LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2024 m. lapkričio 27 d.,

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Tomas Lapė, Gintaras Čaikauskas, Julius Šeibokas, Linas Naujokaitis, Artūras Blotnys, Vaidotas Kuliešius, Algirdas Umbrasas, Vitas Karčiauskas. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT), Edmundas Benetis (Klaipėdos RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „Bonava Lietuva“, Alina Urbutytė.

Posėdis vyko 2024 m. lapkričio 27 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 822 9571 3234).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) garso įrašas „2024-11-27 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 02:55:40).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. lapkričio 27 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Alinos Urbutytės prašymą dėl Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2 Vilniuje, statybos projekto (II etapas) (toliau – Projektas) projektinių pasiūlymų bei vertinimo išvadų.

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Projektiniai pasiūlymai projekto „Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2 Vilniuje, statybos projektas (II etapas)”.

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė architektės Alina Urbutytė ir Eglė Guldikauskaitė – Raugalienė, komentavo vystytojas Edvinas Kersnauskas. Pasisakė, klausimus uždavė visuomenės atstovai ir Tarybos nariai, 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

Pateikti duomenys:

PAVADINIMAS: Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas (II etapas) .
PROJEKTO ETAPAS: Projektiniai pasiūlymai.
STATINIO ADRESAS: Pumpėnų g. 2, Vilnius.

STATYTOJAS: UAB „Bonava Lietuva“.
PROJEKTUOTOJAS: UAB „Bonava Lietuva“.
PROJEKTO VADOVAS (PV/PDV/SP): Alina Urbutytė.
BENDRAAUTORIAI: A. Urbutytė, E. Guldikauskaitė – Raugalienė, M. Moncevičiūtė, A. Babaitytė.
STATINIŲ PASKIRTIS: Gyvenamoji.
STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba.
STATINIO KATEGORIJA: Ypatingasis.

Bendrieji rodikliai:

0	2024-10-16	Svarstymui su visuomene				
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)				
Kval. Patv. Dok.Nr.	BONAVA L.Zamehofo g. 3 (II a.) Vilnius LT-06332 www.bonava.lt alina.urbutyte@bonava.com, +370 600 03618			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2, Vilniuje, statybos projektas (II etapas)		
A2236	PV	A. Urbutytė		DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
A2236	PDV	A. Urbutytė		Dokumentų žiniaraštis		
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS: UAB „Bonava Lietuva“			Dokumento žymuo: INV2001501.2-PP-DŽ	Lapas 1	Lapų 1

INV2001501.2

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
	I SKLYPAS (Pumpėnų g. 2, Vilnius)			
1.1.	**Sklypo plotas**	m^2	9860	
1.2.	**Sklypo užstatymo intensyvumas**	koef.	0.37 (2 SLD)	Leistinas pagal det. planą 1.2. Įgyvendinus 1 ir 2 SLD ≤ 1.2
1.3.	**Sklypo užstatymo tankis**	%	11.17 (2 SLD)	Leistinas pagal det. planą 39 %. Įgyvendinus 1 ir 2 SLD ≤ 39 %
1.3.1.	Užstatytas plotas *(antžeminis)*	m^2	1101 (2 SLD)	
1.4.	**Priklausomųjų želdynų plotas**	%	9 (2 SLD)	Leistinas pagal det. planą 39 %. Įgyvendinus 1 ir 2 SLD ≥ 39 %
1.5.	**Kietų nelaidžių dangų plotas** *(įskaitant gyvenamųjų pastatų antžeminį plotą)*	%	11 (2 SLD)	Leistinas pagal BP iki 40 %. Įgyvendinus 1 ir 2 SLD ≤ 50 % Bus taikomos kompensacinės priemonės
1.6.	**Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype**	vnt.	29 (2 SLD)	Įgyvendinus 1 ir 2 SLD – 183. Min. poreikis – 163 (1 SLD – 114, 2 SLD – 49).

