LIETUVOS ARCHITEKTŲ RŪMŲ
VILNIAUS REGIONINĖS ARCHITEKTŪROS TARYBOS
IŠVADA

2024 m. gruodžio 11 d.,

Vilnius

Posėdžio pirmininkas – Dalia Dijokienė.
Posėdžio sekretorius – Martyna Skomskytė

Vilniaus Regioninės architektūros tarybos (toliau – Taryba) nariai dalyvavę priimant sprendimą: Dalia Dijokienė, Saulius Mikštas, Vaidotas Kuliešius, Vitas Karčiauskas, Kęstutis Kisielius (dalyvavo tik atviroje dalyje), Artūras Blotnys, Giedrė Filipavičienė, Rūta Leitanaitė (dalyvavo tik atviroje dalyje), Algirdas Umbrasas. Kitų Regioninių architektūros tarybų nariai: Mindaugas Stepanas (Panevėžio RAT).

Prašymo pateikėjai: UAB „313 architects", Justinas Žalys.

Posėdis vyko 2024 m. gruodžio 11 d. mišriu būdu (Lietuvos architektų rūmų posėdžių salėje (Kalvarijų g. 1, LT-09310 Vilnius) ir nuotoliniu būdu „Zoom“ platformoje (Meeting ID: 834 2922 6024).

Posėdžio vaizdo, garso įrašai: darytas 1 (vienas) vaizdo įrašas „2024-12-11 Vilniaus RAT.mp3“ (įrašo trukmė 01:32:13).

I. NAGRINĖJAMI KLAUSIMAI

2024 m. gruodžio 11 d. prie Lietuvos architektų rūmų veikianti Vilniaus regioninė architektūros taryba svarstė Justino Žalio prašymą dėl daugiabučių gyvenamųjų namų su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projekto, architektūros kokybės vertinimo (toliau – Projektas):

Prie prašymo pateikti dokumentai:

1. Projekto 313-141-PP projektinių pasiūlymų bylos nuoroda: https://www.dropbox.com/scl/fo/cl04w26jx5c6zbpthgx4y/AHHa83oDMyx9FdihOa5BL3k?rlkey=uoma9lm0aizxh4c1ryhjdlpii&dl=0

Projekto svarstymas vyko tokia tvarka: viešoje Tarybos posėdžio dalyje Projektą pristatė projekto vadovas Justinas Žalys ir architektas Andrius Mockaitis. Pasisakė, klausimus uždavė 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 su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projektas.
STATINIO ADRESAS: Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav.
BENDRAAUTORIAI: Justinas Žalys (PV), Andrius Mockaitis (A).
PROJEKTO VADOVAS: Justinas Žalys.
PROJEKTUOTOJAS: UAB „313 architects".
STATYTOJAS: UAB „Rivona".
STADIJA: Projektiniai pasiūlymai.

Bendrieji rodikliai:

Kvartalo numeris **FAB-14**
Funkcinės zonos numeris TP dokumente **FAB-14-1**
Funkcinės zonos tipas - **Miesto dalies (rajonų) centro zona**
Teritorijos naudojimo tipas - **GC;GM;PA;SI**
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **KT**
Žemės naudojimo būdas - **G2;K;V;R;B;I2;E**
Funkcinės zonos plotas, ha - **20328**
Vyraujantis („foninis") pastatų aukštis (aukštų skaičius) - **7**
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - **9**
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrai) nuo žemės paviršiaus - **35**
Užstatymo tipas - **pr_u;pr_a**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - **2.5**
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis - **80**
Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%) - **50**
Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas (m^2) - **10000**
Tekstinio reglamento Nr. - **01;02;03;05;32;36**

Pagrindiniai rodikliai
I ir II ETAPAMS

Sklypo plotas, m^2	
Užstatymo tankis, %	58 (po I et.) ir 70 (po II et.)
Užstatymo intensyvumas	1.29 (po I et.) ir 1.70 (II et.)
Žaliųjų zonų kiekis, %	32% (4474 m^2)

Projekto vadovo Justino Žalio, architekto Andriaus Mockaičio pristatymas:

- Pristatomos dalyvavimo posėdyje priežastys: objekto plotas viršija 10 000 m^2 antžeminio ploto, neorganizuojant architektūrinio konkurso projektas turi būti pristatytas RAT.
- Pirmieji eskizai pradėti derinti su buvusiu miesto vyr. architektu M. Pakalniu. Sklypas priklauso maisto prekių tinklo parduotuvės statybai. Atsižvelgiant į savivaldybės pastabas buvo numatyta daugiabučių namų statyba su komercinėmis patalpomis. Numatomas komercinių patalpų plotas 5000 m^2.

