaldybė laukia RAT išvados ir nesiims spręsti anksčiau nieko. Kreipiamasi į tarybą norint ekspertinių įžvalgų, išsiaiškinti ar gali būti daugiabutis ir koks.

- Tarybos narė teiravosi dėl detaliojo plano, ar bendruomenė dalyvavo plano rengime ir svarstymuose? Atsako, kad nedalyvavo, nes nematė prasmės (neatsižvelgiama į pastabas), kadangi nėra architektai - nesuvokė problemos ir jos gylio.

- Tarybos narys teiravosi dėl želdinių sprendinių, ar sprendiniai egzistuoja? Atsakoma, kad taip, bet rytinėje zonoje želdiniai neskaičiuojami į sklypo rodiklius – jis turi atskirųjų želdynų sklypo statusą.

- Taryba teiravosi dėl žmonių su negalia, kaip organizuojamas patekimas į butus? Atsakyta, kad pirmas aukštas pritaikytas. Taip pat klausta, ar pakankami insoliacijos rodikliai, ar namai netrukdo vienas kitam? Atsakoma, kad netrukdo, nes aptariamoje ašyje viename name nėra kambarių, kitame name yra langai į pietus, kurie suteikia daug šviesos.

- Klausta apie sklypo planą, kaip tvarkomos sklypo ribos, kaip įpinamas į esamą miesto tinklą? Klausta, kur privačios erdvės, kas naudosis vidiniu kiemu? Atsakoma, kad neleista projektuoti už sklypo ribų, tik įvažiavimą į požeminį parkingą. Kiemas nėra aptvertas, pusiau privati zona, bet aplinkiniai nevaikščios, nes turi savo kiemus ir lokalizuotas erdves.

- Prašoma detalizuoti atskiro želdyno aptarnavimo schemas, kaip jis bus naudojamas? Atsakoma, kad čia privati teritorija ir savininkas nuspręs ar leis naudotis aplinkiniams gyventojams.

- Klausama, ar buvo daryta urbanistinė analizė? Atsakyta, kad atlikta improvizuota urbanistinė analizė aiškinantis užstatymo perimetrą, charakterį, dydžius, buvo vadovautasi detaliuoju planu. Projektuotojas pripažino, kad nėra pilnai pasiruošęs aptarti minėto aspekto.

- Klausama kaip žalia zona esanti šalia sklypo integruojama į sklypą? Ar tai privatus sklypas turintis savo ribas ar ji jungiasi į bendrą kontekstą? Atsakoma, kad ten laukinė gamta pievose, šiai dienai jokie pokyčiai zonoje neplanuojami.

- Tarybos narys prašo patikslinti fasado medžiagiškumą. Atsakoma, kad fasaduose medžio ir tinko derinys. Klausama, ar projektas atitinka priešgaisrinius reikalavimus? Atsakoma, kad atitinka. Klausama, kaip sprendžiamas nuotekų klausimas? Atsakoma, kad atskira techninio projekto dalis, bet šiai dienai nuotekų klausimas nespręstas. Tarybos narys pastebėjo, kad neišsprendus nuotekų klausimo, negali būti projektuojamas daugiabutis.

- Klausama, ar neturėtų būti pateiktas energetinio aprūpinimo sprendiniai? Projektuotojas į klausimą pilnai neatsakė.

- Klausama kaip keičiamas reljefas sklype? Atsakoma, kad supilamas apie 2 m. kalnelis. Klausama, ar neapsimokėjo įvažiavimą į parkingą daryti arčiau gatvės, jį projektuoti su stogeliu? Atsakoma, kad netepla.

- Klausama, ar detalajame plane nebuvo suplanuoti inžineriniai planai? Atsakoma, kad nuotekos plane nukreipiamos į centralizuotus miesto tinklus. Atsakoma, kad nebuvo gilintasi, nes nebuvo keliami užduotis.

- Posėdžio svečias pastebėjo, kad centralizuoti tinklai yra už 5 km., bet siūlyta projektuoti vietinius valymo įrenginius, bet bendruomenė nori to išvengti.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Tarybos nuomone, vadovaujantis detaliuoju planu, kuris yra aukščiausias galiojantis dokumentas nagrinėjamoje teritorijoje, daugiabučio pastato su pasirinkta tūrine kompozicija statyba yra galima.

Vis dėlto, taryba pasigedo inžinerinių tinklų sprendinių (nebuvo pateiktos schemos kaip bus tvarkomas nuotekų klausimas, kaip pastatas įsijungs į miesto inžinerinę sistemą). Tuo pačiu, pastebėta, kad centralizuoti nuotekų surinkimo tinklai ateityje turės atsirasti, o tai nemaža dalimi yra valstybinių institucijų, o ne projektuotojų atsakomybė. Kita vertus Taryba atkreipia dėmesį, kad laikinų vietinių inžinerinių tinklų (nuotekų bei lietaus nuotekų, vandens gręžinio), įskaitant apsaugos zonas, atsiradimas sklypo ribose gali įtakoti bendrą architektūrinį urbanistinį sprendinį.

Išreikšta pastabų dėl nedetalizuotų želdynų sprendinių, pasigęsta projektuotojų vizijos kaip bus vystomos žaliosios zonos sklype ir šalia jo esančioje atskirojo želdyno zonoje. Dalis tarybos išreiškė abejonių dėl vidinio kiemo sprendinių, kurie primena intensyvios miesto dalies užstatymo struktūrą, nebūdingą daugiabučio kiemui. Pasigęsta ir jautresnio pastato integravimo į žaliąją aplinką (nesukuriamas perėjimas tarp urbanistinės ir gamtinės zonos). Nors dalis tarybos suabejojo urbanistiniu projektuojamo pastato integralumu, didesnei tarybos daliai integralumas nekėlė abejonių (suskaidomas ir humanizuojamas tūris, nebandoma apgauti apsimitant kitomis tipologijomis, vadovujamasi detaliuoju planu).

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučio gyvenamojo namo (6.3), I. Labutytės g. 1, Vilniuje statybos projektą, teikia išvadas:

1. Projektiniai sprendiniai galimi atsižvelgus į išsakytas pastabas.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

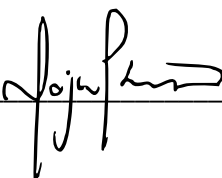
Įvertinusi pateiktą Projektą, Taryba teikia šias rekomendacijas:

1. Paruošti inžinerinių tinklų sprendinius.
2. Detalizuoti želdynų sprendinius, pateikti žaliųjų zonų sklype ir aplink vystymo viziją.

Posėdžio pirmininkas

Juozas Vaškevičius

Posėdžio sekretorius



Nojus Kiznis