	II PASTATAI Gyvenamieji pastatai (F, G korpusai) (6.3)			
2.1.	**Pastato paskirties rodikliai**	vnt.	62 butai ir 3 prekybos patalpos	
2.2.	**Pastatų bendrasis plotas***	m^2	4629	
2.2.1.	Pastato bendrasis plotas (antžeminis)	m^2	3675	
2.2.1.1.	Visų gyvenamosios paskirties patalpų bendrasis plotas	m^2	3368	
2.2.1.2.	Bendro naudojimo patalpų antžeminiuose aukštuose, skirtų naudotis visiems ar keliems pastato savininkams arba naudotojams, plotas	m^2	152	
2.2.5.	Visų gyvenamosios paskirties pastate esančių negyvenamosios paskirties patalpų, suformuotų atskirais Kadastro objektais, naudingasis plotas	m^2	155	
2.2.2.	Pastato bendrasis plotas (požeminis)	m^2	954	
2.2.2.1.	Rūsio patalpų plotas	m^2	443	
2.2.2.2.	Garažo patalpų plotas	m^2	511	
2.3.	**Pastatų naudingasis plotas***	m^2	4118	
2.4.	**Pastatų tūris***	m^3	20357	
2.4.1.	Pastatų tūris antžeminis	m^3	16542	
2.4.2.	Pastatų tūris požeminis	m^3	3815	
2.5.	**Aukštų skaičius ***	vnt.		
2.5.1.	F korpusas	vnt	6	+ rūsys
2.5.2.	G korpusas	vnt	5	+ rūsys
2.6.	**Pastatų aukštis***			
2.6.1.	F korpusas	m	24.00	Aukštis (m) skaičiuojamas nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės (+171.21). Pagal det. planą leidžiamas iki 24 m ir 20 m.
2.6.2.	G korpusas	m	18.50	
2.7.	**Butų skaičius** Iš jų: 1k. butai 2k. butai 3k. butai 4k. butai	vnt.	62 0 21 35 6	Įgyvendinus 1 ir 2 SLD - 203 vnt.
2.8.	**Negyvenamų (prekybos) patalpų skaičius**	vnt.	3	Įgyvendinus 1 ir 2 SLD - 18 vnt.
2.9.	**Energinio naudingumo klasė**		A++	
2.10.	**Pastatų akustinio komforto sąlygų klasė**		C	
2.11.	**Statinio atsparumo ugniai laipsnis**		I	

Architekčių Alinos Urbutytės ir Eglės Guldikauskaitės – Raugalienės pristatymas:

- Pristatymas teikiamas vadovaujantis aktualiu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2022-03-09 sprendimu Nr. 1-355 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje projektuojamų objektų, kurių architektūrinėms idėjoms įvertinti privaloma skelbti projektų konkursus“ punktais: 1.2. pastatus, viršijančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodytą vyraujantį užstatymo aukštį; 1.4. 10000 (dešimties tūkstančių) kv. m ir didesnio bendrojo ploto

(išskyrus požeminius statinius ar požeminę pastato dalį, kuriuose žmonės negyvena ir nuolat nedirba) gyvenamosios paskirties pastatus ar jų priestatus. Dėl šių priežasčių yra kreipiamasi į VRAT, su tikslu gauti projekto vertinimo išvadą.