- Vyraujantis užstatymo tipai: kvartale Vilniaus bendruoju planu numatomas perimetrinis reguliarusis užstatymas, bet rajone vyrauja laisvo planavimo morfotipas.
- Numatoma, jog būsimos pėsčiųjų jungtys per planuojamą Vienybės prospektą sujungs Fabijoniškių ir Šeškinės rajonus.
- Aukštingumas. Vyraujantis esantis užstatymas 5-9 aukštai, yra pavienių 16 aukštų pastatų. Palei Fabijoniškių g. planuojami 6-7 aukštų tūriai, aukštėjantys sklypo gilumon. Žemesni 5 aukštų tūrių korpusai orientuojami į Vienybės prospektą.
- Planuojami 2 statybos etapai, jų skirtis numatyta pagal esamą pėsčiųjų jungtį. Siekiant išvengti monotoniškumo, projektuojami vertikalūs tūriai yra „iškandžiojami“, horizontalūs tūriai smulkinami, taip suteikiant humaniškumo.
- Pirmuoju etapu numatoma šešių korpusų statyba, antruoju etapu – dviejų.
- Komercinės patalpos išdėstomos abiejų pastatų perimetruose ir jos yra įgilinamos (atitraukiamos nuo gatvės), o gyvenamieji korpusai statomi arčiau gatvės, taip siekiant sukurti ant žemės, o ne ant stilobato stovinčių namų įvaizdį.
- Formuojama vieša terasa orientuojama į Šeškinės ozą, ji bus pasiekiama visiems, įėjimas iš gatvės.
- Antrame gyvenamųjų korpusų aukšte projektuojami išėjimai ant eksploatuojamo stogo, ant kurio numatytos poilsio erdvės, vaikų žaidimų aikštelės. Pagrindinė butų orientacija R-V.
- Fasadai. Norint pabrėžti kvartalo dinamiškumą, fasadai yra ištraukiami, reguliariai skaidomi, fasadai papildomi erkeriais. Fasadams naudojamos pigmentuotos surenkamos gelžbetonio konstrukcijos, fasadai spalvoti.
- Palei Vienybės prospektą projektuojami 5 a. pastatai pasižymi horizontaliais fasadai, struktūra reguliari. Įstiklintos laiptinės veikia kaip papildomas vizualinis ryšys tarp gatvės ir kiemo.

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

- Klausimas: kas lėmė tokį neproporcingą dviejų etapų atskyrimą? Siūlomi pėsčiųjų ryšiai nesutampa su projektuojamais ryšiais per Šaurinę g., tad ar nebūtų buvę geriau pirmo etapo statybos apimtis sumažinti ir srautą reguliuoti per Šiaurinę g.? Atsakymas: pagrindinė priežastis yra užsakovo noras turėti konkretaus dydžio prekybos patalpas. Juo labiau, kad pėsčiųjų perėjos nesutapimas nėra blogai, nes tai padėtų įveiklinti komercines patalpas. Be to, numatoma, jog pėsčiųjų ryšiai iš ŠV pusės susiveda į projektuojamą vietą.
- Klausiama: ar priedanga bus statoma tik antrame etape? Atsakoma: ne, priedanga numatyta ir pirmame etape.
- Klausimas: kokio pločio pravažiavimas tarp mašinų stovėjimo vietų gyventojams skirtoje parkavimo aikštelėje? Atsakymas: 5,5 – 7,5 m. Komercinio parkavimo aukšte pravažiavimai dar platesni, nes skirtas prekybai, tad dar patogesni.
- Klausimas: kodėl 1 kambario butai projektuojami ekranu į Vienybės g., kur numatomos 4 automobilių eismo juostos, karštis (P pusė), triukšmas? Kodėl butai neprojektuojami dvipusės orientacijos? Atsakoma: šiuose korpusuose planuojami kelių tipų butai (2 kambarių orientuoti į P ir 3-4 kambarių laiptinių galuose), paklausa egzistuoja įvairaus išplanavimo butams. Be to, Vienybės prospektas numatomas C kategorijos, su daug sankryžų, todėl greitis bus mažas. Tarybos narys siūlo atskirti šiuos fasadus lodžijomis ir taip slopinti triukšmą.
- Klausiama: ar nebandėte šių butų orientuoti kitomis kryptimis? Atsakymas: buvo bandyta visaip, bet galiausiai projektuotojai įtikino užsakovą, kad būtų vienkrypčiai butai. Sutinka, kad lodžijos projekte būtų geras sprendimas.
- Klausimas: 5-7 a. pastatų stogų apželdinimas, ar tai yra kompensacija už nukirstus medžius ir ar galima to išvengti? Atsakoma: taip, tai yra kompensacija. Numatomas 30 proc. apželdinimas (kartu su stogais).