- Pristatomas statinių projektas, pristatomi sklypo planai, fasadų, aukštų sprendiniai. Pateikiamos projekto vizualizacijos.
- Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas ir pobūdis – daugiaaukščių statinių gyvenamoji teritorija. Sklypo bendras plotas – 0.9860 ha. Sklype anksčiau buvo metalinių garažų komplekso teritorija. Šiuo metu sklype yra likę nuardytų garažų pagrindai ir žvyro dangos keliai tarp jų.
- Užstatymo morfotipas. Projektuojamame sklype ir aplinkiniuose rengiamuose projektuose palei pagrindines gatves yra formuojamas perimetrinis užstatymas, siekiant sukurti urbanistinį vientisumą ir užtikrinti aiškią teritorijos erdvinę struktūrą.
- Aukštingumas. Projektuojamame sklype nuspręsta pasirinkti mažesnį aukštingumą, išlaikant 5 aukštų foninį užstatymą ir integruojant 6 aukštų statinius kaip akcentus.
- Grunto tarša. Tikslūs geologiniai tyrinėjimai bus atliekami techninio projekto etape.
- Projektuojamo kvartalo pagrindiniu akcentu ir kompozicine ašimi tampa pėsčiųjų alėja, sujungianti žaliąsias aplinkinių teritorijų erdves. Kvartalo viduje formuojami pastatai, pasukti įvairiais kampais, atveria naujas perspektyvas ir kuria netikėtus rakursus, būdingus senamiesčio struktūrai.
- Funkcinis zonavimas. Projektuojami 1-4 kambarių butai. Rūsyje projektuojamos automobilių ir dviračių stovėjimo vietos, inžinerinių tinklų įvadų patalpos ir pagalbinės patalpos gyventojams.
- Architektūrinė raiška. Atsižvelgiant į aplinkoje esamų ir perspektyvinių kvartalų fasadinius sprendinius, projektui pasirinkti žemiškų gamtos spalvų tonai: šviesiai pilkos, rudos ir žalios spalvų atspalviai. Žalia spalva akcentuoja šalia pagrindinės viso kvartalo pėsčiųjų alėjos esančius pastatus. Fasadų apdailai naudojamos vietinės medžiagos - metalas, tinkas, fasadinės plytelės, stiklas, betonas.

<u>Visuomenės atstovų ir Tarybos narių pasisakymai, klausimai, atvira diskusija tarp posėdžio dalyvių:</u>

- Klausimas: kokios yra jungtys tarp pristatyme minimos alėjos ir greta esančių žaliųjų plotų, kur per gatves numatomos perėjos pėstiesiems? Ar yra suderintas pėsčiųjų judėjimo takas su kaimyninio sklypo savininkais? Atsakoma: žaliasis koridorius planuojamas ne tik pėstiesiems, bet ir paukščiams bei gyvūnams. Yra sudarytų alternatyvų pėstiesiems pereiti gatvę aukščiau esančioje vietoje.
- Klausimas: sklypas patenka į gamtinį karkasą, kur želdynų kiekis turi būti didinamas 40 proc., kodėl projekte želdiniams numatyti 39 proc.? Atsakymas: gamtinis karkasas sklype skaičiuojamas procentaliai visai teritorijai, jis nėra vientisas. Vadovaujamasi Detaliuoju planu, pagal kurį neužstatoma zona sklype yra praplečiama.
- Prašoma patikslinti, dėl kokios priežasties šis projektas pristatomas VRAT? Atsakoma: užstatymas viršija 10 000 m^2 plotą ir viršijamas foninis aukštų skaičius. Šis projektas jau buvo pateiktas savivaldybei ir visuomenei.
- Prašoma patikslinti: foninis aukštis yra 5 aukštai, projekte irgi dominuoja 5 aukštų pastatai, tačiau kadangi čia numatomas ir 6 aukštų pastatas, viršijamas aukštingumo rodiklis? Atsakymas: Taip.
- Klausiama, kokie motyvai lėmė F korpuso planinę struktūrą, kuriame pastato butai orientuoti į triukšmingą Justiniškių g.? Kodėl nebuvo pasirinktas ekraninio namo tipas, leidžiant sumažinti triukšmą gyventojams? Atsakymas: garso barjeras tarp Justiniškių g. ir namų yra esantys medžiai. Be to, atlikta triukšmo analizė nenustatė neigiamos garso įtakos šiai teritorijai.
- Klausimas: G korpusas orientuojamas tik į pietų pusę. Kaip apsaugoti gyventojus nuo perkaitimo? Atsakymas: langai numatomi ne per visą sieną, taip pat yra galimybė įrengti kondicionierių.
- Pastebima, kad pateikta analizė išsami, matoma, jog bandoma suvaldyti iki šiol nesuvaldytą teritoriją. Klausimas tarybos nariams: ar miestas stebi ir bando suvaldyti šią teritoriją?

- Ar pirmas aukštas yra komercinis ir jei taip, ar autorėms nesinori kiek erdvesnio aukšto komercijai? Atsakymas: pirmas aukštas jau yra paaukštintas, lubos numatomos įvairaus aukščio - 3,6-5 m.
- Klausimas: iš kur ir į kur veda pėsčiųjų gatvė, kur susidaro pėsčiųjų srautai? Atsakymas: pėsčiųjų perėja numatoma ties alėja, kuri veiks kaip poilsio zona ne tik kvartalo, bet ir aplinkinių erdvių gyventojams.
- Ar neatrodo, jog alėją kuriate tik kvartalo gyventojams? Atsakymas: ne, projektuojami pasukti kraštiniai pastatai veiktų kaip vartai, kviečiantys eiti alėja. Taip pat norėjosi sukurti aiškaus perimetrinio užstatymo namų grupes. Kiekviena namų grupė turi savo suformuotą uždarą kiemą, bet pėstieji irgi galės eiti pro jį.
- Pasigesta atskiro tikslaus brėžinio, kuriame aiškiai matytųsi, kas šiuo metu teritorijoje jau yra, o kas dar tik planuojama.
- Ryšiai su šalia esančiu prekybos centru, autobusų stotelėmis, gretimomis teritorijomis, pėsčiųjų perėja kol kas atrodo tik schematiniai. Ar kvartale atsiras naujų dviračių takų? Kokie pėsčiųjų takų gabaritai, apšvietimas numatomi dideliame kvartalo kieme? Kaip bus pritaikoma neįgaliesiems? Atsakoma: dviračių takai numatyti Justiniškių g. ir Pumpėnų g.
- Kaip projektuotojai išsprendė prisijungimo prie komunikacijų klausimą? Atsakoma: prisijungimo sąlygos buvo patikslintos du kartus, nes to reikalavo savivaldybė.
- Kilo diskusija, ar logiška kelti kvadratūros viršijimo problemą II projekto etape, kai pristatomi dveji pastatai neviršija 10 000 m^2. Tarybos nariai pastebi, jog tai pat viršijamas ir aukštų skaičius. Projekto vystytojas Edvinas Kersnauskas papildo, jog jų komanda šį projektą suvokia kaip vieną darinį ir architektės pačios sprendžia, kuriuo momentu projektą pristatyti RAT.
- Siūloma neakcentuoti, kad projekte žalioji zona kuriama kaip jungtis, nes ji neturi sklandaus perėjimo į kitas žaliąsias rajono zonas. Vietoj to ji veiks kaip pusiau privati kvartalo erdvė, papildanti įvairios tipologijos viešųjų urbanistinių erdvių sistemą rajone. Tai nesumenkina jos reikšmės, ji tiesiog yra priskirtina kitai kategorijai.
- Išreiškiama abejonė dėl pastatų, esančių šalia alėjos, pasukimo kitais kampais nei yra formuojamos perimetrinio užstatymo pastatų grupės. Toks pasukimas klaidingai „kviečia“ užeiti į tik gyventojams skirtus vidinius kiemus. Argumentuojama, kad remiamasi skandinaviškos architektūros principais.
- Klausiama, ar nenorima ieškoti kitų architektūrinės raiškos priemonių, kodėl vyrauja plokšti stogai? Atsakoma: pirminiame etape stogai nebuvo plokšti, tačiau tokiai idėjai nepritarė savivaldybė.
- Klausimas: ar namai turės integruotas bendras parkavimo aikšteles? Atsakymas: taip, o pati statyba vyks etapais.
- Pastebima, kad pateikta medžiaga yra labai kokybiška ir techniškai tvarkinga.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Svarstymui pateiktas projektas yra tik fragmentas bendros didesnės teritorijos užstatymo vizijos, kurią sudaro keturios pastatų grupės. Taryba nusprendė vertinti bendrą projekto visumą (keturis tarpusavyje susijusius kvartalus), o ne paskirus jos elementus.