- Klausimas: koks yra projektuojamos viešos terasos tikslas? Ar nebūtų geriau šią erdvę atiduoti gyventojams, o ne skirti prašalaičiams? Nelabai aišku, kokia jos paskirtis, nes pakliūti į ją gana sunku. Atsakymas: tai projektuotojų idėja suprojektuoti aukštesnį tašką kaip laisvalaikio erdvę, iš kurios atsivertų panorama į Šeškinės Ozą. Užlipimas į terasą yra 5 proc., pritaikytas neįgaliesiems.
- Prašoma pakomentuoti penkiaaukščių korpusų fasade esančius užlipimus, kam jie reikalingi? Kokia panduso prasmė iš Stanevičiaus g. pusės? Atsakoma: atsižvelgiama į RAT pastabas ir todėl projektuotojai nori pagyvinti fasadus, kurie čia gana niūrūs, o pats kvartalas yra skirtas jaunoms šeimoms. Pandusas yra numatomas kaip papildoma galimybė patekti ant bendruomenės erdvės, o apačioj patalpos panaudojamos komercijai.
- Klausimas: kaip bus užtikrinamas pėsčiųjų saugumas dviejų statybos etapų sujungimo vietoje, kai ten taip pat numatomas aptarnaujančio transporto įvažiavimas į prekybos centrą? Atsakymas: tikimasi vairuotojų sąmoningumo manevruojant atsargiai. Tačiau pritariama, kad ši vieta reikalauja tinkamesnio sprendimo.
- Klausimas: koks numatomas atstumas tarp kolonų? Atsakymas: įvairus, pavyzdžiui Fabijoniškių g. pusėje esančiuose korpusuose 7 m.
- Klausimas: dažniausiai po gyvenamaisiais namais yra statomos mažesnio ploto parduotuvės. Ar yra pakankamai apgalvotos pastato konstrukcijos ir užtikrinamas saugumas? Atsakymas: šis klausimas detaliai nagrinėtas su konstruktoriais, užtikrinama, kad konstrukcijos atlaikys. Abejojama, ar problemų sukels parduotuvės stogo eksploatacija, kadangi tokių objektų statoma yra nemažai.
- Klausimas: pakeltas kiemas prieinamas visiems. Koks numatomas grunto storis? Medžių projekte nesimato, tad pabrėžiama, jog žaliosios erdvės yra skirtos žmonėms, o ne reikalavimams. Atsakymas: nors nebuvo kreiptasi į želdynų specialistus, bet patikina, kad medžių bus. Taryba pastebi, jog perdangą želdynams padarius pakankamą, 2 ir 3 aukštas skils dėl reljefo skirtumų. Atsakoma, jog šis momentas yra įvertintas, todėl pastatas žemės prekybinės salės sąskaita.
- Pastebima, kad perimetrinį užstatymą galima suformuoti su prekybinėmis patalpomis ir tokiu atveju penkiaaukščiai korpusai gali būti ir nereikalingi. Atsakoma, kad šie korpusai nebuvo užsakovo reikalavimas, projektuotojai turėjo variantų ir be jų. Čia labiau atsižvelgiama į miesto poziciją formuoti aukštybinį užstatymą Vienybės prospekte. Šie korpusai tarsi perėjimas į Šeškinės mikrorajonui būdingus tūrius, taip pat juos pasirinkus neužspaudžiamas kiemas.
- Taryba pastebi, kad užstatymas lygiagrečiai gatvės nėra būtinas. Šie penkiaaukščiai korpusai neįtikina, norisi pamatyti variantą pastatų galais atsuktais į gatvę.

III. TARYBOS ARGUMENTAI

Taryba vertino projekto sprendinius architektūros kokybės kriterijų atžvilgiu. Buvo išskirti kriterijai, kurie yra aktualiausi šiame projekto etape – urbanistinis integralumas ir funkcionali struktūra.

Urbanistinis integralumas. Užstatymo tipas ir aukštingumas dera projektuojamoje teritorijoje, kuriamas tinkamas foninis ir perimetrinis užstatymas. Tačiau du penkiaaukščiai korpusai Vienybės prospekto pusėje kelia abejonių. Perimetrinį užstatymą šioje gatvėje gali sėkmingai formuoti ne daugiabučiai, bet parduotuvė. Panaikinus ekraninius penkiaaukščius, pirmame plane liktų parduotuvės tūris, o antrame plane išryškėtų daugiaaukščiai, kurie integruotųsi į užnugaryje esantį rajono užstatymą. Tiesa, reikėtų apgalvoti atstumus tarp pastarųjų namų, galbūt juos paretinti, kad projektas labiau atspindėtų Fabijoniškių urbanistinio audinio charakterį. Siūloma sukurti integruotus gyventojų kiemelius, palikti jiems privačios erdvės. Taip pat siūloma atkreipti dėmesį į komplekso kampą, kuriuo galėtų būti išraiškingiau akcentuota Fabijoniškių – Stanevičiaus – Gelvonų g sankryža. Šiuo metu siūloma vieša terasa neatlieka tokio akcento funkcijos.

Funkcionali struktūra. Abejonių kelia kuriama gyvenimo kokybė. Problematiškai atrodo dviejų statybos etapų jungtis, skiriama tiek pėsčiųjų takui, tiek aptarnaujančio transporto pravažiavimui. Kokybiškų gyvenimo

sąlygų nesiūlo ir projektuojami ekraniniai butai, orientuoti viena (P) kryptimi, neapsaugoti nuo karščio ir triukšmo. Gyvenamaisiais namais ekranuoti kiemą neatrodo sąžininga gyventojų atžvilgiu. Pats kiemas atrodo gana užspaustas, stokojantis erdvės ir šviesos. Sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas yra didesni, nei Fabijoniškių rajone.

IV. TARYBOS IŠVADOS

Vilniaus regioninė architektūros taryba, išnagrinėjusi pateiktą daugiabučių gyvenamųjų namų su prekybos paskirties patalpomis, Fabijoniškių g. 2F, Vilniaus m. sav., statybos projektą, teikia išvadas:

1. Planuojamas užstatymo tipas ir aukštingumas dera projektuojamoje teritorijoje, kuriamas tinkamas foninis ir perimetrinis užstatymas.
2. Projekte kuriami vienakrypčiai ekraniniai butai orientuoti į gatvę nesudaro pakankamo komforto lygio gyventojams.
3. Alėja skirta ir pėstiesiems, ir aptarnaujančio transporto pravažiavimui yra nesaugi gyventojams.
4. Siūloma vieša terasa yra sunkiai pasiekiama ir gali būti nepatogi viešam naudojimui.
5. Fabijoniškių – Stanevičiaus – Gelvonų g sankryža galėtų būti akcentuota išraiškingiau.

V. TARYBOS REKOMENDACIJOS

1. Įvertinusi pateiktą Projektą Taryba rekomenduoja tobulinti jį atsižvelgiant į Tarybos argumentus ir suformuluotas išvadas bei dar kartą teikti svarstymui Taryboje.

2. Taryba Projekto autoriams siūlo pateikiant maketą jame skirtingai vaizduoti esamą, numatomą (kitų statytojų) ir autorių projektuojamą užstatymą.

Posėdžio pirmininkas _____ Dalia Dijokienė

Posėdžio sekretorius _____ Martyna Skomskytė