Taryba vertino projekto sprendinius architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu. Buvo išskirti kriterijai, kurie yra aktualiausi šiame projekto etape:

Atitiktis darnaus vystymosi principams. Projekte vykdomas teritorijos pernaudojimas, kur buvusi garažų teritorija yra konvertuojami į gyvenamąją zoną. Intervenciniai veiksmai grindžiami atsakingo žemės naudojimo ir racionalaus užstatymo intensyvumo principu. Žaliojo koridoriaus formavimas sklype prisideda prie gamtos resursų išsaugojimo. Integruojami aplinkos visiems principai. Taryba atkreipia dėmesį į poreikį įvertinti teritorijos užterštumą ir jei reikės numatyti būdus, kaip bus išspręsta problema.

Urbanistinis integralumas. Taryba pritaria siūlomam perimetriniam užstatymo tipui. Kuriama urbanistinė kvartalo struktūra yra galima, tinkamo mastelio. Kuriama viešų, privačių ir pusiau privačių

urbanistinių erdvių sistema yra aiški, suprantama ir humaniška. Jungtys tarp erdvių kelia abejonių, bet vidinė struktūra aiški ir galima. Pastatai, viršijantys foninį pastatų aukštį, abejonių nekelia, nes yra dėstomi tokiose formuojamos teritorijos zonose, kuriose jie atlieka lokalių dominančių ir orientyrų vaidmenį. Buvo įvardinta pastaba, jog klausimų kelia aukščiausių pastatų statymas pietinėje sklypo pusėje, kurie mestų didžiausią šešėlį, bet dauguma tarybos narių mano, kad toks sprendimas šioje konkrečioje vietoje yra tinkamas. Projekto integracija į esamą gatvių tinklą yra galima, taryba pastabų neturi.

Funkcionali struktūra bei vientisa architektūrinė idėja ir estetika. Projekto estetiniai sprendiniai atliepia urbanistinę koncepciją, spalviniai sprendiniai dera tarpusavyje, pastatų mastelis integruojasi į kuriamą ir esamą aplinkinį užstatymo kontekstą. Vidinės pastatų struktūros yra racionalios ir tinkamos, didžioji tarybos narių dalis pritaria joms. Projektuojamų butų dydis yra priimtinas ir patogus įsikurti šeimoms. Buvo išsakyta kritika planinei struktūrai ir siūloma atkreipti dėmesį į triukšmo prevenciją pastatuose prie Justiniškių g. Tarybos neįtikino atskirų pastatų, esančių šalia alėjos, pasukimas – šis sprendimas ne atskiria, o atveria privačias kiemų erdves praeiviams. Nepaisant šių pastabų, Taryba sutaria, jog miegamųjų rajonų kontekste projektas išsiskiria racionaliu masteliu, komfortišku privačių erdvių kūrimu.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus Regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą Daugiabučių gyvenamųjų namų Pumpėnų g. 2 Vilniuje, statybos projektą), teikia išvadas:

1. Intervenciniai veiksmai sklype yra grindžiami atsakingo žemės naudojimo ir racionalaus užstatymo intensyvumo principu. Projektas atitinka darnaus vystymosi principus.
2. Projekte formuojamas perimetrinis užstatymo tipas yra tinkamas, kuriama tinkamo mastelio kvartalo struktūra. Kuriama kvartalo viešų, privačių ir pusiau privačių urbanistinių erdvių sistema yra aiški, suprantama ir humaniška. Šių erdvių jungtys su viešosiomis erdvėmis ir traukos objektais esančiais už kvartalo ribų dar turi būti permąstytos ir sukurtos. Pastatai, viršijantys foninį pastatų aukštį, abejonių nekelia, nes yra dėstomi tokiose formuojamos teritorijos zonose, kuriose jie atlieka lokalių dominančių ir orientyrų vaidmenį. Projekto integracija į esamą gatvių tinklą yra tinkama.
3. Projekto estetiniai sprendiniai atliepia urbanistinę koncepciją ir pastatų vidaus struktūros yra racionalios, tačiau reikia atkreipti dėmesį į triukšmo prevenciją pastatuose prie Justiniškių g.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė